

# PARCELAMIENTOS RECENTES Y RENTA DE LA TIERRA. SU RELACIÓN CON LA EXPANSIÓN DE LA FRONTERA INMOBILIARIA EN LA QUEBRADA DE HUMAHUACA (JUJUY, ARGENTINA)

## RECENT PARCELING AND LAND RENT. THEIR RELATIONSHIP WITH THE EXPANSION OF THE REAL ESTATE FRONTIER IN THE QUEBRADA DE HUMAHUACA (JUJUY, ARGENTINA)

## PARCELAMENTO E RENDA FUNDIÁRIA. SUA RELAÇÃO COM A EXPANSÃO DA FRONTEIRA IMOBILIÁRIA NA QUEBRADA DE HUMAHUACA (JUJUY, ARGENTINA)

DOI 10.55028/geop.v20i38

Sergio Braticevic\*

**Resumen:** En esta oportunidad, el autor aborda la compleja relación entre el avance de la frontera inmobiliaria y la categoría “renta de la tierra” perteneciente a la Economía Clásica. Tras la declaratoria patrimonial de UNESCO en 2003, junto con la recuperación económica del turismo interno, el proceso de valorización inmobiliaria observó un dinamismo excepcional sobre el área objeto. En efecto, se reconstruyó una serie de precios que comprobó la multiplicación por cinco del valor de las propiedades durante el periodo de referencia. Por último, se identificó un nuevo patrón de expansión territorial hacia áreas rurales con el fin de obtener rentas extraordinarias a partir de grandes loteos orientados a los servicios de ocio.

**Palabras clave:** renta de la tierra, frontera inmobiliaria, parcelamiento de grandes loteos, servicios turísticos.

**Abstract:** In this article, the author focusses the complex association between the expansion of

## Introducción y presentación del estudio de caso

A lo largo de los últimos trabajos se ha venido analizando el proceso de expansión de la “frontera inmobiliaria” sobre la Quebrada de Humahuaca, que ha mostrado un notable avance hacia tierras más distantes respecto de los centros urbanos, a medida que se fueron agotando a las parcelas más cercanas a las principales centralidades. De acuerdo con este fenómeno, los terrenos ofertados de manera reciente se localizan en áreas más desprovistos de servicios, pero con una doble ventaja: precios baratos y una “renta

\*Doctor en Antropología, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Investigador del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas [CONICET]. Instituto de Geografía [FFyL-UBA]. Argentina. Correo electrónico: sergiobraticevic@gmail.com ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9595-0388>.

the real estate frontier and the “land rent” category of Classical Economics. Following UNESCO’s heritage declaration in 2003, along with the economic recovery of domestic tourism, the real estate valuation process experienced exceptional dynamism in the target area. Indeed, a series of prices was reconstructed that confirmed a fivefold increase in property values during the reference period. Finally, a new pattern of territorial expansion into rural areas was identified to obtain extraordinary income from large plots parceling toward leisure services.

**Keywords:** land rent, real estate frontier, large plots parceling, tourism services.

**Resumo:** Neste artigo, o autor aborda a complexa relação entre a expansão da fronteira imobiliária e a categoria “renda fundiária” da Economia Clássica. Após a declaração da UNESCO como patrimônio histórico em 2003, juntamente com a recuperação econômica do turismo doméstico, o processo de valorização imobiliária experimentou um dinamismo excepcional na região. De fato, foi reconstruída uma série de preços que confirmou um aumento de cinco vezes nos valores dos imóveis durante o período de referência. Finalmente, foi identificado um novo padrão de expansão territorial para áreas rurais com o objetivo de obter rendas extraordinárias a partir de grandes loteamentos voltados para serviços de lazer.

**Palavras-chave:** renda fundiária, fronteira imobiliária, loteamento de grandes propriedades, serviços turísticos.

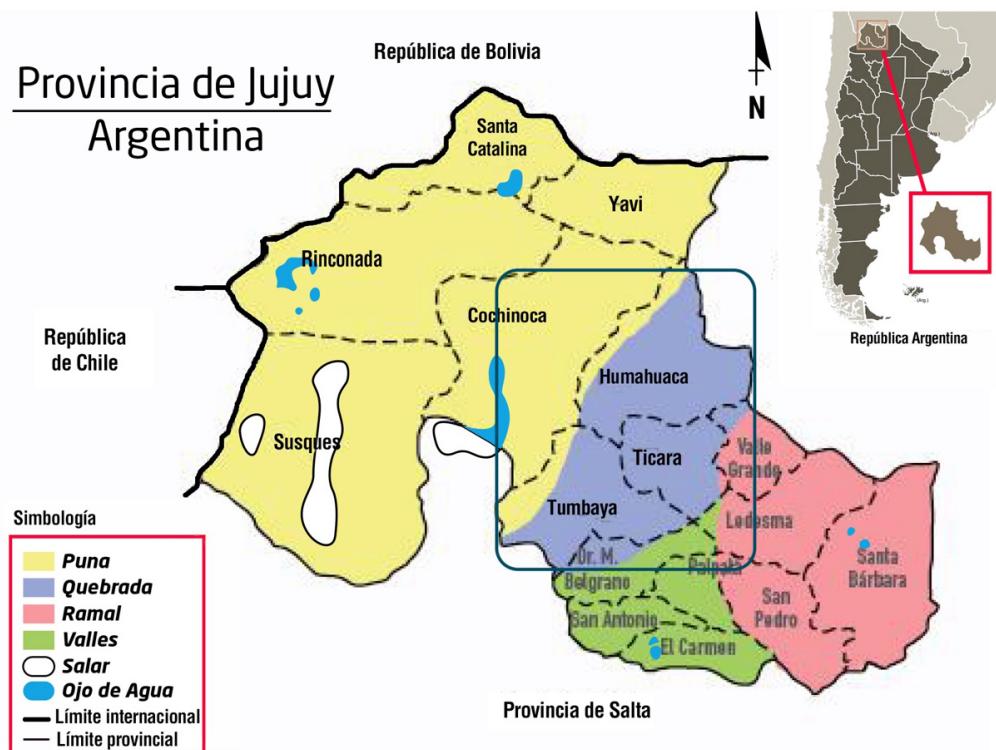
potencial de amenidades”, es decir, la posibilidad de explotar turísticamente el paisaje único de la región.

De este modo, el objetivo primordial del presente artículo es mostrar las causas del agotamiento de las mejores tierras entre 2015 y 2017, para después revisar el parcelamiento de grandes extensiones durante los últimos seis años. Para ello, se debe analizar el mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos y manejo hídrico; así como de las instalaciones turísticas. En consecuencia, se examina lo acontecido entre 2004 y 2025 para un sitio patrimonial que se ha convertido en un destino turístico relevante a escala nacional (Gráfica 1). Geográficamente, el sitio nombrado por UNESCO como Patrimonio de la Humanidad durante 2003 se emplaza sobre un angosto valle de 150 kilómetros surcado por el Río Grande, con áreas de cultivo intensivo, pequeños centros urbanos y una población no mayor a 60.000 habitantes.

Asimismo, a partir de la dicha declaración, se va convirtiendo en una región plenamente turística con creciente cantidad de hospedajes, servicios gastronómicos y comercios relacionados con la actividad. Como contracara, se incrementa substancialmente la dependencia de la economía local respecto del turismo, así como los precios de los bienes de primera necesidad y los alquileres para habitación permanente. De acuerdo a

un trabajo reciente, la localidad de Tilcara cuenta con 180 alojamientos y 2.400 camas disponibles, mientras que alrededor del 70% de la economía doméstica depende del turismo (Braticevic; Rodríguez, 2019).

**Gráfica 1.** Regiones Ambientales de la Provincia de Jujuy. Quebrada de Humahuaca



Fuente: adaptado de Regiones Ambientales de Jujuy. Ministerio de Turismo. 2017.

Por último, se verificó una notable transformación de los usos del suelo, con la consecuente alteración de las dinámicas locales y regionales. En efecto, la formalización del mercado inmobiliario se tradujo en casi un 40% de enajenación del *stock* de tierra disponible durante los últimos veinte años. En un primer momento, se liberaron las parcelas orientadas a otros usos o libres dentro de los ejidos urbanos tradicionales (2003-2014); en un segundo periodo se trató de lotes marginales localizados sobre las áreas de transición, con usos periurbanos o de agricultura intensiva (2015-2018); mientras que el último ciclo se recostó en grandes propiedades y loteos en zonas más alejadas, que se encontraban ociosas o con usos agrícola-ganaderos de carácter extensivo (2019-2025). Respecto de dicha situación, hay que remarcar su relación con la categoría de “renta” proveniente de la Economía Clásica, como se explicará en el siguiente apartado.

## Marco conceptual: teoría de la *renta de la tierra*

Si se siguen los postulados de la Economía Clásica, coexisten tres tipos de rentas, a saber: diferencial I y II, absoluta y de monopolio. Asimismo, la particularidad del objeto tierra radica en tener un precio, pero sin trabajo contenido. La existencia de la propiedad privada hace ineludible el pago de un alquiler por su utilización, o sea, de una renta. Además, es necesario que sus características sean irreproducibles, que afecte la formación del precio final por medio de una ganancia extraordinaria y que la ganancia se convierta en renta (Jaramillo, 2011).

Con el propósito de comprenderlo de manera más cabal, se puede pensar la renta diferencial I de acuerdo a la localización relativa para las localidades de la Quebrada de Humahuaca, donde se pagarán precios más altos por las parcelas más próximas al centro de la localidad de Purmamarca, por ejemplo. Por su parte, la renta diferencial II se relaciona con las inversiones que aumentan la productividad del suelo, como los servicios públicos, las obras de infraestructura y la accesibilidad (sería el caso del mejoramiento del equipamiento urbano en la localidad de Tilcara).

Siguiendo esta línea de análisis, la renta absoluta es igual a la renta mínima de cualquier parcela, que en la región estudiada serían los lotes periurbanos que se fueron urbanizando durante los últimos años. Por último, la renta de monopolio estriba sobre la apropiación de una renta extraordinaria a través de la mercantilización de un bien único e irreproducible, tal es el caso del sitio patrimonial en cuestión (Montilla *et al.*, 2023). De manera particular, se trata de la “renta de monopolio de turismo”, que se basa en el paisaje único de la región. Sintéticamente, la renta absoluta refiere a la escasez de tierra a medida que se expande la “frontera urbana”, mientras que la renta de monopolio alude a la competencia el espacio a propósito de la apropiación de una renta extraordinaria, empujando la “frontera inmobiliaria” hacia ámbitos rurales.

En consecuencia, la falta de servicios, el bajo nivel de infraestructura física y la distancia a las principales centralidades urbanas, se contrarresta con la belleza paisajística de los nuevos emprendimientos de alta gama, apoyados en una oferta de servicios turísticos sumamente completa, como es el caso de los “viñedos de extrema altura” (Braticevic, 2022). Tal como ocurre en las grandes ciudades, sobre suelos rurales de mala calidad puede generarse una “brecha de renta” o *peri rent gap* (Apaoalaza; Venturini, 2021).

## Resultados de investigación: parcelamiento a partir de grandes loteos

En primer lugar, es necesario aclarar que todos los relevamientos fueron efectuados entre 2003 y 2015 a partir de los avisos clasificados del diario provincial *El Tribuno de Jujuy*, gracias al archivo de la Biblioteca del Instituto Interdisciplinario de Tilcara, perteneciente a la Universidad de Buenos Aires. En segundo término, los levantamientos en terreno se realizaron entre 2016 y 2025, además de los avisos existentes en la red desde el año 2020, a partir de la aparición del COVID-19. Asimismo, se registraron todos los terrenos pertenecientes al formal de tierras; limpios, nivelados y con servicios tales como acceso a través de caminos viales, agua potable y electricidad. La herramienta de procesamiento de datos fue el software QGIS.

De este modo, se totalizaron 602 registros para la serie con una oferta total que asciende a 767.900 m<sup>2</sup>. Con los precios nominados en pesos argentinos (ARS), se convirtieron dichos valores en moneda estadounidense (USD). Por último, se corrigió toda la serie a valores constantes, de acuerdo a la inflación de Estados Unidos (Gráfica 2).

**Gráfica 2.** Series a precios corrientes y constantes (USD/m<sup>2</sup>)  
Quebrada de Humahuaca (2004-2025)\*

Serie a precios corrientes						
Año	2004	2011	2016	2018	2025	Variación Porcentual (%)
Localidad	USD/m <sup>2</sup>					
Purmamarca	20	74	142	157	147	735
Tilcara	15	48	96	108	95	633
Humahuaca	7	38	50	55	56	800
Maimará	14	35	42	54	47	336
Huacalera	12	25	32	48	26	217
<b>Quebrada</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>84</b>	<b>88</b>	<b>69</b>	<b>575</b>
Serie a precios constantes						
Año	2004	2011	2016	2018	2025	Variación Porcentual (%)
Localidad	USD/m <sup>2</sup>					
Purmamarca	20	63	107	113	96	478
Tilcara	15	41	72	78	62	412
Humahuaca	7	32	38	40	36	520
Maimará	14	30	32	39	31	218
Huacalera	12	21	24	35	17	141
<b>Quebrada</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>45</b>	<b>374</b>

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

\*Nota sobre años seleccionados: inicio de la serie [2004]. Primera tensión cambiaria USD/ARS [2011]. Unificación cambiaria y recomposición de precios [2016]. Pico histórico de la serie [2018]. Final de la serie [2025].

Ahora bien, la oferta inmobiliaria varía por localidad y por año. En primer término, la topografía del valle quebradeño determina la superficie de espacio disponible en cada localidad. En el norte de la región, la quebrada es más extensa en sus márgenes sobre el levante y el poniente. De este modo, Humahuaca alcanzó un 33% del total ofertado para toda la serie. Por su parte, donde se emplaza Huacalera el valle es más angosto, pero existen áreas con *stock* disponible gracias a su prolongación norte-sur, registrando un 30% de la oferta. Además, se trata de un sector menos explotado turísticamente y con precios más asequibles.

Más al sur, la localidad de Tilcara se sitúa sobre zonas de depósito de los ríos Grande y Huasamayo, que al mismo tiempo proporciona cada vez menos espacio y con elevado riesgo geomorfológico (18%). A la inversa, Maimará ofrece cada vez más loteos sobre las márgenes del Río Grande en dirección sur. Entre 2004 y 2023 se habían ofertado apenas poco más de 30.000 m<sup>2</sup>, mientras que durante los pasados dos años la cifra trepó a más de 50.000 m<sup>2</sup> (8%).

Finalmente, el caso particular de Purmamarca se ubica sobre un valle fluvial de una afluente del río Grande, donde no hay demasiada superficie. En consecuencia, la manera de expandir la “frontera inmobiliaria” han sido los parcelamientos hacia las periferias de la zona urbana. Asimismo, ha sido la localidad más demandada y observó a lo largo de la serie un 11% de la oferta total (Gráfica 3).

En segundo lugar, si se realiza una intersección espacio-temporal, durante un primer ciclo que comienza en 2003 y se consolida hacia 2007, la oferta inmobiliaria se desarrolla de manera equilibrada, con mayor superficie en Humahuaca y Huacalera (que ofrecen más parcelas, a menor precio, pero en zonas no tan “valorizables”).

Por otra parte, Tilcara y Purmamarca proporcionan una oferta menor, pero constante, sobre localidades con tierras más costosas, pero más turísticas. Sin embargo, a partir de 2015 se identifica una transformación en el patrón de expansión inmobiliaria. La frontera observa un corrimiento hacia áreas rurales por la falta de espacio, en especial sobre las dos últimas ciudades.

Conforme esto, Maimará se empieza a expandir hacia el sector sur, con loteos relativamente extensos de acuerdo a su oferta histórica de tierras. En la actualidad, alrededor del 75% del total de la superficie en venta pertenece a Maimará, Huacalera y Humahuaca, mientras que casi un 90% es ofrecido en grandes parcelamientos de zonas periurbanas y rurales. Asimismo, el tamaño promedio de las parcelas que se localizan dentro de estos grandes loteos es de alrededor del doble de superficie que los terrenos situados en las áreas urbanas (1.000 *versus* 500 m<sup>2</sup>).

En este sentido, a partir de los años 2018 y 2019 entran en el mercado propiedades de gran extensión (antiguas fincas productivas) con el propósito de lotearse para su posterior enajenación. En consecuencia, entre 2019 y 2025 la oferta total de tierra ascendió a 243.000 m<sup>2</sup>, mientras que un 87% procedió de dichos parcelamientos (211.000 m<sup>2</sup> pertenecientes 21 grandes loteos).

Asimismo, dicha superficie se puede traducir en una “oferta potencial” que asciende desde 280 hasta 420 lotes. El cálculo de esta oferta se corresponde con la Ley Provincial 6099/18 de ordenamiento territorial, que en su artículo 30 establece la superficie mínima de parcela sobre los ámbitos urbano, rural y “de transición”. En el mencionado artículo se reglamenta en “zonas residenciales y comerciales” un frente mínimo de 10 metros y con una dimensión mínima de 200 m<sup>2</sup>. Asimismo, sobre las “residenciales extensivas” señala mínimos de 15 metros y 450 m<sup>2</sup>, respectivamente. Por último, si se toman estas medidas y el tamaño promedio de los lotes periurbanos elevados (550 m<sup>2</sup>), la cantidad potencial de terrenos oscila alrededor de los valores indicados.

En la Gráfica 3 puede identificarse el *stock* de tierras resultante de grandes loteos durante los últimos seis años, con Huacalera en primer término (29%) y Maimará en segundo lugar (28%). Por debajo, Humahuaca alcanza un 20% y Purmamarca un 17%. Por último, la localidad de Tilcara registra solo el 7%.

Gráfica 3. Terrenos en venta y grandes loteos. Quebrada de Humahuaca. 2019-2025

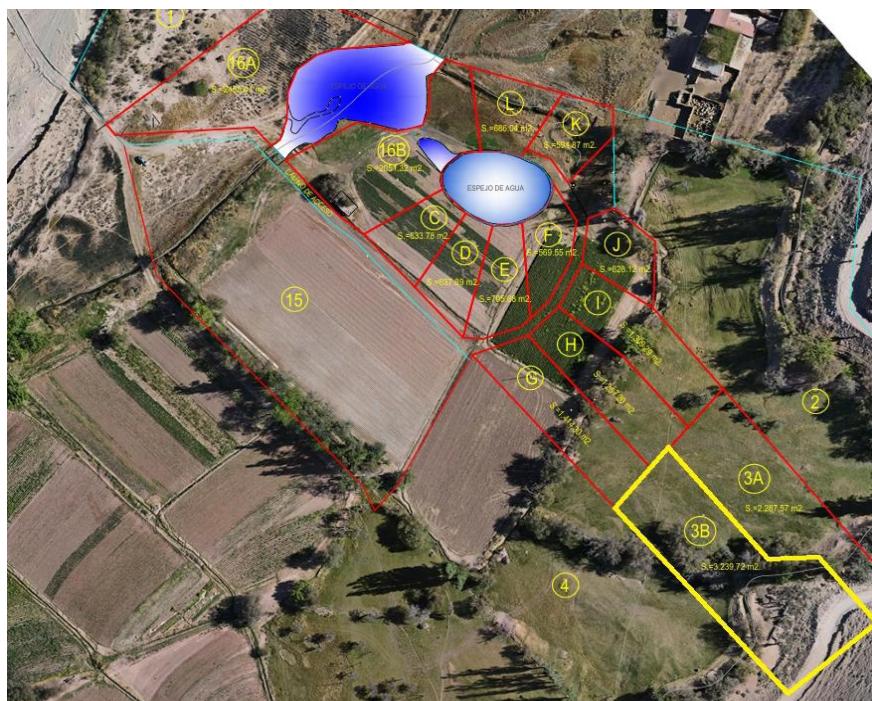


Fuente: elaboración propia en base a relevamientos en terreno con GPS Garmin eTrex®, procesado con QGIS 3.34 Prizren para macOS Sequoia 15.5.

De acuerdo a la información del último mapa, la oferta muestra una leve desaceleración en Humahuaca, que encontró en dirección sur espacio disponible de grandes fincas rurales. Por su parte, el área de influencia de Huacalera registra la mayor cantidad de superficie ofertada durante el último sexenio. Ambas localidades con precios similares (12 y 9 USD, respectivamente). El sitio con mayor receptivo turístico y menor disponibilidad de tierras es Tilcara, de allí su valor más elevado (75 USD). Para el caso de Maimará, la particularidad radica en poseer una gran oferta y con precios elevados (56 USD). Esto se debe a un rasgo identificado a lo largo del presente estudio: *la aparición de loteos premium o de alta gama*, una situación poco habitual en la región.

Asimismo, a partir de 2023 dichos parcelamientos se hacen más frecuentes, especialmente sobre dos zonas: en el sur de Maimará, en dirección a Purmamarca en la RN9, y hacia el oeste de esta última localidad en la RN52. En la proximidades de Posta de Hornillos se lotearon 24 terrenos durante 2023, con todos los servicios y una laguna interior, totalizando 12.000 m<sup>2</sup> con un precio promedio de 76 USD/m<sup>2</sup>. De manera similar, entre los años 2024 y 2025 se realizó un parcelamiento análogo más al norte, con 17 lotes que sumaron alrededor de 50.000 m<sup>2</sup> y un valor de 45 USD/m<sup>2</sup> (Gráfica 4).

**Gráfica 4.** Loteo Barrio “El Cielo”. Maimará. Año 2025



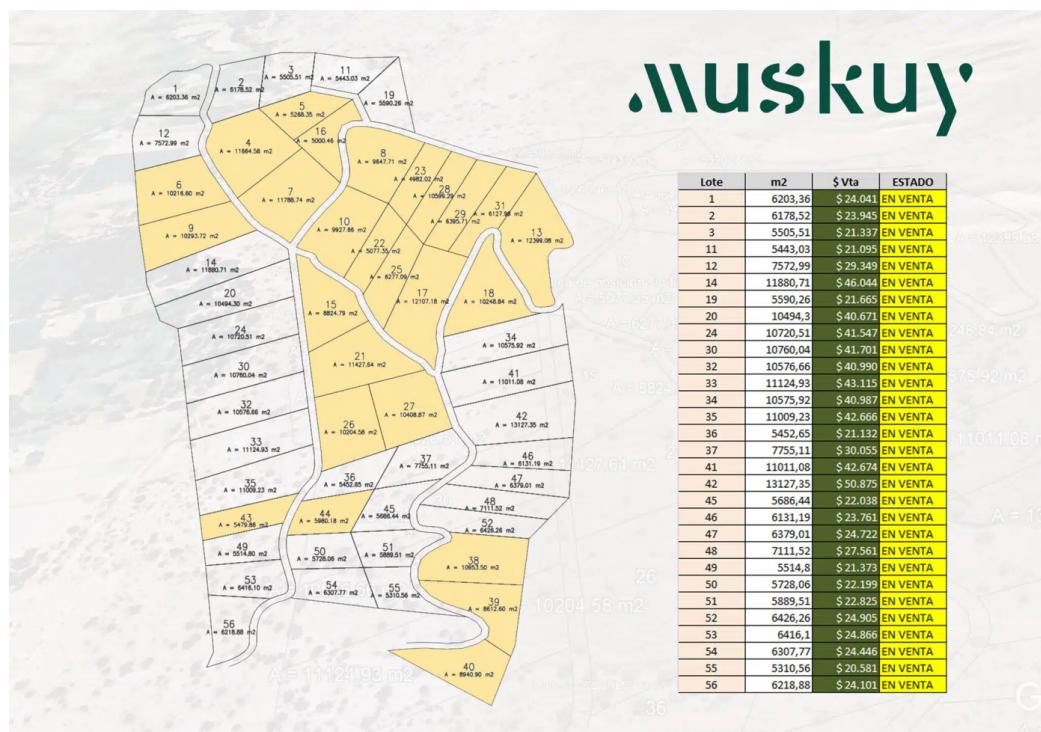
Fuente: Plaza Bienes Raíces.

<https://www.plazabienesraices.com.ar/Buscar-Terreno-en-Venta?q=maimar%C3%A1>

Por su parte, en la localidad de Purmamarca se dispuso de un bloque de 6 lotes con unos 5.500 m<sup>2</sup> en total, con precios bastante más elevados (205 USD/m<sup>2</sup>). No obstante, se trata de terrenos más próximos al casco turístico en la localidad más costosa de la quebrada.

Por último, el parcelamiento más grande y más controversial se trata del mega proyecto *premium* MUSKUY, al norte de Huacalera, más precisamente en la localidad de Chucalezna. En efecto, se lotearon un total de 39 hectáreas, divididos en 57 terrenos, con un promedio de superficie de 6.850 m<sup>2</sup>. Asimismo, se promocionan como inmuebles sustentables, con acceso a agua potable, riego y oportunidades de inversión para el desarrollo vitivinicultura de altura. Todo esto se enmarca en una estrategia de *greenwashing*, con el propósito de comercializar una gran cantidad de tierras que poseen títulos de dudosa procedencia, sobre territorio ancestral indígena y con un alto impacto aguas abajo del Cerro Moya.

**Gráfica 5.** Mega proyecto inmobiliario *premium* MUSKUY.  
Chucalezna. Año 2025



Fuente: Inmobiliaria IP. Proyecto MUSKUY.  
<https://ipinmobiliaria.ar/proyectos/muskuy/>

## Ciclos espacio-temporales de la *frontera inmobiliaria*

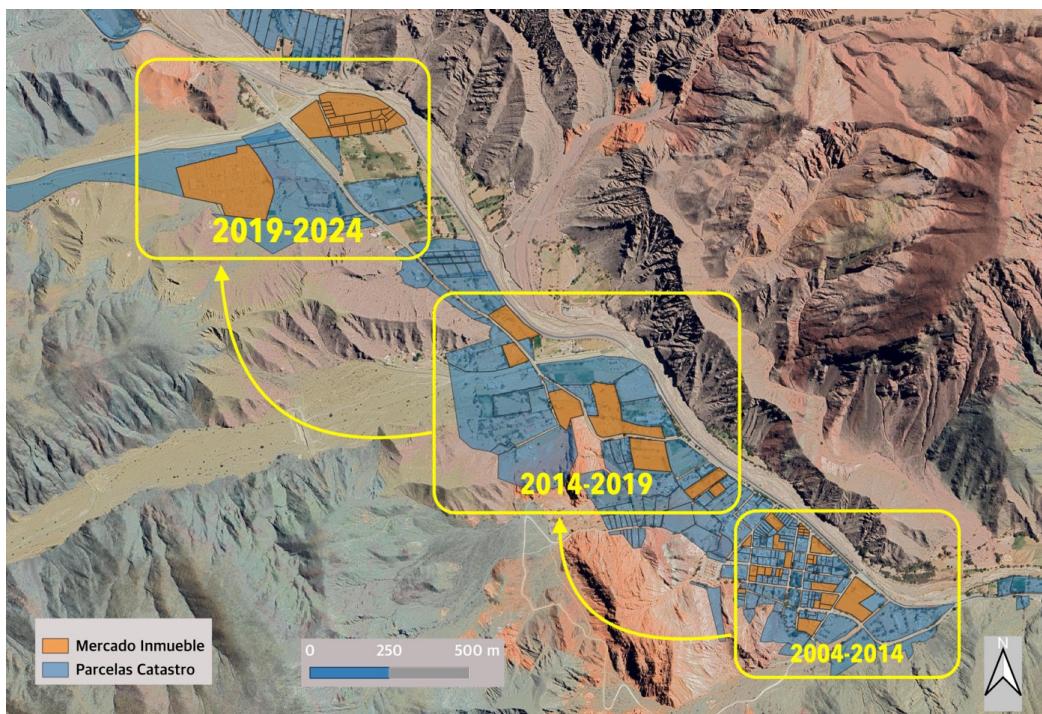
De acuerdo a lo expuesto hasta aquí, se puede concluir que se han desarrollado tres lapsos de expansión territorial del frente formal de tierras. Según la localidad -que puede observar alguna variación- el primer momento se caracterizó por la ocupación de parcelas vacías o adquiridas a bajo precio, conforme se iba abriendo camino la demanda de espacio para nuevos emprendimientos turísticos desde 2003. Dicho proceso se extendió hasta 2013-2014, cuando los valores inmobiliarios comenzaron a mostrar aumentos significativos por la falta de oferta.

Como respuesta, a partir de 2016 empieza un segundo ciclo con avance hacia las zonas periurbanas. En tal sentido, el pico de la serie se alcanza en 2018, gracias a la unificación cambiaria de 2015 y la escasez de tierras sobre las centralidades más ventajosas.

Por último, un tercer periodo se inicia en 2019, cuando ingresa al mercado un gran cantidad de superficie de tierra ociosa proveniente de áreas rurales más alejadas, fenómeno que se tradujo en un descenso notable de los precios en los años posteriores, también influído por la inestabilidad cambiaria de la economía nacional. Recién para 2024 se registra una recomposición de los valores nominados en dólares, en gran parte por la apreciación del tipo de cambio.

En la Gráfica 6 se visualizan los tres ciclos de expansión inmobiliaria. En la primera, se ocupó el centro histórico con parcelas de superficie entre 200 y 450 m<sup>2</sup> (50% de toda la tierra ofrecida en la serie). A partir de 2014, se ofertaron lotes de tamaño entre 500 y 800 m<sup>2</sup> (20% de la oferta total). Posteriormente, durante el último lustro se generalizaron los grandes loteos con terrenos de más de 1.000 m<sup>2</sup> (30% del total).

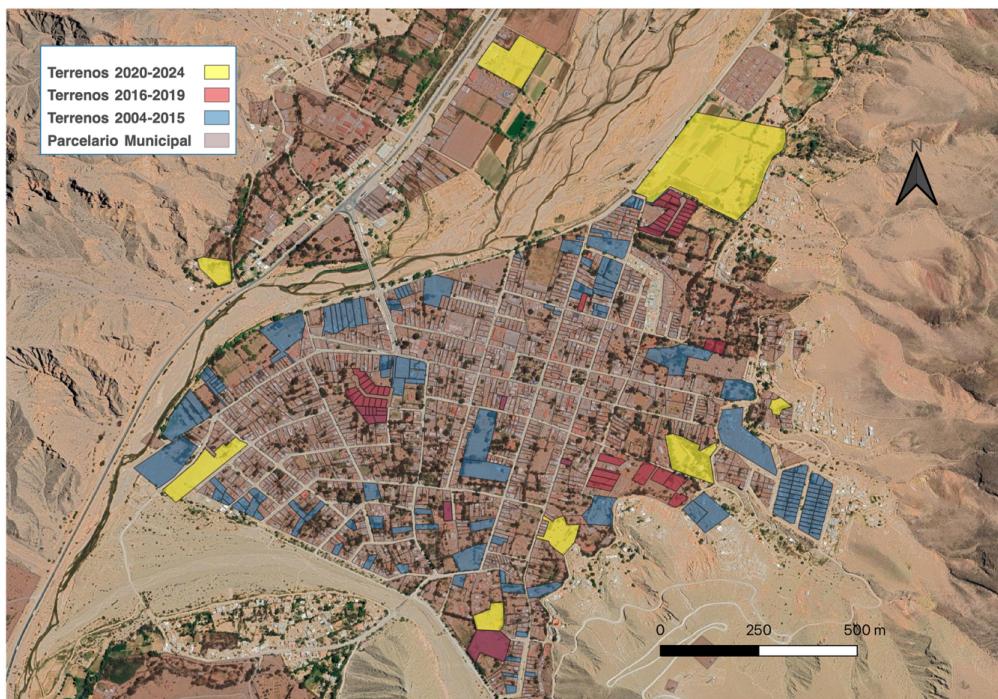
**Gráfica 6.** Ondas temporales según localización de parcelas ofertadas.  
Localidad de Purmamarca. 2004-2024



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos en terreno con GPS Garmin eTrex®, procesado con QGIS 3.34 Prizren para macOS Sequoia 15.5.

Para la localidad de Tilcara, el periodo inicial va desde 2003 hasta 2015, cuando se comercializó un 50% de la superficie total, con una dimensión promedio de 650 m<sup>2</sup>. El segundo ciclo, entre 2016 y 2019, se caracterizó por una mayor cantidad de parcelas, pero menor tamaño medio (450m<sup>2</sup> y menos de un 20% del total de la serie). Por último, la oferta postpandemia mostró menor volumen de unidades, una extensión media de 1.800 m<sup>2</sup> y un tercio de la tierra disponible para toda la serie (Gráfica 7).

**Gráfica 7.** Ondas temporales según localización de parcelas ofertadas.  
Localidad de Tilcara. 2004-2024



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos en terreno con GPS Garmin eTrex®, procesado con QGIS 3.34 Prizren para macOS Sequoia 15.5.

### Aceleración del proceso de *valorización rentística de la tierra*

Para el ejemplo analizado, es imprescindible comprender la categoría de “renta de la tierra”, como se explicó al principio de este artículo. En este sentido, las distintas formas que adopta dicho concepto pueden tomar mayor velocidad gracias a ciertos aditivos. En efecto, la promoción de la actividad turística y el mejoramiento de la infraestructura física actúan como “aceleradores” de dichas rentas. De este modo, el proceso de valorización inmobiliaria se retroalimenta de los mencionados incentivos, generando “rentas extraordinarias” que pueden ser captadas en ciertos lugares y en determinados momentos.

Ahora bien, para el caso específico, el notable crecimiento de la actividad turística a partir de 2003 se constituyó como el principal acelerador de la valorización, que se reforzó tras la pandemia con el receptivo de gama media-alta orientado al turismo de viñedos (Braticevic, 2022).

Por su parte, las obras de infraestructura son múltiples y -si bien benefician a la población local- también favorecen el proceso de expansión y valorización de la frontera inmobiliaria. Las mencionadas acciones públicas incluyen la apertura y repavimentación de puentes, accesos y vías terrestres, así como tendido eléctrico, gas natural, agua potable y cloacas. Asimismo, las obras hidráulicas ejecutadas se suponen de extrema necesidad, ya que toda la cuenca posee un alto riesgo geomorfológico, especialmente durante la época estival. En la gráfica debajo pueden verse las recientes obras de mitigación hídrica (gaviones y colchonetas de piedra) y el nuevo puente sobre el río Grande en Tilcara. En la parte superior de la foto se visualiza la contención de las aguas sobre la margen derecha a raíz de una precipitación moderada de 3.6 mm durante octubre del pasado año.

**Gráfica 8.** Nuevo puente y defensas. Localidad de Tilcara. Octubre 2024



Fuente: fotografías tomadas por el autor entre el 22 y 23 de octubre de 2024 ®.

Por otra parte, la restitución durante 2024 el antiguo ferrocarril reconvertido en “Tren Solar” -con fines explícitamente turísticos- se restringió en exclusiva a las localidades con mayor flujo receptivo, en especial Purmamarca y Tilcara (si bien Volcán, Tumbaya y Maimará poseen estaciones sobre el recorrido). En este sentido, la infraestructura dispuesta se orientó más a los servicios de ocio que a la

mejora de la movilidad regional. Prueba de ello es la inexistencia de un proyecto sólido que apunte a la extensión hacia la ciudad más grande y emblemática de la quebrada: Humahuaca. Al mismo tiempo, las baterías solares de litio no poseen autonomía suficiente, por lo que se sospecha que el material rodante precisa una carga de energía convencional para completar el recorrido de ida y vuelta.

Asimismo, la rehabilitación de las vías férreas se efectuó con rieles y durmientes de “material de rezago” donados por Trenes Argentinos Infraestructura (ADIF). Del mismo modo, la primera etapa demandó una ejecución de más de siete años para completar apenas 42 kilómetros de extensión. El segundo tramo sería el tramo entre Tilcara y Humahuaca, mientras que la tercera etapa conectaría Humahuaca con La Quiaca. Sin embargo, ninguna de las dos etapas restantes se ha llamado a licitación.

Por último, todavía es necesaria la elevación y construcción de puentes a fin de evitar que los deslizamientos de material sedimentario obstruyan las vías férreas, así como la armonización entre la traza del ferrocarril y la red vial, en especial en el trayecto entre Tilcara y Sumaj Pacha (en la gráfica debajo puede verse un cruce sumamente peligroso, con dos curvas en 45° próximas a un paso a nivel con escasa señalética y sin señales sonoras ni reductores de velocidad). En síntesis, se trata de un proyecto acotado a los servicios de ocio, que bien podría ser funcional a la movilidad y producción local en su conjunto.

**Gráfica 9.** Nueva estación de Purmamarca. “Tren Solar” de la Quebrada

Fuente: fotografías tomadas por el autor entre el 23 y 24 de octubre de 2024 ®.

## Conclusiones

De acuerdo a lo analizado hasta aquí, se expusieron las distintas modalidades que adoptó la de renta de la tierra para el caso estudiado. En este sentido, la absoluta y de monopolio intervinieron sobre la determinación de los precios inmobiliarios, a través de la obtención de una ganancia extraordinaria o *plusganancia*. A medida que se fue expandiendo la “frontera inmobiliaria”, se fueron generando nuevas rentas que influyeron de manera determinante sobre los precios finales de dichos bienes. En consecuencia, el principal motor de esta expansión se apoyó sobre del proceso de “valorización rentística” de la tierra acontecida a partir del año 2003.

Asimismo, conforme fue creciendo la trama urbana y el *stock* de tierras se agotaba, se observaba una leve desaceleración de la oferta y un alza en los precios, que se recomponía con la aparición de nuevas parcelas en zonas periurbanas,

mientras descendían los valores inmobiliarios. Tras quince años de avance, durante el último sexenio irrumpió un novedoso perfil de oferta: los grandes loteos sobre tierras marginales o grandes fincas improductivas, con características más similares a la de los barrios cerrados de la gran metrópoli. Si bien se trata de un fenómeno incipiente, podría estar marcando una manera original de extensión del frente inmobiliario regional. Por último, la inversión pública en infraestructura y la refuncionalización del “Tren Solar” se establecieron como dos potentes aceleradores de la mencionada valorización rentística de la tierra, a partir de la creación de nuevas rentas sobre espacios marginales.

## Bibliografía

- APAOLAZA, R.; VENTURINI, J. P. Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría del rent gap periurbano. **Geograficando**, La Plata, v. 17, n. 1, e087, 2021. Disponible en: <https://doi.org/10.24215/2346898Xe087>. Acceso en: 29 sep. 2025.
- BRATICEVIC, S. 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**, Campo Grande, n. 8, 2022. Disponible en: <https://doi.org/10.61389/geofronter.v8.7260>. Acceso en: 30 sep. 2025.
- BRATICEVIC, S.; RODRÍGUEZ, J. Una primera aproximación a la economía del Municipio de Tilcara. **Estudios Sociales del NOA**, Tilcara, n. 20, p. 7-24, 2019. Disponible en: <http://revistascientificas.filob.uba.ar/index.php/esnoa/article/view/6833>. Acceso en: 2 oct. 2025.
- GOBIERNO DE JUJUY. Ley n° 6099 de Ordenamiento territorial, uso y fraccionamiento del suelo. **Boletín Oficial**, n. 141, 17 dic. 2018. Disponible en: <https://boletinoficial.jujuy.gob.ar/?p=132987>. Acceso en: 3 oct. 2025.
- JARAMILLO, S.; MONCAYO, V.; ALFONSO, O. **Plusvalías urbanas**. Fundamentos económicos y jurídicos. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2011.
- MINISTERIO DE TURISMO DE JUJUY. **Regiones Ambientales de Jujuy**. 2017. Disponible en: <http://www.turismo.jujuy.gov.ar/mapas>. Acceso en: 12 sep. 2025.
- MONTILLA, P.; TORRES, L.; DI GIUSEPPE, A.; EROSTARBE, M. Mercantilización de la naturaleza, invención del patrimonio y renta de monopolio en el turismo. Talampaya del tiempo y del mundo. In: SCHWEITZER, A. (Comp.). **Territorios de acumulación en el siglo XXI**: los Andes Meridionales y la Patagonia en el espacio global. Buenos Aires: Biblos, 2023. p. 141-165.
- VENTURINI, J. P. Las rentas en los bordes: una tipología de rentas del suelo periurbanas en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires. **Revista Desarrollo Estado y Espacio**, v. 2, n. 2, e0028, 2023. Disponible en: <https://doi.org/10.14409/dee.2023.2.e0028>. Acceso en: 5 oct. 2025.