

## Percepciones territoriales sobre el impacto de las dinámicas demográficas. Un estudio en el Municipio de Capilla del Monte, Argentina

*Territorial Perceptions of the Impact of Demographic Dynamics. A Study in the Municipality of Capilla del Monte, Argentina*

---

 Vanesa Soledad Crissi Aloranti <sup>a, b, c</sup>

 Yanina Adriana Veppo <sup>a, d</sup>

<sup>a</sup> Universidad Siglo 21, Argentina

<sup>b</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina

<sup>c</sup> Centro de Investigaciones y Estudios sobre Cultura y Sociedad (CIECS), Córdoba, Argentina

<sup>d</sup> Gobierno de la provincia de San Luis. Secretaría de Estado de Ambiente y Desarrollo Sustentable, Argentina

---

**Cómo citar:** Crissi Aloranti, V. S., & Veppo, Y. A. Percepciones territoriales sobre el impacto de las dinámicas demográficas. Un estudio en el Municipio de Capilla del Monte, Argentina. *Revista Kawsaypacha: Sociedad Y Medio Ambiente*. <https://doi.org/10.18800/kawsaypacha.202502.D007>



**Resumen:** El crecimiento demográfico impulsado por los flujos migratorios influye en las dinámicas territoriales, reflejando una diversidad sociocultural y económica. El objetivo de este artículo es describir y dar a conocer las percepciones territoriales de la comunidad de Capilla del Monte acerca de los cambios demográficos (crecimiento poblacional y nuevas dinámicas de migración) en la última década y sus impactos en los procesos de planificación. Se indaga en los desafíos que enfrenta el municipio ante el crecimiento poblacional desordenado, la presión inmobiliaria en zonas ambientalmente sensibles y la limitada capacidad institucional para actualizar y aplicar normativas urbanísticas. La estrategia metodológica adoptada fue una triangulación cualitativa-cuantitativa en dos momentos durante el año 2024: primero, encuestas estructuradas aplicadas a 286 personas mayores de 15 años, relevando percepciones sobre servicios, ambiente, expansión urbana y normativa vigente; y segundo, talleres participativos con 284 estudiantes de escuelas secundarias, donde se utilizó la técnica de mapeo colectivo para identificar problemáticas socioambientales desde una mirada barrial. Los resultados

destacan la preponderancia de migrantes en la localidad y las tensiones sociales, culturales e institucionales que esto genera. Este panorama evidencia los obstáculos para una planificación territorial sostenible en un escenario de urbanización acelerada y con escaso control normativo.

**Palabras clave:** Migraciones. Expansión urbana. Planificación territorial. Participación ciudadana. Capilla del Monte, Argentina.

**Abstract:** Demographic growth driven by migratory flows influences territorial dynamics, reflecting socio-cultural and economic diversity. The aim of this article is to describe and make known the territorial perceptions of the community of Capilla del Monte about the demographic changes (population growth and new migration dynamics) in the last decade and their impact on planning processes. The study examines the challenges faced by the municipality in the face of disorderly population growth, real estate pressure in environmentally sensitive areas, and limited institutional capacity to update and enforce urban planning regulations. The methodological strategy adopted was a qualitative-quantitative triangulation at two points during 2024: first, structured surveys administered to 286 people over the age of 15, gauging perceptions of services, the environment, urban expansion, and current regulations; and second, participatory workshops with 284 secondary school students, using collective mapping techniques to identify socio-environmental issues from a neighbourhood perspective. The results highlight the preponderance of migrants in the locality and the social, cultural and institutional tensions that this generates. This scenario highlights the obstacles to sustainable territorial planning in a context of rapid urbanisation and limited regulatory control.

**Keywords:** Migrations. Urban expansion. Territorial planning. Citizen participation. Capilla del Monte, Argentina.

## Introducción

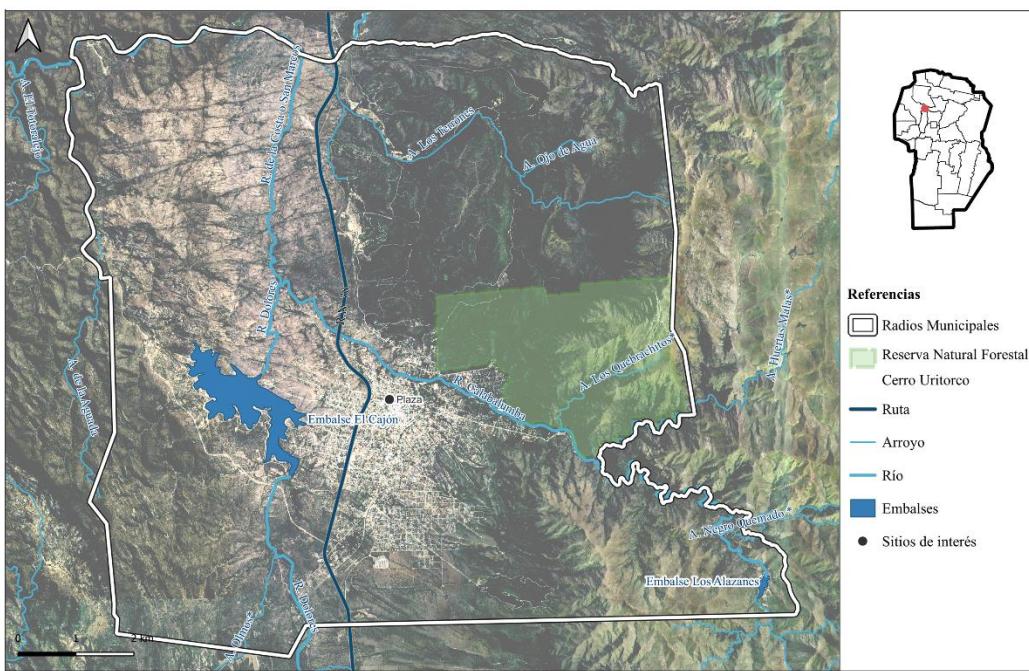
El incremento de la urbanización, producto del crecimiento demográfico, en la región del Caribe y América Latina, es un fenómeno que viene generando interrogantes, disputas y necesidades de abordaje integral, debido a las implicancias de sus impactos sobre el medio natural, el acceso a los servicios básicos, los asentamientos informales y las irregularidades en relación a las normativas de ordenamiento territorial. Harvey (1997) sostiene que la urbanización está impulsada por la necesidad del capital de encontrar nuevos espacios para invertir y expandirse. Este proceso se manifiesta en la construcción de infraestructura, viviendas y otros desarrollos urbanos que a menudo están orientados a maximizar las ganancias, en lugar de atender las necesidades de la población.

El cambio de siglo en Argentina, atravesado por una crisis económica y social sin precedentes, significó la emergencia de una nueva etapa en el desarrollo económico y espacial del país. El surgimiento de urbanizaciones y otros productos inmobiliarios de corte exclusivo en localidades pequeñas e intermedias del interior del país, y especialmente en destinos turísticos, es un fenómeno propio de las primeras décadas del siglo XXI, que responde a circunstancias específicas y características del patrón de acumulación posconvertibilidad.

Así, la expansión urbana se vincula directamente con la dinámica demográfica y se materializa en la ocupación del territorio. Este proceso puede analizarse desde dos perspectivas: a nivel local, mediante el aumento de áreas urbanizadas tanto dentro como fuera de un núcleo urbano consolidado, y a nivel regional, por la presencia de centros urbanos de diversos tamaños y jerarquías, cuya proximidad fomenta vínculos y relaciones de carácter funcional (Rincón Martínez, 2012). En las localidades serranas de la provincia de Córdoba (Argentina), este fenómeno se ve reflejado por las migraciones internas de personas, lo que da lugar a «formas de ocupación espontáneas y marginales» (Solá-Morales, 1997 en Rincón Martínez, 2012, p. 125) producto de la ausencia de una planificación territorial por parte de los gobiernos locales.

La génesis de este trabajo se fundamenta en una investigación llevada a cabo en el marco de la convocatoria de proyectos Tipo 1 (2021-2023) de la Secretaría de Investigación y Transferencia Científica de la Universidad Siglo 21 (Córdoba, Argentina), titulada «Desarrollo Estratégico Participativo en la ciudad de Capilla del Monte, provincia de Córdoba, Argentina», y de la intención por parte del intendente de continuar con la línea de trabajo de manera conjunta en el abordaje del desarrollo territorial.

Para dar contexto geográfico a la unidad de estudio, Capilla del Monte se encuentra ubicada en zona serrana, en el Valle de Punilla, a 98 km de la ciudad de Córdoba (capital de la provincia), Argentina (Figura 1).

**Figura 1. Ubicación geográfica de Capilla del Monte**

Fuente: Sosa (2024).

Según el Censo Nacional de 2010, su población era de 11 281 habitantes (INDEC, 2010), mientras que el Censo Nacional de 2022 (INDEC, 2022) registró un incremento a 12 834 habitantes. Aunque este aumento del 13.76% es significativo, no refleja el escenario territorial actual. Mientras que, los datos proporcionados por la secretaría de Gestión del Ambiente y Economía Circular de la Municipalidad de Capilla del Monte (2024) arrojan una población fija de 18 000 habitantes, de acuerdo a los registros del servicio de residuos sólidos urbanos y agua potable. Este dato se aproxima a los arrojados por la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), que manifestaron un total de 20 891 habitantes en el año 2019.

El crecimiento demográfico en Capilla del Monte, impulsado por flujos migratorios provenientes principalmente de Buenos Aires, Rosario y Santa Fe, ha provocado una notable expansión de la trama urbana. La economía local, centrada en el turismo —especialmente el ecoturismo y el turismo religioso y esotérico (Otamendi, 2008)— ha convertido al paisaje serrano en un atractivo para inversiones inmobiliarias. Este interés por el sector inmobiliario ha desencadenado la transformación de áreas rurales en loteos privados, urbanizaciones cerradas, cabañas y hoteles, sin una planificación adecuada. Además, este fenómeno ha fomentado la segregación socioespacial, donde los sectores de mayores ingresos acceden a entornos que les brindan una mejor calidad de vida, mientras que los grupos de menores ingresos son desplazados hacia áreas que reflejan una mayor vulnerabilidad ambiental y socioeconómica.

En este marco, la presente investigación tiene como objetivo describir y dar a conocer las percepciones territoriales de la comunidad de Capilla del Monte acerca de los cambios demográficos (crecimiento poblacional y dinámicas) en la última década y sus impactos en los procesos de planificación.

## 1. Metodología

Los avances desarrollados se sustentan en una metodología mixta, que combina enfoques cualitativos y cuantitativos. Cualitativamente, se llevó a cabo una entrevista semiestructurada con la secretaria de Gestión del Ambiente y Economía Circular de la Municipalidad de Capilla del Monte (2024). Además, se utilizaron materiales de apoyo como fotografías y observaciones recopiladas durante el trabajo de campo realizado en el año 2024.

Desde el enfoque cuantitativo, se emplearon datos estadísticos de organismos oficiales, como la Municipalidad de Capilla del Monte (2024) y el INDEC (2010 y 2022). Estos datos se utilizaron para describir el contexto municipal mediante indicadores específicos, tales como el número de habitantes, el porcentaje de necesidades urbanas, los problemas ambientales y la participación de los habitantes en los procesos de planificación territorial.

Las técnicas principales empleadas en este estudio fueron la realización de encuestas y los talleres participativos. Las encuestas (formato online) abordaron diversas variables como infraestructura, servicios, construcciones edilicias y aspectos ambientales, y fueron realizadas por el municipio en conjunto con el equipo de investigación de la Universidad Siglo 21<sup>1</sup> durante el mes de abril de 2024. La población objeto incluyó a personas mayores de 15 años, con una muestra efectiva de 286 casos.

Asimismo, se llevaron a cabo cuatro talleres participativos, coordinados por una de las autoras de este trabajo, en colaboración con el municipio, con fecha del 26 de abril de 2024. Estos talleres se realizaron en tres colegios secundarios de Capilla del Monte: Instituto Madre Cabrini, IPEM 279 e IPEM 88, y contaron con la participación de 284 alumnos de quinto y sexto año, en un rango etario de 15 a 18 años. Durante estos encuentros, los estudiantes y docentes reflexionaron sobre su barrio, el entorno natural y el crecimiento poblacional, utilizando cartografía de la ciudad mediante la técnica de mapeo colectivo para identificar áreas afectadas por la expansión urbana y sus impactos ambientales, sociales y económicos.

---

<sup>1</sup> Las autoras forman parte de este equipo de investigación desde el año 2021.

## 2. Resultados

La ciudad de Capilla del Monte, que originariamente ha crecido gracias a actividades turístico-recreativas, donde la infraestructura podría ser permeable a ciertos períodos del año para soportar aumento de habitantes y, por lo tanto, de servicios a brindar; ahora lo siente como tensiones constantes, que demandan una proyección y modelo nuevo de planificación territorial.

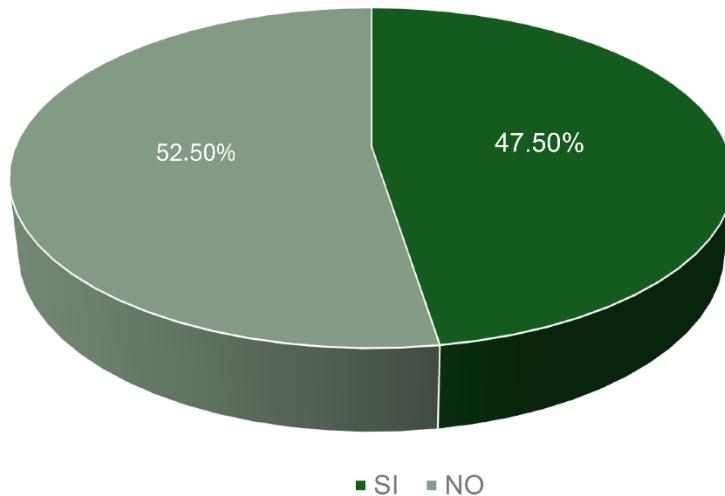
El problema de hacia dónde crece la ciudad se vuelve complejo si no existe una visión a futuro y no se tienen en cuenta los bienes y servicios ambientales que pagan el costo. El crecimiento demográfico y urbanístico desmedido y no planificado sobre las zonas de bosque nativo que rodean a dicha ciudad requiere de la implementación de políticas públicas eficientes y reguladas por los organismos estatales.

### 2.1 Dinámicas demográficas y desafíos de planificación territorial

Como se mencionó anteriormente y considerando los datos proporcionados en la entrevista por la secretaría de Gestión del Ambiente y Economía Circular (2024), la ciudad, entre el año 2001 y 2010, ha experimentado un notable crecimiento demográfico impulsado por la crisis macroeconómica que afectó a Argentina. En este contexto, muchas personas optaron por migrar hacia poblados más pequeños como Capilla del Monte en búsqueda de un estilo de vida más económico y con mayor seguridad. Sin embargo, este fenómeno ha traído consigo una serie de desafíos en la sostenibilidad de las dinámicas sociales y económicas locales. Para la secretaría de Gestión del Ambiente y Economía Circular (2024), la migración ha generado una complejidad social significativa. La llegada de nuevos habitantes, que superan en número a los nativos, ha comenzado a cambiar algunas costumbres y prioridades de la comunidad capillense. La entrevistada señala que muchos de estos migrantes, a pesar de llevar años en la ciudad, aún no logran adaptarse a las realidades del entorno. «El monte es el monte», afirma, haciendo referencia a la necesidad de reconocer y respetar las limitaciones naturales del lugar, como es el uso del agua.

Las encuestas realizadas (2024) reflejan este argumento. De un total de 286 encuestados, 52.50% corresponde a personas que migraron a Capilla del Monte (Figura 2). De este porcentaje, el 35% ha vivido en la ciudad por más de diez años, el 7.5% entre cinco y diez años, y el 10% menos de cinco años. Este panorama refleja una diversidad económica y sociocultural, donde la identidad local se entrelaza en un tejido de intereses diversos, teñido de ideologías, expresiones y «relaciones sociales y poder» (Labourdette, 2007, p. 1) entre los nativos, desarrollistas, inversores inmobiliarios e inmigrantes (Crissi Aloranti & Veppo, 2022).

**Figura 2. Nacidos en Capilla del Monte**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Municipalidad de Capilla del Monte (2024).

Se suman a estas condiciones la desactualización de normativas de planificación territorial y la ausencia de una cultura del trabajo interdisciplinario. El 73.75% de los encuestados considera que la ciudad no está planificada, mientras que el 25% afirma que sí existe una planificación y el 1.25% no contestó. Entre quienes reconocen algún tipo de planificación, el 21.25% se siente parte de dichos procesos.

En este contexto, es pertinente mencionar la Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) 9814/2010 de la provincia de Córdoba, una herramienta que pretende ordenar y poner en valor la conservación y uso sustentable de los bosques nativos. Sin embargo, uno de los problemas asociados a la implementación de esta normativa es el avance de la frontera urbana sobre bosques nativos en categorías de conservación, donde la categoría I se identifica con el color rojo (sectores de alto valor de conservación que no deben transformarse) y la categoría II con el color amarillo (sectores de mediano valor de conservación que pueden estar degradados, pero con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación). A pesar de que Capilla del Monte se encuentra en la categoría I, el conocimiento sobre la ley es escaso: el 71.25% de los encuestados desconoce su existencia, y solo el 16.25% de quienes la conocen son conscientes de la categoría de protección que le corresponde. De este grupo, apenas el 8.75% identificó correctamente que la ciudad pertenece a la categoría I —color rojo— (Figura 3).

**Figura 3. Categorías de conservación de la Ley de OTBN 9814/2010 identificadas por los encuestados**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Municipalidad de Capilla del Monte (2024).

El avance de las construcciones edilicias en detrimento del bosque nativo es un factor que se manifiesta recurrentemente. El 56.25% de los encuestados señala un aumento en las edificaciones de sus barrios, incluyendo viviendas, cabañas, comercios y galpones. Estos hallazgos coinciden con los resultados de los cuatro talleres participativos realizados con alumnos de quinto y sexto año de los colegios involucrados (Figura 4).

**Figura 4. Talleres participativos con los estudiantes**



Fuente: elaboración propia (2024).

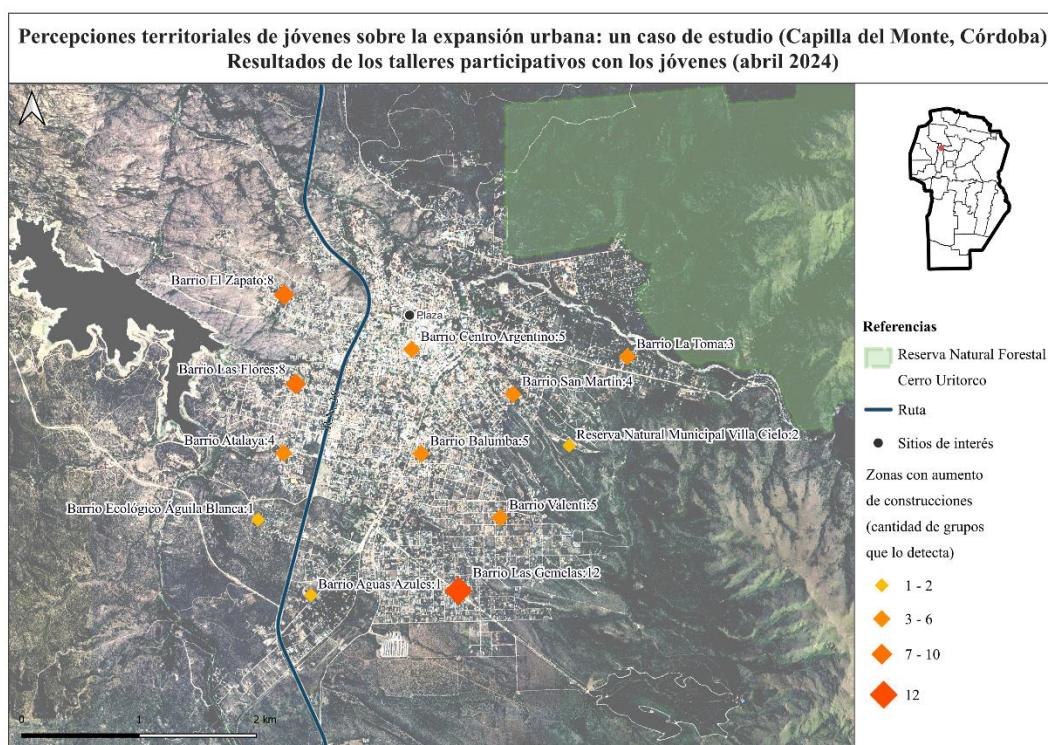
En relación a la metodología, se trabajó con un total de 24 grupos, donde se identificaron criterios relacionados con la dimensión social que luego fueron georreferenciados:

- Crecimiento poblacional: todos los grupos identificaron el aumento en la construcción de viviendas unifamiliares y complejos turísticos, transformando la dinámica social de la localidad, facilitando la llegada de nuevos residentes y modificando los usos del suelo. Es relevante mencionar que el barrio Las Gemelas

fue percibido como la zona en la que prevalece el aumento de las construcciones (Figura 5).

- Migración: cerca de la mitad de los estudiantes participantes proviene de otras ciudades, principalmente de Córdoba, Rosario y Buenos Aires. Este dato evidencia la creciente atracción que Capilla del Monte ejerce como destino turístico y de residencia permanente, reflejando la descentralización de las grandes urbes en las últimas décadas.
- Percepción del desarrollo: los estudiantes expresaron una visión positiva sobre el desarrollo de Capilla del Monte, resaltando el crecimiento económico y las oportunidades generadas por el turismo. No obstante, también manifestaron preocupación por el impacto ambiental negativo asociado al crecimiento poblacional, así como por la insuficiente infraestructura para satisfacer la demanda de servicios resultante de este proceso.

**Figura 5. Zonas de expansión urbana en Capilla del Monte**



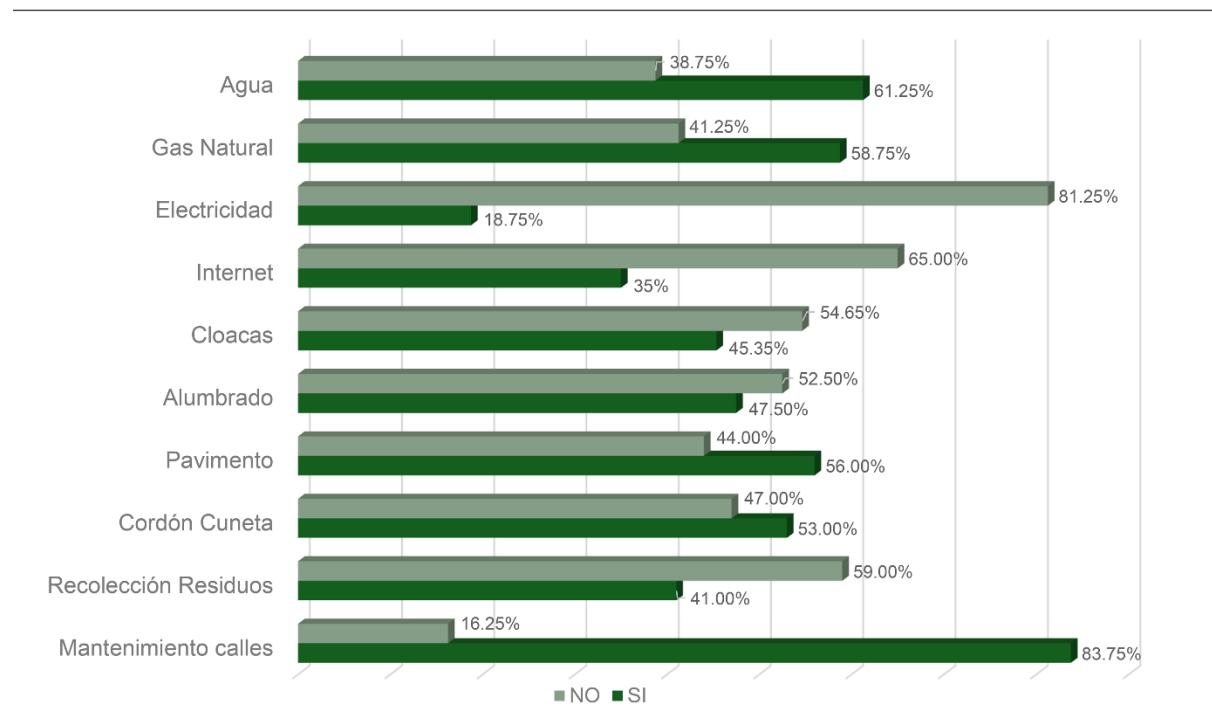
Fuente: Sosa (2024).

Entre las principales problemáticas socioambientales vinculadas al crecimiento poblacional y la ausencia de una planificación territorial adecuada, los estudiantes identificaron el desmonte para edificaciones y la obtención de leña, la escasez de agua, el incremento de residuos sólidos urbanos y la presencia de microbasurales, así como el mal estado de las calles e incendios forestales. Mientras que las encuestas arrojaron los

siguientes resultados: el 41.25% considera la escasez de agua como la principal problemática de la ciudad, seguida por la contaminación de cuerpos de agua (18.75%), los incendios forestales (13.75%) y el desmonte, que solo fue mencionado por el 8.75% de los encuestados. Esta última problemática no fue percibida como relevante, a pesar del avance urbano sobre el bosque nativo.

En cuanto a los servicios que requieren mejoras en la ciudad, los encuestados señalaron diversas prioridades: el 83.75% mencionó el mantenimiento de las calles, el 61.25% el acceso al agua potable, el 58.75% la necesidad de gas natural, el 56% la pavimentación, el 53% la construcción del cordón cuneta, el 47.50% la mejora del alumbrado público y el 35% el acceso a internet (Figura 6).

**Figura 6. Servicios que deben mejorarse**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Municipalidad de Capilla del Monte (2024).

En relación a los procesos de participación, es notable mencionar que el municipio, a través del Consejo Deliberante, hizo ejercicio de la atribución para reglamentar los procedimientos y funcionamiento de las comisiones vecinales y los institutos de Participación Ciudadana. Dicha acción se materializó a través de la Ordenanza 2010/07, que reconoce los centros vecinales constituidos por agrupaciones de vecinos. Las creaciones de estos centros dependen de la jurisdicción correspondiente a los barrios creados también por ordenanza, de esta manera, en cada barrio solo podrá existir un solo centro vecinal. El Ejecutivo ha reconocido mediante la Ordenanza 1120/96, y su actualización 1741/04, los límites de quince barrios (Tabla 1).

**Tabla 1. Creación de barrios por Ordenanzas**

1	Ordenanza 1120/96	Bº Centro
2	Ordenanza 1120/96	Bº Argentino
3	Ordenanza 1120/96	Bº 9 de Julio
4	Ordenanza 1120/96	Bº La Atalaya
5	Ordenanza 1120/96	Bº Aguas Azules
6	Ordenanza 1120/96	Bº Las Gemelas
7	Ordenanza 1120/96 (Modif. Ord. 1741/04)	Bº Balumba
8	Ordenanza 1120/96	Bº San Martin
9	Ordenanza 1120/96	Bº La Toma
10	Ordenanza 1120/96	Bº Faldas del Uritorco
11	Ordenanza 1120/96	Bº la Banda
12	Ordenanza 1120/96	Bº el Zapato Norte
13	Ordenanza 1120/96	Bº El Zapato
14	Ordenanza 1120/96	Bº Las Flores
15	Ordenanza 1741/04	Bº Valenti

Fuente: Elaboración propia a partir de las Ordenanzas 1120/96 y 1741/04.

La creación de los centros vecinales es un instrumento clave de la planificación territorial participativa. Dichos centros tienen la posibilidad de prestar servicios públicos que no sean brindados por el municipio o entes descentralizados. Además, son los promotores de actividades culturales, asistenciales, deportivas, educativas y edilicias, con un contenido social sin fines de lucro particulares.

A partir de los resultados obtenidos, se evidencia la predominancia de migrantes como actores centrales en la transformación territorial de la ciudad, generando desafíos para la planificación y el desarrollo urbano sostenible. Además, la limitada eficacia de las políticas públicas para solventar el impacto de estas dinámicas demográficas responde a la insuficiente actualización de normativas y control de cumplimiento de las mismas, como ordenanzas municipales y la ley de ordenamiento territorial de bosques nativos, sumado al escaso conocimiento de la población para su implementación.

### **3. Discusión**

Los patrones reflejados han sido observados en otras ciudades de Latinoamérica, donde el turismo es el principal motor económico. Para ello, se seleccionaron dos estudios de caso: el primero, titulado «Crecimiento urbano en un destino turístico de sierras. El caso de Villa de Merlo, San Luis, Argentina» (Mateucci & Otero, 2023), y el segundo «Los migrantes por estilo de vida como agentes de transformación en la Norpatagonia chilena» (Zunino et al., 2016), con el objeto de comparar cómo las dinámicas demográficas impactan en los procesos de transformación y planificación territorial.

De acuerdo a Mateucci & Otero (2023), Villa de Merlo (Argentina) ha experimentado un crecimiento urbano significativo impulsado por la migración de amenidad, donde individuos se trasladan buscando una mejor calidad de vida en entornos naturales atractivos. En concordancia con datos de INDEC (2010), la ciudad pasó de tener 11 159 habitantes en el año 2001 a 17 084 en el año 2010, representando un 53.1% de aumento en menos de una década, mientras que en el año 2022 se registró una población de 24 958 habitantes (INDEC, 2022).

Este nuevo tipo de migración, que no depende de factores tradicionales (empleo, conflictos políticos, oportunidades educativas, etcétera), responde a valoraciones culturales y estéticas y es protagonizada por clases medias y altas que se alejan (definitiva o temporariamente) de los grandes centros urbanos en busca de una mejora de su calidad de vida atravesada por la pretensión de una ruralidad idílica (Rainer & Malizia, 2015). La ocupación del suelo es mayormente de baja densidad poblacional<sup>2</sup>, dispersa y bajo la modalidad de barrios privados, generando un incremento en el valor de la tierra y especulación inmobiliaria. Además, la construcción de viviendas en áreas de bosque nativo, atraído por el paisaje y la tranquilidad del lugar (llamadas interfaz urbano-rural), aumenta el riesgo de daños, dado que el material vegetal es el combustible del cual se alimenta el fuego, además de representar una amenaza para la seguridad de las personas y bienes materiales.

En cuanto a la fragmentación del paisaje y la presión sobre los recursos naturales, tanto en Capilla del Monte como en la Villa de Merlo, la expansión urbana ha ocasionado pérdida de la cobertura vegetal y alteraciones en los cursos de agua, reduciendo significativamente la capacidad de infiltración del suelo. Este proceso agrava la escasez hídrica al limitar la recarga de acuíferos, y, al mismo tiempo, incrementa la frecuencia y magnitud de inundaciones en las zonas serranas, donde los terrenos desnudos favorecen el escurrimiento superficial, aumentando los riesgos asociados a eventos extremos.

El turismo, en ambas ciudades, emerge como un factor tanto de oportunidad como de conflicto. Mauteucci & Otero (2023) señalan que los destinos turísticos de montaña se han desarrollado basados en el loteo. Los loteos o sus versiones modernas de productos urbanos, como lo constituyen los barrios cerrados o countries, dan cuenta de un crecimiento urbano con bajo nivel de políticas públicas y de regulación del suelo que generan una expansión de las currículas urbanas. Esta búsqueda por maximizar las ganancias lleva a los desarrolladores a elegir tierras lejanas del centro de la ciudad, donde la provisión de infraestructura se convierte en un desafío para el Estado (Otero & González, 2014). A su vez, Mateucci & Otero (2023) indican que el incremento de la demanda turística en Merlo atrajo a pequeños y medianos inversores que no previeron la estacionalidad de la actividad, «provocando un exceso en la oferta y dificultades para su

---

<sup>2</sup> Las leyes provinciales de San Luis: IX-0309-2004 y IX-0332-2004, y su decreto reglamentario 3220-MMA-2011, establecen los criterios para controlar la expansión y extensión urbana en el ámbito de las «Sierras de Comechingones» y del «Parque Presidente Perón», disponiendo áreas reservadas (sin posibilidad de construcción) y áreas de amortiguación (se permiten construcciones o urbanizaciones a partir de los 1000 metros sobre el nivel del mar, de baja densidad, cuyo factor de ocupación del suelo (FOS) no supere el 0.15. Además, se admiten subdivisiones parcelarias con tamaños mínimos de una hectárea y media (1.5 ha).

propia sustentabilidad económica en periodos de baja temporada» (p. 20), además de no generar puestos de trabajo para los desocupados locales, situación que coincide con lo ocurrido en Capilla del Monte.

En la investigación llevada a cabo durante el periodo 2021-2022 en Capilla del Monte por el equipo de investigación de la Universidad Siglo 21, Amante (2021, en Crissi Aloranti & Veppo, 2022, p. 14) menciona que

la infraestructura vial, provisión de agua y cloacas en el momento fundacional de la ciudad fueron muy buenas, pero que no pudieron acompañar la dinámica de crecimiento y ya se encuentran más allá del límite de vida útil de las mismas.

Mientras que, en Villa de Merlo, los agentes inmobiliarios mencionan:

a partir de 2001 hubo un crecimiento muy importante. Se mantiene. Por ahí, en época de crisis, como ahora, no es tan marcado, pero el crecimiento sigue sostenido. Se debió en un principio a un tema de movilización de dinero, cuando fue lo del corralito en el 2000; era una manera de girar el dinero de las cuentas, y después, debido a la gente escapando de las ciudades (Comunicación personal, 2019 en Mateucci & Otero, 2023 p. 28).

En tanto, un entrevistado del sector público del área de gestión territorial revela que:

recorrés un loteo y quizás tiene 100 terrenos y hay 10 casas, recorrés otro y está igual, y lo que genera eso es baja densidad de población con un alto costo del servicio público para el municipio, mucho mantenimiento de luminarias y de calles. Para una baja densidad de población, con una baja recaudación, entonces, desde el municipio, se genera un problema para brindar un buen servicio (Comunicación personal, 2019 en Mateucci & Otero, 2023 p. 22).

Ahora bien, en cuanto al tejido social, los entrevistados de ambas ciudades señalan que, el desarrollo de sus territorios ha sido claramente influenciado por la llegada de migrantes. Tal como lo referimos en el apartado 3.1, para la secretaría de Gestión del Ambiente y Economía Circular (2024) en Capilla del Monte, el mayor auge de crecimiento se dio entre los años 2001 y 2010, indicando que estos nuevos habitantes cambiaron las costumbres del lugar e instalaron nuevas prioridades en la agenda local, generando conflictos de intereses con los nativos. Por su parte, un migrante de la localidad de Merlo expresa que «hubo una invasión en la parte social, los venidos de afuera querían imponer cosas, y el nativo con su vida tranquila, natural, se sentía invadido» (Mateucci & Otero, 2023, p. 21).

En relación al caso de estudio internacional, Zunino et al. (2016) indican que las personas que migraron a la Norpatagonia chilena<sup>3</sup> son individuos que poseen un importante capital

<sup>3</sup> La región de la Norpatagonia chilena, de acuerdo al caso de estudio, abarca la ciudad de Temuco, por el norte, hasta las cercanías de la ciudad de Puerto Montt, por el sur, e incluye localidades tales como Pucón, Curarrehue, Frutillar, Puerto Varas y Futaleufú.

social y cultural, y que provienen tanto de Santiago de Chile y otras ciudades aledañas, como de centros urbanos de Europa y Norteamérica, movilizados por proyectos de vida que involucran la construcción de un nuevo sujeto en lugares relativamente apartados que están dotados de atributos especiales, amenidades naturales y culturales.

Benson & O'Reilly (2009, en Zunino et al., 2016) observan que migrantes nacionales y extranjeros son particularmente activos en encabezar diversas iniciativas económicas en beneficio propio y de la localidad de acogida. «Siendo una fuente de innovación cultural y factor de transformación a escala local» (pp. 7, 8), abriendo un nicho de negocio que amplía la oferta de servicios para los potenciales turistas, sin desconocer los efectos negativos que este tipo de movilidad conlleva, «como la especulación inmobiliaria y el alza en el precio del suelo» (p. 8). Dentro de estas actividades, Zunino et al. destacan: «centros de yoga para adultos y niños, emprendimientos naturales basados en el *hand made*, nuevos impulsos a la gastronomía alternativa y tradicional» (2016, p. 11), turismo intercultural, centros de terapias alternativas, entre otras, patrón coincidente con el territorio capillense, principalmente caracterizado por el ecoturismo, turismo religioso y esotérico.

Sin embargo, los investigadores expresan que la receptividad de los habitantes tradicionales de estas localidades chilenas no es tan abierta. Aunque estos procesos migratorios han provocado impactos positivos, «reactivando al lugareño» (Zunino et al., 2016, p. 8), surgen oportunidades laborales, una visibilización de las potencialidades que el ambiente ofrece, capacitaciones para diversificar la economía familiar, así como el acceso a conocimiento de vanguardia.

En articulación con la discusión exhibida, los procesos demográficos analizados evidencian una sociedad en constante movimiento que persigue objetivos asociados a la calidad de vida y al contacto con la naturaleza.

Estas nuevas tendencias urbanas se fueron estructurando a diferentes escalas y con una temporalidad diferencial, beneficiadas por el boom inmobiliario de la reactivación posterior a la crisis; el crecimiento de la actividad turística del mismo periodo; la disponibilidad de liquidez proveniente del sector agropecuario; la consolidación de escenarios de neorruralidad y migración de amenidad, asociados a la búsqueda de seguridad y distinción social de sectores de ingresos medios y altos (Trivi, 2021).

## Conclusiones

El presente artículo destaca la interrelación entre la movilidad poblacional, la especulación inmobiliaria y la segregación socioespacial, exhibiendo que el incremento de residentes, impulsado principalmente por flujos migratorios de grandes centros urbanos, ha dado lugar a un crecimiento desordenado, generando incompatibilidades en los usos del suelo, presión sobre los recursos naturales y fragmentación del paisaje. Se ha puesto en evidencia cómo la llegada de nuevos habitantes con expectativas y prácticas diferenciadas impacta en la identidad local, fenómeno que ha sido poco abordado en estudios previos sobre urbanización en ciudades de escala intermedia.

Pese a la existencia de normativas que regulan las actividades y usos del suelo en el ejido urbano de Capilla del Monte, su implementación no es efectiva debido a la falta de acciones concretas por parte de las autoridades locales, sumado al desconocimiento generalizado de la población. A su vez, la actividad turística como motor económico trajo aparejadas inversiones inmobiliarias no reguladas, las cuales superaron la capacidad de infraestructura básica del municipio (agua potable, electricidad, gas natural, mantenimiento de calles, entre otras), generando desigualdades socioespaciales.

En cuanto a la participación ciudadana, los talleres realizados con los jóvenes alertan sobre el impacto ambiental negativo y la insuficiencia de infraestructura, reflejando la urgencia de involucrar a las nuevas generaciones en los procesos de planificación de políticas públicas. Los estudiantes subrayan el potencial de la educación ambiental para sensibilizar sobre la importancia del uso sostenible del territorio, respetando las características del entorno serrano.

Por ello, este estudio aporta una visión crítica sobre los desafíos de las comunidades serranas frente al crecimiento urbano y el fenómeno de la migración como agente transformador, siendo necesario desarrollar modelos de gobernanza local que integren los diversos actores sociales. Desde el gobierno local, se ha asumido el compromiso de integrar procesos participativos en su agenda de planificación territorial, aunque en ocasiones estos no logran traducirse plenamente en acciones concretas. Esta desconexión entre la planificación y la ejecución impacta negativamente en la convocatoria a los ciudadanos, quienes, al ver que sus aportes no tienen un impacto real, se sienten desmotivados a participar en futuros proyectos. Como resultado, se pierde la confianza en las iniciativas locales y se dificulta la construcción de un verdadero compromiso ciudadano.

Finalmente, como líneas futuras de investigación, sería pertinente profundizar en estudios que evalúen el impacto a largo plazo de la migración en la economía local y regional, y en la resiliencia de los ecosistemas afectados por la expansión urbana, así como el desplazamiento ocasionado de habitantes nativos ante un cambio estructural del paisaje rural.

## Referencias

- Crissi Aloranti, V. & Veppo, Y. (2022). Instancias de reconocimiento y participación ciudadana en los procesos de desarrollo territorial. Caso de estudio: ciudad de Capilla del Monte (Córdoba). *Revista Párrafos Geográficos*, 1(21), 3-22. <https://www.revistas.unp.edu.ar/index.php/parrafosgeograficos/article/view/817/720>
- Harvey, D. (1997). *Urbanismo y desigualdad social*. Editorial Siglo XXI.
- INDEC (2022). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. <https://censo.gob.ar/index.php/gobiernos-locales/>
- INDEC (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-CensoProvincia-3-999-14-091-2010>
- Labourdette, S. (2007). Relaciones sociales y poder. *Orientación y Sociedad*, 7, 1-21 <https://www.scielo.org.ar/pdf/orisoc/v7/v7a02.pdf>
- Ley 9814 de 2010. Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) de la provincia de Córdoba. 10 de agosto de 2010. D.O.Nº 170/11.
- Ley IX-0309 de 2004. Texto ordenado Ley XVIII-0712-2010 – Ley IX-0852-2013 Creación del sistema de áreas naturales protegidas de la provincia de San Luis. 26 de noviembre de 2013.
- Ley IX-0332-2004. Creación Parque Presidente Perón, provincia de San Luis. 19 de mayo de 2004. D.O. Nº 1379/04
- Mateucci, M. A. & Otero, A. M. (2023). Crecimiento urbano en un destino turístico de sierras. El caso de Villa de Merlo, San Luis, Argentina. *Revista De Turismo E Identidad*, 4(2), 73-104. <https://revistas.uncu.edu.ar/ojs3/index.php/turismoeidentidad/article/view/7363>
- Municipalidad de Capilla del Monte (2024). Encuesta (online) realizada a la población sobre infraestructura, servicios, construcciones edilicias y aspectos ambientales.
- Ordenanza 2010/07. [Municipalidad de Capilla del Monte]. Creación de los centros vecinales. 8 de agosto del 2007. <https://docs.google.com/viewer?url=http%3A%2F%2Fcapilladelmonte.gov.ar%2FDigesto%2FDOC%2FORdenanzas%2F2007%2F201007.DOC>
- Ordenanza 1741/04 [Municipalidad de Capilla del Monte]. Modificación de delimitación de barrios. 28 de octubre del 2004. <https://docs.google.com/viewer?url=http%3A%2F%2Fcapilladelmonte.gov.ar%2FDigesto%2FDOC%2FORdenanzas%2F2004%2F174104.RTF>
- Ordenanza 1120/96 [Municipalidad de Capilla del Monte]. Delimitación de barrios. 28 de agosto de 1996. <https://docs.google.com/viewer?url=http%3A%2F%2Fcapilladelmonte.gov.ar%2FDigesto%2FDOC%2FORdenanzas%2F1996%2F112096.RTF>
- Otamendi, A. (2008). El turismo místico-esotérico en la Zona Uritorco (Córdoba, Argentina): Síntesis de una perspectiva etnográfica. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 2(2), 20-40. <https://rbtur.org.br/rbtur/article/view/101/100>
- Otero, A. & González, R. (2014). Más allá de la sombra del turismo. Innovación y cambios territoriales en destinos turísticos de montaña. *Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo*, 239-258. [https://www.academia.edu/12888378/M%C3%A1s\\_all%C3%A1\\_de\\_la\\_sombra\\_del\\_turismo\\_Innovaci%C3%B3n\\_y\\_cambios\\_territoriales\\_en\\_destinos\\_tur%C3%ADsticos\\_de\\_monta%C3%B1a](https://www.academia.edu/12888378/M%C3%A1s_all%C3%A1_de_la_sombra_del_turismo_Innovaci%C3%B3n_y_cambios_territoriales_en_destinos_tur%C3%ADsticos_de_monta%C3%B1a)
- Rainer, G. & Malizia, M. (2015). En búsqueda de lo rural: Migración de amenidad en los Valles Calchaquíes, Argentina. *Journal of Latin American Geography* 14(1), 57-78. <https://muse.jhu.edu/article/578754>
- Rincón Martínez, A. V. (2012). Análisis de la expansión urbana del municipio de Facatativá desde las políticas de ordenamiento territorial en el periodo 2002-2011. *Perspectiva geográfica*, 17, 123-146. <https://revistas.uptc.edu.co/index.php/perspectiva/article/view/2265/>

Secretaría de gestión del ambiente y economía circular de la municipalidad de Capilla del Monte (2024). «Desarrollo estratégico participativo en la localidad de Capilla del Monte», entrevistada por: Ariadna Martínez y Melisa Sosa [grabación], Capilla del Monte, Argentina, 26 de agosto de 2024.

Sosa, M. (2024). *Zonas de expansión urbana en Capilla del Monte*. Mapa elaborado en base a datos públicos de Mapas Córdoba (IDECOR). <https://mapascordoba.gob.ar/#/mapas>

Trivi, N. (2021). Destinos turísticos serranos, entre la expansión urbana y la defensa de los bienes naturales. Desafíos para el ordenamiento territorial en Nono y Traslasierra (Córdoba, Argentina). *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía* (30), 1-20. [https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/158521/CONICET\\_Digital\\_Nro.f57d1153-ed1d-4adf-a0e9-497c87feeb4e\\_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/158521/CONICET_Digital_Nro.f57d1153-ed1d-4adf-a0e9-497c87feeb4e_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

Zunino, H. M.; Espinoza Arévalo, L. & Vallejos-Romero, A. (2016). Los migrantes por estilo de vida como agentes de transformación en la Norpatagonia chilena. *Revista De Estudios Sociales*, 1(55), 163-176. <https://doi.org/10.7440/res55.2016.11>

### Declaración de posibles conflictos de intereses

Las autoras declaran que no tienen conflicto de intereses.

### Rol en la investigación según la clasificación (CRediT):

- **Vanesa Soledad Crissi Aloranti**  
Investigación de campo, análisis formal, escritura y revisión.
- **Yanina Adriana Veppo**  
Análisis formal y escritura.

### **Vanesa Soledad Crissi Aloranti**

Doctora en Desarrollo Territorial (Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Río Cuarto). Magíster en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba). Becaria postdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Docente de la Universidad Siglo 21 (Córdoba, Argentina) y docente de posgrado de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Río Cuarto.

**Correo:** vanecrissi@gmail.com

### **Yanina Adriana Veppo**

Licenciada en Gestión Ambiental (Universidad Siglo 21). Maestranda en Desarrollo Territorial y Urbano (Universidad Nacional de Quilmes). Asesora técnica de la Secretaría de Estado de Ambiente y Desarrollo Sustentable (Gobierno de la provincia de San Luis).

**Correo:** yveppo91@gmail.com

### **Revista Kawsaypacha: Sociedad y Medio Ambiente.**

Nº 16 julio – diciembre 2025. E-ISSN: 2709 – 3689

**Cómo citar:** Crissi Aloranti, V. S., & Veppo, Y. A. Percepciones territoriales sobre el impacto de las dinámicas demográficas. Un estudio en el Municipio de Capilla del Monte, Argentina. *Revista Kawsaypacha: Sociedad Y Medio Ambiente*. <https://doi.org/10.18800/kawsaypacha.202502.D007>