

**CEPLADES**  
TURISMO



Evolución del uso de la tierra privada en los Parque Nacionales.  
Estudio de caso: El Parque Nacional Lanín.

---

Publicado en: Revista Electrónica Mundo Urbano. N° 29 | 2006.

**Publicado en:**

Revista Electrónica Mundo Urbano. N° 29. Año 2006.

<http://www.mundourbano.unq.edu.ar/>

**Autores**

Elisa Gallego. Arquitecta. Docente del Area Teoría del Turismo y la Recreación. Orientación Planificación y Gestión del Desarrollo Turístico y la Recreación. Cátedra Planificación y Gestión de Centros Turísticos. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. E-mail: [cucamer@jetband.com.ar](mailto:cucamer@jetband.com.ar)

Adriana Otero. Licenciada en Turismo. Dr. en Ciencias Geográficas. Universidad de La Habana. Profesora Adjunta del Area Teoría del Turismo y la Recreación. Orientación Planificación y Gestión del Desarrollo Turístico y la Recreación. Cátedra Planificación y Gestión del Espacio Turístico Natural. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. E-mail: [otero@uncoma.edu.ar](mailto:otero@uncoma.edu.ar)

## **Evolución del uso de la tierra privada en los Parque Nacionales. Estudio de caso: El Parque Nacional Lanín.**

### **Palabras clave:**

Resumen: Cambios en el Uso del Suelo – Parques Nacionales – Especulación Inmobiliaria – Urbanizaciones Turísticas.

El auge del turismo en la naturaleza ha provocado un aumento del interés por los espacios naturales y por ende, una mayor afluencia a los Parques Nacionales. Esta tendencia causa una fuerte presión por la ampliación de la oferta inmobiliaria y de actividades turísticas en el territorio, especialmente en áreas protegidas. Esto se traduce en la necesidad de abrir y poner en valor nuevos espacios para el uso residencial tanto en áreas de dominio fiscal como privado en los parques nacionales. Las de dominio privado, son más susceptibles de atender a estas demandas, ya que por lo general el Estado no tiene la capacidad de gestión para efectuar una verdadera conservación de las mismas, a veces porque las normativas son inapropiadas para atender la complejidad de las problemáticas emergentes, o porque resultan inaplicables en términos del control necesario para evitar que los mecanismos de la visión individual, de usufructo personal superen a aquellos que velan por el interés común.

El presente trabajo está dirigido a analizar los cambios en el uso del suelo de las tierras privadas en los Parques Nacionales y, la transformación de las actividades que históricamente se realizaban en ellas. Se ha puesto especial énfasis en las grandes extensiones, las estancias y en su proceso de subdivisión, y las urbanizaciones que en muchos casos se plantean a partir de ellas, las que se presentan como un riesgo de insustentabilidad en el mediano y largo plazo, atentando contra las políticas de conservación y preservación de estas áreas de alto valor patrimonial.

## **Evolución del uso de la tierra privada en los Parque Nacionales Estudio de caso: El Parque Nacional Lanín.**

*"El anhelo de todos los derechos para todos los hombres se hará realidad, cuando sepamos vencer el poder de las armas, la omnipotencia del dinero, la mentira y la corrupción política "*

*Don Jaime de Nevares ,1990*

### **Introducción**

La Patagonia presenta atributos reales y míticos tales como el vacío, la inmensidad, el gigantismo, lo natural, con densidades humanas muy bajas y pristinidad de ambientes naturales.

El auge del turismo ecológico y de aventura ha provocado un aumento del interés por los espacios naturales y por ende, una mayor afluencia a los Parques Nacionales.

El producto “naturaleza” o “paisajes naturales”, causan fuerte presión por la ampliación de la oferta inmobiliaria y de actividades turísticas en el territorio, lo que implica abrir nuevas áreas al uso residencial e incrementar los servicios turísticos.

La creciente demanda de espacios a los fines turísticos recreativos en áreas protegidas surge de un público ávido por conocer y visitar ambientes naturales, traduciéndose esto en una fuerte presión, para la apertura y puesta en valor de nuevos espacios.

Estos territorios, algunos de dominio fiscal y otros privados en las Áreas Protegidas sufren estas presiones. Los de dominio privado, son más susceptibles de atender a estas demandas, ya que por lo general el Estado no tiene la capacidad de gestión para efectuar una verdadera conservación de los mismos, a veces porque las normativas son inapropiadas para atender la complejidad de las problemáticas emergentes, o porque resultan inaplicables en términos del control necesario para evitar que los mecanismos de la visión individual, de usufructo personal superen a aquellos que velan por el interés común, ya sea por razones de índole presupuestaria o simplemente de desidia, producto de “que podemos hacer...”.

En el marco de un desarrollo sustentable que compatibilice la conservación con el desarrollo turístico, el presente trabajo, está dirigido a analizar los cambios en el uso del suelo de las tierras privadas y la transformación de las actividades que históricamente se realizaban en ellas. Se ha puesto especial énfasis en las grandes extensiones, las estancias y en su proceso de subdivisión, y las urbanizaciones que en muchos casos se plantean a partir de ellas, las se presentan como un riesgo de insustentabilidad en el mediano y largo plazo,

atentando contra las políticas de la Administración de Parques Nacionales (A.P.N.) de conservación y preservación del patrimonio común.

### **Breve reseña histórica de la política de Parques Nacionales**

A partir de la creación de la Dirección de Parques Nacionales en 1934 en Argentina se han ido estableciendo políticas desde el Estado con relación a las Áreas Protegidas, poniendo énfasis en los objetivos de conservación y preservación del medio.

La historia de los Parques Nacionales en Argentina comienza a partir del legado de Francisco Perito Moreno en 1903, de 3 de las 25 leguas cuadradas de campo que recibió del gobierno nacional como premio a su participación en la solución del conflicto de límites con Chile (Schlüter et al, 1997). La donación fue de tres leguas cuadradas que son hoy parte del Parque Nacional Nahuel Huapi.

A lo largo de su historia se distinguen diversos objetivos en cuanto a las relaciones entre la recreación y la conservación en Áreas Protegidas. Los conflictos que mostraban los primeros impactos surgen en la década del 40' a partir del desarrollo de asentamientos, pueblos, villas turísticas, tendido de rutas y servicios, que respondían al objetivo de Seguridad Nacional especialmente en los Parques fronterizos. Entre las villas turísticas que surgen en esa etapa se pueden citar Villa La Angostura, Llao Llao, Villa Traful, Villa Catedral y Mascardi (PN Nahuel Huapi), Villa Futalaufquen, (PN Los Alerces), y Quila Quina (PN Lanín).

En la década del 50' se retoman los objetivos de conservación con la creación de nuevos Parques, tratando en las décadas sucesivas de mejorar la relación entre un turismo, en franco crecimiento, con la Conservación de las Áreas Protegidas. Así durante esta década comienzan en la Argentina los estudios e investigaciones sobre conservación en este tipo de áreas y los conservacionistas bregan porque Parques Nacionales retome sus objetivos de creación hacia la conservación y protección del medio.

En la década del 60 se desarrolla el turismo en los Parques Nacionales Nahuel Huapi, Lanín y Los Alerces que integraban la región de los Lagos con mejoras en la accesibilidad y con viajes organizados, En la década de los 70 se comienza con el desarrollo de los planes de manejo de las áreas. En el año 1970 se promulgó la Ley 18.595 que convirtió la antigua Dirección Nacional De Parques y Turismo en Servicio de Parques Nacionales. Esta ley estableció además las categorías de manejo aún vigentes.

Parques Nacionales, Monumento Natural y Reserva Nacional dando prioridad la conservación de variables ecosistémicas. En la década de los 80 se sanciona la Ley 22.351. Reglamento de Uso y Manejo de Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales , se realizan Zonificaciones y Planes de manejo .En 1986 se crea la Red Nacional de Cooperación Técnica en Areas Protegidas.

La década del 90' se caracterizó por un estilo de Planificación y Gestión en los Parques Nacionales poco flexible y fuertemente centralista; con emprendimientos aislados y limitadas inversiones en mejoras para facilidades turísticas e infraestructura y por una falta

de mantenimiento de las existentes. Asimismo, y en cuanto a la participación de los distintos grupos de interés en la planificación y gestión de las decisiones vinculadas al uso público, la falta de mecanismos de consulta y participación de los diversos sectores fue una constante de esos años, más allá de las nuevas corrientes en boga en los ámbitos de la planificación del desarrollo. Esta situación llevó a que los Parques fueran considerados como "Islas de propiedad del Estado". (Torre: 2002:26)

Esta cultura organizacional de la Administración de Parques Nacionales ha conducido a una situación de alta fragilidad de este tipo de espacios, debido a la falta de articulación entre lo planificado "el deber ser de las áreas" y la falta de reconocimiento de la Administración de "aggiornar la gestión pública" para enfrentar la presión del negocio turístico del sector privado. Esta agencia del Estado Nacional cuya misión es la administración y manejo del patrimonio común de los argentinos ha actuado y aún hoy sigue actuando en muchos casos bajo una lógica unidireccional, sin reconocer el crecimiento exponencial del interés por el usufructo individual y privado de estos espacios naturales de alto valor patrimonial para el uso recreativo turístico.

Desde finales de los 90', existen indicios de formas de gestión más participativas, el desarrollo comunitario y las actividades turísticas comienzan a ser considerados como herramientas para alcanzar objetivos de conservación en la Administración de Parques Nacionales (APN). Como indicios de este nuevo enfoque en el manejo de las áreas, se pueden citar los documentos "Consideraciones de la Planificación de las Áreas Protegidas en la República Argentina" (Echechuri:1990), el Plan de Gestión de A.P.N. del 2001 y el traspaso de la A.P.N. a la órbita de la Secretaría de Turismo de la Nación en 1999.

"Esto favoreció la creación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas proponiendo una compatibilización entre las políticas en el ámbito nacional, provincial y regional sobre conservación y preservación. "Es por ello que el Estado Nacional debe mantener, desarrollar y gestionar un Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), como una de las herramientas de conservación fundamentales para el mantenimiento de la diversidad biológica, del patrimonio natural y cultural así como de los rasgos paisajísticos más sobresalientes de Argentina". (APN, 2001) en (Torre: 2002:28).

### **Propiedades y Pobladores del Parque Nacional Lanín**

El Parque Nacional Lanín se crea en 1937, en tierras de jurisdicción del Territorio Nacional Gobernación de los Andes, sus objetivos inicialmente fueron geopolíticos (promover poblamiento y desarrollo en áreas de fronteras) y de conservación de bellezas paisajísticas asociadas a la actividad turística.

En el área delimitada para la creación del Parque, ya existían tierras de dominio privado de grandes extensiones, que incluían superficies que responden al común denominador de las llamadas grandes estancias patagónicas. Estas tierras eran afectadas a diversas explotaciones, agrícolas, ganaderas y forestales según los casos, y cuyo origen si bien es difícil acreditar como fueron obtenidas pueden haber sido entregadas por el Estado

Argentino a militares o civiles en compensación de las tareas desempeñadas durante la "Conquista del Desierto" o vendidas a empresas o particulares argentinos y extranjeros.

También se encontraban las poblaciones de Mapuches, en asentamientos de tipo rural, a los que se otorgó "*permiso precario de ocupación y pastaje*", de los cuales hoy en algunos casos poseen los títulos de propiedad comunitaria.

Habitaban en el área los pobladores criollos, muchos de ellos de origen chileno que se convirtieron en "*pobladores permisionarios* ", algunos de ellos hoy poseen también propiedad definitiva y existían otra categoría de pobladores no reconocidos, "los intrusos," es decir, a los no reconocidos por la Administración de Parque Nacionales.

### **El fraccionamiento de las tierras privadas**

Como ya fuera expresado al inicio de este artículo, este estudio se focaliza en las grandes extensiones de dominio privado: *las estancias*, las cuales han sido objeto de diversos grados de fraccionamiento y subdivisión.

A fin de la década del 30 y principio de los '40, al amparo de la Ley Nacional N° 12.103 de creación de Parques Nacionales, se promueve a través del artículo N° 13 "*Disponer la ubicación y trazado de centros de población y lotes agrícolas o pastoriles dentro de los Parques, en las extensiones no afectadas por la declaración de dominio público*". Se comienza entonces a elaborar los proyectos y a materializarse las mensuras de Villas Turísticas en los Parques Nacionales, siendo el Parque Nacional Lanín, el área protegida con mayor afectación de tierras bajo la forma villas y de loteos.

Estas villas que se desarrollaron con distinto nivel de éxito son Villa Mascardi, Villa Trafal y Villa La Angostura en jurisdicción del Parque Nacional Nahuel Huapi; las dos últimas desafectadas posteriormente del dominio y jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales y cedidas a la Provincia del Neuquén. Villa Quila Quina en jurisdicción del Parque Nacional Lanín y Villa Futalaufquen en jurisdicción del Parque Nacional Los Alerces.

De esa época data también el primer loteo del Parque Nacional Lanín, que surge de la iniciativa de un particular, al fraccionar parte de la estancia Lago Hermoso. Este loteo se realizó bajo la normativa del "Reglamento para la subdivisión de lotes de propiedad particular en jurisdicción de los Parques y Reservas Nacionales" del año 1945. El mencionado reglamento sólo expresaba ambiguamente que "La subdivisión deberá proyectarse con sentido urbanístico, teniendo en cuenta especialmente la topografía del terreno." No existía en ese momento ninguna exigencia de instalar infraestructura, de regular los usos, ni los factores de ocupación del suelo, sólo aparecen algunas limitaciones posteriormente en las reglamentaciones de fines de la década del '70.

Estas villas y loteos, así como los realizados a partir del año 1970 comenzaron a ocuparse lentamente en los años '90, impactando en el medio ambiente al transformarse de loteos "fantasmas" (ya que sólo existían en los registros catastrales) en incipientes



asentamientos humanos. En su condición de loteos fantasmas, no se encontraban materializados en el territorio, ni poseían ningún tipo de infraestructura de servicios que permitiera imaginar su futura configuración como asentamientos humanos. Se materializan las calles y las manzanas y lentamente se ocupan con edificaciones para residencias en su mayoría de verano.

Las estancias históricas que se encuentran, y que figuran en el plano del Parque Nacional Lanín, elaborado en 1964 por la Dirección General de Parques Nacionales, en ese momento perteneciente a la Subsecretaría de Agricultura y Ganadería, son de norte a sur La Ofelia, Mamuil Malal, Los Helechos, Huechuquina (que inicialmente era la Estancia Meliquina que abarcaba también Lago Hermoso) y Lago Hermoso, cuyas actividades productivas eran las agrícolas, ganaderas y /o forestales.

Según datos suministrados por el Departamento de Obras e Infraestructura de la Intendencia del Parque Nacional Lanín, en la cuenca del Lago Quillén, ubicada en la margen norte del río Quillén y sobre la margen sur del lago homónimo se encuentra la estancia La Ofelia .Esta estancia ha sufrido una serie de subdivisiones, presentando un mosaico de 31 fracciones de distintas dimensiones, que van desde 1 ha hasta remanentes de 1000 has. y, un fraccionamiento de lotes cuyas dimensiones oscilan entre 1 ha a 2500 m<sup>2</sup> , sin ningún tipo de regulación urbanística ,y sin haber sido registradas en la Administración de Parques Nacionales.

Estas subdivisiones y fraccionamientos presentan irregularidades administrativas, ya que están registrados en el Catastro de la Provincia de Neuquén, que registra estas subdivisiones de tierras, atendiendo a una reivindicación histórica sobre los territorios, que considera provinciales a los territorios bajo jurisdicción de los Parques Nacionales. Este registro carece de valor jurídico, ya que la jurisdicción es nacional. Esta situación ocasiona un conflicto de jurisdicciones que es aprovechado por los propietarios y "desarrolladores" para no ajustarse a las normativas vigentes de ninguna de las jurisdicciones. Esto se explica en el hecho que por estar en jurisdicción nacional, no se le aplican las normativas provinciales de subdivisión pasibles en la Provincia del Neuquén, y por no ser registradas en Parques Nacionales incumplen las normativas nacionales.

Esto crea conflictos de distinto orden. En lo jurídico, produciéndose una superposición de jurisdicciones, que tiende a confundir la situación real y jurídica del área, ya que se realizan obras de distinta naturaleza y venta de parcelas, ocasionando perjuicios, de orden jurídico a las personas sorprendidas en su buena fe. En cuanto a lo ambiental, la ocupación del territorio sin contemplar las normativas vigentes genera impactos no sólo puntuales sino también que repercuten en todo el parque (por ej.: contaminación de fuentes de agua potable). En el año 2002 hubo un intento de la A. P. N. de proceder al Ordenamiento de la propiedad privada en el área Guillén, pero hasta el momento no se ha iniciado ninguna acción al respecto.

En dos de las fracciones antes mencionadas existen prestadores turísticos, tales como la estancia Río Quillén ([www.quillen.com.ar](http://www.quillen.com.ar) ) que ofrece alojamiento, cabalgatas, pesca , caza, rafting y otras actividades y Puerto Lussich Lodge ([www.argentinatravelnet.com](http://www.argentinatravelnet.com) )

que desde 1984 ofrece alojamiento a pescadores, y desarrolla actividades tales como cabalgatas, caminatas rafting, visitas a comunidades Mapuches y campamentos. En el sector norte del Parque y también fuera de su jurisdicción, existen otras estancias que prestan servicios turísticos como complemento de las actividades ganaderas, como por ejemplo, la estancia Quillén que se encuentra en la confluencia del río Quillén y el río Aluminé.

En la cuenca del Lago Tromen la estancia Mamuil Malal, constituye otro ejemplo. Desarrolla actividades agropecuarias y prestaciones turísticas vinculadas a las actividades de la caza sin desarrollar negocios inmobiliarios.

La situación no es la misma en la cuenca del Lago Huechulafquen, la estancia Los Helechos ubicada en la cabecera del lago Huechulafquen, se subdividió en 4 fracciones; una de ellas en 8 has, otra en 10 has y dos más de 2500 has y un loteo, Villa Huechulafquen.

El loteo está emplazado, en la zona norte del lago Huechulafquen en jurisdicción nacional y continua en jurisdicción municipal de Junín de los Andes.

Este loteo es el de mayor extensión del Parque, con una superficie de 80 has y una cantidad de 463 lotes. Los lotes en la jurisdicción municipal de Junín de los Andes son 3190 distribuidos en 175 manzanas, la costa del lago se ve afectada por el loteo en una extensión de 3 Km y a la costa del río Chimehuin en 7,5 Km. El 40 % de los lotes se encuentran vendidos y casi la mitad de ellos escriturados. Es necesario destacar para dar cuenta de la magnitud del caos jurídico en que se encuentra esta villa, hay lotes íntegramente en jurisdicción nacional, lotes íntegramente en jurisdicción municipal y lotes divididos por el límite de las jurisdicciones. En el año 1972 mediante la Resolución. N° 342, la Administración de Parques Nacionales intentó regularizar los lotes en su jurisdicción, pero hasta la actualidad el desarrollador no ha cumplimentado todos los requisitos solicitados en ese entonces.

A pesar de ello y de la existencia de problemas legales de posesión, la Sociedad Ganadera del Sur, propietaria de las tierras, sigue comercializando el loteo, sin que la A.P.N. organismo de control tome acciones al respecto.

La Ganadera del Sur S.A. fue fundada en el año 1970, con el objeto de adquirir un campo de aproximadamente 4700 has para la explotación ganadera. Como resultado de la localización del inmueble sobre el lago Huechulafquen, bordeando el río Chimehuin que se caracteriza internacionalmente por la pesca en su mundialmente conocida " boca del Chimehuin ", los accionistas decidieron destinar 1000 has en el sector descripto, para el desarrollo de un loteo, cabe aclarar que la aprobación del plano de mensura en el Catastro de la Provincia de Neuquén tuvo varias intervenciones, inspecciones, retrocesos e incumplimientos y hasta la fecha no está totalmente regularizada su situación legal con la Provincia ni con el Municipio.

Con la ampliación del ejido municipal y el traspaso de la jurisdicción al municipio, éste realizó en el año 2001 una normativa urbana ambiental que fue aprobada por Ordenanza

Nº934. Esta normativa regula los usos y la ocupación del suelo municipal tratando de minimizar al máximo los impactos que van a ocurrir con su plena ocupación.

Si se considera que la villa Huechulafquen tiene capacidad para alojar a 20.000 habitantes y que no posee infraestructura de servicios básicos alguna, ni estudios realizados de cómo se suministrarán los mismos y que a pesar de ello, este territorio se está ocupando con edificaciones en forma paulatina y sostenida podemos evaluar la magnitud del impacto que este loteo significa en un futuro no muy lejano para el Parque Nacional Lanín. Dado que esta villa no solo es colindante al Parque sino que penetra en él, queda por resolver desde los aspectos legales la situación de aquellos lotes incluidos en jurisdicción del Parque y aquellos incluidos en ambas jurisdicciones. Como correlato de este caso la A.P.N. tiene en vigencia normativas sobre el Uso y Manejo del Espacio en Áreas Urbanizadas y Rurales y una Reglamentación de Construcción que se comenzó a aplicar ante las irregularidades existentes. Desde lo administrativo se han realizado gestiones para transferir la jurisdicción de la fracción del loteo sobre Parques al municipio de Junín de los Andes, por entender que esta unidad es parte de una unidad mayor y que en la actualidad se encuentra regulada por el municipio. Sin embargo a la fecha no se ha logrado avanzar en esas gestiones. Solo se ha intentado realizar reuniones tendientes a la firma de convenios para trabajar en conjunto, pero a la fecha no se ha llegado a concretar estas intenciones.

Para hacer efectiva la transferencia del Parque Nacional al Municipio hace falta que el Congreso de la Nación sancione una ley de traspaso. Más allá de lo aquí descripto, en la actualidad estos lotes están a la venta en una inmobiliaria de la ciudad de Neuquén.

En el valle del río Chimehuin existen además numerosas estancias y hosterías que promocionan la pesca, la caza, las caminatas, las cabalgatas, el avistaje de aves, fuera y dentro del Parque. Existen también hosterías con superficies de lotes de dimensiones considerables, tal el caso de la Hostería Paimún o la hostería Huechulafquen, que ofrecen actividades similares dentro del Parque ([www.welcomeargentina.com](http://www.welcomeargentina.com)) ([www.lanin.com.ar](http://www.lanin.com.ar))

En la cuenca del lago Lolog, en jurisdicción del Parque, no existen estancias ni loteos, pero colindante a él encontramos las siguientes urbanizaciones.

En la cabecera del lago, en playa Bonita se encuentra la Villa Lago Lolog, urbanización que cuenta con alrededor de 100 lotes de diversas superficies, existiendo lotes que se han englobado o unificado para agrandar su superficie.

Con costa de lago y bordeando al río Quilquihue, en jurisdicción del municipio de Junín de los Andes, existe una urbanización de 530 lotes llamada Villa Quilquihue sus lotes oscilan entre 600 a 800 m<sup>2</sup>. Esta villa surge por la iniciativa del propietario de una estancia de explotación ganadera y en la actualidad se encuentran asentadas cuatro familias.

En esta cuenca en la margen sur del lago Lolog, en la jurisdicción del Parque existe un fraccionamiento de lotes pastoriles fiscales que se continúan en la jurisdicción municipal del ejido de San Martín de los Andes. Si bien en la actualidad no existe en la jurisdicción del Parque iniciativas de emprendimientos en estos lotes pastoriles, no ocurre lo mismo en jurisdicción municipal de San Martín de los Andes. En los lotes pastoriles 44 y 43 existe un

loteo de 3800 unidades con superficies que van desde los 400m<sup>2</sup> a los 600m<sup>2</sup>, en un área de topografía montañosa y que resulta impracticable su materialización ya que el trazado del mismo no ha tenido en cuenta la topografía del terreno. En la actualidad no existe construcción alguna dentro del loteo.

Esta cuenca es importante para la ciudad de San Martín de los Andes, el lago Lolog, a través de su efluente el río Quilquihue, provee de agua potable a la ciudad, su diferencia de altura sobre el nivel del mar, con respecto a la cuenca del lago Lacar, su proximidad y su estado incontaminado, han hecho que sea la fuente natural de aprovisionamiento del agua para consumo de la ciudad.

Por lo tanto es de interés para este municipio que se tomen los recaudos necesarios para evitar la contaminación de lago y del río sin embargo, con el desarrollo de estos emprendimientos inmobiliarios en la cabecera y a ambos márgenes del cauce del río la contaminación es una amenaza latente.

San Martín de los Andes realizó estudios de distinta naturaleza para el análisis integral de la cuenca y para la definición de directrices ambientales en su conjunto. Durante muchos años ha sido preocupación del mencionado municipio, por lo antes expuesto, ejercer el poder de policía en este sector, y a tal fin realizó gestiones ante la Provincia en diferentes épocas para extender su jurisdicción más allá del límite del Departamento Lacar, cruzando el límite natural que constituye el río Quilquihue con la finalidad de tener competencia administrativa sobre el área, legislar y ejercer el poder de policía y control ambiental. A pesar de ello sorpresivamente en diciembre del año 2000, se sanciona y promulga la Ley Provincial N° 2341 de ampliación del ejido municipal de Junín de los Andes, llegando éste en su límite sur hasta el río Quilquihue, perdiendo así el municipio de San Martín de los Andes el manejo ambiental de la cuenca de donde toma el agua para consumo de la ciudad.

En la cuenca del Lago Lacar la estancia Quechuquina en la margen norte del lago cuenta con una superficie de 2500 has, se dedica principalmente al aprovechamiento forestal, no ha entrado en negocios inmobiliarios y desde el punto de vista turístico sólo presta servicios con una casa de té.

En esta cuenca existen también, otros lotes de diversas superficies con emprendimientos vinculados al turismo, que se regulan según los pliegos de condiciones para la venta de Parques Nacionales, ellos son la Hostería Hua Hum, la Hostería Cerro Abanico, y el Complejo Paihuen.

En la margen sur del lago Lacar se encuentra la Villa Turística Quila Quina, que alrededor del 1942 fue proyectada, subdividida y promocionada su venta por la Administración Nacional de Parques. Comprende unas 84 has. y en el momento de la venta contaba con aproximadamente 21 lotes de 4 has de superficie. En los últimos años se registró una tendencia a subdividirlos, por ser en la actualidad el negocio inmobiliario muy rentable.

Estas subdivisiones están generando importantes modificaciones en la villa hasta en punto que el lote 19 de 4 has se ha subdividido en 10 predios conformando una

urbanización dentro de la villa. Con superficies que oscilan entre 2400 m<sup>2</sup> a 3600m<sup>2</sup> con accesibilidad a todos ellos, mediante una calle interna que remata en un cul de sac. En la actualidad hay 50 lotes, 44 de ellos con edificaciones de viviendas, una escuela rural, una seccional de guardaparque, existe una iniciativa de construir una capilla, un campamento organizado y un snack bar en el muelle con muy buenas vistas lacustres. Hoy la A.N.P no permite las subdivisiones que generen lotes menores de 1 ha.

En la cuenca Lago Hermoso, la Estancia Lago Hermoso, propiedad de la Sociedad Anónima Comercial Industrial Financiera e Inmobiliaria (SACIFI), tenía una superficie original de aproximadamente 8.000 has, luego de sucesivas subdivisiones quedaron las siguientes fracciones, en la península ubicada sobre el Río Hermoso con acceso desde la ruta N° 63 camino a Paso Córdoba, 12 lotes de aproximadamente 1 ha., 11 fracciones que van desde 3 has hasta 500 has, dos fracciones de aproximadamente 1700 has, la actual Estancia Lago Hermoso de 2000 has y de la Estancia Meliquina surgen la Estancia Mil Rosas y tres urbanizaciones Villa Río Hermoso, Río Hermoso - Arroyo Culebra y Villa Lago Hermoso.

Villa Río Hermoso tiene una superficie de 20 has con 16 lotes de 1 ha cada uno, aprobado por la A.N.P. por Resolución N° 303 del año 1995 y en la actualidad posee dos viviendas construidas.

El loteo Río Hermoso - Arroyo Culebra propiedad de Lago Hermoso S.A.C.I.F.I., no cuenta con antecedentes de aprobación técnica por parte de la A.P.N. El loteo se encuentra en dos jurisdicciones la nacional y la provincial, solo tres manzanas se encuentran en la jurisdicción de Parques, las restantes en la jurisdicción provincial. Asimismo el loteo se encuentra dividido por la actual traza de la ruta nacional N° 234 (límite jurisdiccional entre Parques y la provincia de Neuquén). Cuando se realizó el asfalto de la mencionada ruta, se modificó su traza y nunca se cerró la discusión, ni se dictaminó jurídicamente si el límite continuaba fijo por donde se hallaba establecido previo a la construcción del camino, o bien si el límite variaba acompañando la nueva traza de la ruta. El loteo en su totalidad tiene 29 has con 248 lotes que van desde los 600 m<sup>2</sup> a los 1800 m<sup>2</sup>, bajo la jurisdicción de Parques Nacionales solo se encontrarían 37 lotes.

Recientemente, septiembre del 2005, después de varios años de construida la ruta se asume desde la A.P.N. que los límites solo pueden ser cambiados por Ley

Nacional y que finalmente el límite era la vieja traza, por consiguiente desde esta visión, en jurisdicción de la APN existen 111 lotes y 7 manzanas. Parques ya está trabajando en la mensura de la traza de la antigua ruta. (datos suministrados por el Departamento de Obras e Infraestructura de la Intendencia del Parque Nacional Lanín, 2005) Habrá que esperar qué acciones legales comienza el ejecutivo provincial neuquino. En este caso sería conveniente evaluar la posibilidad de no fragmentar la unidad territorial por pertenecer a dos jurisdicciones distintas y elaborar normativas conjuntas al respecto.

Villa Lago Hermoso surge de una iniciativa particular de fraccionar parte de la superficie de una estancia preexistente a la creación del Parque Nacional Lanín.

Su origen data del año 1952, cuando se presenta la solicitud de subdivisión a la entonces Dirección General de Parques Nacionales. Esta subdivisión fue presentada por una empresa urbanizadora, que actúa por cuenta y orden de la firma propietaria de la tierra.

Esta urbanización se extiende a ambos márgenes de la Ruta Nacional N° 234, lindando con fracciones mayores de la subdivisión de la estancia Lago Hermoso siendo la propia estancia el límite de la parte del loteo ubicada al sudeste de la ruta N°234. Las fracciones ubicadas al sudeste de la ruta se extienden hasta la margen Este del lago Hermoso, la margen oeste del mismo es límite con el parque Nacional Nahuel Huapi. Esta urbanización está conformada por nueve fracciones, seis de las cuales se encuentran ubicadas rodeando la cabecera este del lago Hermoso y cinco de ellas están entre el lago y la Laguna Venados. Las resoluciones que aprueban las primeras fracciones datan de los años 1950 y 1955.

La Villa se desarrolla en 253 has y reúne aproximadamente un total de 746 lotes cuya superficie varía entre 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup> siendo la mayor cantidad estimativamente de 2.500 a 3.000 m<sup>2</sup> en promedio. Y al año 2005 solo el 4% de los lotes tiene alguna construcción. (Datos suministrados por el Departamento de Obras e Infraestructura de la Intendencia del Parque Nacional Lanín).

En la cuenca del lago Meliquina existe con un fraccionamiento de tierra de 24 lotes cuyas superficies oscilan entre 1ha y 8 has, 5 de ellos entre 100 has y 500 has, y tres de 1000 has, de 1800 has y de 3000 has respectivamente; salvo dos lotes que pertenecen uno al club de pesca de 4 has y otro a Tres Lagos de 400 has, los demás son propiedad de la firma Agromarox En el sector sur del Parque se encuentra además la estancia Santa Lucia con 1000 has, Lemu Cuyen con 4600 has y Parque Diana con aproximadamente 2000 has. que ofrecen prestaciones turísticas.

Como urbanización en esta cuenca se localiza el loteo Meliquina, creado a partir del fraccionamiento aprobado por la Resolución N° 823 de la A.P.N. del año1972 presentado por la firma MEVA. Comprende 8 fracciones que conforman unidades disgregadas territorialmente. Dos de ellas se encuentran entre el camino y el lago y la Ruta N°63 y las otras seis fracciones, se encuentran sobre el faldeo por encima de la ruta, en total 437 lotes cuyas superficies oscilan entre 1500m<sup>2</sup> y 6500 m<sup>2</sup> y un solo lote de 1 has denominado el Viejo Botín.

En jurisdicción de la provincia de Neuquén en la cabecera del lago Meliquina existe una urbanización, Villa Lago Meliquina que fue aprobada en el Catastro de la Provincia de Neuquén en tres etapas y con tres expedientes, el Expe N° 2312-0096 del año 1976,el Expe. N° 2704 –1976 y el Expe. N° 2704 – 3136 del año 1978. Incluye en total 2100 parcelas con superficies que varían entre los 500 y los 1500 m<sup>2</sup> con aproximadamente 120 lotes construidos con una incipiente población de residentes permanentes.

En la zona sur del Parque y colindante a él existen estancias, logdes y cabañas que prestan servicios de alojamiento y servicios turísticos dentro del Parque, como cabalgatas, pesca ,caza ,caminatas, avistaje de fauna, entre otras se puede citar a: Estancia Loncoluan ([www.sanhubertolodge.com.ar](http://www.sanhubertolodge.com.ar)), Patagonia River Ranch ([www.patagoniariverranch.com](http://www.patagoniariverranch.com)),

Ten Rivers and Ten Lakes ([www.tenriversandtenlakes.com](http://www.tenriversandtenlakes.com)), Río Dorado Lodge ([www.riodorado.com.ar](http://www.riodorado.com.ar)), Estancia Lago Hermoso ([www.lastaguas.com.ar](http://www.lastaguas.com.ar)).

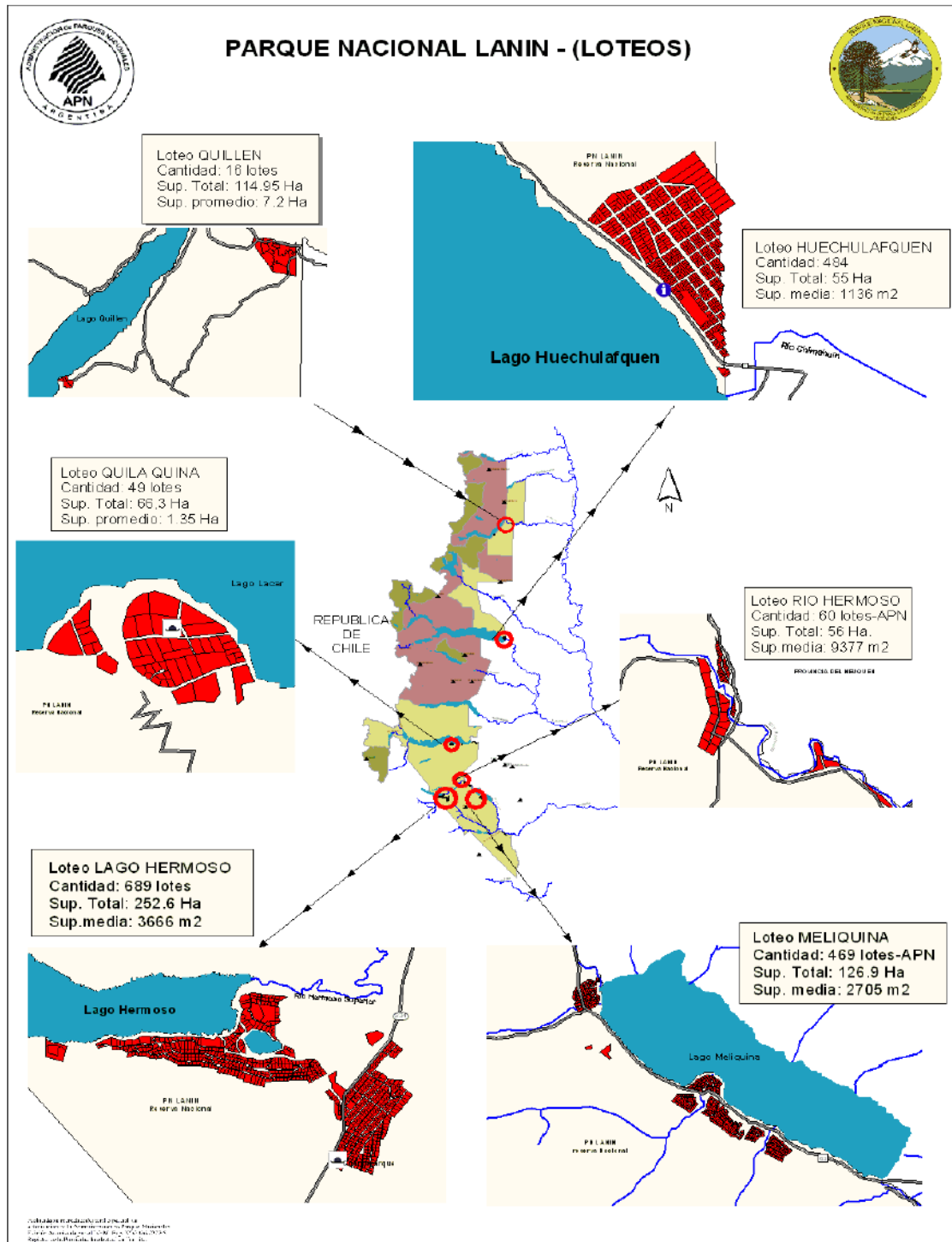
A modo de síntesis, el siguiente cuadro muestra la cantidad de lotes que se encuentran en el P.N.L. y colindantes a él en las márgenes de los lagos y ríos.

Cuadro N° 1 Cantidad de lotes en el P.N.L y colindantes a él

Urbanizaciones	P.N.L. Cantidad de lotes	Colindantes al P.N.L Cantidad de lotes
Quillén	31	-
Huechulafquen	463	3.190
Quila Quina	50	-
Río Hermoso	248	-
Meliquina	437	2.100
Lago Hermoso	746	-
Quilquihue	-	530
Lote pastoriles 44 y 43	-	3.800
<b>TOTALES</b>	<b>1975</b>	<b>9.620</b>

**Fuente** elaboración propia con datos suministrados por la Dirección General de Infraestructura Urbana de la Provincia de Neuquén y por la Departamento de Obras e Infraestructura de la Intendencia del Parque Nacional Lanín (2005),

Figura 1: Loteos en el Parque Nacional Lanín



Fuente: Intendencia del Parque Nacional Lanín (2005), Diagnóstico del Estado de Conservación de la Biodiversidad en el Parque Nacional Lanín: su viabilidad de protección en el largo plazo



## **El impacto ambiental de las urbanizaciones**

El espíritu de la creación de los Parques Nacionales, a lo largo de la frontera nació no sólo como ente conservador de la naturaleza, sino como estrategia de colonización basada en el turismo para afianzar la soberanía en la frontera austral. Tal política se materializó en la creación de las denominadas villas turísticas, Mascardi, Traful, la Angostura, Quila Quina, Futalaufquen, Llao Llao, Catedral entre otras. Estas villas fueron diseñadas con un criterio de respeto por la naturaleza y sin necesidad de ajustarse a normativas urbanísticas, dieron como resultado asentamientos de gran calidad paisajista con un bajo grado de alteración del medio natural.

Estas Villas nacieron en la década del '40. Su planificación contemplaba un centro cívico y comercial, por lo general central, con lotes más pequeños de 5.000m<sup>2</sup> aproximadamente y con la previsión del equipamiento necesario para un desarrollo turístico (comercios, casa del guardaparque, capilla, correo, etc.).

Las residencias veraniegas se emplazaban en lotes más amplios de 4 a 6 has, donde el impacto de la construcción no alteraba el medio por la relación de lo construido (200 m<sup>2</sup>) sobre lo libre (60.000 m<sup>2</sup>). Se tuvo además especial cuidado en la disposición de las parcelas según las pendientes y las visuales y su trazado vial respondía a las condiciones topográficas del área.

Lamentablemente estas características comenzaron a perderse en la medida que desde la A.P.N., y a través de los años, no pudo controlar las sucesivas subdivisiones que estos lotes sufrieron.

Respecto a los loteos privados ya sean en jurisdicción del Parque Nacional Lanín como los loteos colindantes a él, desde su nacimiento, su diseño respondió la necesidad de valorizar tierras cuya aptitud agropecuaria era prácticamente nula o poco rentable a través de la subdivisión para la venta de lotes con destino urbano.

Los diseños de estas plantas urbanas tienen, como se ha descripto anteriormente, como común denominador el no considerar al medio natural como premisa de proyecto. Esto resulta notorio por la utilización del damero que no se ajusta a la topografía del lugar. La utilización del damero explica el carácter especulativo de esta urbanización, donde se ve reflejada la preocupación por la simpleza de la división catastral y por la obtención de mayor cantidad de lotes vendibles.

Tanto Villa Huechulafquen como Lago Hermoso en jurisdicción del Parque, como Meliquina o Quilquihue en jurisdicción provincial o municipal, no poseen la infraestructura de servicios básica, si bien la normativa no especificaba que servicios debían ser provistos, éstos se vendían en el mejor de los casos con apenas la apertura de algunas calles y el amojonamiento de algunos lotes. Como es de suponer en la actualidad la mayoría de ellos no cuentan aún con red de agua ni electricidad, por lo general se abastecen con sistemas precarios de toma de agua y de eliminación de efluentes. En la mayoría, las calles no están abiertas y si lo están se encuentran en malas condiciones de transitabilidad, la cobertura

vegetal fue eliminada y la cantidad de árboles derribados está en relación con la superficie de la vivienda en el lote.

Como podemos apreciar en estas condiciones el desarrollo urbano constituyen uno de los usos que mayores impactos producen en el medio, tanto en forma directa como indirecta. Por una parte, la planta urbana, con la apertura de calles y amojonamiento de lotes y por otro, la infraestructura de servicios a instalar produce impactos prácticamente irreversibles en los ecosistemas que ocupan. Si a esto sumamos que cada propietario para edificar su casa no limpia solo el lugar de emplazamiento de su vivienda sino todo el lote, la pérdida de suelo virgen es muy importante.

Los impactos aquí descriptos, que estas incipientes urbanizaciones producen, pueden ser categorizados como grandes modificadores del ambiente y de baja reversibilidad. El nivel de riesgo esperado está asociado al grado de desarrollo que estas urbanizaciones o loteos tengan en un futuro no muy lejano, los que de ocurrir en el corto y mediano plazo en las condiciones actuales transformaran el paisaje de manera imprevisible.

## **Conclusiones**

Hasta aquí se ha descripto como han evolucionado las actividades desarrolladas por las estancias, cómo sufrieron una disminución de superficie de la estancia "madre" en campos más pequeños, cómo fueron cambiando y en algunos casos complementándose las actividades productivas históricas, ganadería, forestales por actividades prestadoras de servicios turísticos y cómo se realizaron negocios inmobiliarios con el cambio de uso de la tierra de rural a un virtual uso urbano. Asimismo se ha descripto cómo la materialización y ocupación real, no se correlacionan con la subdivisión legal, existiendo entre ambas un desfase temporal muy considerable.

Resulta preocupante que la Administración de Parques Nacionales admita en su propia página institucional que..... *"En la Reserva Nacional Lanín existen 26.865 hectáreas que forman parte de loteos como resultado del fraccionamiento de antiguas y actuales estancias de propiedad privada. Estas zonas fueron categorizadas en el Plan de Manejo del Parque Nacional como zonas de uso especial. Los loteos se encuentran en las siguientes áreas: Quila Quina (62 has), el valle del Chimehuin en Huechulafquen (73 has), Lago Machónico (1011has), Lago Hermoso, (1118 has), Quillén (14650 has), Río Hermoso (14 has) y el valle de Meliquina(152 has).*

*La fragmentación generada en especial en los loteos más grandes es muy importante, constituyendo para la conservación y el manejo en estas zonas un grave problema. Si bien hasta el momento no se han generado grandes impactos debido a que una gran proporción de los lotes aún no han sido ocupados; en el mediano plazo se originará una modificación sustancial de esta zona, al instalarse la infraestructura correspondiente a la totalidad de los lotes existentes".*  
<http://www.parquenacionallanin.gov.ar/area/loteo.htm> (01/08/05).

Si analizamos hasta aquí la historia relatada, es una crónica de decisiones y omisiones tomadas o dejadas de tomar, a la distancia por la Administración de Parques Nacionales o en el lugar por la provincia de Neuquén o los gobiernos locales en sus respectivas jurisdicciones.

Los resultados están a la vista, las "autoridades " se basan en presiones y hechos consumados, se efectúan ajustes coyunturales sobre decisiones ya tomadas.

El fraccionamiento excesivo y no planificado del suelo dentro del Parque y fuera del él es funesto porque como especulación ata las manos de los decisores públicos porque congela el territorio, ya que el mismo no es utilizado para desarrollar el área, y hace anónimos a los propietarios porque las ventas se realizan con boletos de compra venta no registrados, de esta forma se controla privadamente un bien de todos y apropia diferencialmente de manera privada el valor simbólico del Parque Nacional.

Por otra parte, el aparato jurídico que reglamentó la producción de espacio urbano fue y es insuficiente. Ninguna legislación especial se ocupó de estas "villas turísticas" que en su mayoría se llevaron a cabo en costa de lagos o de ríos y cuyo efecto más importante es la apropiación privada de las riberas. La falta de espacios libres y públicos cercanos a ellas y a sus playas es otra de las consecuencias del objetivo especulativo de los desarrolladores o promotores y de la falta de legislación al respecto.

Se debe, reconocer desde un punto de vista operativo que tradicionalmente, las intervenciones de las distintas instituciones, son sectoriales y desarticuladas y si bien, desde el ejercicio técnico hay una tendencia al trabajo interinstitucional e intersectorial, la rígida estructura funcional de los organismos e instituciones municipales, provinciales y nacionales, sumado a la superposición de funciones y gestiones, dificulta la obtención de resultados que permitan superar el problema.

En este sentido existe la imperiosa necesidad de tomar conciencia de la importancia de la presencia del Estado como figura de resguardo de los bienes comunes de los ciudadanos del país, y de la necesidad de articular una política para evitar el surgimiento de urbanizaciones no planificadas en los espacios de alto valor patrimonial. Con la definición de una política y una normativa para evitar el desarrollo de estas urbanizaciones fantasma, será también imprescindible diseñar circuitos burocrático administrativos que posibiliten atender el problema de manera proactiva, con mecanismos más simples y más efectivos.

Un claro indicador que el tema aquí descrito es de preocupación de profesionales capacitados y comprometidos de los niveles intermedios de los organismos con competencia en estas temáticas, es la existencia desde hace varios años de estudios, planes y proyectos, tesis de grado y posgrado realizadas por profesionales de distintas disciplinas de diferentes organismos, nacionales, provinciales y municipales. Asimismo, se han iniciado gestiones ante las cámaras de diputados provinciales y nacionales, ante las autoridades de los gobiernos provinciales y municipales, que tratan desde distintas visiones de alertar y proponer soluciones ambientalmente viables acerca de estos temas.

Como ejemplo de ello, en el año 1990 en el Plan de Ordenamiento Urbano y Puesta en Valor de los Atractivos Turísticos del Área de Influencia de Junín de los Andes, realizado conjuntamente por técnicos de la Provincia de Neuquén y el Municipio de Junín de los Andes se expresaba *"Una de las situaciones existentes conflictiva e irreversible es la urbanización Villa Huechulafquen localizada en la boca del Río Chimehuin. Si bien a la fecha no se vislumbra la posibilidad de ocupación de estas tierras, el alto riesgo de contaminación de las aguas del lago y el río resulta un peligro potencial. La propuesta para el manejo de esta área consiste en: Creación de una Reserva Provincial en la Boca del río Chimehuin y en la elaboración de una normativa ambiental urbana para toda el área."*

Como estudio más reciente, en el año 2003 se realizó una auditoria ambiental en Villa Lago Hermoso con el aval de la Administración de Parques Nacionales, Intendencia del Parque Nacional Lanín en el marco de la carrera de Especialización, Gestión de Riesgos Ambientales, donde se expresa "...A modo de síntesis podría decirse que al proceso de urbanización pueden asociarse una serie de riesgos: Contaminación de napas, aumento del volumen de sedimentos que se depositan en arroyos y lagos, eliminación de drenajes naturales, modificación y destrucción de la cobertura vegetal y el manto edáfico, todos ellos asociados a la desaparición de bosques y contaminación de aguas".

Cabe entonces hacernos las siguientes preguntas:

¿Porque los organismos nacionales, provinciales y municipales apoyan y promueven estos estudios, si sus recomendaciones y propuestas no serán llevadas a cabo?

¿Porque no se prevén en los presupuestos anuales partidas para implementar las acciones de los estudios o planes elaborados y/o avalados por el Estado nacional o provincial?

¿Cuál es el sentido de elaborar normas que después no se cumplen por falta de autoridad de aplicación o por carencia de voluntad de ejecución?

### **Recomendaciones**

No obstante, la falta de respuestas a estos interrogantes, se cree pertinente que desde los organismos de planificación del Estado Nacional, Provincial y Municipal se introduzca la conceptualización del ordenamiento territorial en las políticas y planes sectoriales y se elabore una ley consensuada entre los distintos estados para la totalidad del territorio, teniendo como base las cuencas y no las divisiones jurisdiccionales. Al no visualizarse el territorio como una totalidad, con criterio global e integrador, sino como la sumatoria de partes, (jurisdicción nacional, provincial, municipal) se producen descordinaciones sectoriales y superposición de recursos humanos y económicos que no contribuyen al desarrollo sustentable del área, ni a dar una respuesta a la altura de las circunstancias.

No existen dudas que la unidad territorial de planificación debe ser la cuenca, sin importar en cuantas jurisdicciones ella se encuentre dividida. Sería conveniente establecer una base de datos integrada, que posibilite el desarrollo de indicadores sociales,

económicos, y ambientales, que permitan medir las consecuencias de cada acción presente sobre el futuro; de manera de minimizarlas.

Para la estructuración del crecimiento de estas villas y en el corto plazo es necesario que se realicen inversiones público/ privadas en infraestructura de servicios básicos, sobre todo en relación a los efluentes cloacales. En las villas o loteos donde hay una incipiente población, la gestión podría realizarse a través de figuras asociativas con los pobladores y con el promotor o desarrollador, que en muchos de los casos, posee en general grandes bloques de lotes para la venta.

Respecto a la conservación del medio ambiente, se deberá implementar una gestión intersectorial con los organismos con jurisdicción en el área, mediante estrategias de concertación según los casos y elaborar normativas que incorporen la dimensión ambiental, y campañas de educación ambiental.

Por último se debería tratar de acercar y sincerar desde una ética ciudadana, la brecha existente entre el discurso ambiental y la creación e implementación de políticas públicas y los marcos legales que promuevan el desarrollo sustentable.

## **Bibliografía**

Castañeda, Sara, (1999), “Plan de Gestión Ambiental de la Cuenca del Lago Lolog”, Autoridad Interjurisdiccional de las Cuencas de los ríos Limay, Neuquén - Río Negro, Argentina.

Domínguez de Nakayama, Lía, (2002), “Políticas de gestión en Parques Nacionales, a la luz de sus instrumentos normativos e institucionales: el caso del PN Lanín”, Ponencia presentada en el IV° Coloquio sobre Transformaciones Territoriales, Montevideo, Uruguay.  
Gallego, Elisa, (2001), “La concepción ambiental en el ordenamiento urbano” Disertación presentada en el Seminario “Aspectos Jurídicos del Urbanismo”. Junín de los Andes, Neuquén, Argentina.

Gallego, Elisa y otros, (2003), “Reflexiones y desafíos para la definición de los espacios de uso público del Parque Nacional Lanín.” Ponencia presentada en el IV Congreso Anual de la Asociación Argentina de Estudios Canadienses. “Las Areas Protegidas y la Gente”. Neuquén, Argentina.

Marenzana, Natalia , (2005) , ”Informe de Avance Beca Investigación "Riesgos Ambientales en el Parque Nacional Lanín.", Secretaria de Investigación .U.N Comahue. Neuquén, Argentina.

Neira, María Victoria y otros, (2003), “Auditoria Ambiental I, Villa Lago Hermoso, Parque Nacional Lanín. Administración de Parques Nacionales, UN Comahue. Universite de Poitiers, Neuquén, Argentina.

Otero A. y otros, (2001), “Manejo Ambiental de Centros Turísticos de Montaña”, Grupo de Planificación y gestión del turismo. Secretaria de Investigación. Facultad de Turismo Universidad Nacional del Comahue, Neuquén, Argentina.

Otero, A. y otros, “Manejo del uso recreativo turístico del Parque Nacional Lanín”, Trabajo de investigación en curso (2002-2005). Facultad de Turismo de la Universidad Nacional del Comahue, Neuquén, Argentina.

Reboratti, Carlos, (1995), “Teoría Ambiental del Territorio” Maestría Gestión Ambiental en el Desarrollo Urbano Universidad Nacional del Comahue -Universidad Nacional de Mar del Plata, Neuquén, Argentina.

Torre, Gabriela y otros (2000), “Las villas turísticas en áreas protegidas. El caso Quila Quina”, en Realidad, enigmas y soluciones en Turismo, Revista del CONDET, Año I, Volumen I, marzo 2000.

Torre, Gabriela y otros (1997), “Estudio Ambiental de un Área Protegidas para el Uso Turístico Recreativo Sustentable. Caso Cuenca Lacar Parque Nacional Lanín”. UNCo. Neuquén, Argentina.

#### Páginas Web. Consultadas

[www.quillen.com.ar](http://www.quillen.com.ar) (05/08/ 2005)

[www.argentinatravelnet.com](http://www.argentinatravelnet.com) (05/08/ 2005)

[www.welcomeargentina.com](http://www.welcomeargentina.com) (10/08/ 2005)

[www.lanin.com.ar](http://www.lanin.com.ar) (10/08/ 2005)

[www.sanhubertolodge.com.ar](http://www.sanhubertolodge.com.ar) (12/08/ 2005)

[www.patagoniariverranch.com](http://www.patagoniariverranch.com)(12/08/ 2005)

[www.tenriversandtenlakes.com](http://www.tenriversandtenlakes.com)(12/08/ 2005)

[www.riodorado.com.ar](http://www.riodorado.com.ar) (12/08/ 2005)

[www.lastaguas.com.ar](http://www.lastaguas.com.ar) (12/08/ 2005)

#### Leyes nacionales y provinciales consultadas

Ley Nacional 12.103 de 1934 – Creación de la Dirección de Parques Nacionales.

Ley Nacional 22.315 – Nuevo régimen de Parque y Reservas. Clasificación.

Provincia de Neuquén - Disposición N° 070 / 92- S.E.O.S.P . – Visación de planos fuera de ejidos.

Provincia de Neuquén - Disposición N° 036 /94 S.T - Presentación de emprendimientos turísticos para precategorización.

Provincia de Neuquén Disposición N° 0214 / 94 -S.E.O.S.P.- Visado de planos de emprendimientos fuera de ejidos Municipales.

Provincia de Neuquén - Disposición N° 003 / 97 S.E.O.S.P - Fuera de ejidos Municipales, se determinan indicadores urbanísticos e infraestructura mínima.

Provincia de Neuquén - Disposición N° 001 /98 S.E.O.S.P - Fuera de ejidos Municipales, subdivisión de parcelas ya conformadas como lotes urbanos con mensura aprobada.

Provincia de Neuquén - Disposición N° 02 / 00 S.E.O.S.P - Estrategia de Ordenamiento Urbano de Villa Meliquina.

#### Ordenanzas municipales consultadas

Municipalidad de Junín de los Andes - Ordenanza N° 912 /01 Normativa urbano ambiental para el loteo Villa Quilquihue.

Municipalidad de Junín de los Andes - Ordenanza N° 934/01 Normativa urbano ambiental para el loteo Villa Huechulafquen.

Municipalidad de Junín de los Andes - Ordenanza N° 984/ 02 Normativa urbano ambiental para el loteo Villa Huechulafquen (La boca, mz42 y 43).