

El regreso a la ciudad construida en Mendoza. ¿Quiénes regresan y quiénes se van?.

María Jose Navarrete, Laura Ávila y Marta Bernabeu.

Cita:

María Jose Navarrete, Laura Ávila y Marta Bernabeu (2017). *El regreso a la ciudad construida en Mendoza. ¿Quiénes regresan y quiénes se van?.* XXXI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. Asociación Latinoamericana de Sociología, Montevideo.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-018/1181>



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

El regreso a la ciudad construida en Mendoza ¿Quiénes regresan y quiénes se van?

María José Navarrete mjnavarrete@mendoza-conicet.gob.ar UNCUYO / CONICET. Argentina

Ana Laura Avila lavila@mendoza-conicet.gob.ar UNCUYO / CONICET. Argentina

María Marta Bernabeu mbernabeu@mendoza-conicet.gob.ar UNCUYO / CONICET. Argentina

RESUMEN

En las últimas décadas en América Latina se produce un proceso que algunos autores denominan como 'regreso a la ciudad construida'. El mismo consiste en el retorno de capitales públicos y privados, y también de los discursos, al área central de la ciudad. En este marco buscamos describir las especificidades del regreso a la ciudad construida en el Municipio de la Capital de Mendoza, Argentina. Para ello analizaremos dos casos que consideramos representativos de este fenómeno urbano. Por un lado, una línea de créditos que impulsó el gobierno nacional en el año 2012 para subsidiar la demanda de vivienda, denominado Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR). Por otro lado, una serie de edificios de lujo y torres country desarrollados por grandes emprendedores inmobiliarios. A partir de estos casos, nos interesa evidenciar el rol que ha tenido el Estado en estos procesos, partiendo de la hipótesis de que el mismo ha promovido y favorecido mediante un conjunto de políticas urbanas los intereses del mercado, en detrimento de los sectores populares.

Palabras clave: Regreso a la ciudad - Ciudad de Mendoza - proyectos urbanos

ABSTRACT

In the recent decades in Latin America, a process called 'return to the built up city' has been produced. It consists in the return to state and private capital and also the return to speeches to the central area of the city. In this context, we seek for describing the specifics of the return to the built up city in Mendoza Town Hall, Argentina. For this, two representative cases of this urban phenomenon will be



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

analyzed. On the one hand, the case of a credit line, called Argentine Bicentennial Credit Program for Single Family Housing (PROCREAR), promoted in 2012 by the government, to subsidize the demand for housing, will be considered. On the other hand, a series of luxury buildings and country towers developed by large real estate entrepreneurs will also be studied. From these cases, we are interested in demonstrating the role that the State has played in these processes, based on the hypothesis that it has promoted and favored the interests of the market through a set of urban policies, to the detriment of the popular sectors of the population.

Keywords: return to the city - Mendoza's city - Urban projects

I. Introducción

Existe cierto consenso en la literatura académica sobre urbanismo y hábitat en señalar que desde fines de la década de 1970, se inició un periodo en el cual se han modificado sustancialmente las dinámicas territoriales y las pautas de intervención del estado y los capitales en éstas, generando profundos cambios en las ciudades. En América Latina desde hace ya algunas décadas se ha comenzado a desarrollar un proceso que diversos autores han denominado “regreso a la ciudad construida” y que como su nombre lo indica, tiene lugar en las áreas centrales o consolidadas de las ciudades. A grandes rasgos es posible señalar que dicho proceso consiste en el retorno de capitales públicos y privados, como también de ciertos discursos, a dichas áreas de la ciudad.

En este sentido, nos parece importante reflexionar si en la ciudad de Mendoza está teniendo lugar este proceso y cuáles son sus especificidades. Para ello analizaremos dos casos que consideramos representativos de este fenómeno urbano. Por un lado, el caso de una línea de créditos que impulsó el gobierno nacional en el año 2012 para subsidiar la demanda de vivienda, denominado Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR). Por otro lado, una serie de edificios de lujo y torres country desarrollados por grandes emprendedores inmobiliarios. La metodología se basa en la lectura de bibliografía especializada, el análisis



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina
La sociología en tiempos de cambio

documental y de normativa urbana, y el rastreo de noticias en medios locales. A partir de estos casos, podremos evidenciar el rol que ha tenido el Estado en estos procesos, al promover y favorecer mediante un conjunto de políticas urbanas los intereses del mercado, en detrimento de los sectores populares.

II. ¿Quién regresa a la ciudad construida?

En la década de 1960 la socióloga inglesa Ruth Glass acuñó el término gentrificación para explicar el proceso de cambio social por el cual los barrios obreros de Londres cercanos al centro estaban siendo invadidos por clases de ingresos superiores. El concepto mismo ha dado lugar a numerosas investigaciones y debates teóricos al respecto.

Si bien no desconocemos la importancia de estas investigaciones y debates, nos interesa en este trabajo en particular, analizar un proceso que si bien se encuentra muy relacionado con la gentrificación posee una especificidad propia: el *regreso a la ciudad construida* (Díaz Parra, 2014, 2015). La elección de trabajar con este concepto se fundamenta en que permite analizar procesos más amplios que pueden o no entenderse como gentrificación y por lo tanto, consideramos que es más explicativo para la realidad de la Ciudad de Mendoza.

Para ello, tomaremos por un lado, los aportes de Ferreira Santos (2015), quien analiza el proceso de gentrificación siguiendo una línea estructural, que se centra en el mercado del suelo y los saltos de renta que posibilitan los centros urbanos devaluados. Sus análisis, sirven de base para analizar el proceso más amplio de regreso a la ciudad. Por otro lado, tomaremos las contribuciones de Díaz Parra (2014, 2015), quien relaciona estos fenómenos en las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas con los cambios en el urbanismo y la planificación urbana a partir del último cuarto del siglo pasado, dando cuenta de las especificidades del regreso a la ciudad construida en América Latina.

Siguiendo a Ferreira Santos (2015) es posible señalar que en el sistema capitalista imperante el espacio urbano es fundamental en tanto posibilita la reproducción del capital, las relaciones de producción y la realización de las estrategias del Estado. Cuando el sector financiero se torna muy



**XXXI CONGRESO ALAS
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

atractivo y tiene lugar un crecimiento de los flujos de capital hacia el sector inmobiliario, permite la gentrificación. En efecto, la devaluación de partes de la ciudad (y su necesidad de revitalización), así como la aparición de centralidades a lo largo del espacio urbano (funcionalmente especializadas) aparecen como producciones. En un período de expansión económica se valorizan espacios y se producen nuevas centralidades mientras que se devalúa el capital en otros lugares. En este sentido Smith (2007) señala que la revitalización a través de la gentrificación o el redesarrollo constituyen una forma de transferir capital desde la industria a la producción de nuevos espacios. La dimensión más amplia del proceso de gentrificación está vinculada a grandes movimientos de capital, en particular en los periodos de crisis en la economía mundial, cuando las tasas de ganancia del capital industrial comienzan a caer. De esta manera, es posible evidenciar que la gentrificación no constituye el regreso de la gente al centro de la ciudad, sino más bien el regreso del capital (Smith, 1996; Ferreira Santos, 2015).

Díaz Parra (2014) argumenta que en las ciudades iberoamericanas la gentrificación puede analizarse como un regreso de la política urbana sobre la ciudad construida. El autor se basa en una investigación comparada sobre cuatro centros urbanos históricos de distintas ciudades de Iberoamérica: México, Sevilla, Buenos Aires y Montevideo.

Hacia fines de 1970 el funcionalismo -hegemónico en la arquitectura e intervención urbana desde el fin de la segunda guerra mundial-, comienza a ser fuertemente criticado desde distintas perspectivas y por variadas razones (disconformidad cultural con los resultados del planeamiento anterior y críticas por su rigidez, cambios en el rol del Estado, mayor rol de los privados, entre otras). Para fines de los '80 y principios de los '90, se produce quiebre del modelo funcionalista dando lugar a políticas urbanas denominadas posfordistas o neoliberales. Las mismas consisten en la planificación por proyectos (que posibilita intervenciones en áreas específicas o edificios concretos), la instrumentalización de alianzas público-privadas para la recualificación de enclaves, y la desregulación de mercados como el de alquileres, entre otras.

El punto de ruptura de la tendencia al abandono de los centros históricos se produce en 1970, a través de un cambio en los discursos y en las prácticas. A partir de ese momento, en América Latina



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

en la década del '80, confluyen una serie de elementos, por un lado la UNESCO tuvo un papel preponderante en la difusión de innovadoras concepciones sobre el patrimonio histórico de las ciudades. Por otro lado, procesos como la disminución de los flujos migratorios, el abandono del patrón de expansión periférica y un renovado interés público y privado por los centros históricos. En este contexto surgen las teorías sobre el patrimonio y nuevas visiones para intervenir el centro de las ciudades.

El autor sintetiza estos procesos planteando que hay un giro de la política urbana sobre la ciudad construida, que toma los ámbitos patrimoniales e históricos como ámbito de oportunidad para el mercado, en un contexto de formación de complejos inmobiliarios y turísticos de distinto peso según el caso. Explica que los cambios son muy lentos y hay una gran variedad de situaciones, pero como tendencia general, se puede señalar una reinversión en los espacios centrales y la sustitución de los habitantes por otros de un mayor nivel económico.

Respecto a las características específicas de este *regreso a la ciudad construida* en América Latina, Díaz Parra (2015) menciona cuatro características que distinguen el fenómeno en nuestras ciudades. En primer lugar, una primacía de las políticas públicas, en contraposición a lo ocurrido en las ciudades anglosajonas, donde el proceso estuvo liderado por los mercados. Los estados han desarrollado una serie de acciones estratégicas para adecuar las ciudades a las nuevas necesidades de acumulación del capital y el logro de estos objetivos está fuertemente influenciado por la importación de políticas de los principales centros urbanos del capitalismo global.

En segundo lugar, los centros históricos de las grandes ciudades tienen un destacado rol en este proceso, como ya hemos mencionado. Áreas que habían sufrido fuertes deterioros durante el siglo XX (decadencia demográfica, edilicia, comercio ilegal, tugurización), reúnen las condiciones óptimas para su revalorización. La puesta en valor del patrimonio termina favoreciendo, o siendo utilizado estratégicamente por los estados, como una fuente para la atracción de recursos.

En tercer lugar, identifica la resistencia de las clases populares asentadas en estas áreas, frente a estas intervenciones. La organización o mera presencia de las clases populares, de los estratos



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

marginales, y de las actividades asociadas a estos, ha implicado que los procesos sean más lentos. En este contexto el estado ha asumido un rol fuertemente disciplinador en el espacio.

Por último, el autor señala también como diferencia, la vulnerabilidad de las clases medias como consumidoras. La demanda de este tipo de espacio cuenta con serias limitaciones. Primero, por la debilidad demográfica de las clases medias. Segundo, por una gran resistencia a entrar en contacto con espacios previamente estigmatizados en base a la percepción de inseguridad.

Estos dos últimos aspectos enlentecen y dificultan estos procesos, en comparación a la gran velocidad con la que ocurrieron en el mundo anglosajón.

En el caso de Argentina, el retorno a la ciudad construida tiene como caso insignia el megaemprendimiento urbano Puerto Madero. La operación consistió en la renovación del ya viejo Puerto Nuevo de la ciudad, y la urbanización de las barras de arena que separan el centro urbano del estuario del Río de La Plata (Díaz Parra, 2013). Esta renovación urbana se desarrolló en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a partir de los noventa, como parte de un plan más amplio y a mediano plazo de urbanización de la ribera. El plan implicó la ampliación del área central posibilitando el despliegue de nuevos usos comerciales, de servicios y habitacionales que involucraron a sectores de altos ingresos. Este proceso continuó luego hacia el sur, a las zonas de La Boca, Barracas y San Telmo, donde la inversión pública apuntaló la valoración inmobiliaria y expulsó a los grupos de menores ingresos (Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008). En la ciudad de Mendoza hubo un proyecto similar, denominado “Mendoza Madero” que si bien no se terminó concretando, las siguientes gestiones municipales mantuvieron la idea de densificar el área para aprovechar el crecimiento inmobiliario, y así producir la configuración de un nuevo centro (Morgani y Rizzo, 2014).

En el Municipio de Capital, que históricamente había concentrado el poder económico, político y simbólico de la Ciudad, las principales transformaciones urbanas del último cuarto del siglo XX implicaron una pérdida relativa de su importancia y atractivo. Dichas transformaciones consistieron en un decrecimiento demográfico sostenido; un crecimiento de villas, asentamientos y barrios de vivienda social hacia el oeste en la zona de piedemonte; una disminución de la función residencial; el traslado de funciones comerciales y recreativas a nuevos desarrollos en la periferia; el



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina
La sociología en tiempos de cambio

traslado de servicios a centros en los restantes departamentos de la ciudad; y por último, la aparición del comercio ilegal en las calles (Marsonet y otros, 2014; Schmidt, 2003).

Frente a esto, las distintas gestiones municipales de Capital han intentado volver a hacer atractivo el centro de la ciudad, realizando distintas acciones para la renovación de ciertos barrios o zonas. Las gestiones en este municipio tienen como rasgos comunes a lo largo de estas décadas: a) ausencia de planificación y regulación; b) permanentes excepciones a la normativa vigente para favorecer el desarrollo de la especulación inmobiliaria; c) gestión de los espacios públicos como desafío, fundamentalmente a causa de la inseguridad urbana; d) obras de renovación urbanística que tienen como objetivo “embellecer” ciertos puntos de la ciudad, lo cual concuerda también con abordar la ciudad por partes y no en su conjunto (Ponte, 2008). También comienzan a desarrollarse slogans que buscan instalar los atractivos particulares de la Ciudad en el circuito del turismo internacional o para desarrollar emprendimientos de alta gama, es decir, la creación de marcas distintivas espaciales relacionadas a un lugar (Harvey, 2007). En este contexto, empieza a ser muy frecuente el uso de la fuerza pública para mantener fuera de la ciudad los “indeseables” (Marsonet y otros, 2014).

III. Metodología

Esta es una investigación exploratoria, ya que es una de las primeras aproximaciones al tema investigado. Las áreas analizadas, sin abarcar todo el universo, son una muestra lo suficientemente representativa por el impacto que han tenido en la ciudad de Mendoza. Se seleccionaron tres casos que permiten analizar diferentes mecanismos que intervienen en el proceso de regreso a la ciudad construida. El primero es el caso de una línea de créditos que impulsó el gobierno nacional en el año 2012 para subsidiar la demanda de vivienda, denominado Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR). El segundo caso corresponde a una serie de edificios de lujo en el centro de la ciudad que se destacan por su altura en una ciudad baja y por ser construidos mediante excepción inmobiliaria. Y en tercer lugar, una serie de torres country desarrollados por grandes emprendedores inmobiliarios en el límite entre dos municipios que demuestra cómo la normativa incide en la forma de urbanización.



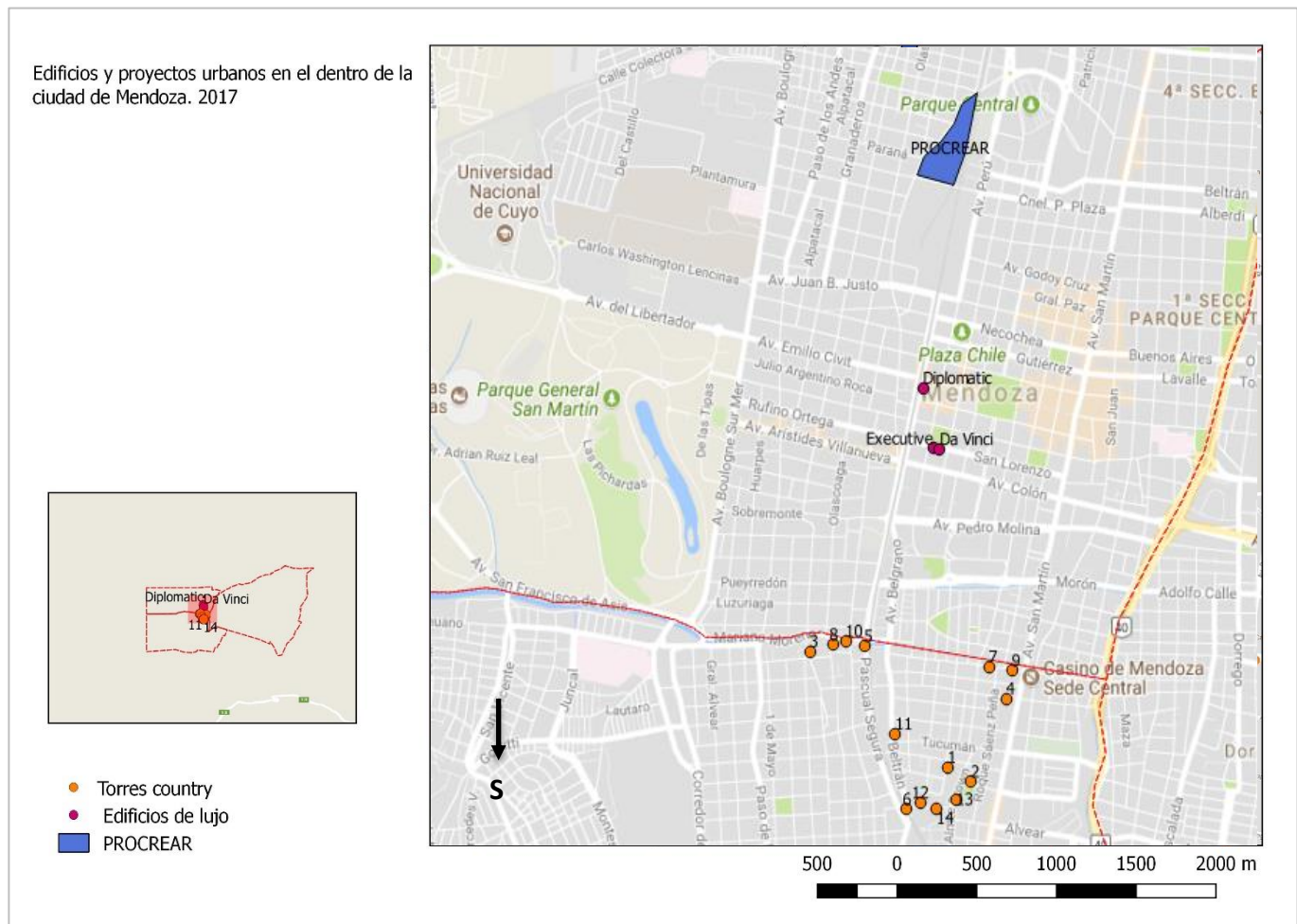
XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina
La sociología en tiempos de cambio

Las fuentes de información utilizadas son secundarias. La recolección de la información de los casos se realizó a través de la consulta de bibliografía especializada, análisis documental y de normativa urbana, y rastreo de noticias en medios locales. Además se complementó la información con fuentes primarias a partir de recorridos por el terreno, observación en campo y registros fotográficos.

Fig. 1: Edificios y proyectos urbanos en el dentro de la ciudad de Mendoza. 2017



Fuente: elaboración propia.



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

IV. Análisis y discusión de datos

A continuación presentamos los proyectos seleccionados como ejemplos que nos posibilitan reflexionar acerca de los procesos en torno al regreso a la ciudad construida en Mendoza.

a. Un mega proyecto residencial para las clases medias en el corazón de la ciudad

En el año 2012 el gobierno nacional, lanzó una línea de créditos para subsidiar la demanda de vivienda denominado Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR). Este programa contemplaba cuatro líneas de financiamiento: para construir vivienda, para adquisición de lote y construcción de vivienda, para adquirir una vivienda en venta, y por último, para obtener una vivienda que sería construida por empresas en desarrollos urbanísticos en los cuales el Estado cedería los terrenos. Con el paso de los años y el cambio de gestión en el gobierno nacional a fines del 2015, las líneas de financiamiento han tenido algunas modificaciones, pero la última, y que es la aquí nos interesa, continúa vigente. Para la provincia de Mendoza se idearon tres desarrollos urbanísticos: en Maipú, Capital y San Martín.

El de Capital es el emprendimiento residencial más grande que se ha realizado en este Municipio, en el cual se están construyendo más de 1000 viviendas, y también locales para comercios, lo cual ha motivado que en algunos medios se lo denomine “minicuidad” (Villaroel, 2015, julio 18). Este desarrollo urbanístico está siendo construido en terrenos del ex-Ferrocarril General San Martín que quedaron abandonados luego de la privatización del servicio a principios de 1990. A partir de ese momento, esos enormes terrenos han sido objeto de luchas y conflictos para llevar adelante una heterogeneidad de proyectos, desde la idea de un Puerto Madero para Mendoza mediante una alianza público-privada, hasta centros culturales populares. Diversos grupos entraron en conflicto a lo largo de los años desarrollando entre sí distintas estrategias y alianzas. Así como también, han sido uno de los focos para la tan ansiada revalorización del centro que buscaba el estado municipal, impulsando en la zona la construcción de parques (Parque Central), espacios culturales (Nave Cultural, Centro Cultural Universitario), hipermercados (COTO), entre otros proyectos (Morgani y Rizzo, 2014).



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Fig.2: Desarrollo urbanístico de PROCREAR. Ciudad de Mendoza. 2017



Fuente: elaboración propia

Además, este espacio fue una opción para familias de muy bajos recursos sin posibilidades de acceso a la vivienda, tanto por la disponibilidad de tierras como de oficinas abandonadas del Ferrocarril que se utilizaron como vivienda. Desde la década de 1990 en adelante se constituyeron en el lugar tres asentamientos: Costa Esperanza, Escorihuela y Malargüe. En ellos, las familias habitaron durante años en este lugar, en pésimas condiciones habitacionales y ambientales. A estas malas condiciones se sumaba la constante estigmatización en los medios que publicaban notas poniendo estos asentamientos como fuente de delitos, enfermedades, etc., y el hostigamiento policial permanente, llegando al punto de colocar garitas de seguridad en el ingreso a pedido de los vecinos



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

de barrios aledaños. Para el año 2014 las familias habían sido relocalizadas a barrios de vivienda social en la periferia de la ciudad (Morgani y Rizzo, 2014). Estas relocalizaciones visualizan, a nuestro entender, cómo el Estado mediante distintas políticas genera tensiones entre el acceso a la vivienda y el acceso a la centralidad para sectores muy vulnerables de la población.

En pocos meses finalizará la construcción de las viviendas PROCREAR. El último conflicto alrededor de este importante emprendimiento residencial tiene que ver con la propuesta del intendente capitalino de no entregar las viviendas a los beneficiarios del crédito y colocarlas en el mercado por un valor de 3 millones de pesos. Son realmente llamativos los argumentos del intendente Rodolfo Suarez utilizados para tratar de fundamentar esta operación:

[la construcción] es de altísima calidad pero no respeta el concepto de vivienda social (...) El concepto de que se han hecho dúplex con tres dormitorios y dos baños está fuera del concepto de vivienda social, esto puede generar un problema si la gente adjudicataria no tiene la capacidad de pagar las expensas para mantener todos los espacios comunes que hay. (MDZ, 2017, 3 de agosto)

El debate estuvo presente en los medios locales por varios días, y si bien emergieron algunas voces opositoras, parece haber consenso en el actual gobierno para otorgar esas viviendas a “quienes puedan pagarlas”. Cabe destacar que PROCREAR es un crédito al que solo pueden acceder asalariados formales que reúnan una serie de exigentes requisitos, por lo cual, sólo postulan como potenciales beneficiarios personas de clases media con buen poder adquisitivo. Podemos decir entonces, que la concepción implícita de los gobernantes es que la vivienda social no puede tener altos estándares de construcción, ni mucho menos estar localizada en la centralidad, lo cual vislumbra una clara voluntad de elitizar la ciudad.



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

b. Proyectos residenciales de élite a partir de modificaciones en los códigos de edificación municipales

A partir del año 2007 ha tenido lugar una acelerada expansión de las llamadas “torres country”. Se trata de emprendimientos que en nuestro país datan desde la década del 90, y se dan junto con un cambio en las expectativas de las clases altas con respecto a la vivienda. Los sectores altos comenzaron a priorizar el modo de vida de los country clubs, caracterizados por la presencia de espacios verdes amplios, la tranquilidad, la ubicación de la vivienda en lugares abiertos y de menor densidad, la seguridad asociada a los sistemas de vigilancia, pero también por la distancia de los centros urbanos. En este contexto, las torres country aparecen:

como una solución que reúne "lo mejor de los dos mundos": la ciudad, como localización cultural y comercial más que como forma de vida y lugar de conflicto creativo; la "naturaleza", en forma de "vistas" y remedos parqueizados; la urbanización privada como oferta de servicios ("amenities") que torna innecesaria buena parte de las salidas al exterior de la residencia (Tercco, 2015).

Ahora bien, en relación a nuestra ciudad, observamos una concentración de este tipo de emprendimientos en el límite entre los departamentos de Godoy Cruz y Capital, donde en un espacio muy reducido de 500 metros radican 14 torres country (ver tabla 1).



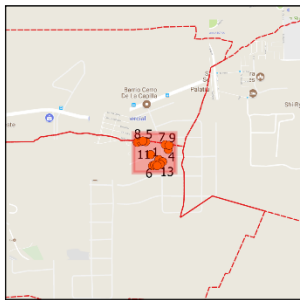
XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina
La sociología en tiempos de cambio

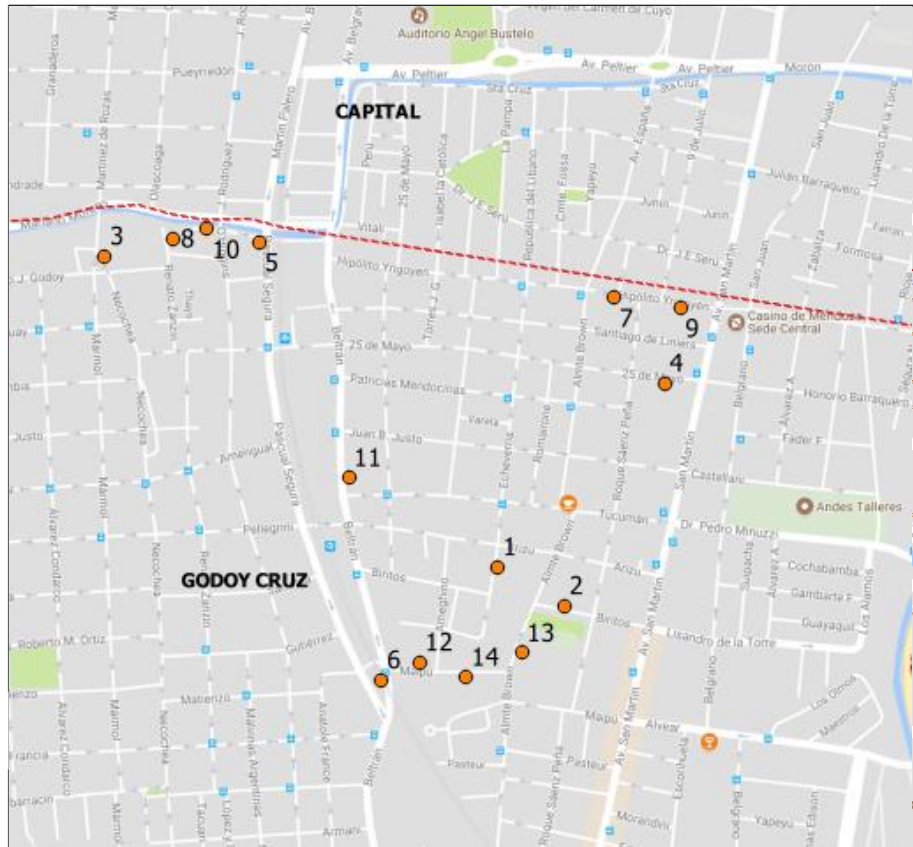
Fig. 3: Torres Country en el límite de la ciudad de Mendoza. 2011.

**Torres Country en el límite
de la ciudad de Mendoza**



Edificios y proyectos urbanos

- Torres country



Fuente: Rizzo, P; Marsonet, P; Gorsso, V. (2011)

A simple vista llama la atención que los mismos se ubican en el municipio de Godoy Cruz (al sur) mientras que en el municipio de Capital (al norte) no aparece ninguno. Sin embargo, es necesario resaltar que dicha localización no es un hecho fortuito, ni una simple preferencia de los desarrolladores inmobiliarios sino que se relaciona ampliamente con el accionar diferente de los municipios en relación a la regulación de los usos del suelo. En efecto, como afirman Rizzo, Marsonet y Grosso (2011), hasta diciembre del 2015 en el área mencionada, del lado de capital las ordenanzas municipales imponían una serie de condiciones que restringían principalmente la construcción en altura, mientras que el municipio vecino no tenía regulación al respecto. El Municipio de Godoy Cruz



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

no cuenta con condicionantes edilicios como el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y el FOT (Factor de Ocupación Total) desde hace aproximadamente 25 años, ni con limitaciones a construcciones en altura (Rizzo, Marsonet, Grosso, 2011). De esta manera, el FOS, FOT, y el número mínimo y máximo de plantas, llevó a que los grandes emprendimientos inmobiliarios en su afán de obtener mayores ganancias hayan buscado lugares lo más cercanos y similares posibles a la ciudad de Mendoza en los que pudiesen lograr sus objetivos con menores inversiones.

Tabla 1: principales Torres Country en nuestra área de estudio

Ref. mapa	Emprendimiento	Ubicación	Pisos	Dpto	Empresa	Año
1	Bombal Nuevo	Echeverría 1465	6	39	LAUGERO Construcción S.A.	2007
2	Biritos Park	Biritos 147	13	115	CIOFFI y María Andrea Torrent.	2009
3	Villa Mediterránea	Av. Moreno y Necochea 2261	12		Presidente	1995
4	Edificio Mantis	Roque S. Peña 1819	6	24	A4 Studio / NAZCA constructores	2007
5	Peris Center	Av. Mariano Moreno y Palero	4		Mandatos y Fiducia, Comercializa ALTA S.A.	2008
6	Serrana Club	Maipú y Beltrán	6		CEFAS inmobiliaria	2007
7	Edificio El Bosque	Hipólito Yrigoyen 148	12	46	GENCO desarrollos inmobiliarios	2007
8	Edificio Acuarela	Pedro J. Godoy 899	9	94	ANGULO S.A.	2007
9	Torres Agustinas	Hipólito Irigoyen 52	12 y 16		OHA Constructores	2007
10	Plaza Madero	Av. Mariano Moreno 8	8	33	CIOFFI	2007
11	Torres Sentinelle	Beltrán 1604	11	50	KRISTICH desarrolla	2007
12	Plaza Bombal	Maipú 328	11	45	CIOFFI	2004
13	Cedros del Bombal	Almte. Brown 1454	6		A4 Studio	2009
14	Urbanetxea	Maipú 364	7		Escritanía MORA YMGH Arquitectos	2008

Fuentes: Rizzo, Marsonet, Grosso (2011) Municipalidad de Godoy Cruz; www.kyscrapercity.com;



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Cabe mencionar que al encontrarse en un área mayormente residencial, algunas de estas torres generaron el rechazo de algunas personas del vecindario, porque se temía un posible colapso de redes de agua y cloacas. Las estrategias implementadas consistieron en el envío de reiteradas notas a la Municipalidad de Godoy Cruz y la amenaza de presentarse a la justicia. Sin embargo, carecieron de una perspectiva amplia en lo relativo al derecho a la ciudad. Además, la ausencia de coordinación con otros movimientos sociales y la falta de estrategias comunes llevaron a un debilitamiento de sus acciones.

c. Construcción de emprendimientos hoteleros de lujo mediante excepciones a la normativa urbanística

Hasta el 2006 el edificio más alto de la ciudad de Mendoza fue el Edificio Gómez con 34 metros. Luego comenzaron a construirse torres y edificios que superaban esa altura, destinados al turismo, y también a vivienda para población de alto poder adquisitivo. Analizaremos el caso de tres edificios de lujo que se encuentran en el microcentro de la ciudad de Mendoza: Da Vinci, Diplomatic y Executive. Todos estos emprendimientos corresponden a *Presidente Desarrollos Inmobiliarios*, una empresa que comenzó en el rubro de la construcción y luego amplió su actividad hacia desarrollos inmobiliarios. Sus primeros emprendimientos en los años 90 fueron barrios privados en la periferia y edificios residenciales en el centro de la ciudad. Luego de la crisis del 2001, la empresa continuó con emprendimientos inmobiliarios pero diversificando la oferta con hoteles de lujo en el centro y torres country. Incluso en los últimos años, ha comenzado a desarrollar agro negocios relacionados a la vid principalmente (Presidente.com.ar, 2017).

Una estrategia de valorización de la empresa en los últimos años es la construcción de edificios destinados a clases altas y turismo internacional, que se han caracterizado por ser edificios “distinguidos, modernos y de gran elegancia”. Es necesario un alto capital económico para alojarse en los emprendimientos, ya que se encuentran entre los cinco hoteles más caros de la ciudad. Además, los alquileres y ventas se ofrecen principalmente en páginas internacionales (Booking.com, 2017),



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

mientras que en la página provincial de inmobiliarias aparecen muy pocas ofertas y las que aparece figuran en dólares. En los casos que ofrecen alquileres de departamentos, los precios por mes superan el salario mínimo vital y móvil (Inmoclick.com.ar, 2017) .

Los tres edificios analizados se encuentran en el microcentro, cercanos a espacios verdes, a comercios y servicios. Con esta localización, la empresa busca apropiarse de una renta diferencial por la construcción en altura, lo que permite mayor intensidad en la inversión de capital (Jaramillo, 2009). Sin embargo, la construcción en altura se logró mediante excepción al Código Urbano, ya que en la zona donde se encuentran los edificios Da Vinci (22 pisos) y el Executive (15 pisos) el límite máximo es de tres pisos. El hotel Diplomatic se encuentra en una zona que permite hasta 10 pisos pero cuenta con 20 (Código urbano y de edificación de la ciudad de Mendoza, 2015). En la ciudad de Mendoza, tan sólo en los años 2006 y 2007, se aprobaron 45 proyectos para la construcción de edificios que superan los tres pisos y la instalación de negocios bajo la figura vía de excepción para poder eludir normas básicas que rigen en el municipio (Diario El Sol, 18 de junio de 2008).

Fig. 4: Edificios de lujo por excepción al Código Urbano en la Ciudad de Mendoza. 2017.



Fuente: elaboración propia.

A finales de 2015 el Código de Urbanismo y Edificación de la ciudad de Mendoza fue modificado nuevamente, incorporando: la exención de pagos por derechos de construcción en zonas



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

determinadas, la posibilidad de obtener “excepciones” a quienes posean terrenos superiores a 2500m², la ampliación de los estándares de edificación en altura, y la habilitación para negociaciones particulares con inversores. En suma, toda una serie de medidas que otorgan importantes beneficios para las empresas constructoras que buscan desarrollar emprendimientos inmobiliarios en la Ciudad.

Además del capital económico, el capital simbólico también juega un rol fundamental para la apropiación del espacio. En la presentación de los edificios en la página del desarrollador inmobiliario se observan los atributos a los cuales hace referencia para diferenciarse de otras propuestas: elegancia, excelencia, modernidad y distinción. Los servicios que ofrecen también muestran hacia qué consumidores están destinadas las habitaciones o departamentos, ya que no son sólo servicios básicos, sino de lujo como piscina, gimnasio, SUM o cava de vinos (Presidente.com.ar, 2017). En Mendoza se suele hacer alusión al vino para atraer al turismo internacional pero también a la población local con un importante capital cultural y social, ya que conocer de vinos es un símbolo de prestigio.

A la inversa, quienes carecen de capital son mantenidos a distancia, ya sea física o simbólicamente, de los bienes socialmente más escasos. Bajo pena de sentirse desplazados, quienes entran en un espacio, deben cumplir las condiciones que éste exige tácitamente de sus ocupantes. La distancia física está representada por los grandes y lujosos pórticos con guardias de seguridad que no permitirán el ingreso a quienes carezcan del capital simbólico necesario para atravesarlos. También comienzan a aparecer alrededor de los edificios de lujo, comercios destinados a esa población de alto poder adquisitivo y turistas, incrementando la distancia simbólica con quienes dejan de frecuentar esos espacios públicos y privados porque no comparten el capital simbólico de ese espacio social. David Harvey (1990) indica que los promotores inmobiliarios no han tardado en incorporar los criterios de gusto y exclusividad (urbanizaciones exclusivas, de lujo, de marca) potenciando la producción y el consumo del capital simbólico. La estética funciona así como un fetiche para despolitizar las relaciones de clase, que se disuelven en gustos y estilos de vida.

V. Conclusiones



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Para concluir, retomamos a Díaz Parra (2015) que establecen cuatro características sobre las singularidades de este proceso en América Latina: una primacía de las políticas públicas impulsando el proceso, la relevancia de los enclaves históricos, el poder de las clases populares y la vulnerabilidad de las clases medias.

En relación a estas cuatro características y los casos abordados en el trabajo, podemos decir que se observan algunas similitudes y diferencias. Con respecto a la primacía de las políticas públicas, encontramos un fuerte rol de los estados municipales como promotores del regreso a la ciudad construida. En el caso del PROCREAR el Estado local, mediante una política de vivienda nacional, promueve la revalorización de un área central mediante la expulsión de sectores populares y la atracción de sectores medios y medios altos. Mientras que en los casos de las torres country y los edificios de lujo son inversores privados quienes desarrollan los emprendimientos, pero los Estados municipales desempeñan un papel central facilitando este tipo de urbanizaciones modificando la normativa urbana o realizando excepciones a la misma. Entonces, el presente trabajo nos permite dar cuenta del rol central que asumen los Estados locales de Godoy Cruz y de la Capital de Mendoza, a la hora de promover y servir de soporte a la iniciativa privada y a la innovación de grandes emprendimientos inmobiliarios. Cabe destacar que en Mendoza en el 2009 se sancionó la Ley N° 8051 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, recientemente reglamentada, y a pesar de que prohíbe las excepciones inmobiliarias, éstas se continúan realizando.

En relación al segundo punto, en ninguno de los tres casos se observa una relevancia de lo patrimonial, los emprendimientos que se realizan o se proponen, no buscan revalorizar lo histórico. Esto se debe a las características particulares del centro histórico de Mendoza que fue destruido en el terremoto de 1861. Tras su abandono se realizó la “segunda fundación de la Ciudad”, donde hoy se encuentra el centro de Mendoza. En la actualidad el centro histórico es mayormente residencial y no hay una política específica de renovación urbana para el área.

El poder de las clases populares en los tres casos analizados ha sido relativamente débil. En el proyecto PROCREAR hubo poca organización por parte de los pobladores de los asentamientos



XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

para contrarrestar el desalojo y permanecer en la centralidad, a diferencia de lo ocurrido con movimientos en otras ciudades de América Latina. Realizaron algunas acciones (formación de una Unión Vecinal, manifestaciones, etc.), pero no lograron constituir una organización con poder de negociación frente a las autoridades. El destino actual de esas familias es desconocido, una vez fuera de esos terrenos los medios no hablaron más de ellos, tampoco fue posible averiguar para esta instancia si finalmente la vivienda prometida fue entregada. Por otro lado, los emprendimientos de alta gama en Godoy Cruz, se encuentran orientados hacia los sectores con mayor poder adquisitivo (que por lo general ya cuentan con una vivienda propia), desplazando a la población con menor poder adquisitivo de dichos barrios. Es posible señalar que si bien vecinas y vecinos se han opuesto a dichos emprendimientos, las estrategias que han desarrollado para hacerlo han carecido de una coordinación con otros movimientos sociales y la falta de estrategias comunes han debilitado sus acciones.

El regreso de las clases medias se favorece mediante un apalancamiento estatal en las viviendas PROCREAR. Los otros dos emprendimientos están destinados a clases altas y turismo de alta gama. En relación a los proyectos destinados a los sectores medios y medios altos, en Mendoza es muy dinámico aún el proceso de expansión urbana mediante urbanizaciones cerradas.

A partir los casos analizados, podremos evidenciar el rol que ha tenido el Estado en estos procesos, al promover y favorecer mediante un conjunto de políticas urbanas los intereses del mercado, en detrimento de los sectores populares. En relación al proceso analizado en ciudades latinoamericanas, Mendoza presenta características particulares como la ausencia de la revalorización del centro histórico y una débil resistencia de las clases populares.

Finalmente, este trabajo nos plantea la necesidad de profundizar en el análisis de la primacía de las políticas públicas, ya que identificamos que es una dimensión fundamental en el regreso a la ciudad construida de Mendoza.

VI. Bibliografía



**XXXI CONGRESO ALAS
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina
La sociología en tiempos de cambio

CÓDIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE MENDOZA 0001

http://www.vialidad.mendoza.gov.ar/skin/contenido/documento/anexo_i_-_codigo_municipal_2017-05-31-305.pdf

DÍAZ PARRA, Ibán (2014) “El regreso a la ciudad consolidada” Revista Ciudades 103. Análisis de coyuntura, teoría e historia urbana. pp 25-32

DÍAZ PARRA, Ibán (2015) Introducción. En: DELGADILLO, Víctor, DÍAZ, Ibán y SALINAS, Víctor: Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en América Latina. Instituto de Geografía de la UNAM: Ciudad de México.

El Sol (2008, junio 18) Controversia por excepciones en la construcción de edificios. En línea: <https://www.elsol.com.ar/controversia-por-excepciones-en-la-construccion-de-edificios.html>

FERREIRA SANTOS, Julio (2015) Violencia urbana, militarización del espacio y lucha por la ciudad de los megaeventos: una mirada sobre las estrategias para la gentrificación de favelas en Río de Janeiro. En: Delgadillo, Víctor; Díaz, Ibán; Salinas, Luis. (Comp.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 53-72). Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

HARVEY, David (1990) La condición de la postmodernidad. Amorrortu, Buenos Aires.

HARVEY, David (2007) “De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío” En: *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.

<http://www.mdzol.com/nota/55739-protestan-por-una-construccion-no-permitida-en-la-quinta-seccion/>

JARAMILLO, Samuel (2009) Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Universidad de los Andes, Bogotá

MARSONET, Pedro y BERRIDI, Damián (2014) Más que un mapa. En: Morgani, R. y Rizzo, P. (Comp.) *Urbanismo neoliberal y conflictos urbanos en Mendoza ¿Renovación urbana o gentrificación en los terrenos del Ferrocarril?* Mendoza. Editorial Qellqasqa.

MDZ on line (2008, junio 2) Protestan por una construcción no permitida en la quinta sección . En:

MDZ on line (2017, agosto 3) Suárez propuso vender los dúplex del PROCREAR de Ciudad.

PONTE, Jorge Ricardo (2008) Mendoza, aquella ciudad de barro: historia de una ciudad andina desde el siglo XVI hasta nuestros días. Ilustrado. Buenos Aires: Consejo Nacional Investigaciones Científicas y Técnicas.

RIZZO, Pablo; MARSONET, Pedro; GROSSO, Virginia (2011) Expansión de Torres Country en el límite entre los departamentos de Godoy Cruz y Capital de la provincia de Mendoza. Causas de su acelerado



**XXXI CONGRESO ALAS
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

desarrollo y perspectivas en relación a la redistribución de las plusvalías. Manuscrito no publicado, Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza, Argentina.

TERCCO, Mario (2005). “Los deseos imaginarios del comprador de Torre-Country. Una tipología antiurbana (I)”. *Café de las ciudades*, año 4, núm. 33. Disponible en línea:

http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias_33_1.htm.

VILLARROEL, Melisa (2015, Julio 18) La miniciudad de la sexta estará lista a finales del 2016. *Diario MDZ online*.

Páginas web consultadas:

Inmoclick.com

Booking.com

Presidente.com.ar