

Joaquín Perren, Fernando Casullo y Nicolás Padín (dir.)

**Rompecabezas urbano**  
Producción de desigualdades en ciudades de la Norpatagonia

Editorial UNRN

---

## Capítulo 3. Gentrificación *alla neuquina*. Crecimiento en altura, elitización y desplazamiento en una ciudad intermedia de la Patagonia (2001-2010)

Joaquín Perren y Sergio Cabezas

---

DOI: 10.4000/books.eunrn.5172

Editor: Editorial UNRN

Lugar de edición: Viedma

Año de edición: 2020

Publicación en OpenEdition Books: 6 mayo 2020

Colección: Aperturas

ISBN electrónico: 9789874960283



<http://books.openedition.org>

### Referencia electrónica

PERREN, Joaquín ; CABEZAS, Sergio. *Capítulo 3. Gentrificación *alla neuquina*. Crecimiento en altura, elitización y desplazamiento en una ciudad intermedia de la Patagonia (2001-2010)* In: *Rompecabezas urbano: Producción de desigualdades en ciudades de la Norpatagonia* [en línea]. Viedma: Editorial UNRN, 2020 (generado el 11 mai 2020). Disponible en Internet: <<http://books.openedition.org/eunrn/5172>>. ISBN: 9789874960283. DOI: <https://doi.org/10.4000/books.eunrn.5172>.

---

## **Gentrificación *alla neuquina*. Crecimiento en altura, elitización y desplazamiento en una ciudad intermedia de la Patagonia (2001-2010)**

Joaquín Perren y Sergio Cabezas

### **3. 1. Introducción**

Recientemente, una importante revista académica chilena dedicó un artículo a la problemática de la gentrificación (González y Hodkinson, 2014). Más allá de estar 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. Sara González y Stuart Hodkinson llamaban la atención sobre algo que, aun siendo una verdad de Perogrullo, 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» (González y Hodkinson, 2014, p.94). Con el propósito de subsanar esta macrocefalia académica, los geógrafos críticos propusieron avanzar en el sentido de una provincialización de la gentrificación; una que, alejada de las fórmulas 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, «es mucho lo que podemos aprender de los procesos de gentrificación y contestación urbana que tienen lugar en ciudades por fuera del foco neoliberal» (Harris, 2008).<sup>1</sup>

Con aquellas afirmaciones como coordenadas iniciales, en el presente trabajo se realiza 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, se desarrolla un esfuerzo por domiciliar la discusión en el Sur global. Pero el afán descentralizador, usando los términos de González y Hodkinson, no se detiene allí. Tomando distancia de las áreas metropolitanas de la región, muchas de las cuales se han convertido

---

1 El presente capítulo recoge las reflexiones que volcamos en dos artículos: Perren y Cabezas (2016 y 2017).

en auténticas ciudades globales, nos ocuparemos de una ciudad intermedia: Neuquén. Usando esta capital provincial como laboratorio, el artículo 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 y planteando algunas áreas de vacancia cuya cobertura permitirían a los estudios urbanos latinoamericanos dar un salto adelante. Sobre la base de esta exploración conceptual, 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-*country* una opción habitacional de mayor jerarquía para sectores encumbrados de la sociedad. Finalmente, en la última sección del texto, y echando mano a 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.

### **3. 2. Gentrificación y latinogentrificación: Una aproximación conceptual**

El origen de este recorrido, como muchos otros de las ciencias sociales, nos conduce al Londres de mediados de la década de 1960. En un contexto urbano particularmente dinámico, 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. Esta autora entendió dicha 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, Glass 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 alguna vez Eric Hobsbawm denominó a los treinta años que siguieron al final de la Segunda Guerra Mundial (Hobsbawm, 2000).

Como suele ocurrir, la utilización de una herramienta teórica sobre escenarios diferentes al que le diera origen es fuente inagotable de ajustes, enriqueciendo la propuesta original, pero también volviendo más porosos sus contornos. Es el caso de la realidad francesa, extraordinariamente retratada por Anne Clerval, que presenta interesantes contrastes en relación con el 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).

El cruce del Atlántico deparó para el concepto de gentrificación una muy interesante deriva, no exenta de polémicas y confusiones. En el caso de los Estados Unidos, en un contexto en el que las diferencias sociales suelen solaparse con las cromáticas, los estudios sobre gentrificación tomaron prestadas algunas de las herramientas conceptuales desarrolladas por la Escuela de Chicago, en especial aquella referida al mecanismo de la 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, a salvo de la decadencia de los distritos centrales. Pero ese movimiento no ocurría de una vez y para siempre. 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: 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 aquel tipo de ideas en épocas más recientes llevó a algunos especialistas a homologar las ideas de gentrificación y de invasión-sucesión. Después de todo, como ocurrió hacia comienzos del siglo xx, las ciudades contemporáneas albergan un evidente proceso de sustitución de población o, lo que es igual, asisten a la llegada de un grupo ajeno a un determinado sector y al desplazamiento de los habitantes originales. Aunque inobjetable desde el punto de vista empírico, 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. Y el soporte físico, ese que había sido destacado por la propia Glass para el caso de Londres, 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. Sin ánimos de ser exhaustivos, 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 que restan profundidad al estudio de distintas realidades urbanas. 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.

Existe un último concepto que debemos diseccionar para lograr una ajustada aproximación a la gentrificación. Nos estamos refiriendo a la idea de redesarrollo que 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, esta 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 comenzaran a hablar de una *new build gentrification* –en español, gentrificación de nueva planta– (Slater, 2009, p. 292), así como de una gentrificación productiva para abarcar situaciones en la que espacios destinados a usos industriales se vuelven residenciales (Dot y otros, 2010). Es posible explicar esta tipificación siguiendo el criterio de *rent-gap* (Smith, 2012): cuando se usa el suelo 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 el fenómeno en cuestión se despliega.

En contraste con los ríos de tinta que han corrido en Europa y en Norteamérica, la literatura dedicada al estudio de la gentrificación en Latinoamérica no se ha destacado por su abundancia. Podemos ensayar tres posibles causas que permiten entender este menor desarrollo relativo. Las diferentes temporalidades en que el fenómeno que nos interesa comenzó a manifestarse es un primer factor a tener en cuenta. Si en los países centrales la gentrificación apareció en escena durante el tercer cuarto del siglo XX, al sur del río Bravo se revela en la década de los noventa. 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). Tan invisible ha permanecido la gentrificación en el contexto latinoamericano que los primeros esbozos en relación a la temática datan de finales de aquella década y para encontrar estudios sistemáticos en

la materia tenemos que dirigir nuestra mirada al segundo lustro del siglo XXI (Janoschka y otros, 2013, p. 15). El segundo factor explicativo está íntimamente relacionado con el primero: dado que la idea de gentrificación surgió en un contexto social y económico radicalmente diferente al latinoamericano, distintos autores han resistido la introducción de un término anglosajón para dar cuenta de la realidad del subcontinente. Esta aprensión por la extrapolación teórica tuvo como referencia ineludible a Thomas Maloutas, quien, en un reciente trabajo, 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» (Maloutas, 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 acriticas que han despojado al fenómeno de su connotación de clase, su significado y sus implicaciones (Slater, 2008, p. 214). 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 latinoamericano.<sup>2</sup>

El hecho de constituirse en una mala palabra no ha sido obstáculo para que, en la última década, se hayan multiplicado los estudios sobre gentrificación en Latinoamérica. Se puede reconocer la presencia de un interesante corpus de trabajos que comparte su deseo de repolitizar los estudios urbanos del subcontinente. Desde una perspectiva claramente contrahegemónica, que se hizo fuerte en su conexión con los estudios postcoloniales, 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, «no basta con estudiar a las ciudades del Sur global como interesantes casos empíricos anómalos, diferentes y esotéricos» (Roy, 2013, p. 151). El desafío radicó, entonces, en hacer propia una actitud problematizadora que permitió «trazar raíces y rutas más complejas» (Roy, 2013, p. 75), preparando el terreno para narrativas que tuvieran a la heterogeneidad como punto de partida. Por el otro, los estudios urbanos latinoamericanos han tendido a asociar la gentrificación con los

---

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

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 como gentrificación turística o musealización de los centros históricos de las ciudades del subcontinente (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. Es lo que da lugar a la aparición de los museos franquicia, construidos para regenerar el espacio urbano, promover el turismo y obtener provecho político y de imagen, que suele señalarse como el efecto Guggenheim. Esa mercantilización de las cosas, haciendo propia la expresión de Wallerstein (2012), 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 Frúgoli y Sklair (2008, p.127). En esta línea crítica debemos señalar un interesante número de trabajos que 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 semiperiferia 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).

Más allá de sus particularidades, inevitables en función de las diferentes trayectorias seguidas por cada uno de los países de la región, 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 entenderla como una «operación que restringe las alternativas de los sectores de la sociedad para conseguir un lugar adecuado para vivir» (Janoschka y Sequera, 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 Pierre 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.

### **3. 3. 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, p. 6). Ese *cocktail* entre políticas de liberalización y desregulación, que Sebastián Gómez Lende (2005) definió en términos de una «modernización excluyente» (p. 225), 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 Saskia Sassen (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 Luis Felipe Cabrales Baraja (2002), estamos en presencia de países que abrieron sus economías y ciudades que cerraron su estructura.

Resultado de este conjunto de procesos vemos cómo, en esos años, 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 o, lo que es igual, un conjunto de operaciones inmobiliarias en las 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, p.2). En el caso de la Argentina, ese imaginario que asociaba lo estético y el placer con el buen vivir tuvo tres tipos ideales de vivienda, a saber: las de nuevas urbanizaciones cerradas suburbanas, que fueron trabajadas por Maristella Svampa en un estudio pionero; la casa reciclada-personalizada, residencia por excelencia de la postmoderna clase creativa, y, por último, las llamadas *torres-country*.

En función de los objetivos del trabajo, y partiendo de las especificidades de la urbanización neuquina, dejaremos de lado las dos primeras opciones habitacionales mencionadas y concentraremos nuestra atención en lo que Cecilia Arizaga dio en llamar estandarización citadina y en cuya centralidad tuvieron mucha importancia los medios de comunicación y las exposiciones de decoración. Claro que, aunque novedosa por la envergadura que adquirió en esa década, esta vida en las alturas no constituye un tema inexplorado dentro de las ciencias sociales, especialmente al interior de la vertiente que, a falta de un mejor nombre, podríamos llamar ensayismo urbano. Hacia mediados de los años cincuenta, mucho antes de la liberalización plena del mercado inmobiliario, Arturo Jauretche (1984) había llamado la atención sobre los efectos sociológicos de la densificación de la trama urbana; desde su mirada, cáustica como pocas, para amplias franjas de las clases medias urbanas, la compra de un departamento céntrico había significado una mudanza espacial, pero también una al interior de sistemas de posiciones que da forma a la sociedad: la llegada del «medio pelo» al corazón de la ciudad era la muestra más palpable de que «el barrio le había quedado chico» (p.116), usando la expresión del intelectual ligado a la tradición peronista. O peor aún, en estos casos, el departamento, como vector clave en la verticalización, era la fachada de un sector que, por su procedencia era de clase media, pero que «psicológicamente estaba disociada de la misma [y por esa razón] no era chicha ni limonada» (Jauretche, 1984, p.252).

Juan José Sebrelí (1986) abordó la problemática de las opciones habitacionales de la clase media bajo el calor social de los sesenta. Utilizando herramientas conceptuales del existencialismo, especialmente de Sartre y Camus, el filósofo porteño señalaba que el departamento y la

pequeña burguesía funcionaban como un tándem indisociable que era totalmente funcional al *status quo* y que aliviaba las tensiones revolucionarias del momento. Después de todo, las viviendas en altura –apartadas de la *inner city*, pero también de los suburbios populares– imponían una distancia, tanto espacial como social, que la alejaba de la acción física que sí desarrolla el obrero en la fábrica o en el taller. Al mismo tiempo, se erigían áreas de predominio de torres como barreras que separaban a las barriadas –que se abrían paso en dirección a la periferia– de los distritos más nobles de la ciudad, haciendo las veces de preludio para la adquisición de la casa propia en estos últimos. En este sentido, y más allá de las diferencias que existan entre Sebrelí y Jauretche –especialmente en todo aquello que hace al carácter permanente o provisorio de esa identidad ligada a las clases medias–, ambos pensadores compartían una mirada que no pierde sustento para períodos temporalmente más cercanos y que nos brinda pistas sobre patrones de segregación de largo aliento: si bien buena parte de la pequeña burguesía permanecía en el barrio, un desprendimiento ascendente de la misma se había mudado a «domicilios identificados por piso y departamento» (Jauretche, 1984, p. 253).

Dejando de lado las polémicas e introduciéndonos en la década que nos interesa, 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, esta autora reconoce dos subtipos cuyas diferencias estaban asociadas al nivel de jerarquía y a los precios de los inmuebles. En la cúspide de la clasificación, la socióloga ubica a esos auténticos *countries* en altura que, en los noventa, emergieron como una alternativa sofisticada de aquellas torres de las que hablaban Jauretche y Sebrelí. 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» (Arizaga, 2005, p. 4). Lejos de poseer una localización aleatoria, 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. 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, p. 5).

Un escalón más abajo se ubicaba aquello que Arizaga dio en llamar *torres-country* o, lo que es igual, una opción habitacional con similares características a las *torres* 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 potente metáfora desarrollada por Neil Smith (2012)– que prometían inmensas plusvalías. Claro que el mensaje transmitido por los agentes inmobiliarios no era precisamente el lanzado para publicitar los *countries* en altura: si las edificaciones al estilo de las Torres Le Parc exhibían una imagen asociada a la exclusividad, las *torres-country* eran promocionadas como una 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. Todos estos elementos quedaron immortalizados en un *slogan* que gozó de una amplia difusión en los noventa: «un barrio cerrado sin salir de capital». 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 p.6).

Con una idea clara de lo sucedido en la ciudad de Buenos Aires, veamos ahora qué ocurrió en una ciudad intermedia localizada en el sur del Sur global. En principio, podríamos decir que ese auge constructivo que, en la capital argentina, comenzó en los noventa, en el caso de la ciudad patagónica tuvo que esperar al inicio del nuevo siglo. Aunque ya hacia fines de los setenta se había producido una creciente densificación del centro neuquino, al punto que algunos observadores de la época hablaban –con una pizca de exageración– de que la capital neuquina se estaba convirtiendo en una ciudad rascacielos, la expansión de la construcción fue resultado de la salida del régimen de convertibilidad. Según Luis Baer (2008) la reactivación del mercado inmobiliario y la suba de precios posterior al 2002 estuvieron vinculados, en un primer momento, a tres factores: depreciación de inmuebles en zonas de alta renta comercial y residencial que atrajo capitales especulativos, bajos costos de construcción y bajas tasas de interés bancarias que llevaron a inversionistas a redirigir sus capitales al sector inmobiliario. Así, muchos pequeños y medianos ahorristas se volcaron al mercado de la casa. Después de todo, como aclaraba por entonces una investigación publicada por un diario

regional, «un inversor con menos de 100 000 pesos de capital inicial puede participar de un emprendimiento inmobiliario; y son muchos los que tienen esta suma o más» (*Río Negro*, 2006, 31 de mayo). Todo esto, sumado al despliegue de la actividad hidrocarburífera, que constituye la principal actividad productiva extendida a través de 26 000 km<sup>2</sup>, 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.

Un lugar privilegiado en esta expansión del sector de la construcción en la capital neuquina tuvo la edificación en altura. Si tuviéramos que marcar un punto de quiebre en el crecimiento hacia arriba, sin duda es el año 2005. De acuerdo con cifras ofrecidas por un medio de prensa local, en aquel año se erigieron la nada despreciable cantidad de 30 torres de oficinas y departamentos, aventando los fantasmas que sobrevolaron la economía regional en la compleja salida del régimen de convertibilidad. Pero más importante que el número fue el peso relativo que estas obras tuvieron en el total de lo construido: 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» (*Río Negro*, 2006, 5 de enero). Algunos datos absolutos no hacen más que confirmar el salto que se produjo hacia mediados de la década pasada: en 2004, se habían construido unos 116 000 m<sup>2</sup> en todo concepto; mientras que, un año después, solo en el casillero de las torres, se edificaron 100 000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta. Tales cifras hacían pensar a un importante funcionario municipal que «no había precedentes históricos de un ritmo tan acelerado en el levantamiento de torres» (*Río Negro*, 2006, 6 de enero).

Ese virtual *boom* que tuvo como buques insignia a las edificaciones en altura fue la nota dominante de la segunda mitad de la década de 2000. En ese período fueron tramitados un total de 122 proyectos, un tercio de los cuales correspondían a 2010, año que marca el inicio de un proceso de amesetamiento, dejando atrás un lustro de incrementos constantes. Solo en ese año ingresaron en la Municipalidad cerca de media centena de proyectos de edificios que contaban, como mínimo, seis pisos. Gracias a obras de esta naturaleza, la superficie construida en la ciudad se disparó: en 2010, el número de metros cuadrados edificados estuvo muy cerca de perforar la barrera de los 250 000 (*Río Negro*, 2010, 27 de diciembre). En este contexto de euforia, no resulta extraño que los funcionarios públicos se mostraran optimistas frente a una expansión que, como veremos más adelante, había sido resultado de una flexibilización de las restricciones que impedían el crecimiento vertical de ciertos sectores de la ciudad. Julián Villar, subsecretario de Servicios Urbanos

de Neuquén en ese entonces, veía positivo este proceso de densificación, puesto que «es mucho más económico y eficaz prestar servicios urbanos en una zona concentrada que tener que llevar esos servicios a otros puntos alejados» (*Río Negro*, 2010, 27 de diciembre).

Al interior del universo constructivo, la estandarización citadina emergió en términos de absoluta novedad, acompañando una tendencia general que apuntaba en el sentido de un crecimiento en altura. Allí reside una diferencia del proceso neuquino en relación con lo que Arizaga trabajó para el caso de Buenos Aires. Si la capital argentina albergaba dos posibilidades, una tope de gama y otra que apuntaba a una nueva forma de buen vivir, en el caso de Neuquén solo confirmamos la presencia de la segunda de las opciones. Este es un aspecto que la ciudad patagónica comparte con la mayoría de las aglomeraciones de tamaño intermedio, en la medida que esta cohorte de ciudades, en tanto nodos regionales, no albergaron a los cuadros gerenciales de empresas globales y, mucho menos, a «profesiones de alta exposición y que, en los noventa, se asociaron con el clima cultural imperante, como la [alta] política, las finanzas y los medios de comunicación» (Arizaga, 2005, p.5). Aun cuando en la década del 2000 los *countries* en altura hayan constituido un conjunto vacío en la experiencia urbana neuquina, no podemos dejar de mencionar la importancia que adquirieron las torres-*country*. 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» (*Río Negro*, 2006, 31 de mayo). 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.

En cuanto a la localización de 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. Son manzanas que formaban parte del trazado original de la ciudad y que los habitantes de la capital conocen comúnmente como Alto. Esta área, 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 y otros, 2004), debemos mencionar una segunda: aquella franja de territorio ubicada al norte del microcentro, especialmente en el barrio Santa Genoveva, un distrito que nació bajo el modelo de ciudad-jardín, pero que, en los albores del siglo XXI, había sido sumada al proceso de verticalización y densificación de la ciudad.

Entre ambas localizaciones podemos trazar un área cuyo radio no excedería los 1500 metros desde el monumento al General San Martín, el centro geográfico de la aglomeración; es decir, ese espacio que en otro trabajo definimos como «*continente de la riqueza*», en tanto allí se concentraba el grueso de la población de altos ingresos (Perren y Lamfre, 2015).

A la hora de marcar el perfil social de los residentes de las *torres-country* no podemos dejar de señalar que se trataba de 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 (*Río Negro*, 2010, 12 de septiembre, p.24), en la década siguiente volvieron al corazón de la ciudad. 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 que, desde la etapa territorialiana, 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» (*Río Negro*, 2006, 31 de mayo). 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» (*Río Negro*, 2006, 31 de mayo).

Ahora bien, aunque resulta indudable este movimiento hacia arriba, la pregunta que deberíamos formular es: ¿Cuál fue la causa que hizo del fin del crecimiento fácil de los *countries* una oportunidad para el crecimiento en altura? O, dicho de otra manera, ¿por qué una opción que no revestía importancia en los noventa cobró un inusitado auge solo diez años después?

### **3. 4. Densificación de la ciudad y sus causas: política pública y mercado legítimo de la vivienda**

Para responder los interrogantes que cierran la sección anterior, creemos necesario analizar, el lugar que le cupo a las políticas públicas en materia urbanística. En este sentido, coincidimos con Loïc Wacquant (2015), quien en un trabajo reciente instó 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, y siempre pensando en clave normativa, 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 1.361/77. Esta norma, modificada ligeramente un año después, 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, los servicios, la administración pública y las actividades financieras.

El espíritu de la norma fundacional del urbanismo neuquino impregnó el primer intento sistemático de ordenar un proceso de urbanización que había asumido un carácter explosivo: la Ordenanza 1.631/81. También dictada en tiempos de dictadura, este código de planeamiento demarcaba un distrito central, conformado a su vez por dos subáreas, que agrupaba un conjunto de polígonos destinados a «usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio». Como se trataba de actividades que producían «algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales», en estos distritos se admitía «el uso residencial, pero con ciertos grados de restricción» (Concejo Deliberante de Neuquén [CDN], 1981). Al mismo tiempo, disponía alturas máximas diferenciales para los edificios construidos en las distintas zonas que daban vida a una ciudad que, por entonces, estaba cerca de los cien mil habitantes. En el caso de las áreas céntricas, tanto en la C1 como en la C2, se proponía un límite cercano a los diez metros; cota que, con dos modificaciones realizadas en 1985 y 1989 respectivamente, fue flexibilizada para el caso de construcciones cuyas fachadas se situaran en las principales vías de comunicación y espacios verdes de la ciudad. Después de todo, según la Ordenanza 2.676/85, «por el ancho de la Avda. Argentina/Avda. Olascoaga, Diagonales, Avda. Provincia de San Juan, así como por las características propias de las Plazas Públicas, se logra una buena aireación y ventilación de los lotes frentistas a las mismas». Por último, permitía que el crecimiento en altura estuviese asociado a usos residenciales, pues «si bien será conveniente en el futuro, destinar las plantas más accesibles al uso comercial y administrativo, actualmente no existe una demanda tal que justifique afectar para ello tres plantas» (CDN, 1985).

Esta tendencia hacia el crecimiento en altura y una mayor densificación experimentó un retroceso relativo en 1993. Con la sanción de las

ordenanzas 6.124/93 y 6.190/94, se puso límite cierto a la construcción de torres en una de las fronteras urbanas que despertaba mayor expectativa entre los desarrolladores inmobiliarios: aquella franja de tierra que se extendía al norte de la calle Islas Malvinas/Antártida Argentina, a solo ocho cuadras del centro geográfico de la capital neuquina. Entre los argumentos que se esgrimieron a la hora de limitar «la altura a construir en todo el predio a planta baja y dos plantas», debe señalarse el hecho de que «la proximidad de vistas puede entorpecer la convivencia y cambiar las características barriales» (CDN, 1993). Lo que advertimos con claridad es «reclamos de los vecinos del área respecto a la proliferación de viviendas colectivas» que fue elevado como demanda por el Consejo Asesor, un organismo que versaba sobre temáticas urbanas conformado por actores de la sociedad civil y funcionarios municipales. Aunque se trataba de una restricción de envergadura en un área que era pensada por el *real estate* como una potencial fuente de *rent gap*, no podemos decir que constituyó una traba permanente. Por el contrario, la norma establecía que la construcción de viviendas colectivas se detendría de forma provisoria hasta tanto se realice «un estudio cuidadoso del tema» y que, como el mismo insumiría un tiempo para su elaboración, era necesaria una «acción precautoria que permita impedir durante el desarrollo [de aquel tipo de iniciativa]» (CDN, 1993).

En parte por las numerosas modificatorias que sufrió el código de planeamiento de 1981 y en parte por el *lobby* de sectores ligados al *real estate*, registramos la sanción, por medio de la Ordenanza 7.141/95, de un conjunto único de normas para el tejido urbano neuquino. En lo que a este trabajo refiere podemos señalar una consolidación de los usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio del área central de la ciudad, aunque con un mayor nivel de detalle que en el pasado: esa mirada dual que había prevalecido desde 1977 se convirtió así en un esquema tripartito; uno en el que se contemplaba un área de usos específicamente comerciales –área comercial especial–, otra en el que la norma era la «localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala regional y urbana en el más alto nivel de diversidad y densidad» –área central especial– (CDN, 1995) y, finalmente, una tercera que presentaba características similares a la segunda, aunque gozaba de menor accesibilidad en materia de transporte público –área central–. En todas ellas, el crecimiento en altura era admitido como posibilidad e, inclusive, imaginado como una vía para volver más eficiente la provisión de servicios. Lo que emerge como novedad en esta codificación es la desaparición de los diques normativos que impedían el desarrollo de torres en las áreas residenciales localizadas al norte del distrito central. Por el contrario, el nuevo código contempla un área residencial de densidad

medio-alta que admite la posibilidad de construir «edificios entre medianeras y de Perímetro Libre» (CDN, 1995).

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. Según la Ordenanza 8.201/98, en todas estas zonas «se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal» (CDN, 1998). 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 en altura durante la década siguiente. Aparece entonces, en el año 2000, la Ordenanza 8.882 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 la década, en octubre de 2005, la Ordenanza 10.336 incorporó en el cuadro de indicadores urbanísticos el indicador CVUP (cantidad de viviendas unifamiliares por parcela) que fijaba una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> 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 8.201 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 10.391 de 2005, amplía uno de los corredores principales, quita la flexibilización prevista en la Ordenanza 8.882 a la zona RGA3 y en su artículo 3 elimina la flexibilización sobre altura máxima que fue vetado por Decreto 1.354/05 consolidando el crecimiento en altura del centro neuquino.

Claro que, para entender la densificación del radio céntrico de la ciudad, no resulta suficiente incorporar al análisis la política pública. 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 rienda suelta 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, p. 11). Después de todo «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 vehiculizar ese objeto» (Starck, 2003). Una atalaya válida desde donde observar estos nuevos *habitus* en relación con la vivienda deseada son los avisos clasificados. En la presente investigación centramos nuestra atención a aquellos publicados en el principal medio periodístico de la norpatagonia: el diario *Río Negro*. Un examen de las publicidades que aparecen en la prensa local 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 fue la dominante en la etapa que se abrió en la inmediata posconvertibilidad. A partir de 2002, la crisis del sector bancario hace que los compradores no puedan acceder a créditos, al tiempo que «la inversión inmobiliaria aparece como relativamente segura para proteger los ahorros» (Prevot-Shapira y Vetut, 2016, p. 75). En un contexto de enorme volatilidad macroeconómica no es extraño que las inmobiliarias de la región ofrecieran departamentos localizados en el centro de la ciudad como una «forma segura de invertir los plazos fijos» (*Río Negro*, 2001, 14 de agosto, p. 43) o una manera de «volver a ser dueño del dinero», tal como rezaba el anuncio de una constructora que publicitaba un desarrollo en el Alto de la ciudad que ofrecía, entre otras cuestiones ligadas al *confort*, una «renta anual asegurada» (*Río Negro*, 2002, 11 de marzo, p. 39). En el mismo sentido, aunque apelando a quienes no disponían de sus ahorros debido a las restricciones impuestas a la economía en el último estertor del gobierno de la Alianza, una publicidad de la época invitaba a «saltar el corralito» a través de la recepción, por parte de una inmobiliaria, de plazos fijos reprogramados (*Río Negro*, 2002, 11 de marzo, p. 40).

Conforme nos acercamos a 2005, el departamento-inversión, aun sin desaparecer de los clasificados, va a perder terreno en relación con el departamento-distinción. Los mensajes publicitarios del diario no solo estuvieron orientados a atraer inversiones a un nicho que demostraba capacidad de generar lucro sin resignar seguridad, sino que además 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» (*Río Negro*, 2005, 5 de diciembre, p.8) o de «exclusivos semipisos» (*Río Negro*, 2005, 5 de diciembre, p.9). La exclusividad que mencionaban las publicidades estaba asociada a un equipamiento que no era habitual en productos inmobiliarios tradicionales. Con avisos a todo color, 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» (*Río Negro*, 2005, 6 de noviembre). Otros, más sofisticados en su propuesta, publicitaban equipamientos ligados al buen vivir como «piletas para grandes y chicos, solárium y parrilla» (*Río Negro*, 2005, 6 de agosto), que creaban un ambiente propicio para simultáneamente «invertir y disfrutar» (*Río Negro*, 2007, 5 de agosto). 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. El aviso que promocionaba el complejo Lérica, al mismo tiempo de resaltar la disponibilidad de aislación termoacústica y pisos flotantes, resumía las ventajas del edificio en un *slogan*: «El centro... a la vuelta de la esquina» (*Río Negro*, 2007, 1 de abril, p.14). Pero ese esfuerzo por denotar el carácter ciudadano de la propuesta era contrabalanceado con un rasgo bien propio de las urbanizaciones cerradas: la existencia de sistemas de vigilancia que contemplaban la posibilidad de contar con «portero visor y cámaras de seguridad» (*Río Negro*, 2007, 1 de abril).

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-*country*. De acuerdo con 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 (tabla 3.1). Cifras como estas permitieron a Neuquén colarse en los primeros lugares del *ranking* de ciudades más caras de la Argentina, solo superada por ciudades turísticas (Mar del Plata y Bariloche) o por un área metropolitana globalizada como es el caso de Buenos Aires. Este tipo de comportamientos, que refuerzan 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 jugosas 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*, 2010, 22 de agosto).

**Tabla 3.1.** Valor promedio del metro cuadrado en Neuquén (en dólares)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Neuquén	700	900	940	1120	1220	1295

Fuente: Reporte Inmobiliario (citado en *La Mañana de Neuquén*, 2010, 22 de agosto, p. 3).

Este ciclo de valorización inmobiliaria del capital experimentó una leve desaceleración a partir de 2008 que devino en estancamiento dos años después. La volatilidad de las bolsas internacionales, que siguió a la crisis de las hipotecas *sub-prime*, inauguró un ciclo recesivo de la economía mundial. Frente a una tasa de interés en suba resultó hasta natural que los recursos que se volcaban al ladrillo fluyeran al sistema financiero, poniendo fin al explosivo crecimiento que caracterizamos en las páginas previas. Este aterrizaje, que fue más leve en la Argentina por la aplicación de políticas contracíclicas (Kulfas, 2016), no podía dejar de afectar la dinámica inmobiliaria de la región. En 2010, una consultora privada señalaba que en el bienio 2008-2010 el precio del metro cuadrado en la ciudad había crecido solo el 15%; incremento magro si tenemos en cuenta que, entre 2005 y 2008, había sido del orden del 85% (*La Mañana de Neuquén*, 2010, 22 de agosto, p. 2). Fruto de este menor crecimiento relativo advertimos una sensible caída en la superficie construida en la capital neuquina. Un columnista del diario *Río Negro*, especializado en temas urbanos, llamaba la atención, no sin pesar, sobre lo lejos que habían quedado los años dorados de la construcción:

En el registro efectuado para la ciudad de Neuquén por el Colegio de Arquitectos de esa provincia en materia de metros cuadrados ingresados al mes de septiembre de 2010 se expresa una reducción del orden del 17% con referencia al mismo mes del año pasado, aunque la sumatoria de total de metros registrados en esa institución en el periodo enero-septiembre comparado con el presente año confirma la baja del 4,34%. (*Río Negro*, 2010, 4 de octubre)

Llegados a este punto, conviene abrir nuevos interrogantes cuya respuesta modelará nuestras reflexiones en lo sucesivo: ¿Cuál fue el efecto de la edificación en altura en el mercado de arrendamiento de la ciudad? ¿Qué transformaciones produjeron las torres-country en el perfil social del continente de la riqueza? ¿Vemos en el caso neuquino alguna forma de desplazamiento por parte de los sectores populares de un área de la ciudad que experimentó una súbita suba del valor del suelo? ¿Podemos hablar de un fenómeno de gentrificación para un escenario que no se ajusta a los cánones de las áreas metropolitanas de la región? ¿Es posible asociar el proceso de verticalización y densificación del centro neuquino con un incremento de la segregación residencial?

### **3. 5. 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. Un par de datos son más que elocuentes para dar cuenta de una suba que fue una versión amplificada del comportamiento de la tierra en general: de acuerdo con 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*, 2010, 22 de agosto, p. 2). Frente a incrementos de esta envergadura, 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*, 2010, 22 de agosto, p. 3). En este contexto, signado por el crecimiento en altura y un acelerado desarrollo del mercado inmobiliario, no es extraño que hayan resurgido asociaciones que nuclearan a los inquilinos, siguiendo el rastro de experiencias pioneras que se dieron en la década de 1980 (Perren, 2011). Después de todo, como bien señalaba el coordinador de la Organización Neuquina de Inquilinos, dependiente de la Central de los Trabajadores Argentinos (CTA), esa demanda que corría a una mayor velocidad que la oferta generaba «un enorme poder de las inmobiliarias (lo que se traducía

en) un abuso, que es terrible; una vez que te atraparon es difícil salir» (Río Negro, 2010, 22 de agosto, p. 2).

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 descubrimos en trabajos previos (Perren, 2011, 2012, 2013, 2014; Perren y Lamfre, 2015), el sector más encumbrado de la sociedad siempre estuvo sobrerrepresentado en el trazado original, quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura ocupacional tenían una importante presencia en ese cuadrante de la capital neuquina. Lo que aparece como novedad en el período estudiado es la creciente homogeneidad de los radios censales de aquello que, a falta de un mejor calificativo, llamamos el continente de la riqueza. Solo basta con echar un vistazo a las cifras ofrecidas por los censos nacionales de 2001 y 2010 para apreciar este fenómeno. Si tomamos al máximo nivel de instrucción como variable *proxy* de ingresos, tal como sugieren distintos especialistas en la materia (Rodríguez, 2000; Gómez, 2008, y Marcos y Mera, 2011), veríamos una paulatina pérdida de heterogeneidad que fue resultado de un desplazamiento por debajo mostrando a las claras la ocurrencia de un proceso de gentrificación.<sup>3</sup> 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 % (tabla 3.2). 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. La importante correlación entre nivel de instrucción e ingresos se manifiesta en la tabla 3.2.

---

3 Algunas cifras son más que suficientes para demostrar la pertinencia de la utilización del Máximo Nivel de Instrucción (MNI) como variable que nos aproxima al nivel de ingreso de la población. De acuerdo con la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), un relevamiento levantado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el ingreso promedio correspondientes a los sectores con nivel de instrucción bajo representaban el 58 % de los del sector medio y el 36,7 % de los de nivel alto en el año 2001. En el año 2010, alcanzaron el 69,19 % y el 48,2 %, respectivamente (Anexo: Tabla1).

**Tabla 3.2.** Estratos socio-educacionales. Centro de la ciudad de Neuquén

Estrato	2001	2010
Alto	27,5	32,7
Medio	38,6	38,7
Bajo	33,7	28,6

Fuente: Elaboración del autor a partir de datos del INDEC (2001 y 2010).

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. No debemos olvidar que este último concepto apunta a la desigual distribución de los grupos de la población en el territorio. Una forma de medir la misma es a través de los índices de segregación (IS) y disimilitud (ID). Ambos se interpretan como la proporción de un grupo determinado que debería mudarse para lograr la desagregación total con respecto a otro. Así, un valor cercano a 100 nos indicaría que el grupo en cuestión no comparte las áreas residenciales con miembros del otro grupo (realidad de segregación); mientras que uno próximo a cero señala que la proporción de ambos grupos para cada una de las subdivisiones estudiadas es idéntica (realidad de integración). La diferencia entre uno y otro estriba en que, mientras que el IS mide la distribución de un grupo respecto del total de la población, el ID mide la distribución de dos grupos entre sí.

**Tabla 3.3.** Índice de Segregación (IS) y de Disimilitud (ID) por estratos. Centro de la ciudad de Neuquén, 2001-2010

Estrato	2001	2010
<b>IS</b>		
Alto	19	28
Bajo	21	36
<b>ID</b>		
Alto-Bajo	27	44

Fuente: Elaboración del autor a partir de datos del INDEC (2001 y 2010).

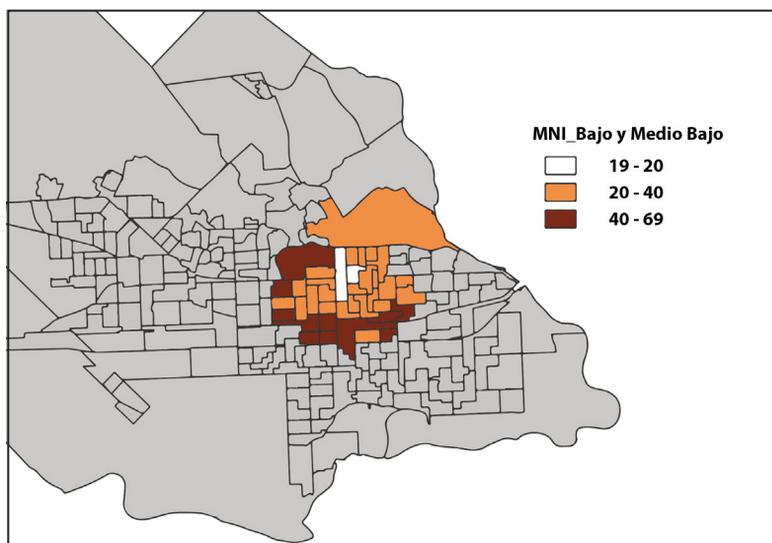
Detengámonos un instante en el IS de los estratos que estaban en los extremos de la grilla que presentamos previamente. El crecimiento

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 (tabla 3.3). Esto manifiesta que los cambios en la distribución de la población en el tablero urbano no afectaron de forma simétrica a todos los estratos. Vemos, en todo caso, a quienes no contaban con credenciales educativas distribuidos 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 (tabla 3.3).

Claro que esta afirmación general puede ser refinada en caso de contar con el auxilio de recursos cartográficos. Veamos primero cómo se distribuía en el territorio el estrato bajo/medio-bajo. Solo basta echar un vistazo a la figura 3.1 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 22 y las vías del ferrocarril (figura 3.1). Ese espacio, que había albergado a comienzos del siglo XX una «sub-ciudad roja» por concentrar el grueso de la «mala vida» (Mases y Montes le Fort, 2001, p. 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 Michael 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, una participación en el total que oscilaba entre un 40% hasta un sorprendente 70% (figura 3.1).

**Figura 3.1.** Máximo nivel de instrucción Bajo y Medio Bajo (porcentaje).  
Área céntrica de Neuquén, 2001

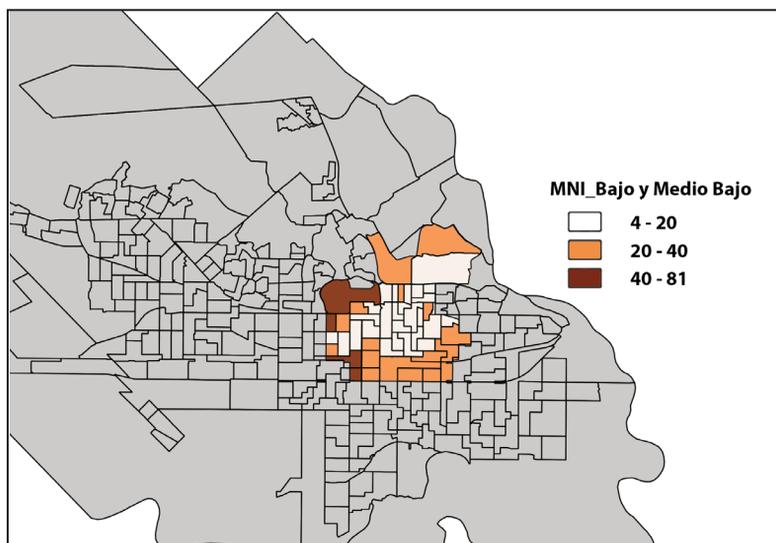


Fuente: Elaboración del autor a partir de datos del INDEC (2001).

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 de las que hablamos más arriba. 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% (figura 3.2). 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 (figura 3.2). En pocas palabras, 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.

**Figura 3.2.** Máximo nivel de instrucción Bajo y Medio Bajo (porcentaje). Área céntrica de Neuquén, 2010

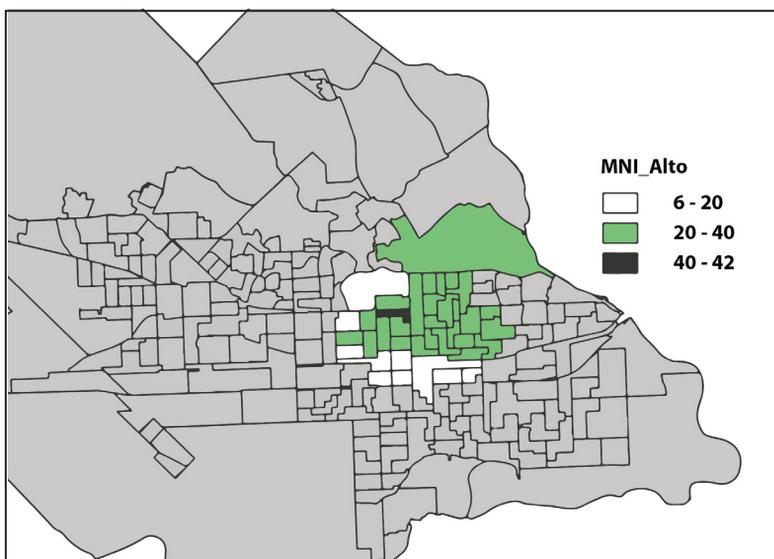


Fuente: Elaboración del autor a partir de datos del INDEC (2010).

Veamos ahora qué sucedió por arriba. Una lectura superficial de la figura 3.3 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. Se trataba de un porción de la trama urbana que, de acuerdo a la prensa de los años 80, se caracterizaba por presentar «mansiones enclavadas en los médanos

de arena» (*Revista de CALF*, 1987, p.27). 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 período 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 (figura 3.3).

**Figura 3.3.** Máximo nivel de instrucción Alto (porcentaje). Área céntrica de Neuquén, 2001

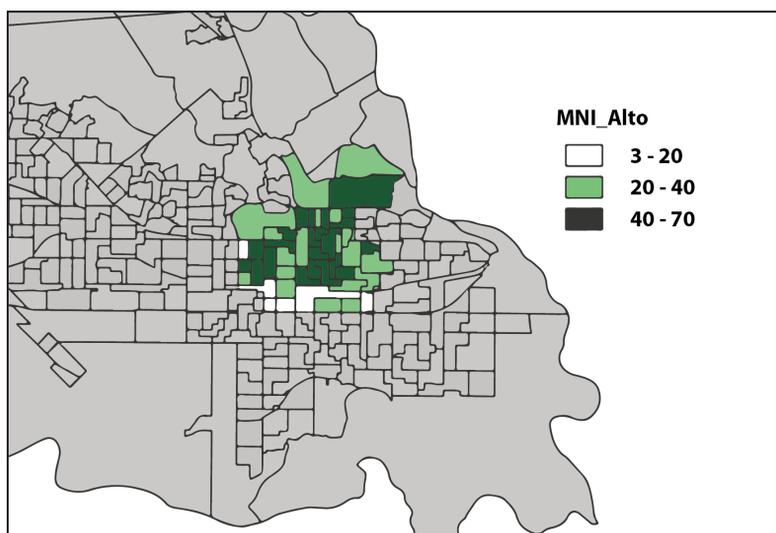


Fuente: Elaboración del autor a partir de datos del INDEC (2001)

En los siguientes diez años, la distribución espacial del estrato más alto de la grilla sufrió un cambio radical. Esa pequeña isla de sobrerepresentación se volvió un amplio frente de gentrificación que se desarrolló hacia el sector del Alto de la ciudad. Al mismo tiempo, ese radio censal

que apenas superaba el 40% se convirtió en cerca de veinte en los que la proporción de ricos trepaba hasta porcentajes cercanos al 70% (figura 3.4). 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 degradé 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% (figura 3.4). 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 notoria 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.

**Figura 3.4.** Máximo nivel de instrucción Alto (porcentaje). Área céntrica de Neuquén, 2010



Fuente: Elaboración del autor a partir de datos del INDEC (2010)

Para redondear nuestra aproximación al fenómeno que nos interesa debemos introducir un último elemento: los emergentes de resistencia a un proceso que estaba cambiando la fisonomía de sector clave de la

capital provincial. En este sentido, y sin ánimos de ser exhaustivos, podemos aislar tres tipos de emergentes. El primero de ellos lo conforman las organizaciones que nacieron para poner freno a la suba desenfrenada de los alquileres; esas que, como bien dijo un referente de la Organización Neuquina de Inquilinos, se esforzaban en denunciar «los abusos de las inmobiliarias» (*La Mañana de Neuquén*, 2010, 20 de agosto, p. 2). Un segundo andarivel tomó la forma de un movimiento que traía a la luz los efectos colaterales del crecimiento en altura. Usando como método las pegatinas de afiches y la recolección de firmas en la vía pública, los Vecinos Neuquinos Organizados (VNO) señalaban, en principio, una falta de consulta en relación la sanción de aquellas «normativas que habían autorizado la construcción de edificios en barrios residenciales» (*Río Negro*, 2007, 29 de marzo, p. 17). Pero, al mismo tiempo, destacaban «la falta de precisiones sobre la capacidad de abastecimiento de los prestadores de servicios básicos frente a un aumento de la demanda» (*Río Negro*, 2007, 29 de marzo, p. 17). Ese temor a que la infraestructura existente no resultara suficiente llevaba a la VNO a solicitar a las autoridades provinciales la firma de un «acuerdo social suscripto entre los emprendedores y los vecinos eventualmente afectados por la ejecución de una torre al lado y detrás de sus viviendas». Por último, no podemos dejar de mencionar las expresiones de dirigentes vecinalistas que llamaban la atención sobre una sustancial pérdida de calidad de vida que venía experimentando el centro en los últimos años. Después de todo, como indicaba la presidente de la sociedad vecinal de Centro Oeste, «a medida que tengamos más edificios en el centro de la ciudad se va ir haciendo más caluroso por el crecimiento del cemento en detrimento de los jardines [pero] también se van a producir problemas a la hora de estacionar y, peor aún, los vecinos van a perder contacto entre sí» (*Río Negro*, 2010, 27 de diciembre). De todos modos, lo que resulta más interesante no es esta defensa de una forma de vida que se había vuelto un lejano recuerdo del pasado, sino la creciente conciencia acerca de la ocurrencia de un proceso de desplazamiento que podía ser explicado a través de las dinámicas propias del mercado inmobiliario. Quizás como cierre valga la pena reproducir una frase que da muestras de un cabal conocimiento de esta referente barrial en torno de los actores productores del espacio urbano:

Me da tristeza ver cómo está cambiando para peor la ciudad, pero lo más grave es que en este amontonamiento a que *no todos pueden acceder por los precios de vivir en el centro*, se suma que todos estamos enojados, todos sacamos las garras pero no agarramos nada, porque no nos damos cuenta de que *el único que gana acá es el que hizo la jaula*

en la que vivimos. (Río Negro, 2010, 27 de diciembre, el destacado corresponde al autor)

### **3. 6. Algunas consideraciones finales (y apuestas a futuro): Gentrificación de nueva planta por crecimiento en altura**

Luego de este paseo por una porción importante de la historia reciente de la ciudad de Neuquén: ¿cuáles son las conclusiones a las que podemos arribar por medio de este ejercicio de provincialización de la gentrificación?

Lo primero que podríamos decir es que el proceso que acabamos de analizar difícilmente quepa en la plantilla conceptual que, en los tempranos sesenta, diseñó Ruth Glass para dar cuenta de la realidad londinense. No vemos en Neuquén nada que se parezca a barrios obreros de ubicación céntrica que fueron objeto de una invasión por parte de las nuevas clases medias. 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 de los postulados de Glass la que nos permite incorporar a la discusión a una ciudad intermedia ubicada en el sur del Sur. Después de todo, como bien afirmó López Morales (2013), 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» (p. 32).

Dicho esto, resta ahora discernir las particularidades de la gentrificación *alla* neuquina o, para decirlo de un modo más sofisticado, en qué consistió la reestructuración urbana que atravesó a la capital provincial en los primeros diez años del siglo XXI. En este sentido, podríamos decir que la salida de la política monetaria de convertibilidad, en compañía 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. Al mismo tiempo, en tanto que para definir una valorización inmobiliaria es necesario conocer el origen de ese capital que se urbaniza, no dudaríamos en hablar de una gentrificación que fue –directa o

indirectamente– estimulada por los beneficios derivados de la explotación de hidrocarburos y, por esa razón podríamos afirmar que estamos en presencia de una *petrogentrificación*.

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. Neuquén, como es de imaginar, no estuvo fuera de las generales de la ley. 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 no hizo más que expandirse en el radio céntrico, tanto en términos porcentuales como en materia espacial. La contracara de este fenómeno fue la 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.

Son varios los tópicos a explorar en una agenda a futuro en relación con el análisis que aporten a la provincialización de la gentrificación. En tanto proceso clave en su definición, los estudios urbanos de la región deberán redoblar los esfuerzos por captar distintos tipos de desplazamientos. Esto no resulta sencillo porque, en la medida que los gobiernos locales son actores centrales en su desarrollo, no existen los instrumentos estadísticos adecuados para medir el cambio de residencia de quienes son afectados por procesos gentrificadores. Para visibilizar este desplazamiento –cuyo alcance, en el caso de algunas ciudades euro-norteamericanas, fue superior al que se imaginaba– se deberán multiplicar las aproximaciones de corte cualitativo (por caso, entrevistas en profundidad, grupos focales y trabajo de campo), generando el terreno propicio para instrumentar triangulaciones metodológicas.<sup>4</sup>

Una segunda avenida que deberán recorrer las investigaciones referidas a la gentrificación en la región se vincula a la necesidad superar un déficit en lo que a estudios comparativos se refiere. El desafío por delante consiste en propiciar un tipo de aproximación que se haga fuerte en el conocimiento pormenorizado de experiencias puntuales, aunque superando su empirismo a través de una posible generalización teórica

---

4 Interesantes aproximaciones cuantitativas al fenómeno de la gentrificación pueden ser consultadas en: Atkinson (2000) y Slater (2006).

(Appadurai, 2000, p. 2). Esta combinación entre la especificidad y la generalidad, que usa las realidades regionales como dispositivos heurísticos problemáticos, se presenta como una apuesta epistemológica de verdadero fuste en la medida que, como ha señalado recientemente Ananya Roy, ofrece «tanto una visión de un lugar en el mapa, como una topología y relacionalidad que redibujan el mapa mismo» (2013, p. 156). Y es precisamente en este corrimiento de la frontera de la gentrificación que cobran relevancia «tanto los centros poblados de disímiles magnitudes (ya no solamente ciudades metrópolis, sino que de escala intermedia), como de diferente condición geográfica», usando los sugestivos planteos de Jorge Inzulza Contardo (2016). Solo ampliando el catálogo de realidades urbanas a ser indagadas podrá trazarse una «cartografía empírica muy necesaria del desarrollo de gentrificación más allá de ciudades globales» (Dutton, 2005). En pocas palabras, de lo que se trata es de ampliar el radio de cobertura de la gentrificación, siempre prestando atención a las especificidades y variaciones entre distintos escenarios, podría «llenarla de nuevos y diferenciados contenidos» (Casgrain y Janoschka, 2013).

A medida que las áreas de vacancia señaladas reciban la atención necesaria, el concepto de gentrificación 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 fuerte del término gentrificación, que reúna sofisticación teórica y amplitud en su capacidad de incorporar nuevos repertorios de ciudades, sería la condición de posibilidad para una repolitización de 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, en definitiva, 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, p. 18). 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. §

## Autoría y filiación institucional

Joaquín Perren

Instituto Patagónico de Estudios en Humanidades y Ciencias Sociales (IPEHCS),  
Argentina.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina.  
Universidad Nacional del Comahue, Argentina.

Sergio Cabezas

Universidad Nacional del Comahue, Argentina.

---

## Lista de referencias bibliográficas

- Arizaga, C. (2005). La construcción del «gusto legítimo» en el mercado de la casa. *Bifurcaciones* (5). <http://www.bifurcaciones.cl/005/Arizaga.htm>
- Baer, L. (2008). Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000. *Revista Proyección*, 2(5), pp. 103-134.
- Bandieri, S. (2005). *Historia de la Patagonia*. Buenos Aires: Sudamericana.
- Cabrera Baraja, L. (2002). *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad Nacional de Guadalajara, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura.
- 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* (43), pp. 29-50.
- Clerval, A. (2015). Las políticas públicas frente a la gentrificación: El caso de París intramuros. *Estudios del ISHiR*, 5(11), pp. 37-52.
- Concejo Deliberante de Neuquén. (1981). *Ordenanza 1.631 de 1981: Normas generales de tejido urbano*. [http://www.cdnqn.gov.ar/inf\\_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/1631.htm](http://www.cdnqn.gov.ar/inf_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/1631.htm)
- Concejo Deliberante de Neuquén. (1985). *Ordenanza 2.676 de 1985*. [http://www.cdnqn.gov.ar/inf\\_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/2676.htm](http://www.cdnqn.gov.ar/inf_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/2676.htm)
- Concejo Deliberante de Neuquén. (1993). *Ordenanza 6.124 de 1993*. [http://www.cdnqn.gov.ar/inf\\_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/6124.htm](http://www.cdnqn.gov.ar/inf_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/6124.htm)
- Concejo Deliberante de Neuquén. (1995). *Ordenanza 7.141 de 1995*. [http://www.cdnqn.gov.ar/inf\\_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/7141.htm](http://www.cdnqn.gov.ar/inf_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/7141.htm)
- Concejo Deliberante de Neuquén. (1998). *Ordenanza 8.201 de 1998*. [http://www.cdnqn.gov.ar/inf\\_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/8201.htm](http://www.cdnqn.gov.ar/inf_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/8201.htm)

- Di Virgilio, M. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Estudios Sociales Contemporáneos* (11), pp. 12-23.
- Dot, E, Casellas, A. y Pallares, M. (2010). Gentrificación productiva en Barcelona: Efectos del nuevo espacio económico. Ponencia presentada en IV Jornadas del Grupo de Geografía Económica de la Asociación de Geógrafos Españoles, Grupo de Geografía Económica de la AGE, León.
- Entrevista a P. Starck. (2003, 20 de octubre). *ARQ Diario de Arquitectura*, pp. 14-15.
- Frúgoli, H. y Sklair, J. (2008). The luz district in Sao Paulo: Antropological perspectives on the phenomenon of gentrification. Ponencia presentada en 9th Conference of the Brazilian Studies Association, Nueva Orleans.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. Londres: MacGibbon & Kee.
- González, S. y Hodkinson, S. (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* (58), pp. 93-109. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200006>
- Gómez Lende, S. (2005). La fragmentación de la calidad de vida en el conurbano bonaerense (1991-2001). Modernización y desigualdad. En G. Velázquez y S. Gómez Lende (eds.), *Desigualdad y calidad de vida en la Argentina (1991-2001): Aportes empíricos y metodológicos*. Tandil: Centro de Investigaciones Geográficas. Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires.
- Grafmer, Y. y Joseph, I. (1984). *L école de Chicago: Naissance de l'écologie urbaine*. París: Aubier Montaigne.
- Hackworth, J. y Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Journal of Economic and Social Geography*, 92(4), pp. 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Hall, P. (1998). *Cities in Civilization: Culture, Technology, and Urban Order*. Londres: Weidenfeld & Nicolson.
- Harris, A. (2008). From London to Mumbai and back again: Gentrification and public policy in comparative perspective. *Urban Studies*, 45(12), pp. 2407-2428. <https://doi.org/10.1177/0042098008097100>
- Inzulza Contardo, J. (2016). Editorial: Gentrificación en reconstrucción del paisaje urbano contemporáneo. *Revista de Urbanismo* (34). <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2016.41920>
- Janoschka, M., Sequera, J., y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America: A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), pp. 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Jauretche, A. (1984). *El medio pelo en la sociedad argentina*. Buenos Aires: Peña Lillo Editor.
- Kulfas, M. (2016). *Los tres kirchnerismos: Una historia de la economía argentina 2003-2015*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Ley, D. (1978). Inner city resurgence and its social context. Ponencia presentada en Annual Conference, Association of American Geographers, Nueva Orleans.
- López Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de geografía Norte Grande* (56), pp. 31-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>

- Maloutas, T. (2012). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 38(1), pp. 33-48. <https://doi.org/10.1177/0896920510380950>
- Marcuse, P. (1986). Abandonment, gentrification and displacement: The linkages in New York City. En N. Smith y P. Williams (eds.), *Gentrification of the City* (pp. 153-177). Londres: Unwin Hyman.
- Mases, E. y otros. (2004). *Neuquén: 100 años de Historia*. General Roca: Diario Río Negro.
- Pérez, G. (2010). Teoría social del riesgo y cartografía aplicada a la ciudad de Neuquén. *Boletín Geográfico* (32), pp. 115-124. <http://revele.uncoma.edu.ar/htdoc/revele/index.php/geografia/article/view/92/90>
- 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), pp. 569-603. <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v34n66.44850>
- 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 Andamios*, 10(22), pp. 149-182. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-00632013000200009](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200009)
- Sassen, S. (1999). *La ciudad global*. Nueva York, Londres, Tokio. Buenos Aires: Eudeba.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: Gentrificación y ciudad revanchista*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Sebreli, J. (1986). *Buenos Aires, vida cotidiana y alienación*. Buenos Aires: Hyspamérica.
- Wacquant, L. (2015). Reubicar la gentrificación: Clase trabajadora, ciencia y Estado en la reciente investigación urbana. En Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.), *El mercado contra la ciudad: Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp.145-157). Madrid: Traficantes de Sueños.

## Anexo

**Tabla 1.** Estratos socio-educacionales e ingresos

Estrato	2001	2010
Bajo	477	2379
Medio	821	3438
Alto	1297	4927

Fuente: Elaboración del autor a partir de datos de EPH

**Tabla 2.** Anexo estadístico

Desigualdad	<p><b>1- Índice de Disimilitud</b></p> $D = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left  \frac{x_i}{X} - \frac{y_i}{Y} \right  \quad 0 \leq D \leq 1$ <p>Donde <math>N_{xi}</math> = población del grupo x en la subdivisión territorial i; <math>N_{yi}</math> = población del grupo y en la subdivisión territorial i; <math>N_x</math> = población total del grupo x en la unidad territorial superior; <math>N_y</math> = población total del grupo y en la unidad territorial superior</p> <p><b>2- Índice de Segregación</b></p> $IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left  \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right  \quad 0 \leq IS \leq 1$ <p>Donde <math>x_i</math> : Población del grupo minoritario en la sección censal i; <math>X</math> : Población total del grupo minoritario en el municipio; <math>t_i</math> : Población total en la sección censal i; <math>T</math> : Población total del municipio; <math>n</math> : Nombre de secciones del municipio</p>
-------------	---

Fuente: Perren y Lamfre (2015)