

# ¿Gentrificación en el “fin del mundo”? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia de la Patagonia (Neuquén, 2001-2010)<sup>1</sup>

**Perren, Joaquín**

Doctor en Historia. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Instituto Patagónico de Estudios en Humanidades y Ciencias Sociales, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Universidad Nacional del Comahue. Argentina.

E-mail: [joaquinperren@gmail.com](mailto:joaquinperren@gmail.com)

**Cabezas, Sergio**

Master en Economía y Política Energético Ambiental. Universidad Nacional del Comahue.

Facultad de Economía y Administración, Universidad Nacional del Comahue. Argentina.

E-mail: [cabezas.s.r@gmail.com](mailto:cabezas.s.r@gmail.com)

**Fecha de recepción: 18/9/2017**

**Aceptación final del artículo: 8/1/2018**

*El concepto de gentrificación, que tuvo sus albores pasada la segunda mitad del siglo XX, fue aplicado para describir un fenómeno que se repetía en importantes ciudades anglosajonas que abandonaban sus actividades productivas para transformarse en espacios de acumulación de plusvalía de la economía financiarizada. Este proceso se manifestó en Latinoamérica a partir de los años 90 de la mano de las políticas neoliberales que utilizaron a las ciudades para su reproducción y transformación. Con el propósito de avanzar en el sentido de una “provincialización” de la gentrificación, este trabajo localiza la discusión en la ciudad de Neuquén, en la Norpatagonia argentina. Se analiza el proceso de densificación y crecimiento ‘en altura’ que el centro de la capital neuquina experimentó en el periodo comprendido entre los años 2001 y 2010. Se parte de dos ideas fuerza: que las políticas públicas municipales desempeñaron un rol fundamental en el desarrollo de ambos fenómenos y que, durante el periodo en cuestión, se construyó un nuevo ‘buen vivir’ que hizo de las torres-countries una opción habitacional para sectores más encumbrados de la sociedad. Por último, por medio de la utilización intensiva de recursos estadísticos y*

<sup>1</sup> Este trabajo fue realizado en el marco del PICT-2016-0912, dirigido por el Dr. Joaquín Perren y financiado por la Agencia de Promoción y Tecnológica.

*cartográficos, se analiza la relación existente entre el crecimiento en altura y la estructura social, procurando demostrar que el proceso de elitización en el centro de la ciudad fue acompañado de un desplazamiento de quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura socio-ocupacional. Esto nos habilitaría a utilizar el término de gentrificación, solo que con una ligera adaptación en relación a la clásica definición de Glass: no se trataría de una renovación del parque habitacional localizado en el distrito central, sino de una "gentrificación de nueva planta" que tuvo al crecimiento en 'altura' como principal vector.*

**Palabras clave:** *Gentrificación, Desplazamiento, Estudios urbanos, Historia Reciente, Patagonia.*

### **Gentrification in the "end of the world"? Growth in height and elitisation in an intermediate city of Patagonia (Neuquén, 2001-2010)**

*The concept of gentrification, which began in the second half of the twentieth century, was applied to describe a phenomenon that was repeated in important Anglo-Saxon cities that abandoned their productive activities to become spaces of accumulation of surplus value of the financialized economy. This process was manifested in Latin America from the 90s on the hand of the neoliberal policies that used the cities for their reproduction and transformation. In order to advance in the sense of a "provincialization" of gentrification, this paper locates the discussion in the city of Neuquén, in Argentine Norpatagonia. It analyzes the process of densification and growth 'in height' that the center of Neuquén capital experienced in the period between 2001 and 2010. It is based on two main ideas: that municipal public policies played a fundamental role in the development of both phenomena and that during the period in question a new 'good living' was built that made the towers-countries a housing option for the high sectors of the society. Finally, through the intensive use of statistical and cartographic resources, the relationship between growth in height and social structure is analyzed, trying to demonstrate that the process of elitisation in the center of the city was accompanied by a displacement of those who occupy the lower rungs of the socio-occupational structure. This would enable us to use the term gentrification, only with a slight adaptation in relation to the classic definition of Glass: this would not be a renovation of the housing stock located in the central district, but a "new plant gentrification" that had the growth in 'height' as main vector.*

**Keyword:** *Gentrification, Displacement, Urban studies, Recent history, Patagonia.*

#### **Introducción**

En los últimos años se observa el auge de formas plurales de gentrificación, que señalan diferentes trayectorias de una urbanización que se presenta desigual y localizada, en otras palabras, gentrificaciones provinciales (Chakrabarty, 2000, citado por Lees, 2012). Recientemente, González y Hodkinson (2014), enfocados

en Leeds, una ciudad intermedia ubicada al norte de Inglaterra, trazaron un balance cuyas conclusiones bien podrían ser aplicadas al contexto latinoamericano. Los autores llamaban la atención de algo que no ha sido una máxima seguida por los estudiosos de las ciudades: “no puede entenderse a la gentrificación como un proceso geográficamente restringido a los centros urbanos o las metrópolis del Norte Global” (2014: 94). Con el propósito de subsanar esta macrocefalia académica, los geógrafos críticos proponían avanzar en el sentido de una “provincialización” de la gentrificación; una que, además de reconocer las condiciones históricas y geográficas locales, incluya en su agenda a las “ciudades ordinarias”, tomando prestada la expresión acuñada por Robinson. 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).

En el sendero de provincializar la producción científica sobre la gentrificación, en lugar de pensar este proceso como una especificidad del mundo angloamericano, haremos un esfuerzo por domiciliar la discusión en el ‘Sur global’. Al mismo tiempo, y tomando distancia de las áreas metropolitanas de la región, nos ocuparemos de una ciudad intermedia: Neuquén, en la Norpatagonia argentina. Usando esta capital provincial como laboratorio para esta doble provincialización, y entendiendo a la gentrificación como “la mercantilización del espacio acompañado por cambios en el uso de la tierra de manera que produzca desplazamientos por efectos indirectos / directos / simbólicos de propietarios existentes por grupos más acomodados” (Shin, et al, 2016:458), estudiaremos en un primer momento el proceso de densificación y crecimiento ‘en altura’ que la capital neuquina experimentó en el periodo comprendido entre los años 2001 y 2010<sup>2</sup>. Para esto se utilizan fuentes periodísticas a fin de analizar el proceso de construcción de un nuevo ‘buen vivir’ que hizo de las torres-*countries* una opción habitacional de mayor jerarquía para sectores encumbrados de la sociedad. Finalmente, y echando mano de recursos estadísticos y cartográficos, procuraremos demostrar la existencia de un proceso de elitización en el centro de la ciudad que fue acompañado de un desplazamiento de quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura socio-ocupacional.

### **Crecimiento en altura en la norpatagonia. Características**

En la década de 1990, al compás del desembarco del neoliberalismo, se dibujaron los trazos más gruesos de un modelo de urbe fragmentada, con zonas “escasamente integradas, no rentables y deprimidas” y otras “modernas, globalizadas, especializadas y competitivas” (Ciccolella y Mignaqui, 2000: 6). Ese *cocktail* entre políticas de liberalización y desregulación, definida en términos de una modernización excluyente (Gómez Lende, 2005), trajo consigo una auténtica metamorfosis en lo que al uso del espacio se refiere: la metropolización de los

---

<sup>2</sup> Un listado de la producción sobre gentrificación en América Latina no debería prescindir de Frugoli y Sklair 2008; Janoschka, Sequera y Salinas, 2014; Salinas, 2013; Casgrain y Janoschka 2013; Janoschka y Sequera, 2014; Delgadillo, Díaz y Salinas, 2015. Una síntesis de la literatura sobre el tema en Perren y Cabezas, 2016.

sectores populares, tan propia de la industrialización por sustitución de importaciones, dio paso a la edificación de ciudades que asumían una dimensión global (Sassen, 1999). Entre las novedades que aparecieron en el firmamento metropolitano podemos mencionar la emergencia de grandes centros de consumo, desde *Shopping Centers* hasta hipermercados, la formación de distritos especializados en la gestión empresarial y la difusión de nuevas tipologías habitacionales cuya marca distintiva fue un encapsulamiento en materia de sociabilidad. En pocas palabras, y parafraseando a Cabrales Baraja (2002), estamos en presencia de países que abrieron sus economías y ciudades que cerraron su estructura.

Resultado de este conjunto de procesos vemos cómo, en los años noventa, 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. Así fue cobrando forma un 'mercado de la casa', un conjunto de operaciones inmobiliarias en la que el valor de los bienes transados no solo se definía en función de características objetivas de las viviendas (ubicación, morfología o tamaño), sino también a partir de "criterios estéticos y éticos de los *habitus* que estructuran los sistemas de percepción, definiendo la demanda real que los desarrolladores deben considerar" (Arizaga, 2005: 2). En el caso de la Argentina, ese imaginario que asociaba lo estético y el placer con el buen vivir, tuvo tres tipos ideales de vivienda, a saber: las de nuevas urbanizaciones cerradas suburbanas; 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 la "estandarización citadina" (Arizaga, 2005: 3) y en cuya centralidad mucha importancia tuvieron los medios de comunicación y las exposiciones de decoración. La taxonomía que esta autora confeccionó para abordar este fenómeno reconoce dos subtipos cuyas diferencias están asociadas al nivel de jerarquía y a los precios de los inmuebles. En la cúspide de la clasificación, coloca esos auténticos *countries* en altura que, en los noventa, en palabras de la propia Arizaga, se caracterizaban por contar con "parques centrales, piscina, solárium, canchas de tenis y gimnasio, dentro de un perímetro cerrado con seguridad privada" (2005: 4). Estas opciones habitacionales se concentraron en las inmediaciones de algún centro comercial de importancia, en distritos de la ciudad que fueron refuncionalizados o bien allende barrios tradicionales de clase media. El Alto Palermo, Puerto Madero y Barrancas de Belgrano son respectivamente casos emblemáticos de aquellas tres posibilidades. Aunque se trataba de espacios en buena medida aislados, su edificación trajo aparejadas inocultables consecuencias alrededor de los mismos, elevando el valor de la tierra en las zonas adyacentes y generando toda una oferta de consumos sofisticados, desde tiendas exclusivas hasta bares y restaurantes. Quienes habitan en estos distritos son "una clase media en ascenso abrupto con una cultura del consumo ostensible" (Arizaga, 2005: 5).

Un escalón más abajo se ubicaba aquello que Arizaga dio en llamar *torres-countries*, una opción habitacional de similares características de las tope de gama, pero a una escala sensiblemente inferior. Además, 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. Por esa razón, en estas 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. A diferencia de los *countries* en altura que 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. El perfil social de los consumidores de estos nuevos productos inmobiliarios respondía a "una clase media que privilegia la seguridad y un lugar de esparcimiento para el tiempo libre" (Arizaga, 2005: 6).

Con una idea clara de lo sucedido en la ciudad de Buenos Aires, veamos ahora qué sucedió en una ciudad intermedia localizada en el sur del 'sur global'. En principio, podríamos decir que ese auge constructivo que, en la capital argentina, había comenzado 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, según Baer (2008) la reactivación del mercado inmobiliario y la suba de precios posterior al 2002, estuvieron vinculados, en un primer momento, a 3 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 bancaria que llevaron a inversionistas a redirigir sus capitales al sector inmobiliario. En Neuquén a esto se sumó el despliegue de la actividad hidrocarburífera, y de un gobierno provincial que ampliaba su radio de acción, lo que permitió intensificar una tendencia de alcance nacional, afianzando su liderazgo en la materia a nivel patagónico (Rio Negro, 31/05/2006).

Un lugar privilegiado en esta expansión del sector de la construcción en la capital neuquina tuvo la edificación en altura. Si tuviéramos que marcar un punto de quiebre en el crecimiento 'hacia arriba', éste sin duda sería el año 2005. De acuerdo a cifras ofrecidas por un medio de prensa local, en aquel año se erigieron la nada despreciable cantidad de 30 torres de oficinas y departamentos. 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" (Rio Negro, 5/01/2006). 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 metros cuadrados en todo concepto; mientras que, un año después, solo en el casillero de las torres, se edificaron 100.000 metros cuadrados de superficie cubierta (5/01/2006). Tales cifras hacían pensar a un importante funcionario municipal



que “no había precedentes históricos de un ritmo tan acelerado en el levantamiento de torres” (Rio Negro, 5/01/2006).

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 periodo 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 (Rio Negro, 27/12/2010). En este contexto los funcionarios públicos se mostraban optimistas frente a la densificación. Julián Villar, Subsecretario de Servicios Urbanos de Neuquén, veía este proceso como de consecuencias positivas, 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” (Rio Negro, 27/12/2010).

Existe una diferencia del proceso neuquino en relación a 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 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: 5). Aun cuando 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 *countries*. Para dar cuenta de ello solo basta con posar nuestra mirada en el año 2006: de los 67 trámites realizados para la construcción de edificios, cerca de la mitad correspondían a proyectos de altura que contaban con servicios diferenciados como “pileta, gimnasio, solárium y salón de usos múltiples” (Rio Negro, 31/05/2006). Aunque lejos de los números exhibidos por Buenos Aires, la *performance* neuquina la puso a la altura de urbes de mayor envergadura como Mendoza y Córdoba.

La localización de este conjunto de edificios presentó un patrón severamente centralizado. La mayoría de las torres de lujo se ubicaban en lo que, en términos generales, podemos catalogar como micro centro; es decir, esas manzanas que formaban parte del trazado original de la ciudad y cuyos límites se confundían con lo que los habitantes de la capital conocen comúnmente como ‘alto’, un área que, por estar emplazada en la zona de pedimento del valle del río Limay, presentaba una pendiente que no existía en las áreas ribereñas (Pérez, 2011). Junto a esta zona, que ya albergaba lo más granado de la sociedad en los tiempos del territorio nacional (Mases et al., 2004), debemos mencionar una franja de territorio ubicada al norte del micro centro, especialmente en el barrio Santa Genoveva, que nació bajo el modelo de ciudad-jardín (Perren, 2012), pero que, en los albores del siglo

XXI, había sido sumado 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 llamamos en términos del “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-*countries* no podemos dejar de señalar que se trataba de una opción residencial de élite. Esos sectores que, en los noventa, habían privilegiado una vida suburbana, escogiendo algunos de los “rincones de tranquilidad” que ofrecía la ciudad (Rio Negro, 12/09/2010: 24), en la década siguiente los vemos de vuelta en el 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 de territorio 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 medio periodístico local marcaba que “las torres ofrecen a los interesados de alto poder adquisitivo una alternativa que la ciudad perdió cuando se fueron acabando los lotes en los barrios de las clases más acomodadas” (Rio Negro, 31/05/2006). En lugar de trasladarse a Plottier o Cipolletti, ciudades dormitorio en las que los barrios de categoría eran todavía habituales, los usuarios *premium* “ven en estas torres una opción perfecta, aunque sin el verde de una casa” (Rio Negro, 31/05/2006).

Ahora bien, aunque resulta indudable este movimiento ‘hacia arriba’, la pregunta que deberíamos formular es: ¿Cuál fue la causa que transformó el declive de los *countries* en 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 importante auge solo diez años después?

### **Densificación de la ciudad y sus causas: Política pública y “mercado legítimo” de la vivienda**

Para responder a estos interrogantes creemos necesario analizar, en primer lugar, el lugar que le cupo a las políticas públicas en materia urbanística. En este sentido, coincidimos con Wacquant (2015: 151), quien insta a “que los estudiosos de la gentrificación reconozcan que el principal motor detrás de la relocalización de personas, recursos e instituciones en la ciudad es el Estado”, proponiendo un salto adelante en relación con la clásica oposición entre la explicación económica de Smith (2012) y la postura culturalista de Ley (1978). 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 municipal 1361/77. 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, de los servicios, la administración pública y las actividades financieras.

La ordenanza 1631/81 demarcaba un distrito central, conformado a su vez por dos sub-áreas, que agrupaba un conjunto de polígonos destinados a “usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio”. En estos distritos se admitía “el uso residencial pero con cierto grados de restricción”. 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 alcanzar los cien mil habitantes. En el caso de las áreas céntricas, se proponía un límite cercano a los diez metros; cota que, con dos modificatoria 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. 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” (Ordenanza 2676/85: 1).

Con la sanción de las ordenanzas 6164/93 y 6190/94, se puso límite cierto 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. Lo que advertimos con claridad es un “reclamo 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]”.

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 7141/95, de un conjunto único de normas para el tejido urbano neuquino. Podemos señalar una consolidación de los usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio del área central de la ciudad, 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” (Ordenanza 7141/95: 19).

Estas líneas maestras se reforzaron con la aprobación en 1998 del Plan Urbano Ambiental (PUA). Además de los distritos centrales, similares a los que establecía la ordenanza derogada, el PUA establecía corredores que seguían las principales vías de comunicación de la ciudad, así como un distrito mixto central. En todas estas zonas “se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal” (Ordenanza 8201/98: 17). En resumidas cuentas, hacia fines de los noventa, cuando la ciudad estaba muy cerca de superar la barrera de los doscientos mil habitantes, fue montado el bastidor normativo que permitió el auge de la construcción de altura en la década siguiente. Aparece entonces, en el año 2000, la Ordenanza 8882 mediante la cual se admite una flexibilización de hasta un 10% en obras particulares y hasta un 20% en la Dirección General de Planeamiento, en los parámetros relativos a los factores de ocupación total (FOT) y del suelo (FOS) y en los atinentes a morfología urbana, tipología de manzana, perfil edificable y altura máxima. A mediados de década, en octubre de 2005, la Ordenanza 10336 incorporó en el cuadro de indicadores urbanísticos el indicador CVUP (cantidad de viviendas unifamiliares por parcela) que fijaba una vivienda por cada 100 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 8201 como de densidad media baja y baja. Esta incorporación significó un aumento en la altura máxima –pasó de 9 metros a 12 o 15 metros- con un aumento del 70% para el FOS y del 25% para el FOT. Una Ordenanza posterior, la 10391, amplía uno de los corredores principales, quita la flexibilización prevista en la Ordenanza 8882 a la zona Rga3 y en su artículo 3 elimina la flexibilización sobre altura máxima que fue vetado por decreto 1354/05 consolidando el crecimiento en altura del centro neuquino.

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: 11). Después de todo, como señala Starck (Clarín, 20/10/2003: 14), “uno nunca toma el producto por el producto; lo hace por aquello que le dará a quien lo use y por el mensaje que pueda vehicular ese objeto”. Una atalaya válida desde donde observar estos nuevos *habitus* en relación a la vivienda ‘deseada’ son los avisos clasificados. 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 post-convertibilidad. 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-Schapira y Velut, 2016: 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” (Rio Negro, 2001: 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 *comfort*, una “renta anual asegurada” (Rio Negro, 2002: 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 (Rio Negro, 2002: 40). Las publicidades relevadas parecieran, entonces, reforzar la idea de la adquisición de departamentos como una alternativa rentable en tiempos en los que la ganancia era escasa o que, por lo menos, lo era para amplios sectores de la sociedad. Máxima esta última que se refleja a la perfección en un mensaje que encabezaba una publicidad de la época: apostar por un crecimiento en altura suponía “una inversión con visión de futuro” (Rio Negro, 5/6/2007: 14)

Conforme nos acercamos a 2005, el *departamento-inversión*, aun sin desaparecer de los clasificados, va a perder terreno en relación al *departamento-distinción*. Los mensajes publicitarios 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” (Rio Negro, 12/2005: 8) o de “exclusivos semipisos” (Rio Negro, 12/2005: 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” (Rio Negro, 6/11/2005). Otros, más sofisticados en su propuesta, publicitaban equipamientos ligados al ‘buen vivir’ como “piletas para grandes y chicos, solárium y parrilla” (Rio Negro, 6/08/2005), que creaban un ambiente propicio para simultáneamente “invertir y disfrutar” (Rio Negro, 5/08/2007). Además de las *amenities*, las publicidades de la época reforzaban un segundo aspecto que redondeaba una propuesta con la que pretendían seducir a los compradores de alto poder adquisitivo: la accesibilidad. El aviso que promocionaba el complejo “Lérida”, al mismo tiempo de resaltar la disponibilidad

de aislación termo-acústica y pisos flotantes, resumía las ventajas del edificio en un *slogan*: “El centro...a la vuelta de la esquina” (Rio Negro, 1/4/2007: 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” (Rio Negro, 1/4/2007: 14).

Este mercado de la vivienda que volvió legítimo un determinado modo de vivir, sumado a la reactivación económica y a la desaparición de los obstáculos que impedían el crecimiento en altura, dejó su huella en lo que al precio del suelo urbano se refiere, especialmente en aquel cuadrante de la ciudad en el que se edificaron el grueso de las torres-*countries*. De acuerdo a cifras suministradas por Reporte Inmobiliario, una renombrada consultora privada, el valor promedio del metro cuadrado de un departamento usado de dos dormitorios en la zona céntrica casi se duplicó entre 2005 y 2010, transitando de unos 700 dólares a cerca de 1300 (Cuadro 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 élite 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, 22/08/2010).

**Cuadro 1: Valor promedio del metro cuadrado en Neuquén (en dólares). Valores para departamentos de 2 ambientes en la zona céntrica.**

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

Fuente: Reporte Inmobiliario, citado en la Mañana de Neuquén (22/08/2010: 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 contra-cíclicas (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, 22/08/2010: 2). Fruto de este menor crecimiento relativo advertimos una sensible caída en la superficie construida en la capital neuquina.

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?

### **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 amplificadora del comportamiento de la tierra en general: de acuerdo a un relevamiento realizado por distintas inmobiliarias de la capital neuquina, el valor de arrendamiento de un departamento de dos ambientes en la zona céntrica aumentó, en promedio, un 30% en 2007 y un 20% en 2008 (Río Negro, 22/08/2010: 2). 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, 22/08/2010: 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 atraparón es difícil salir” (Río Negro, 22/08/2010: 2).

En parte por los cambios registrados en las pautas residenciales de la élite 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, el sector más encumbrado de la sociedad siempre estuvo sobre-representado en el trazado original (Perren, 2012; Perren y Lamfre, 2015), 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 periodo estudiado es la creciente homogeneidad de los radios censales de aquello mencionado como 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 (Di Virgilio, 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 élite, 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% (Cuadro 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 élite 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 el Cuadro 2.

**Cuadro 2: Estratos socio-educacionales. Centro de la ciudad de Neuquén.**

Estrato	Nivel de instrucción	2001		2010	
		Nº jefes de hogar	porcentaje	Nº jefes de hogar	porcentaje
Alto	Superior y Universitario completo	2257	<u>27,5</u>	5161	<u>32,7</u>
Medio	Universitario incompleto	3164	38,6	6111	38,7
Bajo	Secundario incompleto	2758	<u>33,7</u>	4518	<u>28,6</u>

Fuente: Elaboración propia en base a 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

<sup>3</sup> 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 a 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



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.

**Cuadro 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

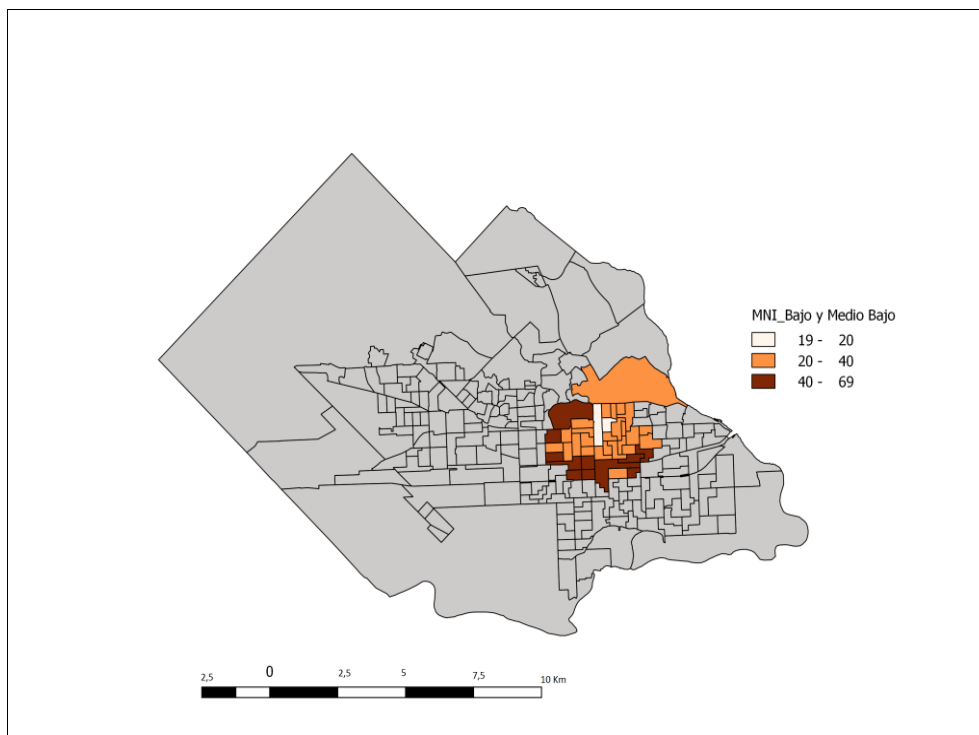
Fuente: elaboración propia en base a INDEC (2001 y 2010)

Detengámonos un instante en el IS de los estratos que estaban en los extremos de la grilla 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 (Cuadro 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 élite, 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 de este advertimos un incremento del ID: en los diez años que abarca la pesquisa ese índice experimentó una suba del orden del 60%, superando con creces el umbral a partir del cual podemos hablar de una realidad de segregación (Cuadro 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 al Mapa 1 para advertir la importante presencia relativa que, en 2001, tenían en dos regiones puntuales del centro neuquino. La primera de ellas es esa franja, ubicada al sur del

distrito central, que coincidía con el ‘bajo’ de la ciudad; un espacio embutido entre dos estructuras lineales que definían con claridad sus límites: la ruta nacional n° 22 y las vías del ferrocarril (Mapa 1). Ese espacio, que había albergado a comienzos del siglo XX lo que Mases y Montes le Fort llamaron en términos de una “subciudad roja” por concentrar el grueso de la “mala vida” (2001: 31), se constituyó, algunas décadas después, en el principal paseo de compras de la ciudad, albergando buena parte del comercio minorista de la capital. Ese perfil asociado al sector terciario colaboró para que allí, por un principio básico de cercanía espacial, residiesen muchos de quienes se empleaban en los centenares de locales instalados en lo que en términos jurisdiccionales sería el barrio ‘Área Centro Sur’. La segunda de las zonas en las que notamos una fuerte presencia de los estratos inferiores de la grilla es aquella que se encuentra al oeste del distrito central, justo donde la ciudad se abre hacia la periferia. Esta mayor distancia en relación a las manzanas que dieron vida al trazado original nos ayuda a entender que allí se hayan edificado complejos habitacionales financiados por el Fondo Nacional de Vivienda, trasplantando a tierras patagónicas las *low cost housings*. Sea por ser una opción habitacional popular o por concentrar el grueso de la actividad comercial, los radios censales localizados en ambas coordenadas espaciales albergaban, hacia comienzos del siglo XXI, un participación en el total que oscilaba entre un 40% hasta un sorprendente 70% (Mapa 1).

**Mapa 1: Máximo Nivel de Instrucción Bajo en el área céntrica (porcentaje). 2001.**



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

Poco de este panorama se mantenía en pie solo una década 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 mencionadas más arriba. Pero es en el micro centro donde observamos los cambios más profundos. A comienzos de la pasada década, encontramos en aquella parte de la ciudad una presencia de la población de bajos ingresos que se encontraba en el rango entre 20 y 40% (Mapa 2). La única excepción estaba dada por aquel radio censal que era atravesado en sentido nortesur por la principal avenida de la ciudad; algo esperable si tenemos en cuenta que se trataba de un segmento del tablero urbano que poseía una enorme centralidad, registraba una ocupación absoluta y, por ese motivo, había experimentado un crecimiento “hacia arriba”. En 2010, esa pequeña porción del centro se expandió como si fuese una mancha de aceite en el agua, ocupando un área cuyos límites coincidían con el ‘continente de la riqueza’ (Mapa 2). En 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.

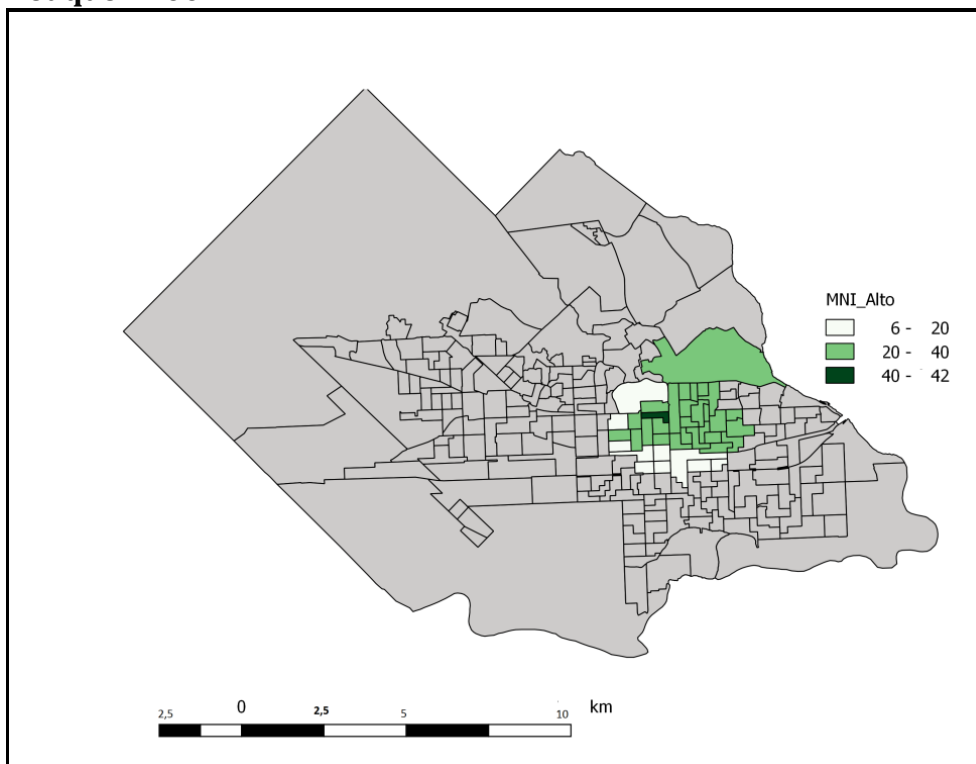
**Mapa 2: Máximo Nivel de Instrucción Bajo en el área céntrica (porcentaje). Neuquén, 2010.**



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

Veamos ahora qué sucedió por “arriba”. Una lectura superficial del Mapa 3 nos permite visualizar un radio censal excéntrico que, hacia comienzos del siglo XXI, albergaba una mayor presencia relativa de quienes habían tenido un paso exitoso por el sistema educativo. Por fuera de esta unidad espacial, visualizamos una amplia franja de territorio que se ubicaba en el rango situado entre 20 y 40% de población con MNI alto, lo cual nos permite sostener aquella hipótesis que había demostrado solvencia para caracterizar la distribución de la población para el periodo comprendido entre 1960 y 2001: esa que señala que el centro había reunido, desde muy temprano, lo más encumbrado de la sociedad neuquina, aunque se trataba de un espacio heterogéneo en términos sociales. No es de extrañar que una interesante cantidad de radios censales mostraran una presencia relativamente baja de ese estrato, en tanto la mayoría de ellos exhibía una participación inferior al 20%. Este conjunto de unidades espaciales, que coincidía con el área que denominamos ‘bajo’, funcionaba como un daguerrotipo negativo del cuadrante del centro en el que, en 2001, sobresalía la presencia de quienes tenían un menor rodaje por el sistema educativo (Mapa 3).

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

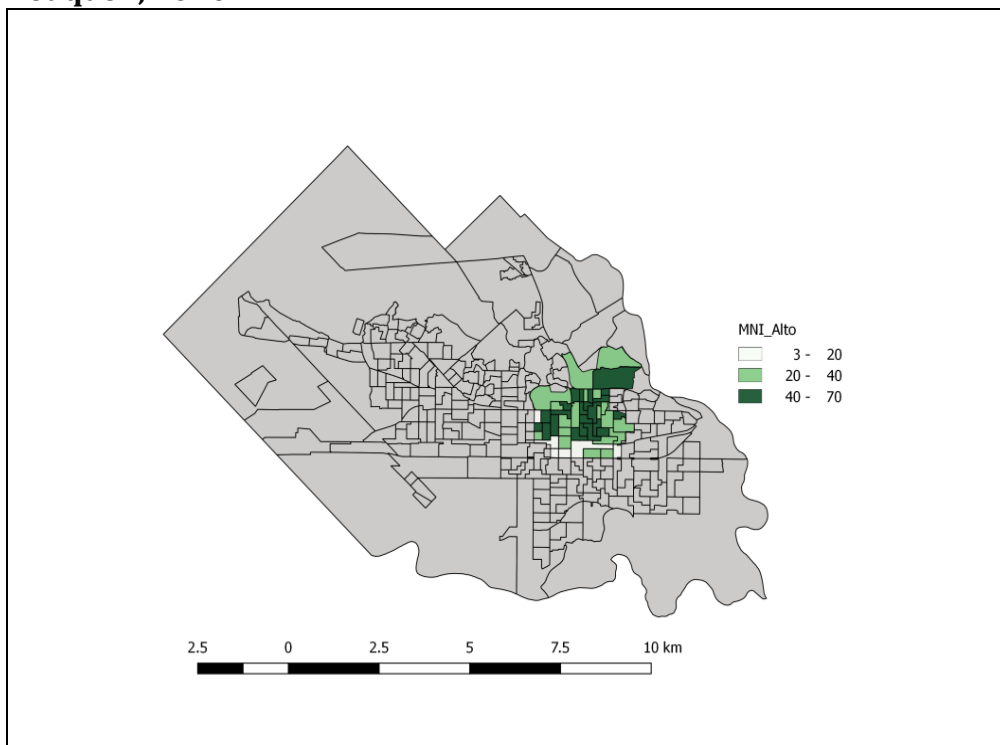


Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC 2001.

En los siguientes diez años, la distribución espacial del estrato más alto de la grilla sufrió un cambio radical. Esa pequeña isla de sobre representación 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% (Mapa 4). Es precisamente en esta zona donde se dio el proceso de verticalización edilicia, agrupando parte sustancial de los nuevos edificios torre que fueron reemplazando viviendas unifamiliares y lotes vacíos. Alrededor de esta región se fue delineando un *degradee* que perdía intensidad conforme nos alejábamos de las áreas gentrificadas y del micro centro, una especie de anillo que presentaba porcentajes que oscilaban entre 20 y 40% (Mapa 4). Finalmente, en el caso de los radios censales que mostraban una tenue presencia del peldaño superior de la clasificación, vemos un mayor grado de agrupamiento en la porción más meridional del centro, mostrando a las claras que lo que llamamos ‘bajo’ comenzaba a evidenciar una clara transformación de su perfil social. En este sentido, cabe señalar un proceso que, en los últimos seis años, no ha hecho más que consolidarse: el *real estate*, en su búsqueda de plusvalías urbanas, ha comenzado a desarrollar proyectos en altura, algunos de los cuales inclusive están ubicados allende los límites del área céntrica.

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



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

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, 20/08/2010: 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” (Rio Negro, 29/03/2007: 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” (Rio Negro, 29/03/2007: 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, aunque de forma menos orgánica, 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.

### **Algunas consideraciones finales: 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?

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 aquella que nos permite incorporar a la discusión a una ciudad intermedia ubicada en el ‘sur del sur’.

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 angloamericanas. 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.

Aunque importantes, las transformaciones en el entorno físico no resultan suficientes para redondear los límites de un proceso de gentrificación. Junto a ellas, deben señalarse cambios en el perfil social de una determinada área de la ciudad. El pronunciado aumento del valor del suelo, sumado a la suba sustancial de los alquileres, fueron la piedra de toque de dos procesos que no dejan de ser las dos caras de una misma moneda: elitización y desplazamiento. En los diez años que ocupa la pesquisa, la presencia de los miembros más encumbrados de la sociedad se incrementó en el radio céntrico, tanto en términos porcentuales como en materia espacial. La contracara de este fenómeno fue caída de la participación relativa de los sectores populares en los radios censales que dan forma al micro centro, 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 micro centro neuquino.

### Bibliografía

ARIZAGA, Cecilia (2005). "La construcción del 'gusto legítimo' en el mercado de la casa". *Bifurcaciones* [online] no. 5; disponible en [www.bifurcaciones.cl/005/Arizaga.htm](http://www.bifurcaciones.cl/005/Arizaga.htm); bajado el 2 de marzo de 2016.

BANDIERI, S. (2005) *Historia de la Patagonia*; Sudamericana, Buenos Aires.

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*, Año 4, Vol. 2 - Nº 5. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.

CABRALES BARAJA, Luis Felipe (2002). *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*; Universidad Nacional de Guadalajara-Unesco.

CASGRAIN, Antoine, JANOSCHKA, Michael (2013) "Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile"; *Andamios*, Vol.10, nº22, pp.19-44.

CICCOLELLA, Pablo y MIGNAQUI, Iliana (2000) "Economía global y reestructuración metropolitana. Buenos Aires: ¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?"; *Cuadernos del CENDES* nº 43, pp.29-50.

DELGADILLO, Víctor, DÍAZ, Iban y SALINAS, Luis (Coordinadores); (2015) *Perspectivas de la gentrificación en México y América Latina*. UNAM, Instituto de Geografía V.Serie.

DI VIRGILIO, María Mercedes, MARCOS, Mariana y MERA, Gabriela; (2015) "Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat"; Población de Buenos Aires; vol. 12, núm. 22, 2015. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74042520002>, bajado el 30/03/2017

FRÚGOLI, Heitor, SKLAIR, Jessica (2008) The Luz district in São Paulo: anthropological questions on the phenomenon of gentrification. Paper presented to the ninth *International Conference of the Brazilian Studies Association*. Disponible en: [http://www.brasa.org/Documents/BRASA\\_IX/Heitor-Frugoli-Jessica-Sklair.pdf](http://www.brasa.org/Documents/BRASA_IX/Heitor-Frugoli-Jessica-Sklair.pdf), bajado el 10/04/2016

GONZÁLEZ, Sara; HODKINSON, Stuart (2014). "Gentrificación como política pública en una ciudad provincial. El caso de la ciudad de Leeds en el Reino Unido". *Revista de Geografía Norte Grande*; n°58, pp.93-109.

GÓMEZ LENDE, Sebastián. (2005) "La fragmentación de la calidad de vida en el conurbano bonaerense (1991-2001). Modernización y desigualdad". *Desigualdad y calidad de vida en la Argentina (1991-2001). Aportes empíricos y metodológicos*; Velázquez, G. y Gómez Lende, S. (Eds.). Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Tandil: Centro de Investigaciones Geográficas.

HARRIS, Andrew. (2008) "From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective"; *Urban Studies*; vol. 45, n° 12; pp.2407-2428.

JANOSCHKA, Michael, SEQUERA, Jorge, y SALINAS, Luis. (2014) "Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico". *Revista de geografía Norte Grande*, n°58, pp. 7-40.

JANOSCHKA, Michael y SEQUERA, Jorge (2014) "Procesos de Gentrificación y desplazamiento en América Latina- Una perspectiva comparativista", en Michelini, Juan (Ed.): *Desafíos metropolitanos. Un dialogo entre Europa y américa Latina*; Madrid, Catarata, 2014, pp. 82-104.

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

LEES, Loretta (2012) "The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism" *Progress in Human Geography*; 36(2) 155-170

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

MARCUSE, Peter. (1986) "Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City", en N. Smith and P. Williams (eds) *Gentrification of the City*; Unwin Hyman, London, pp. 153-177.

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

MASES, Enrique y MONTES LE-FORT, Liliana (2001). Ciudad del viento, La historia, arquitectura y sociedad en el núcleo urbano de Neuquén capital, EDUCO, Neuquén.

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

PERREN, Joaquín y LAMFRE, Laura. (2015). "La segregación residencial en tiempos de la "gran transformación neoliberal". Una aproximación al caso de la ciudad de Neuquén, 1991-2001"; *Cuadernos de Economía* 34 (66).

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

PERREN, Joaquín, CABEZAS, Sergio (2016) "Interpretando la Gentrificación: antecedentes, problemas y deriva conceptual. Una mirada desde Latinoamérica"; *Revista TEL*, Vol.7, n°1, pp.151-177.

PRÈVOT-SCHAPIRA, M.F. Y VELUT, S. (2016) *El sistema urbano y la metropolización. La sociedad argentina de hoy*. Grupo editorial siglo veintiuno.

SALINAS ARREORTUA, Luis Alberto (2013) "Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México". *GeoGraphos.V.4* N°44, pp.284-306

SHIN, HyungBang, LEES, Loretta y LÓPEZ MORALES, Ernesto (2016) "Introduction: Locating gentrification in the global east". *Urban Studies*; Vol. 53(3), pp. 455-470.

SLATER, Tom; (2012) "Missing Marcuse. On gentrification and displacement"; *City*, 2009, Vol.13, n°. 2-3, pp. 293-311

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

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

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