

¿Gentrificación en Neuquén? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia (2001-2010).

Cabezas, Sergio y Perren, Joaquín.

Cita:

Cabezas, Sergio y Perren, Joaquín (2017). *¿Gentrificación en Neuquén? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia (2001-2010)*. XVI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Departamento de Historia. Facultad Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-019/540>

Mesa n° 100. La ciudad y lo urbano como problemas históricos, Argentina siglos XX-XXI

¿Gentrificación en el “fin del mundo”? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia (2001-2010)

Autores:

Sergio Cabezas (Universidad Nacional del Comahue)

Joaquín Perren (CEHIR-ISHIR-CONICET/Universidad Nacional del Comahue)

PARA PUBLICAR EN ACTAS

Resumen

Recientemente, una importante revista académica chilena dedicó un artículo a la problemática de la gentrificación. La autoría de dicho texto corrió por cuenta de Sara González y Stuart Hodgkinson (2014). Aunque enfocados en Leeds, una ciudad intermedia ubicada al norte de Inglaterra, ambos autores trazaron un balance cuyas conclusiones bien podrían ser aplicadas al contexto latinoamericano. Con una claridad meridiana, González y Hodgkinson llamaban la atención de algo que no ha sido una máxima seguida por los estudiosos de las ciudades: “no puede entenderse a la gentrificación como un proceso geográficamente restringido a los centros urbanos o las metrópolis del Norte Global” (2014: 94). Con el propósito de subsanar esta macrocefalia académica, los geógrafos proponían avanzar en el sentido de una “provincialización” de la gentrificación; una que, alejada de las formulas pretendidamente universales, se esforzara en reconocer las condiciones históricas y geográficas locales, pero que, al mismo tiempo, incluya en su agenda a las “ciudades ordinarias”.

Con estas afirmaciones como coordenadas iniciales, el presente trabajo podría imaginarse como un intento de redoblar la apuesta por provincializar la producción científica sobre la gentrificación. En lugar de pensar este proceso como una especificidad del mundo euro-norteamericano, haremos un esfuerzo por domiciliar la discusión en el ‘Sur global’. Pero el afán “descentralizador” no se detiene allí. Tomando distancia de las áreas metropolitanas de la región, muchas de las cuales se han convertido en auténticas ciudades globales, nos

ocuparemos de una ciudad intermedia: Neuquén, en la Norpatagonia argentina. Usando esta capital provincial como laboratorio, la ponencia propone un recorrido que consta de tres momentos claramente diferenciados. En el primero de ellos se ensaya una arqueología del término gentrificación, delineando una definición adecuada para explorar las particularidades de la región. En un segundo momento analizaremos el proceso de densificación y crecimiento 'en altura' que la capital neuquina experimentó en el periodo comprendido entre los años 2001 y 2010. En esta parte del trabajo se utilizan fuentes periodísticas a fin de analizar el proceso de construcción de un nuevo 'buen vivir' que hizo de las torres-*countries* una opción habitacional de mayor jerarquía para sectores encumbrados de la sociedad. Finalmente, en la última sección del texto, y echando mano de recursos estadísticos y cartográficos, procuraremos demostrar la existencia de un proceso de elitización en el centro de la ciudad que fue acompañado de un desplazamiento de quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura socio-ocupacional.

Palabras clave

Gentrificación; estudios urbanos; torres-country; Patagonia; Historia Reciente

Introducción

González y Hodkinson publicaron recientemente en una importante revista académica chilena un artículo sobre gentrificación en el que llamaban la atención sobre que: “no puede entenderse a la gentrificación como un proceso geográficamente restringido a los centros urbanos o las metrópolis del Norte Global” (2014: 94). Con el propósito de subsanar esta macrocefalia académica, los geógrafos críticos proponían avanzar en el sentido de una “provincialización” de la gentrificación; una que, alejada de las formulas pretendidamente universales, se esforzara en reconocer las condiciones históricas y geográficas locales, pero que, al mismo tiempo, incluya en su agenda a las “ciudades ordinarias”. Después de todo, como alguna vez sostuvo Harris, “es mucho lo que podemos aprender de los proceso de gentrificación y contestación urbana que tienen lugar en ciudades por fuera del foco neoliberal” (2008).

El presente trabajo podría imaginarse como un intento que va en el sentido de provincializar la producción científica sobre la gentrificación. En lugar de pensar este proceso como una especificidad del mundo euro-norteamericano, haremos un esfuerzo por domiciliar

la discusión en el `Sur global`. Nos ocuparemos de una ciudad intermedia: Neuquén, en la Norpatagonia argentina a través de un recorrido que consta de tres momentos. En el primero de ellos se ensaya una arqueología del término gentrificación. Sobre la base de esta exploración conceptual, analizaremos luego el proceso de densificación y crecimiento `en altura` que la capital neuquina experimentó en el periodo comprendido entre los años 2001 y 2010. Se utilizan allí fuentes periodísticas a fin de analizar el proceso de construcción de un nuevo `buen vivir` que hizo de las torres-*countries* una opción habitacional de mayor jerarquía para sectores encumbrados de la sociedad. Finalmente, echando mano de recursos estadísticos y cartográficos, procuraremos demostrar la existencia de un proceso de elitización en el centro de la ciudad que fue acompañado de un desplazamiento de quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura socio-ocupacional.

GENTRIFICACIÓN Y LATIN-GENTRIFICACIÓN: UNA APROXIMACIÓN CONCEPTUAL¹

Desde su génesis –en la segunda mitad del siglo pasado- el concepto de gentrificación ha sido relacionado a diversas cuestiones de la geografía social y de la sociología urbana. Entendido como un proceso dinámico que abarca distintas facetas, ha evolucionado de manera de evitar que restricciones en su definición limiten su análisis y omitan el enfoque sobre ligaduras con otros procesos a primera vista desvinculados.

A mediados de la década de 1960 Ruth Glass introdujo el término *gentrification* para caracterizar aquel proceso a partir del cual algunos barrios populares, ubicados en el centro londinense, fueron objeto de un fenómeno de revalorización que, entre otras consecuencias, generó la llegada de sectores acomodados de la sociedad y el desplazamiento hacia la periferia de los antiguos habitantes. Glass entendió esta transformación como una suerte de `aristocratización` del espacio residencial, tal como se desprende del término *gentry* que hace referencia a la típica burguesía rural británica. En el fondo, y más allá del uso de una metáfora de fuerte contenido localista, llamaba la atención sobre un proceso que tenía un impacto en el medio físico, reflejado en la rehabilitación de las viviendas y de la infraestructura, pero también en el medio social: los antiguos obreros industriales eran reemplazados por esas nuevas clases medias que se acoplaban con éxito al primer jalón de la globalización, como

¹ En esta sección retomamos ideas que planteamos en: Perren y Cabezas, 2016.

alguna vez Eric Hobsbawm (2000) denominó a los treinta años que siguieron al final de la Segunda Guerra Mundial.

El caso de la realidad francesa, retratada por Anne Clerval, presenta interesantes contrastes en relación al contexto anglosajón. Los estudios sobre gentrificación en el Hexágono, sin poner en cuestión los pilares sobre los que se sostenía la definición de Glass, asociaron el proceso gentrificador a otra idea muy cara a las ciencias sociales: el embellecimiento estratégico. Los intentos oficiales de rehabilitar el espacio urbano, particularmente de aquellos distritos que mostraban claras señales de deterioro, eran fundamentales para entender una creciente segregación residencial que obstaculizaba el proceso de integración social. Desde esta perspectiva crítica, los efectos de la gentrificación no podían ser más que negativos, pues “con la excusa del embellecimiento de la ciudad y la valorización de su imagen se produce la expulsión de las clases de bajos ingresos, poniendo en peligro la mixticidad social”. (Clerval, 2015, p. 37)

En el caso de los Estados Unidos, los estudios sobre gentrificación tomaron prestadas algunas de las herramientas conceptuales desarrolladas por la Escuela de Chicago, en especial aquella referida al mecanismo de invasión-sucesión. Este último, ideado por Ernest Burgess para aproximarse a sociedades inmigratorias de comienzos del siglo pasado, partía de una idea bastante sencilla: los migrantes, a medida que se adaptaban a los ritmos de la vida urbana, se instalaban en áreas periféricas nuevas, abandonando la decadencia de los distritos centrales. Como el caudal de llegados no mostraba señales de agotamiento, los nuevos migrantes se asentaban en las áreas desocupadas por sus antecesores, en un proceso de recambio permanente. Claro que las implicancias conceptuales de este fenómeno no eran solo espaciales y, menos aún, se resumían al esquema de círculos concéntricos que explicaba la ecología urbana de las ciudades norteamericanas. El movimiento, desde los distritos deteriorados a los barrios más alejados del centro, era el reflejo de una transformación cultural de largo alcance temporal: el universo tradicional de los migrantes era reemplazado, en primer lugar, por una cultura obrera general y, finalmente, por las pautas que definían a una clase media urbana. En cierto sentido, ese tránsito, que involucraba dos generaciones, contenía las coordenadas de la asimilación de los migrantes a la sociedad anfitriona o, lo que es igual, la apropiación de una cultura que exaltaba al individuo por sobre la comunidad tradicional (Grafmeyer y Joseph, 1984, p. 12).

La aplicación mecánica de este tipo de ideas en épocas más recientes llevó a algunos especialistas a homologar las ideas de gentrificación y de invasión-sucesión. Esta mirada no prestó debida atención a una de las dimensiones fundantes de la gentrificación: aquella que se

refiere a la rehabilitación arquitectónica del espacio urbano y, resultado de ello, a la promoción social del mismo (Hall, 1998). En otras palabras, la gentrificación trae consigo un mecanismo de redistribución de la población en el tablero urbano y un nuevo patrón de segregación residencial, pero es mucho más que eso: el soporte físico no solo es el resultado de la gentrificación, sino que, muchas veces, constituye su causa fundamental. O dicho más claro aún, todo proceso gentrificador implica alguna forma de 'invasión-sucesión', pero no toda 'invasión-sucesión' puede ser situada en el casillero de la gentrificación.

Otro concepto-fuerza de las ciencias sociales estadounidenses es el de renovación urbana. Podríamos definirla como la transformación y mejora del medio urbano a través de la reparación de edificios, dotación de servicios e infraestructura básica. La identificación de gentrificación con este tipo de fenómenos de revitalización de ciertas áreas de la ciudad trae dos tipos de dificultades. Por un lado, una renovación urbana puede operar sobre espacios que no son precisamente residenciales, ya sea en antiguos distritos industriales o bien áreas portuarias, haciendo que el proceso de sustitución de la condición social de la población permanezca fuera del radar. Por el otro, aunque la gentrificación precise de una mejora del entorno físico como requisito fundamental para la elevación del valor de los bienes raíces, no menos cierto es que los procesos de renovación pueden ser resultado de un proceso gentrificador en marcha que produce un derrame hacia áreas aledañas.

La idea de redesarrollo señala un tipo de renovación urbana que supone la sustitución total del medio construido. No sería una forma de rehabilitación, como aquella que apuntaba Glass en sus pioneros trabajos, sino "la construcción de nueva edificación sobre suelos que había sido desarrollados previamente" (Smith, 1982, p.139). Aunque sugestiva, la idea de separar taxativamente gentrificación de redesarrollo ha presentado algunos problemas que dispararon interesantes reflexiones. El propio Neil Smith, uno de los primeros en defender un uso riguroso de la categoría de gentrificación, admitió que, en ocasiones, nuevos proyectos urbanísticos que hacen tabla rasa con el pasado, generan procesos de aburguesamiento. Es el caso de algunas operaciones de fines del siglo XIX y comienzos del XX, que se produjeron en el corazón de los centros históricos de muchas ciudades europeas, pero también de las clásicas renovaciones urbanas funcionalistas tan propias de la segunda postguerra. Esta apertura conceptual hizo que algunos autores como Slater (2009, p. 292) comenzaran a hablar de una *new build gentrification* (en español, gentrificación de nueva planta), así como de una "gentrificación productiva" para abarcar situaciones en la que espacios destinados a usos industriales se vuelven residenciales (Dot et al., 2010). Es posible explicar esta tipificación siguiendo el criterio de 'rent-gap' (Smith, 2012): Al ser el suelo usado de una manera poco

rentable hay un margen económico muy grande entre su valor y el potencial que surge cambiando su uso, esto justifica realizar inversiones inmobiliarias. El desplazamiento que origina no es entonces directo, es vía exclusión (Marcuse, 1986) –los ciudadanos de menores recursos no pueden acceder a estas nuevas viviendas- o indirecto, al afectar los precios de las viviendas cercanas. Más allá de las múltiples polémicas que esta flexibilización conceptual ha generado en el campo académico estadounidense, la tendencia general pareciera ir en dirección de definir a la gentrificación como proceso propio de las ciudades capitalistas, asumiendo distintas modalidades que son resultado de las particularidades geográficas e históricas de los escenarios donde se despliega.

En Latinoamérica la literatura dedicada al estudio de la gentrificación no se ha destacado por su abundancia. Tres posibles causas permiten entender este menor desarrollo relativo. Las diferentes temporalidades en que el fenómeno comenzó a manifestarse es un primer factor a tener en cuenta. Si en los países centrales la gentrificación apareció en escena durante el último tercio del siglo XX, al sur del río Bravo se revela en la década de 1990. Su carácter reciente ha hecho que, hasta hace poco tiempo, “muchos autores aún estaban convencidos de que los procesos de gentrificación no se estaban llevando a cabo” (Janoschka y Sequera, 2014, p. 5). Los primeros esbozos en relación a la temática datan de finales de la década de 1990 y para encontrar estudios sistemáticos en la materia tenemos que dirigir nuestra mirada al segundo lustro del siglo XXI (Janoschka et al., 2013, p. 15). El segundo factor explicativo está íntimamente relacionado con el primero: La introducción de un término anglosajón para dar cuenta de la realidad del subcontinente. Esta aprensión por la extrapolación teórica tuvo como referente a Maloutas, quien sostuvo que el uso abusivo del término puede conducir a “un estiramiento conceptual excesivo que de modo poco crítico presupone consecuencias similares a las observadas son resultado del mismo proceso en otros lugares del mundo” (2012, p. 38). El tercer argumento es consecuencia inmediata del segundo: la reticencia al uso de la categoría gentrificación se vio compensada por la utilización de conceptos como renovación, revitalización, rehabilitación y otros neologismos. Este hecho no sería del todo problemático de no mediar allí un avance de posturas claramente a-críticas que, como bien señala Slater (2008, p. 214), han despojado al fenómeno de su connotación de clase, su significado y sus implicaciones. Esta visión edulcorada, que considera al mercado como solución y no como un problema, enfoca su atención en los efectos positivos de las transformaciones urbanas recientes, apuntando a aspectos tales como el mejoramiento de la imagen urbana, las intervenciones sobre el patrimonio histórico y la

inversión privada como clave explicativa en la recuperación de las estructuras degradadas del paisaje urbano latinoamericano².

En la última década esta literatura ha avanzado en dos sentidos. Por un lado, ha tomado el concepto de gentrificación como una plataforma desde donde señalar las particularidades de las urbes latinoamericanas. Después de todo, como bien afirma Roy (2013, p. 151), “no basta con estudiar a las ciudades del Sur global como interesantes casos empíricos anómalos, diferentes y esotéricos”. Por el otro, los estudios urbanos latinoamericanos han tendido a asociar la gentrificación con los procesos de neoliberalización que tuvieron lugar en la región luego de la aplicación de las recetas impulsadas a partir del Consenso de Washington. Como consecuencia, muchas de las líneas de investigación en marcha posan su mirada en la forma en que la interacción entre políticas públicas e inversiones privadas ha reestructurado las ciudades en función de un claro proyecto de clase.

La impronta social sobre los estudios urbanos de la región se plasmó a través del análisis en detalle de lo que algunos autores han definido en términos de una “gentrificación turística” o de la “musealización” de los centros históricos de las ciudades del sub-continente (Monterrubio, 2009). Sintéticamente, podríamos afirmar que, con la aparición de algunas de las mismas en el listado de patrimonios de la humanidad de la UNESCO, se generó el terreno adecuado para diseñar estrategias de *marketing* que apuntaron a potenciar su perfil turístico y alentar la llegada de capitales sedientos de plusvalías urbanas. A esto se suma la paulatina pérdida de vigencia que va tomando la idea del museo como espacio dedicado a la muestra y contemplación de obras de arte, dando lugar a los ‘museo franquicia’, contruidos para regenerar el espacio urbano, promover el turismo y obtener provecho político y de imagen. Esa mercantilización de las cosas, fue el catalizador de una amplia gama de fenómenos que incluyó el reforzamiento de la seguridad, el mejoramiento del alumbrado público, el acondicionamiento de espacios públicos, pero también la “limpieza social” de las áreas gentrificables, usando las duras palabras de Frugoli y Skair (2008). Un interesante número de trabajos atendieron a la forma en que este conjunto de transformaciones se fue modulando a lo largo y a lo ancho de Latinoamérica, desde las inversiones del multimillonario Carlos Slim en las adyacencias del Zócalo mexicano, hasta la desregulación del mercado del suelo que puso a la intemperie a miles de residentes de la semi-periferia de Santiago de Chile, pasando por las políticas de “pacificación” implementadas en Rio de Janeiro a raíz de la celebración de eventos deportivos de nivel mundial (Janoschka y Sequera, 2014, pp. 12-17).

² Un buen balance sobre esta cuestión en: SALINAS, 2013, pp. 288-289.

Se identifica un denominador común que atravesó la literatura dedicada al estudio de la gentrificación: aquel que se refiere a la idea del desplazamiento. En términos generales, y tomando como insumo la clásica definición de Janoschka y Sequera, podríamos definirla como una “operación que restringe las alternativas de los sectores de la sociedad para conseguir un lugar adecuado para vivir” (2014, p. 8). Esto ocurre por la revalorización de las áreas centrales que complica enormemente las posibilidades de las familias pobres de retener sus viviendas, pero también por un fenómeno mucho menos estudiado que nos conduce al complejo mundo de los imaginarios sociales. La urgencia de las autoridades locales por impulsar el crecimiento de determinada área deprimida, sumado al deseo de las nuevas clases medias de reconstruir los distritos centrales a su imagen y semejanza, ha provocado la emergencia de un nuevo *habitus*, usando las palabras de Bourdieu. O, dicho más claro aún, de un nuevo sentido común que se ha proyectado al conjunto social como el único posible. Esta construcción de hegemonía en términos gramscianos incluye una serie de tópicos, repetidos hasta el hartazgo por los *mass media*, entre los que podemos señalar la preocupación frente a la inseguridad, el combate de las economías informales y el temor frente al avance del narcotráfico.

CRECIMIENTO EN ALTURA EN LA NORPATAGONIA. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS DE UN FENÓMENO ‘GLOCAL’

En la década de 1990, al compás del desembarco del neoliberalismo, se dibujaron los trazos más gruesos de un modelo de urbe fragmentada, con zonas “escasamente integradas, no rentables y deprimidas” y otras “modernas, globalizadas, especializadas y competitivas” (Ciccolella y Mignaqui, 2000: 6). Ese *cocktail* entre políticas de liberalización y desregulación, que Gómez Lende (2005) definió en términos de una “modernización excluyente”, trajo consigo una auténtica metamorfosis en lo que al uso del espacio se refiere: la metropolización de los sectores populares, tan propia de la industrialización por sustitución de importaciones, dio paso a la edificación de ciudades que, en palabras de Sassien (1999), asumían una dimensión global. Entre las novedades que aparecieron en el firmamento metropolitano podemos mencionar la emergencia de grandes centros de consumo, desde *Shopping Centers* hasta hipermercados, la formación de distritos especializados en la gestión empresarial y la difusión de nuevas tipologías habitacionales cuya marca distintiva fue un encapsulamiento en materia de sociabilidad. En pocas palabras, y parafraseando a Cabrales

Baraja (2002), estamos en presencia de países que abrieron sus economías y ciudades que cerraron su estructura.

Así se fue constituyendo un nuevo modo legítimo de vivir para las clases medias; esas que, con un estilo de vida mundializado, se mostraban como la contracara del expansivo proceso de pauperización que abarcó a amplias capas de la población cuyos ingresos fueron en caída libre. De la mano de la demanda de los ganadores locales de la globalización fue cobrando forma lo que Bourdieu dio en llamar un “mercado de la casa” en el que el valor de los bienes transados no solo se definía en función de características objetivas de las viviendas (ubicación, morfología o tamaño), sino también a partir de “criterios estéticos y éticos de los *habitus* que estructuran los sistemas de percepción, definiendo la demanda real que los desarrolladores deben considerar” (Arizaga, 2005: 2). En el caso de la Argentina, ese imaginario que asociaba lo estético y el placer con el buen vivir tuvo tres tipos como ideales de vivienda, a saber: las de nuevas urbanizaciones cerradas suburbanas, que fueron trabajadas con lujo de detalles por Svampa en un pionero estudio; la “casa reciclada-personalizada”, residencia por excelencia de la postmoderna clase creativa; y, por último, las llamadas *torres-country*.

Partiendo de las especificidades de la urbanización neuquina, dejaremos de lado las dos primeras opciones habitacionales mencionadas y concentraremos nuestra atención en lo que Arizaga dio en llamar “estandarización citadina” y en cuya centralidad mucha importancia tuvieron los medios de comunicación y las exposiciones de decoración.

Resulta de gran ayuda la taxonomía que Arizaga confeccionó para abordar las variantes que daban vida al “mercado de la casa” en la Buenos Aires neoliberal. En el casillero de las construcciones en altura, reconoce dos subtipos cuyas diferencias estaban asociadas al nivel de jerarquía y a los precios de los inmuebles. En la cúspide de la clasificación, ubica esos auténticos *countries* en altura. En palabras de la propia Arizaga, estos edificios se caracterizaban, entre otras cuestiones, por contar con “parques centrales, piscina, solárium, canchas de tenis y gimnasio, dentro de un perímetro cerrado con seguridad privada” (2005: 4). Estas opciones habitacionales se concentraron en las inmediaciones de algún centro comercial de importancia, en distritos de la ciudad que fueron refuncionalizados o bien allende barrios tradicionales de clase media. El Alto Palermo, Puerto Madero y Barrancas de Belgrano son respectivamente casos emblemáticos de aquellas tres posibilidades. Aunque se trataba de espacios en buena medida aislados, su edificación trajo aparejadas inocultables

consecuencias alrededor de los mismos, elevando el valor de la tierra en las zonas adyacentes y generando toda una oferta de consumos sofisticados, desde tiendas exclusivas hasta bares y restaurantes. Por todo ello no es de extrañar que quienes habiten en estos distritos sea “una clase media en ascenso abrupto con una cultura del consumo ostensible” (Arizaga, 2005: 5).

Un escalón más abajo se ubicaba aquello que Arizaga dio en llamar *torres-countries*, una opción habitacional de similares características de las tope de gama, pero a una escala sensiblemente inferior. Al mismo tiempo, por tratarse de proyectos de menor envergadura, su localización no fue tan restringida: proliferaron en diversos barrios de la capital y su construcción fue habitual en algunos distritos del Gran Buenos Aires, especialmente en su franja septentrional. Por esa razón, en este tipo de construcciones se vio reforzada esa idea que asociaba su edificación con la creación de un `efecto derrame´ sobre áreas deprimidas. De este modo, desde la perspectiva del *real estate*, funcionaron como auténticas “fronteras urbanas” -usando la metáfora desarrollada por Neil Smith (2012)- que prometían inmensas plusvalías. Las *torres-country* eran promocionadas como un nueva forma de buen vivir; una que incluía en dosis equilibradas la disponibilidad de espacios verdes, el acceso a una oferta limitada de *amenities* y la posibilidad de contar con un servicio de vigilancia permanente. De ahí que el perfil social de los consumidores de estos nuevos productos inmobiliarios respondiera a “una clase media que privilegia la seguridad y un lugar de esparcimiento para el tiempo libre” (Arizaga, 2005: 6).

En Neuquén ese auge constructivo que, en la capital argentina, había comenzado en los noventa, apareció al inicio del nuevo siglo. Aunque ya hacia fines de los setenta se había producido una creciente densificación del centro neuquino, la expansión de la construcción fue resultado de la salida del régimen de convertibilidad. La devaluación de la moneda, que multiplicó la rentabilidad de los tenedores de dólares, sumado a un atraso de la oferta habitacional resultado de una virtual abandono de la acción pública en esa asignatura, incrementó el volumen de operaciones inmobiliarias. Al mismo tiempo, la creciente liquidez, producto de tasas de interés negativas y de una desconfianza generalizada en relación al sistema bancario, permitió que muchos pequeños y medianos ahorristas se volcaran al `mercado de la casa´. Todo esto, más al despliegue de la actividad hidrocarburífera y de un gobierno provincial que ampliaba su radio de acción, permitió a Neuquén intensificar una tendencia de alcance nacional, afianzando su liderazgo en la materia a nivel patagónico (Rio Negro, 31/05/2006).

Un lugar privilegiado en esta expansión del sector de la construcción tuvo la edificación en altura. Si tuviéramos que marcar un punto de quiebre en el crecimiento `hacia arriba´, éste sin duda sería el año 2005. De acuerdo a cifras ofrecidas por un medio de prensa local, en aquel año se erigieron 30 torres de oficinas y departamentos. El peso relativo que estas obras tuvieron en el total de lo construido fue superlativo: ese puñado de edificios en altura, la mayoría de las cuales superaba los diez pisos, equivalía en superficie “al total de lo levantado, incluyendo todo [sic] los tipos de edificaciones en 2004” (Rio Negro, 5/01/2006). Algunas cifras absolutas confirman el salto que se produjo hacia mediados de la década pasada: en 2004, se habían construido unos 116.000 metros cuadrados en todo concepto; mientras que, un año después, solo en el casillero de las torres, se edificaron 100.000 metros cuadrados de superficie cubierta a un ritmo sin precedentes históricos (Rio Negro 5/01/2006).

En la segunda mitad de la década de 2000 fueron tramitados un total de 122 proyectos en altura, un tercio de ellos en 2010, año que marca el inicio de un proceso de amesetamiento, dejando atrás un lustro de incrementos constantes. En ese año ingresaron en la Municipalidad cerca de media centena de proyectos de edificios que contaban como mínimo seis pisos, disparando la superficie construida en la ciudad: el número de metros cuadrados edificados estuvo muy cerca de perforar la barrera de los 250.000 (Rio Negro, 27/12/2010).

Otra diferencia del proceso neuquino en relación a lo que Arizaga trabajó para el caso de Buenos Aires se da porque en Neuquén solo confirmamos la presencia torres *countries*, constituyendo los *countries* en altura un conjunto vacío en la experiencia urbana neuquina. Para dar cuenta de ello solo basta con posar nuestra mirada en el año 2006: de los 67 trámites realizados para la construcción de edificios, cerca de la mitad correspondían a proyectos de altura que contaban con servicios diferenciados como “pileta, gimnasio, solárium y salón de usos múltiples” (Rio Negro, 31/05/2006). Aunque lejos de los números exhibidos por Buenos Aires, la *performance* neuquina la puso a la altura de urbes de mayor envergadura como Mendoza y Córdoba.

Este conjunto de edificios que se abrió paso en la malla urbana neuquina, presentó un patrón severamente centralizado. La mayoría de las torres de lujo se ubicaban en lo que, en términos generales, podemos catalogar como microcentro; es decir, esas manzanas que formaban parte del trazado original de la ciudad y cuyos límites se confundían con lo que los habitantes de la capital conocen comúnmente como `Alto´, un área que, por estar emplazada en la zona de pedimento del valle del río Limay, presentaba una pendiente que no existía en

las áreas ribereñas (Pérez, 2011). Junto a esta zona, que ya albergaba lo más granado de la sociedad en los tiempos del territorio nacional (Mases et al., 2004), debemos mencionar una franja de territorio ubicada al norte del microcentro, especialmente en el barrio Santa Genoveva, un distrito que nació bajo el modelo de ciudad-jardín (Perren, 2012), pero que, en los albores del siglo XXI, había sido sumada al proceso de verticalización y densificación de la ciudad. Estas localizaciones ocupan un área cuyo radio no excedería los 1500 metros desde el monumento al General San Martín, el centro geográfico de la aglomeración.

Las torres-*countries* constituyeron una opción residencial de elite. Esos sectores que, en los noventa, habían privilegiado una vida suburbana, escogiendo algunos de los “rincones de tranquilidad” que ofrecía la ciudad (Rio Negro, 12/09/2010: 24), en la década siguiente los vemos de vuelta en su corazón. Para entender este regreso al centro es menester echar un vistazo a algunas dinámicas propias del mercado inmobiliario neuquino. Entre ellas, el fin de la facilidad de expansión sobre las áreas de mayor valor paisajístico de la ciudad que coincidían con las productivas, especialmente con esa franja de territorio que, desde la etapa territoriana, se había insertado en circuitos nacionales de comercialización como proveedoras de frutas de pepita (Bandieri, 2005). De hecho, en el año 2006, un informe de investigación publicado en un importante medio periodístico local marcaba que “las torres ofrecen a los interesados de alto poder adquisitivo una alternativa que la ciudad perdió cuando se fueron acabando los lotes en los barrios de las clases más acomodadas” (Rio Negro, 31/05/2006). En lugar de trasladarse a Plottier o Cipolletti, ciudades dormitorio en las que los barrios de categoría eran todavía habituales, los usuarios *premium* “ven en estas torres una opción perfecta, aunque sin el verde de una casa” (Rio Negro, 31/05/2006).

DENSIFICACIÓN DE LA CIUDAD Y SUS CAUSAS: POLÍTICA PÚBLICA Y “MERCADO LEGÍTIMO” DE LA VIVIENDA

Coincidimos con Wacquant (2015), quien insta a “que los estudiosos de la gentrificación reconozcan que el principal motor detrás de la relocalización de personas, recursos e instituciones en la ciudad es el Estado. Para el caso de Neuquén, vemos con claridad un *corpus* legislativo que hizo las veces de plataforma sobre la cual se sostuvo el proceso de densificación y crecimiento en altura. Un primer antecedente en esta dirección fue la sanción de la ordenanza municipal 1361/77. Esta norma disponía una zonificación de la ciudad que delimitaba un área central dividida en dos fracciones, una a la que podríamos

catalogar de micro-céntrica y otra que funcionaba como un anillo macro-céntrico que rodeaba a la primera. En ambos sectores de la ciudad, la norma contemplaba un uso residencial, aunque privilegiando el establecimiento del comercio minorista, de los servicios, la administración pública y las actividades financieras.

El primer intento sistemático de ordenar un proceso de urbanización que había asumido un carácter explosivo fue la ordenanza 1631/81. Este código de planeamiento demarcaba un distrito central, conformado a su vez por dos sub-áreas, que agrupaba un conjunto de polígonos destinados a “usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio”.

Estas líneas maestras se reforzaron con la aprobación en 1998 del Plan Urbano Ambiental (PUA). Mucho más ambicioso que sus precedentes, este plan rector circulaba por cuatro avenidas: una de ellas más bien tradicional, ligada a los usos del suelo urbano y la zonificación; las otras vinculadas a cuestiones novedosas como el control ambiental, la movilidad urbana y la participación ciudadana. Si en estas últimas tres áreas vemos el grueso de las novedades, en el caso de la primera resultan más que evidentes las continuidades. Además de los distritos centrales, que son similares a los que establecía la ordenanza derogada, el PUA establecía corredores que seguían las principales vías de comunicación de la ciudad, así como un distrito mixto central. En todas estas zonas “se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal” (Ordenanza 8201/98: 17). En resumidas cuentas, hacia fines de los noventa, cuando la ciudad estaba muy cerca de superar la barrera de los doscientos mil habitantes, fue montado el bastidor normativo que permitió el auge de la construcción de altura en la década siguiente. Aparece entonces, en el año 2000, la Ordenanza 8882 mediante la cual se admite una flexibilización de hasta un 10% en obras particulares y hasta un 20% en la Dirección General de Planeamiento, en los parámetros relativos a los factores de ocupación total (FOT) y del suelo (FOS) y en los atinentes a morfología urbana, tipología de manzana, perfil edificable y altura máxima. A mediados de década, en octubre de 2005, la Ordenanza 10336 incorporó en el cuadro de indicadores urbanísticos el indicador CVUP (cantidad de viviendas unifamiliares por parcela) que fijaba una vivienda por cada 100 m² de superficie de parcela, con excepción de construcciones colectivas o en altura, al mismo tiempo que permitía extender las zonas para viviendas colectivas sobre algunas señaladas por la Ordenanza 8201 como de densidad media baja y baja. Esta incorporación significó un aumento en la altura máxima –pasó de 9 metros a 12 o 15 metros- con un aumento del 70% para el FOS y del 25% para el FOT. Una

Ordenanza posterior, la 10391, amplía uno de los corredores principales, quita la flexibilización prevista en la Ordenanza 8882 a la zona Rga3 y en su artículo 3 elimina la flexibilización sobre altura máxima que fue vetado por decreto 1354/05 consolidando el crecimiento en altura del centro neuquino.

Junto al conjunto de normas necesarias que dieron curso al apogeo constructivo, debemos señalar la emergencia de un *nuevo buen vivir* cuyos límites fueron modelados por dos actores de enorme importancia en la producción del espacio urbano: las empresas constructoras y las inmobiliarias. Ambas usaron la publicidad como mecanismo para difundir un gusto legítimo que dio riendas sueltas a un “mercado de la casa”, demarcando “capitales sociales, económicos, culturales y simbólicos que en su combinatoria ubicaban al residente-tipo en categorías sociales típicas del orden social” (Arizaga, 2005: 11). Después de todo, como señala Starck (2003), “uno nunca toma el producto por el producto; lo hace por aquello que le dará a quien lo use y por el mensaje que pueda vehicular ese objeto”. Una atalaya válida desde donde observar estos nuevos *habitus* en relación a la vivienda `deseada` son los avisos clasificados. Centrando nuestra atención a aquellos publicados en el principal medio periodístico de la norpatagonia: el diario Rio Negro, un examen de las publicidades es suficiente para advertir dos ideas-fuerza que alentaron este retorno al centro en desmedro de localizaciones suburbanas, a saber: por un lado, el *departamento-inversión*; mientras que, por el otro, el *departamento-distinción*.

La primera de estas opciones predominó en la inmediata post-convertibilidad. Las publicidades relevadas parecieran, reforzar la idea de la adquisición de departamentos como una de las pocas alternativas rentables. Máxima esta última que se refleja a la perfección en un mensaje que encabezaba una publicidad de la época: apostar por un crecimiento en altura suponía “una inversión con visión de futuro” (Rio Negro, 5/6/2007: 14)

Conforme nos acercamos a 2005, el *departamento-inversión*, aun sin desaparecer de los clasificados, va a perder terreno en relación al *departamento-distinción*. Los mensajes publicitarios comenzaron a apuntar a la pertenencia de su dueño a un determinado sector social; uno que va a sentirse seducido frente a una imagen en la que se articulan los beneficios de dos mundos *a priori* irreconciliables: el *country* y la ciudad. En ese sentido, se produce un desplazamiento desde unidades habitacionales orientadas a estudiantes a otras cuyo valor estribaba en su carácter de “departamentos de categoría” (Rio Negro, 12/2005: 8) o de “exclusivos semipisos” (Rio Negro, 12/2005: 9). Estos avisos mencionaban un equipamiento

que no era habitual en productos inmobiliarios tradicionales. Los desarrolladores, en compañía de algunas inmobiliarias, ofrecían “departamentos de 150 metros cuadrados con baños en suite, baulera, salón de usos múltiples y balcón terraza corrido” (Rio Negro, 6/11/2005). Otros, más sofisticados en su propuesta, publicitaban equipamientos ligados al ‘buen vivir’ como “piletas para grandes y chicos, solárium y parrilla” (Rio Negro, 6/08/2005), que creaban un ambiente propicio para simultáneamente “invertir y disfrutar” (Rio Negro, 5/08/2007). Además de las *amenities*, las publicidades de la época reforzaban un segundo aspecto que redondeaba una propuesta con la que pretendían seducir a los compradores de alto poder adquisitivo: la accesibilidad.

Este mercado de la vivienda que volvió legítimo un determinado modo de vivir, sumado a la reactivación económica y a la desaparición de los obstáculos que impedían el crecimiento en altura, dejó su huella en lo que al precio del suelo urbano se refiere, especialmente en aquel cuadrante de la ciudad en el que se edificaron el grueso de las *torres-countries*. De acuerdo a cifras suministradas por Reporte Inmobiliario, una renombrada consultora privada, el valor promedio del metro cuadrado un departamento de dos dormitorios en la zona céntrica casi se duplicó entre 2005 y 2010, transitando de unos 700 dólares a cerca de 1300. Este tipo de comportamiento, que refuerza una tendencia alcista a nivel nacional, no podría ser explicado solo a partir de la preferencia de la elite de vivir en el centro de la ciudad. Para alcanzar una interpretación más compleja de la realidad debemos incorporar un segundo elemento: las rentas que se desprendían de este tipo de inversiones. En este sentido, basta reflejar los dichos de un importante referente del *real estate* neuquino: con retornos superiores al 7% en dólares, los edificios de departamentos “se venden completos desde el pozo debido a su rendimiento” (La Mañana de Neuquén, 22/08/2010).

CAMBIOS EN EL PERFIL SOCIAL DEL CUADRANTE CÉNTRICO DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

La meteórica suba del precio del suelo, dejó su impronta en el mercado de arrendamiento. La necesidad de los propietarios de hacerse de una renta que guardase relación con la inversión realizada, sumada a la virtual ausencia de una política crediticia que multiplicase el acceso de la población a la vivienda, hizo que los valores de los alquileres siguieran una parábola ascendente en los años centrales de la pasada década. De acuerdo a un relevamiento realizado por distintas inmobiliarias de la capital neuquina, el valor de

arrendamiento de un departamento de dos ambientes en la zona céntrica aumentó, en promedio, un 30% en 2007 y un 20% en 2008 (Río Negro, 22/08/2010: 2). Así, la posibilidad residir en el centro de la ciudad dejó de ser una opción al alcance de todos: el alquiler de un departamento de las características mencionadas insumía la mitad del salario de un maestro inicial sin antigüedad y cerca de un cuarto de los ingresos de un empleado medio del sector privado (Río Negro, 22/08/2010: 3).

En parte por los cambios registrados en las pautas residenciales de la *elite* y en parte resultado de la dinámica del mercado de arrendamiento, vemos un cambio en el perfil social de los distritos que daban forma al centro de la ciudad. Si bien, como observamos en trabajos previos (Perren, 2011, 2012, 2013, 2014; Perren y Lamfre, 2015), el sector más encumbrado de la sociedad siempre estuvo sobre-representado en el trazado original, quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura ocupacional tenían una importante presencia en ese sector de la capital neuquina. Lo que aparece como novedad en el periodo estudiado es la creciente homogeneidad de los radios censales de aquello que, a falta de un mejor calificativo, llamamos el ‘continente de la riqueza’. Si tomamos al máximo nivel de instrucción como variable *proxy* de ingresos, tal como sugieren distintos especialistas en la materia (Rodríguez, 200; Gómez, 2008; y Marcos y Mera, 2011), vemos una paulatina pérdida de heterogeneidad que fue resultado de un desplazamiento “por debajo”, mostrando a las claras la ocurrencia de un proceso de gentrificación. Quienes conformaban el estrato alto, que podríamos pensarlo como un sinónimo de *elite*, incrementaron una quinta parte su presencia relativa en los radios censales céntricos, pasando entre 2001 y 2010 de poco más de 28% a cerca de 33%. Lo contrario sucedió con esa porción de la sociedad que podríamos, no sin dificultades, identificar como sectores populares: en los diez años que nos interesan, su participación en el distrito central de la ciudad se redujo un 15%. Si tenemos en cuenta que el estrato intermedio no mostró cambio alguno en su comportamiento, podemos concluir que el crecimiento relativo de la *elite* se hizo a expensas de quienes mostraban escasas credenciales educativas y que, por esa razón, presentaban un ingreso bastante por debajo de la media.

Este desplazamiento “por goteo”, solo perceptible en el mediano plazo, nos permite entender el aumento de la segregación en los radios censales que daban vida al centro de la ciudad. Una forma de medir la misma es a través de los índices de segregación (IS) y disimilitud (ID).

Cuadro 1: Índice de Segregación (IS) y de Disimilitud (ID) por estratos. Centro de la ciudad de Neuquén, 2001-2010.

Estrato	2001	2010
IS		
Alto	19	28
Bajo	21	36
ID		
Alto-Bajo	27	44

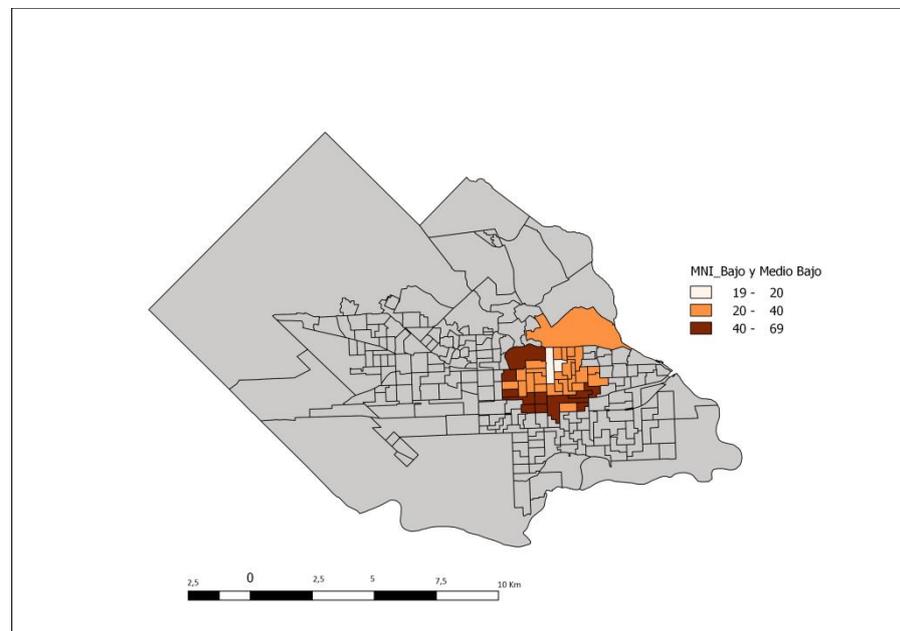
Fuente: elaboración propia en base a INDEC (2001 y 2010)

Detengámonos un instante en el IS de los estratos que estaban en los extremos de la grilla. El crecimiento hacia arriba y la densificación del centro generaron un alza generalizada de los valores del suelo y de los alquileres que permitió que se consolidara una zonificación por poder adquisitivo, lo cual explica el sustancial aumento del IS. En el caso del estrato alto el valor de este índice se incrementó un 50% en el período analizado; mientras que, entre quienes estaban en la parte baja de la clasificación, el mismo prácticamente se duplicó (Cuadro 1). Esto manifiesta que los cambios en la distribución de la población en el tablero urbano no afectaron de forma simétrica a todos los estratos. Quienes no contaban con credenciales educativas se distribuyen de forma mucho más desigual en el centro de la ciudad, perdiendo presencia en la zona conocida como el `Alto`, justo donde se edificaban el grueso de las torres-*country*, y aglutinándose en la denominada `Bajo`, hacia el sur, en los radios censales donde se alojaba el grueso del comercio popular. La *elite*, por su parte presentaba, en 2010, un patrón más segregado que diez años antes, pero con un reforzamiento de su presencia alrededor de las principales avenidas y en las áreas residenciales de alta densidad ubicadas en las inmediaciones del centro de la ciudad. Precisamente por el hecho de no compartir espacios al interior del mismo advertimos un incremento del ID: en los diez años que abarca la pesquisa ese índice experimentó una suba del orden del 60%, superando con creces el umbral a partir del cual podemos hablar de una realidad de segregación (Cuadro 1).

Esta afirmación general puede ser refinada con el auxilio de recursos cartográficos. Veamos primero cómo se distribuía en el territorio el estrato bajo/medio-bajo. Solo basta echar un vistazo al Mapa 1 para advertir la importante presencia relativa que, en 2001, tenían en dos regiones puntuales del centro neuquino. La primera de ellas es esa franja, ubicada al sur del distrito central, que coincidía con el `Bajo` de la ciudad; un espacio embutido entre dos estructuras lineales que definían con claridad sus límites: la ruta nacional nº 22 y las vías del ferrocarril (Mapa 1). Ese espacio, que había albergado a comienzos del siglo XX lo que Mases y Montes le Fort llamaron en términos de una “sub-ciudad roja” por concentrar el

grosso de la “mala vida” (2001: 31), se constituyó, algunas décadas después, en el principal paseo de compras de la ciudad, albergando buena parte del comercio minorista de la capital. Ese perfil asociado al sector terciario colaboró para que allí, por un principio básico de cercanía espacial, residiesen muchos de quienes se empleaban en los centenares de locales instalados en lo que en términos jurisdiccionales sería el barrio `Área Centro Sur`. La segunda de las zonas en las que notamos una fuerte presencia de los estratos inferiores de la grilla es aquella que se encuentra al oeste del distrito central, justo donde la ciudad se abre hacia la periferia. Esta mayor distancia en relación a las manzanas que dieron vida al trazado original nos ayuda a entender que allí se hayan edificado complejos habitacionales financiados por el Fondo Nacional de Vivienda, trasplantando a tierras patagónicas lo que Janoschka (2002) dio en llamar *low cost housing*. Sea por ser una opción habitacional popular o por concentrar el grueso de la actividad comercial, los radios censales localizados en ambas coordenadas espaciales albergaban, hacia comienzos del siglo XXI, un participación en el total que oscilaba entre un 40% hasta un sorprendente 70% (Mapa 1).

Mapa 1: Máximo Nivel de Instrucción Bajo y Medio Bajo (porcentaje). Área céntrica de Neuquén, 2001.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC 2001

Poco de este panorama se mantenía en pie solo diez años después. Con la elevación generalizada del valor del suelo urbano y con un proceso de gentrificación en marcha, advertimos una menor presencia relativa de los estratos inferiores en el sector meridional del

centro, aunque conservando su presencia relativa en el cercano oeste de la ciudad, sobre todo en los radios censales que lindaban con el barrio Bouquet Roldan y aquellos que albergaban las soluciones habitacionales señaladas. Pero es en el microcentro donde observamos los cambios más profundos. A comienzos de la pasada década, encontramos en aquella parte de la ciudad una presencia de la población de bajos ingresos que se encontraba en el rango entre 20 y 40% (Mapa 2). La única excepción estaba dada por aquel radio censal que era atravesado en sentido norte-sur por la principal avenida de la ciudad; algo esperable si tenemos en cuenta que se trataba de un segmento del tablero urbano que poseía una enorme centralidad, registraba una ocupación absoluta y, por ese motivo, había experimentado un crecimiento “hacia arriba”. En 2010, esa pequeña porción del centro se expandió como si fuese una mancha de aceite en el agua, ocupando un área cuyos límites coincidían con el “continente de la riqueza” (Mapa 2). En solo una década, la presencia relativa de los pobres urbanos, aquellos que asociamos a los estratos inferiores de la grilla educativa, experimentó una caída libre, confirmando la existencia de un evidente proceso de desplazamiento hacia sectores en los que el valor del suelo no era tan elevado.

Mapa 2: **Máximo Nivel de instrucción Bajo y Medio Bajo en el área céntrica (porcentaje). Neuquén, 2010.**

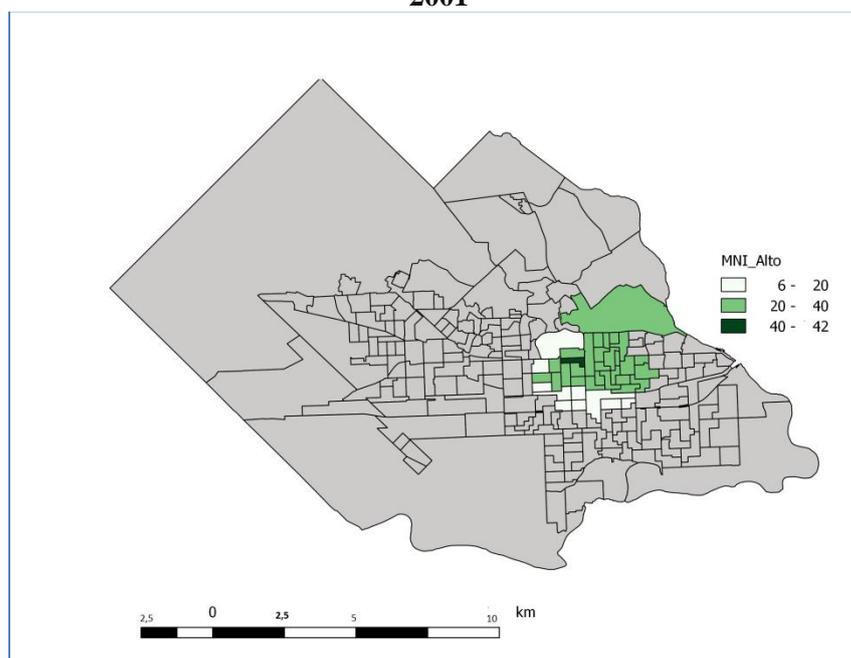


Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC 2010.

Veamos ahora qué sucedió por “arriba”. Una lectura superficial del Mapa 3 nos permite visualizar un radio censal excéntrico que, hacia comienzos del siglo XXI, albergaba una mayor presencia relativa de quienes habían tenido un paso exitoso por el sistema

educativo. Por fuera de esta unidad espacial, visualizamos una amplia franja de territorio que se ubicaba en el rango situado entre 20 y 40% de población con MNI alto, lo cual nos permite sostener aquella hipótesis que había demostrado solvencia para caracterizar la distribución de la población para el periodo comprendido entre 1960 y 2001: esa que señala que el centro había reunido, desde muy temprano, lo más encumbrado de la sociedad neuquina, aunque se trataba de un espacio heterogéneo en términos sociales. No es de extrañar que una interesante cantidad de radios censales mostraran una presencia relativamente baja de ese estrato, en tanto la mayoría de ellos exhibía una participación inferior al 20%. Este conjunto de unidades espaciales, que coincidía con el área que denominamos 'Bajo', funcionaba como un daguerrotipo negativo del cuadrante del centro en el que, en 2001, sobresalía la presencia de quienes tenían un menor rodaje por el sistema educativo (Mapa 3).

Mapa 3: **Máximo nivel de instrucción Alto en el área céntrica (Porcentaje). Neuquén 2001**

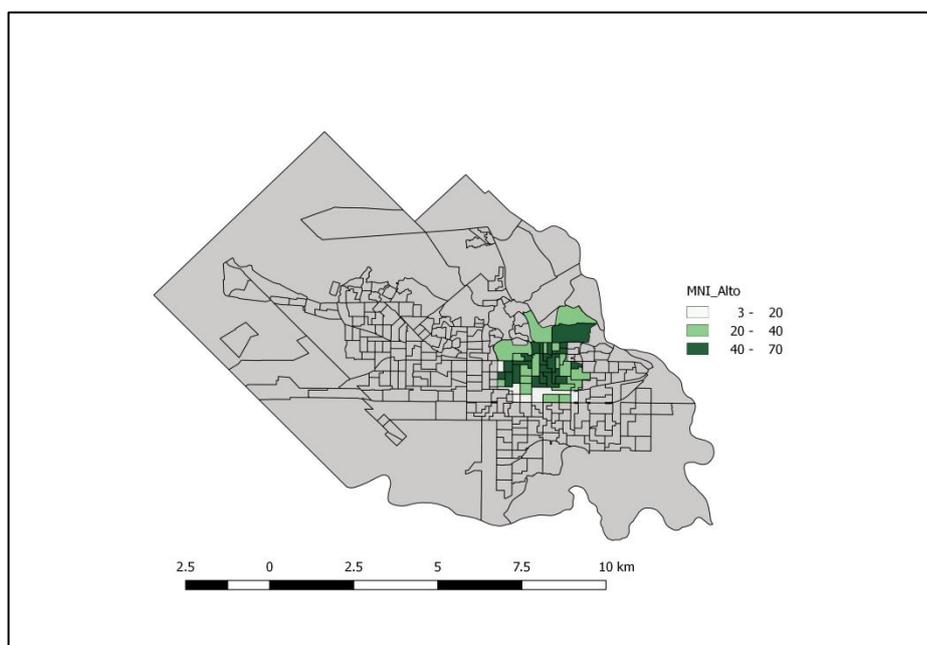


Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC 2001.

En los siguientes diez años, la distribución espacial del estrato más alto de la grilla sufrió un cambio radical. Esa pequeña isla de sobrerrepresentación se volvió un amplio frente de gentrificación que se desarrolló hacia el sector del 'Alto' de la ciudad. Al mismo tiempo, un radio censal que apenas superaba el 40% se multiplicó a cerca de veinte, en los que la proporción de "ricos" trepaba hasta porcentajes cercanos al 70% (Mapa 4). Es precisamente en esta zona donde se dio el proceso de verticalización edilicia, agrupando parte sustancial de los nuevos edificios torre que fueron reemplazando viviendas unifamiliares y lotes vacíos. Alrededor de esta región se fue delineando un *degradee* que perdía intensidad conforme nos

alejábamos de las áreas gentrificadas y del microcentro, una especie de anillo que presentaba porcentajes que oscilaban entre 20 y 40% (Mapa 4). Finalmente, en el caso de los radios censales que mostraban una tenue presencia del peldaño superior de la clasificación, vemos un mayor grado de agrupamiento en la porción más meridional del centro, mostrando a las claras que lo que llamamos `Bajo´ comenzaba a evidenciar una clara transformación de su perfil social. En este sentido, cabe señalar un proceso que, en los últimos seis años, no ha hecho más que consolidarse: el *real estate*, en su búsqueda de plusvalías urbanas, ha comenzado a desarrollar proyectos en altura, algunos de los cuales inclusive están ubicados allende los límites del área céntrica.

Mapa 4: **Máximo nivel de instrucción Alto en el área céntrica (porcentaje). Neuquén, 2010.**



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC 2010.

ALGUNAS CONSIDERACIONES FINALES (Y APUESTAS A FUTURO): GENTRIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA POR CRECIMIENTO EN ALTURA

El proceso que acabamos de analizar difícilmente quepa en la plantilla conceptual que, en los sesenta diseñó Glass para dar cuenta de la realidad londinense. Claro que los postulados de la urbanista británica no buscaban describir un caso singular, sino alertaban sobre los cambios en el perfil social y físico que experimentaban las ciudades contemporáneas. Y es

esta mirada amplia aquella que nos permite incorporar a la discusión a una ciudad intermedia ubicada en el 'sur del sur'. Después de todo, la gentrificación no es más que “la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura orientada al reemplazo de usuarios medios-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización del suelo” (López-Morales, 2013: 32).

En cuanto a las particularidades de la gentrificación *alla neuquina*, podríamos decir que la salida de la política monetaria de convertibilidad, acompañada de una flexibilización normativa por parte de las autoridades municipales, estimuló la edificación en altura con la consecuente densificación urbana. Esta metamorfosis tuvo al centro de la ciudad como *locus* privilegiado y a las denominadas 'torres *country*' como 'buque insignia'. De ahí que podamos definir este proceso como “gentrificación de nueva planta”, siguiendo la línea teórica de Slater, aunque con la singularidad de que se trataba esencialmente de complejos multifamiliares y no de viviendas unifamiliares, tal como había ocurrido en las metrópolis euro-norteamericanas.

Aunque importantes, las transformaciones en el entorno físico no resultan suficientes para redondear los límites de un proceso de gentrificación. Junto a ellas, deben señalarse cambios en el perfil social de una determinada área de la ciudad. El pronunciado aumento del valor del suelo, sumado a la suba sustancial de los alquileres, fueron la piedra de toque de dos procesos que no dejan de ser las dos caras de una misma moneda: elitización y desplazamiento. En los diez años que ocupa la pesquisa, la presencia de los miembros más encumbrados de la sociedad se expandió en el radio céntrico, tanto en términos porcentuales como en materia espacial. La contracara de este fenómeno fue caída de la participación relativa de los sectores populares en los radios censales que daban forma al microcentro, en especial aquellos en los que se localizó el grueso del desarrollo inmobiliario 'en altura'. Ambos hechos nos ayudan a entender la creciente segregación residencial, dando cuerpo a la hipótesis inicial sobre la existencia de un embrionario proceso de gentrificación de nueva planta en el microcentro neuquino.

A medida que reciban la atención necesaria áreas de vacancia tales como el estudio del desplazamiento y la ampliación del catálogo de realidades urbanas a ser indagadas para trazar una “cartografía empírica muy necesaria del desarrollo de gentrificación más allá de ciudades globales” (Dutton, 2005), el concepto perderá esa connotación descriptiva que muchas veces se le imprime, convirtiéndose en una herramienta analítica de primer orden pero también en un instrumento de denuncia. Un uso del término gentrificación, que reúna

sofisticación teórica y amplitud en su capacidad de incorporar nuevo repertorios de ciudades, sería la condición para una repolitización los estudios urbanos de la región, que permita visualizar los actores económicos que están detrás de los discursos tendientes a la `renovación urbana´ y ponga en el tapete los procesos de urbanización del capital de los que habla Harvey en su obra *Ciudades Rebeldes*. El camino a seguir debería ayudarnos a “desnaturalizar los discursos asépticos del capitalismo, que violentan los cuerpos y refuerzan la exclusión como paradigma generador de plusvalía” (JANOSCHKA y SEQUERA, 2014). Si la gentrificación no es más que la reconquista encabezada por los poderosos, las investigaciones a futuro deberían funcionar como palancas para una (re) reconquista que permita a las mayorías efectivizar su `derecho a la ciudad´.

Bibliografía

- ARIZAGA, CECILIA (2005). "*La construcción del `gusto legítimo´ en el mercado de la casa*". *Bifurcaciones*[online]. n.º. 5. World Wide Web document, URL: <www.bifurcaciones.cl/005/Arizaga.htm>. ISSN 0718-1132.
- BANDIERI, SUSANA (2005). *Historia de la Patagonia*. Sudamericana, Buenos Aires, p.445.
- CARMON, N. (2004) "*Neighborhood: General*" en N. J. Smelser y P. Baltes (eds.), *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*, Oxford, Elsevier.
- CICCOLELLA, P. y MIGNAQUI, I (2000). "*Economía global y reestructuración metropolitana. Buenos Aires: ¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?*", Cuadernos del CENDES n.º 43, pp.29-50.
- CLERVAL, ANNE (2015). "*Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de Paris intramuros*", *Estudios del ISHiR*, n.º 11, pp. 37-52.
- DI VIRGILIO, M., (2014)."*Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*", *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* n.º 11, pp.12-23.
- DOT, E; CASELLAS, A.; PALLARES, M. (2010). "*Gentrificación productiva en Barcelona: Efectos del nuevo espacio económico*". IV Jornadas del Grupo de Geografía Económica de la Asociación de Geógrafos Españoles, Grupo de Geografía Económica de la AGE, León.
- GLASS, RUTH (1964). "*London: Aspects of Change*". MacGibbon & Kee, London.
- GONZÁLEZ, SARA; HODKINSON, STUART (2014). "*Gentrificación como política pública en una ciudad provincial. El caso de la ciudad de Leeds en el Reino Unido*". *Revista de Geografía Norte Grande*, n.º58, pp.93-109.
- GÓMEZ LENDE, S. (2005). "*La fragmentación de la calidad de vida en el conurbano bonaerense (1991-2001). Modernización y desigualdad*". *Desigualdad y calidad de vida en la Argentina (1991-*

2001). Aportes empíricos y metodológicos. Velázquez, G. y Gómez Lende, S. (Eds.). Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Tandil: Centro de Investigaciones Geográficas.

GRAFMER, Y.; JOSEPH, I. (1984), “*L'école de Chicago - Naissance de l'écologie urbaine*”, Éditions Aubier Montaigne, Paris.

HACKWORTH, J.; SMITH, N. (2001). “*The changing state of gentrification*”. Journal of Economic and Social Geography, vol.92. Royal Dutch Geographical Society KNAG.

HALL, PETER (1998). *Cities in Civilization: Culture, Technology, and Urban Order*. Weidenfeld & Nicolson, London; Pantheon Books, New York.

HARRIS, A. (2008). “*From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective*”, Urban Studies, vol. 45, n° 12.

INZULZA CONTARDO, J. (2016). “*Editorial Revista de Urbanismo n°34*”. Universidad de Chile.

JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. Y SALINAS, L., “*Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue*”, International Journal of Urban and Regional Research, 37: DOI:10.1111/1468-2427.12030. 2013.

KULFAS, M. (2016). *Los tres kirchnerismos. Una historia de la economía argentina 2003-2015*. Siglo XXI Editores. Buenos Aires.

LEY, D. (1978). *Inner city resurgence and its social context*. Annual Conference, Association of American Geographers. Nueva Orleans.

MALOUTAS, T. (2012). “*Contextual Diversity in Gentrification Research*”, Critical Sociology, 38.1, 33-48.

MARCUSE, P. (1986). “*Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City*”, in N. Smith and P. Williams (eds) *Gentrification of the City*, Unwin Hyman, London, pp. 153–177.

MASES, E. et al. (2004). *Neuquén: 100 años de Historia*. Editorial Diario Río Negro, General Roca.

PÉREZ, G. (2010). “*Teoría social del riesgo y cartografía aplicada a la ciudad de Neuquén*”. *Boletín Geográfico* n° 32, pp. 115-124.

PERREN, J. Y LAMFRE, L. (2015). “*La segregación residencial en tiempos de la “gran transformación neoliberal”. Una aproximación al caso de la ciudad de Neuquén, 1991-2001*”. Cuadernos de Economía 34 (66).

PERREN, J. (2012). *Las migraciones internas en la Argentina moderna. Una mirada desde la Patagonia (Neuquén, 1960-1991)*, Buenos Aires, Prometeo.

ROY, A. (2013). “*Las metrópolis del siglo XXI: nuevas geografías de la teoría*”. *Revista Andamio*. vol. 10, n° 22, pp. 149-182.

SASSEN, S. (1999). *La ciudad global*. Nueva York, Londres, Tokyo. Eudeba.

SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Gentrificación y ciudad revanchista*. Madrid: Traficantes de sueños.

STARCK, P. (2003). Entrevista en diario Clarín, Diario de Arquitectura. 20 de octubre, pp: 14-15.

WACQUANT, LOÏC, (2015). *Reubicar la gentrificación: clase trabajadora, ciencia y Estado en la reciente investigación urbana*. El Mercado contra la ciudad. Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.). pp.145-157.