

# **PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN EN EL AGLOMERADO GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN (ARGENTINA). LOS CASOS: LOS MERCADOS DEL NORTE Y ABASTO**

Malizia, Matilde y Boldrini, Paula

Instituto Superior de Estudios Sociales, CONICET – UNT

[matumalizia@yahoo.com.ar](mailto:matumalizia@yahoo.com.ar)

**Mesa temática:** 1. C: Segregación urbana: políticas residenciales, marginalidad y gentrificación

## **Resumen**

El avance del capitalismo global gestó un proceso de dualización en la estructura espacial y social de las ciudades, dirigido por nuevas lógicas de territorialización. Sobre la ciudad tradicional, los viejos edificios son rehabilitados, restaurados y lanzados al mercado destinados a un público dotado de capital financiero y cultural de tipo superior. Estos procesos de cambio indican la sustitución de la población de un área mediante la introducción de grupos sociales de elevado poder adquisitivo.

Este proceso es conocido como gentrificación. Si bien su desarrollo se encuentra enraizado en la dinámica social y económica de las grandes ciudades, aún representan un hecho novedoso en las ciudades intermedias como el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán. Allí los procesos de renovación urbana de áreas deterioradas es un fenómeno que recién está comenzando a gestarse. De este modo, **el objetivo de este trabajo es analizar los procesos de gentrificación en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, reconociendo las variables que influyen en su desarrollo.**

La mirada está puesta en dos casos de estudio: los Mercados de Abasto y del Norte. Ambos expresan el interés de ciertos sectores (promotores inmobiliarios y el estado provincial y municipal) por desarrollar procesos de renovación del espacio urbano. Sin embargo sus resultados fueron muy diferentes, mientras que en el Mercado de Abasto el proceso de gentrificación se está cumpliendo, en el Mercado del Norte se está produciendo un movimiento de contragentrificación que dificulta cumplir con los objetivos de renovación urbana. Los resultados presentados hacen referencia al análisis de los aspectos claves de la gentrificación y comprobados en ambos casos; a la relación entre la historia nacional y provincial y su impacto en la ciudad; y por último al análisis de los actores intervinientes comprendiendo los intereses y modelos urbanos en juego para cada caso.

**Palabras claves:** Gentrificación; Contragentrificación; Intereses sectoriales; Rol del Estado

### **Introducción: los antecedentes de un proceso es desarrollo**

Las ciudades que se pensaban ante todo como lugares donde se conjugaban el progreso y la modernidad [como señala Prévôt Schapira (2000)] han pasado, en los últimos años, por un proceso de dualización en su estructura espacial y social como resultado de la combinación de complejos factores. Los mismos están relacionados con el avance del capitalismo global pero también con los patrones culturales e históricos de las diferentes sociedades.

Parte de la bibliografía especializada en el análisis de estas transformaciones enfatiza, por un lado, la relación existente entre los cambios del perfil urbano de la ciudad y las transformaciones políticas y económicas del capitalismo global, y asimismo las formas que asumen estas últimas a escala local; y por el otro los cambios ocurridos en la estructura social en las últimas décadas y su relación con la aparición de nuevos estilos de vida, formas de sociabilidad y socialización (Svampa, 2001), manifiestas, entre otras cosas, en las nuevas formas de habitar la ciudad.

En los últimos años, el crecimiento socio-espacial de las metrópolis latinoamericanas estuvo dirigido por nuevas lógicas de territorialización. La vieja fisonomía de estas urbes transita una fase de transformaciones en las que la segregación y la fragmentación resultantes adquieren nuevas características, adoptando formas estereotipadas que se reproducen de manera automática. Se tiende a la reproducción de estrategias, políticas y formas urbanas y edilicias dominantes, negando los aspectos culturales, sociales y productivos que caracterizan a las distintas sociedades. Esta situación busca alienar gradual y sostenidamente la capacidad de transformación de los sujetos, convirtiéndose en un obstáculo para el desarrollo de las sociedades democráticas y por ende, de las ciudades (Boldrini, 2011). La posmodernidad le imprime al paisaje (tanto a la ciudad histórica con a la ciudad actual) formas urbanas arquetípicas, es decir que recurre a modelos arquitectónicos y urbanísticos predeterminados (Zukin, 1996; Améndola, 2000).

Administradores municipales y agentes inmobiliarios buscan instalar sobre la ciudad tradicional la imagen de la ciudad posmoderna. Los viejos edificios son rehabilitados, restaurados y lanzados en el mercado para un público dotado de un capital financiero y cultural adecuado. Estas intervenciones buscan recuperar y valorizar áreas enteras

dentro de la ciudad, no casas individuales, produciendo el recambio de la población de un área mediante la introducción de grupos sociales de elevado poder adquisitivo atraídos por las nuevas intervenciones. Este proceso es conocido como gentrificación. Las áreas gentrificadas son construidas como islas de bienestar y constituyen el motor de la capacidad competitiva de la ciudad en el mercado globalizado (Améndola, 2000). Las áreas elegidas para la rehabilitación tienen diversas características entre las que se destacan su localización próxima al centro comercial y financiero de la ciudad, su dotación de servicios de infraestructura provenientes de red pública, su participación en una imagen urbana consolidada y su visualización como lugares asociados a la memoria en los que permanecen vigentes patrones urbanos locales particulares. Los espacios resultantes contemplan usualmente la construcción de hoteles internacionales, centros comerciales, *shopping centers* e incluso urbanizaciones cerradas. En definitiva, como explica Harvey (1998), se convierten en centros de consumo cultural<sup>1</sup> que transforman paulatinamente la historia en mercancía.

El proceso de gentrificación, entonces, está profundamente enraizado en la dinámica social y económica de las grandes ciudades. No obstante en ciudades de menor tamaño y jerarquía es un proceso que comenzó a gestarse en los últimos años. Su desarrollo lleva implícito la asociación entre el sector privado (entidades financieras y promotores inmobiliarios) y el sector público (gobiernos estatales o locales) que facilitan y/o promueven este proceso con el objetivo de renovar los centros de las ciudades (Bataller, 2000). Como explica Cicoella (1999), el Estado se convierte en el principal promotor de la inversión privada.

La etapa post-industrial o post-moderna iniciada con el declive del modelo socio económico industrial tradicional a principios de los años setenta fue el escenario clave para que los procesos de gentrificación comenzaran a implementarse. La ciudad de Londres fue pionera al efectuar este tipo de transformaciones urbanas, seguida por París y posteriormente, y de manera extendida, por el resto de las ciudades de Europa. En América Latina, en cambio, los procesos de rehabilitación urbana y puesta en valor de áreas deterioradas se iniciaron a fines de la década del '70 (Di Virgilio, *et al.*, 2000). No obstante, su desarrollo sostenido recién comenzó durante la década del '90 junto con la profundización de las transformaciones económicas que dieron lugar, como explica Svampa (2001), a la conformación de dos grandes grupos sociales, una franja reducida

---

<sup>1</sup> Este concepto se basa en la noción de *capital cultural* elaborada por Bourdieu (1998).

de “ganadores” y un vasto y heterogéneo conglomerado de “perdedores”, incrementando y acentuando los fenómenos de marginalidad, exclusión y polarización social. Esta situación dio lugar a diversos procesos de gentrificación como el paradigmático barrio de Palermo en Buenos Aires (Carabajal, 2003), el complejo de Puerto Madero (Lienur, 2001), el mercado de Abasto y el barrio de La Boca (Di Virgilio, *et al.*, 2000).

Las iniciativas por llevar a cabo procesos de gentrificación, por otra parte, también pueden encontrar movimientos de resistencia por parte de los grupos sociales desplazados, directa e indirectamente, de las áreas sujetas a renovación urbana. Este proceso de resistencia es definido como contragentrificación o de-gentrificación (Janoschka y Casgrain, 2010). Este es el caso de lo ocurrido en España, donde existe una plataforma para la defensa de los mercados de abasto, en tanto son considerados como espacios de intercambio comercial iniciados antiguamente en las plazas públicas y que, actualmente, llevan implícito el espíritu de sitio de reunión (En línea:

<http://mercadodeabastos.wordpress.com>). Los puesteros de estos mercados son actualmente distribuidores y comerciantes minoristas que ven amenazada su fuente laboral ante la propuesta de gentrificación de estos mercados. Su lucha contra la ejecución de este tipo de proyectos constituye lo que se denomina contragentrificación. La diversidad comercial conlleva una importancia social y económica en tanto dota a la ciudad de diversidad social, ambiental y de oportunidades culturales, entre otras cosas (Jacobs, 1973).

En las ciudades intermedias, los procesos de gentrificación y contra-gentrificación vigentes representan un hecho novedoso y de gran impacto en la trama urbana. Por este motivo, el **objetivo de este trabajo es analizar dichos procesos en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, reconociendo las variables que influyen en su desarrollo**. Para ello se identificaron, desde el punto de vista socio-espacial, las zonas en las cuales estos procesos comenzaron a ocurrir y los casos bajo estudio: los Mercados de Abasto y del Norte. Ambos procesos de gentrificación expresan el interés de ciertos sectores, tanto públicos como privados (promotores inmobiliarios y el estado provincial y municipal) por desarrollar procesos de renovación del espacio urbano, sin embargo sus resultados terminaron siendo muy diferentes.

*Conceptos claves que guían el estudio de la gentrificación*

Uno de los caminos a seguir para estudiar la evolución socio-espacial de las metrópolis latinoamericanas es el uso de modelos de análisis espacio-temporales<sup>2</sup>. Éstos buscan reflejar las transformaciones urbanas y los procesos de desarrollo teniendo en cuenta la incorporación de nuevos fenómenos propios de esta nueva fase de crecimiento urbano (Borsdorf, Bähr y Janoschka 2002, citado por Borsdorf 2003; Janoschka, 2002; Mertins, 2003).

Si bien tales modelos fueron elaborados para estudiar las grandes metrópolis, Mertins (1995) elaboró una similar para el análisis de las ciudades intermedias basándose en diferentes ejemplos de Argentina, Colombia y Perú. Posteriormente, en el año 2003, el autor incorpora a este modelo otras variables que se refieren a una serie de procesos vinculados con las disparidades socio-económicas actuales. Entre estos cabría mencionar la extensión de los CBD's ya existentes y la conformación de nuevas centralidades difusas y/o subcentros en lugares con buena accesibilidad; el aumento considerable de centros comerciales; la proliferación de urbanizaciones cerradas en toda el área urbana; el incremento de edificios en altura destinados a los grupos de poder adquisitivo medio y alto, la densificación de los barrios informales; la gentrificación de barrios históricos para vivienda y negocios; y la renovación y revitalización del espacio público; entre otros (Mertins, 2003). La incorporación de estas variables permite poner en evidencia las transformaciones urbanas que caracterizan a las ciudades en la actualidad.

Entre las expresiones de esta nueva realidad urbana, la gentrificación es una de las más recientes, al implicar la revalorización de los valores urbanos propios de la centralidad. Su expresión deriva del término inglés *gentry* (personas que por su nivel social sólo están por debajo de la nobleza) que significa aburguesamiento (Tella, 2005). Su desarrollo, por lo general, se produce a lo largo de muchos años<sup>3</sup>. Inicialmente la gentrificación implicaba un proceso mediante el cual un barrio que ha sufrido una situación previa de abandono y degradación de sus viviendas vive un proceso de

---

<sup>2</sup> Los primeros modelos fueron diseñarse a fines de los años setenta y principios de los ochenta y se basaban en el estudio de las grandes ciudades de América Latina. Al respecto ver Bähr y Mertins (1993), Mertins (1995 y 1999); Bähr y Mertins, 1981 y Borsdorf 1982 y 1994; citados por Janoschka,(2002a).

<sup>3</sup> Bataller (2000) explica que se trata de un proceso altamente diversificado, es decir que puede seguir varias trayectorias, transformar total o parcialmente el área donde se desarrolla y ser protagonizado por un amplio grupo de actores sociales.

revalorización que involucra la expulsión de sus habitantes tradicionales y su sustitución por habitantes pertenecientes a los grupos de mediano y alto poder adquisitivo<sup>4</sup>.

El móvil principal que conduce a la ejecución de este proceso es la ganancia que se especula obtener a través del cambio en el valor del suelo entre la fase de abandono y su posterior revalorización, es decir la diferencia potencial de la renta o *rent gap* (Díaz Parra, 2004). El abandono o desvalorización del barrio, ya sea por parte del capital inmobiliario o de la administración pública, tiende a considerarse el requisito fundamental para la aparición de este proceso. A su vez, la revalorización del barrio puede proceder de planes de rehabilitación propuestos por la administración pública o del desarrollo de zonas nobles en los alrededores de los barrios afectados provocando cambios en el valor del suelo de su entorno. Sus principales efectos hacen referencia al desplazamiento de los grupos populares y a los cambios en el mercado de la vivienda, entre los que se destaca el aumento del precio de la propiedad renovada y no renovada, la disminución de la densidad de población en el área afectada y la transformación progresiva de la modalidad de ocupación.

En la actualidad, la noción de gentrificación desarrollada por la literatura anglosajona, hace referencia a un fenómeno esencialmente urbano que consiste en “una serie de mejoras físicas o materiales y cambios inmateriales (económicos, sociales y culturales) que tienen lugar en algunos centros urbanos viejos, los cuales experimentan una apreciable elevación de su estatus” (Bataller, 2000). Se caracteriza por la ocupación de los centros de las ciudades por grupos de poder adquisitivo medio y alto que desplazan a los habitantes de grupos de escaso poder adquisitivo que vivían en esos lugares<sup>5</sup> (Díaz Parra, 2004).

Como expresa Bataller (2000) el desplazamiento de estos grupos va acompañado de inversiones y mejoras tanto en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas, como en toda el área afectada, abarcando los comercios, equipamiento y servicios. Esto implica necesariamente cambios en el mercado del suelo y de la vivienda otorgando un papel decisivo a los agentes inmobiliarios.

---

<sup>4</sup> Existe un debate conceptual y metodológico sobre este concepto que se basa en la existencia de dos teorías claramente diferenciadas, la teoría de la demanda y la teoría de la oferta. Al respecto pueden consultarse Bataller (2000) y Carbajal (2003), entre otros.

<sup>5</sup> García Herrera (2001), siguiendo la línea de estudio de Monreal (1996; citado por García Herra, 2001), propone el reemplazo del término gentrificación por el concepto de elitización residencial, entendiéndolo como la inserción de capital comercial y de servicios de los grupos de elevado poder adquisitivo en espacios urbanos antes ocupados residencialmente por sectores populares.

Para Janoschka y Casgrain (2010) la gentrificación es una expresión de desigualdad entre grupos sociales a escala urbana. Es un fenómeno que implica la reconquista de las áreas centrales y semi-periféricas de las ciudades por el poder económico y que se expresa en la apropiación de esos espacios por los grupos con ingresos elevados. No obstante, el proceso de gentrificación puede encontrar movimientos de resistencia en los grupos sociales desplazados directa o indirectamente, de las áreas sujetas a procesos de gentrificación. Esta resistencia aparece como una lucha contra las actuales condiciones de acumulación capitalista y se expresa mediante el movimiento de “derecho a la ciudad [...] En el que las demandas colectivas piden una rearticulación de las relaciones capitalistas en el tejido urbano. Tal reapropiación de la ciudad debería revertir los procesos de gentrificación en curso” (Leite, 2010). El autor denomina a este proceso como *antinobrecimiento*, un término que según Janoschka y Casgrain (2010) podría traducirse como contragentrificación o de-gentrificación. Los autores nos recuerdan que “las actuales corriente políticas así como las protestas podrían desacelerar la gentrificación en América Latina a través de nuevos enfoques y experiencias populares” (Janoschka y Casgrain, 2010).

### **El área de estudio: el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán**

El aglomerado Gran San Miguel de Tucumán (GSMT), ubicado en el noroeste de Argentina, es considerado dentro de la jerarquía urbana nacional como la ciudad intermedia más grande de Argentina<sup>6</sup>. Sus características principales vienen determinadas por su cantidad de población (en el año 2001 tenía una población de 736.018 habitantes y se estima que para el año 2010 esa cifra asciende al 1.000.000 de habitantes) y por las funciones que desempeña como capital regional (principalmente como centro de enlace entre distintos centros urbanos).

Las transformaciones inherentes a su crecimiento [entre los años 1965 y 1991 su superficie se duplicó (Müller, 2000/2001)] derivaron en procesos de procesos de segregación y fragmentación socio-espacial que comenzaron a desarrollarse con más ímpetu y en forma gradual desde hace algunas décadas. Parte de ellas fueron reseñadas, en un primer momento, por Mertins en los años 1995 y 2003 y posteriormente fueron actualizadas por Paolasso *et al.* (2011). No obstante otras transformaciones, sobre todo

---

<sup>6</sup> Comprende un conjunto de localidades que se distribuyen entre cinco departamentos de la provincia, incluyendo distintos municipios y comunas rurales, y su núcleo está integrado por la capital provincial San Miguel de Tucumán.

aquellas relacionadas a la renovación del tejido urbano en las áreas centrales de la ciudad, recién están comenzando a gestarse.

A partir de la década del '90 comenzó a producirse en el área central del aglomerado (Municipio San Miguel de Tucumán) un reemplazo gradual de las viviendas unifamiliares por edificios en altura de alta calidad, orientados hacia el mismo grupo social que vivía anteriormente en la zona y hacia los grupos con poder adquisitivo medio y medio alto que vivían en barrios ubicados en los márgenes de la ciudad (Paolasso *et al.*, 2011). No obstante estas transformaciones no pueden considerarse como procesos de gentrificación propiamente dichos. Recién en la última década comenzaron a gestarse procesos de sustitución (o de renovación urbana) que consisten, siguiendo a Mertins (2003), en un cambio de uso del suelo, el cual incluye casi siempre una reurbanización y la gentrificación suntuosa de áreas céntricas.

De este modo aquellas transformaciones urbanas identificadas como procesos de gentrificación están ocurriendo en el área central del aglomerado. Dado que el territorio que ocupa el Municipio San Miguel de Tucumán se encuentra urbanizado casi en su totalidad (más del 95%), la sustitución de funciones de espacios ya existentes parece ser la única opción para su desarrollo. Esta sustitución se trata de cambios de tipo comercial/comercial en el centro y residencial/comercial en sus alrededores inmediatos. Los ejemplos más representativos de este proceso son los Mercados de Abasto y del Norte.

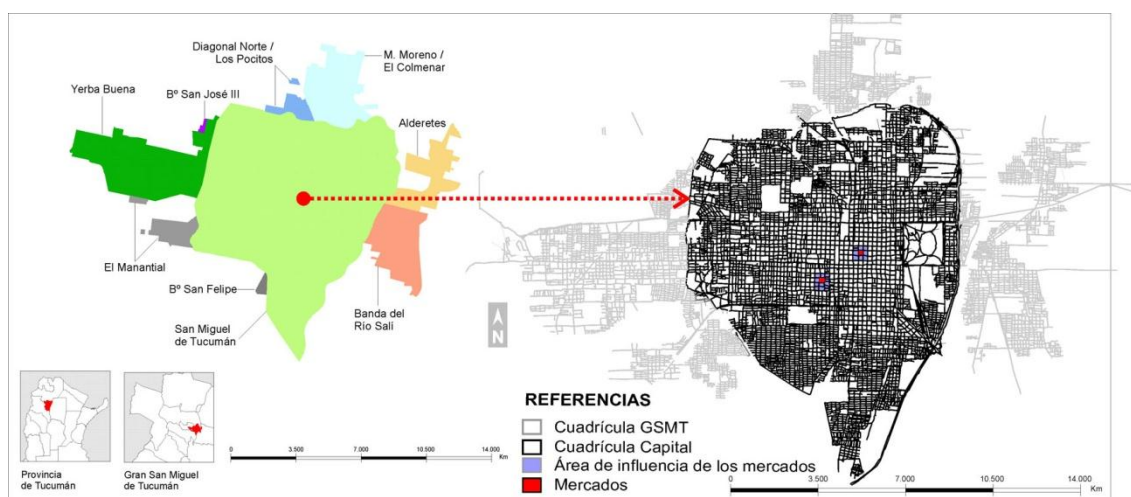
El Mercado de Abasto fue diseñado por el arquitecto Alberto Prebisch en el año 1927 e inaugurado posteriormente en 1934 (Figura 1). A partir de ese momento y hasta el año 1998 funcionó como mercado central en el que se concentraba la venta mayorista y minorista de frutas, verduras y productos aviares, entre otras cosas. Ocupaba una hectárea (es decir una manzana) ubicada, en esa época, en la periferia del casco urbano tradicional. Sin embargo, tres décadas más tarde la ciudad de San Miguel de Tucumán se había expandido y el mercado había quedado incorporado a su trama urbana. Ya en ese momento, los urbanistas coincidían en que no era posible la subsistencia a largo plazo del Mercado de Abasto en su localización original. Tal es así, que en el año 1998 este mercado cerró sus puertas y fue trasladado al Mercado de Concentración Frutihortícola de Tucumán (Mercofrut) ubicado en las afueras del GSMT. No obstante muchos de sus trabajadores optaron por instalar sus puestos sobre una de sus calles laterales, ubicación que conservan hasta la actualidad.



El Mercado del Norte, por su parte, fue inaugurado en el año 1939 y construido sobre las instalaciones del antiguo Mercado del Algarrobo (Figura 1). Se encuentra ubicado en el centro de la ciudad capital, en una zona de convergencia peatonal y vehicular. Desde su origen este centro de compras, que contaba con 250 puestos, reunía diversas actividades comerciales tanto adentro como afuera de sus instalaciones. En la actualidad sólo cuenta con 110 puestos en los que se ofrecen verduras, frutas y carnes, entre otras cosas, y además cuenta con bares al paso en los que se pueden comer desde comidas regionales hasta platos elaborados.

Los edificios de los mercados de Abasto y del Norte se encuentran protegidos por la ley provincial 7535 en la que se los declara patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de Tucumán<sup>7</sup>.

**Figura 1.** Ubicación de los Mercados de Abasto y del Norte en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán. 2011.



Fuente. Dirección provincial de Estadística, 2001; Municipalidad de San Miguel de Tucumán, 2008.

## Metodología y fuentes

Para llevar a cabo este estudio se utilizó metodología cualitativa, la cual incluyó el análisis de documentos (Yuni y Urbano, 2003), registro de información fotográfica y cartográfica, técnicas de observación con participación (Guber, 2009) y entrevistas cortas y/o conversaciones informales.

<sup>7</sup> Esta ley establece que cualquier proyecto de modificación para ambos mercados debe contar con la aprobación de la Comisión de Patrimonio Cultural de la provincia. Esta ley establece que cualquier proyecto que se realice allí debe preservar el edificio y que en ese predio deben confluir actividades culturales con emprendimientos comerciales. También añade que cualquier tipo de obra que se realice allí debe contar con la aprobación de la Comisión de Patrimonio Cultural de la provincia.

El análisis de documentos permitió conocer, analizar y contextualizar el fenómeno acaecido en los mercados de Abasto y del Norte, estableciendo relaciones entre acontecimientos pasados, presentes y futuros. Estos documentos son escritos, visuales y numéricos, y constituyen un tipo de fuente que aportó información significativa. La investigación aquí desarrollada aprovecha fundamentalmente el recurso documental periodístico perteneciente a diferentes medios del ámbito local y nacional<sup>8</sup>. En el ámbito local el mirada se centró principalmente en los diarios digitales Primera Fuente y La Gaceta (el matutino más importante de la provincia); y en el ámbito nacional en notas pertenecientes a los diarios Página 12 y La Nación, publicadas en los momentos de mayor conflicto social en torno a esta problemática. El análisis de estos documentos permitió identificar los intereses y roles asumidos por cada uno de los actores intervinientes.

La observación con participación dio lugar a la construcción de datos en virtud de un proceso reflexivo. Mediante esta técnica se observó y registró sistemáticamente lo que acontecía en torno a ambos mercados. El trabajo de campo implicó el reconocimiento edilicio y de las actividades desarrolladas en las áreas bajo estudio que, junto al análisis de fotografías históricas, posibilitaron la identificación de las transformaciones urbanas acaecidas. Esta actividad dio como resultado la elaboración de cartografía apropiada para el análisis de los usos de suelo urbano.

Finalmente durante el transcurso del trabajo de campo se mantuvieron entrevistas cortas y/o conversaciones informales con distintas personas que aportaron información valiosa y complementaria sobre la temática. La permanente interacción con los interlocutores a través de estos encuentros permitió comprender el sentido y significado de los símbolos verbales y no verbales expresados en el contexto en el que se produjeron (Taylor y Bodgan, 1990).

### **Presentación de los resultados**

La presentación de los resultados obtenidos se divide en tres partes. En primer lugar se realiza un análisis de los usos del suelo de las áreas que contienen a los mercados bajo estudio y se identifican aquellas condiciones necesarias para el desarrollo de los procesos de gentrificación. Posteriormente se lleva a cabo un análisis diacrónico de

---

<sup>8</sup> Esta investigación es un primer avance del estudio de los procesos de gentrificación que empiezan a manifestarse de manera insipiente en el GSMT. En análisis de los resultados obtenidos en esta instancia serán profundizados en estudios posteriores.

hitos históricos nacionales, provinciales y metropolitanos y su relación con los procesos de gentrificación analizados. Por último se realiza una caracterización de las experiencias estudiadas en función del rol interpretado por los actores intervinientes en estos procesos.

#### *Usos del suelo y condiciones para la gentrificación*

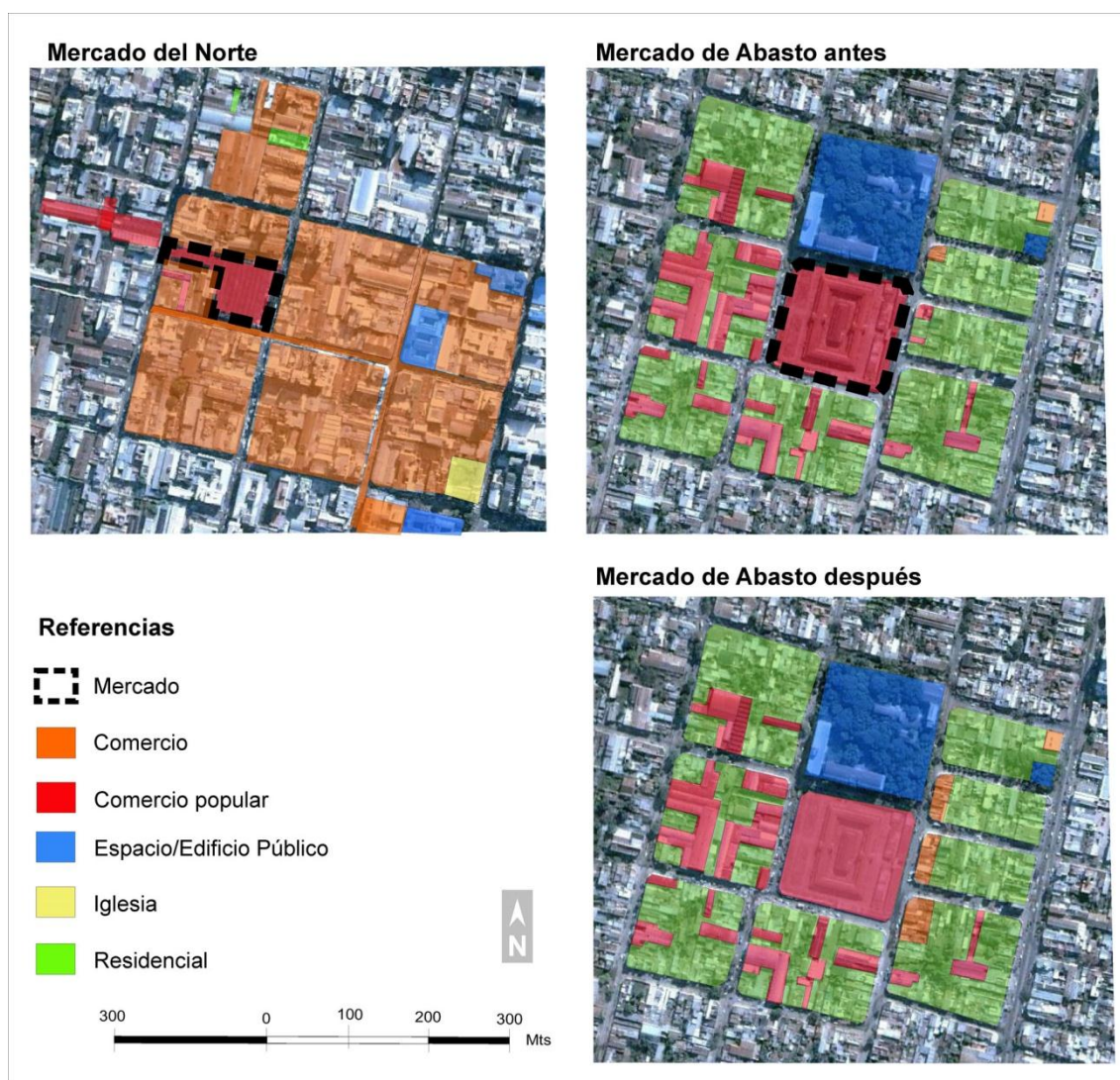
Con el fin de describir las áreas urbanas que contienen a los mercados bajo estudio se identificaron las funciones urbanas más significativas de la zona. En este contexto, el área que rodea al Mercado del Norte se caracteriza por una oferta comercial diversa destinada, sobre todo, a los sectores medios y populares, en tanto hacia el este del microcentro la oferta comercial cambia e incorpora negocios de lujo cuyos clientes pertenecen, sobre todo, a grupos de mediano y alto poder adquisitivo. Asimismo, la presencia de grandes galpones destinados al trabajo comercial de vendedores ambulantes que fueron relocalizados le otorgan a la zona una particularidad que se centra en la oferta de productos económicos. En cuanto al aspecto residencial predominan los edificios en altura, aunque la planta baja de los mismos continúa estando ocupada por comercios (Figura 2).

Por su parte, el área que rodea al mercado de Abasto era (antes de la década del 2000) una zona en la que predominaban las actividades comerciales y residenciales destinadas, sobre todo, a los sectores populares. Originalmente las viviendas pertenecen a familias que han vivido allí desde que se urbanizó ese sector de la ciudad y que han convivido con la intensa actividad comercial, y de carácter estrictamente popular, vinculada con el mercado. Posteriormente, muchas de estas viviendas fueron cambiando su uso hasta convertirse en la actualidad en locales comerciales y de esparcimiento (sobre todo bares y boliches) cuyo funcionamiento le otorga a la zona nuevas funciones urbanas que impactan de manera significativa en la vida cotidiana de los vecinos<sup>9</sup> (Figura 2). Posiblemente este proceso gradual de cambios en el uso del suelo conlleve al abandono de algunos edificios, no obstante esta situación recién está comenzando a manifestarse.

---

<sup>9</sup> Esta zona de esparcimiento es conocida popularmente como *El Abasto*.

**Figura 2.** Uso del suelo en las áreas que contienen a los mercados bajo estudio. 2011.



Fuente: Trabajo de campo de las autoras, 2012.

Existen una serie de condiciones que deben cumplirse, aunque sea la mayoría de ellas, para que el proceso de gentrificación pueda llevarse a cabo. Los mercados de Abasto y del Norte y las áreas urbanas que los contienen presentan tales condiciones, posibilitando el desarrollo de este proceso (Cuadro 1).

Tanto el mercado de Abasto como el del Norte se localizan en las cercanías al centro comercial y financiero de la ciudad (*Central Business District*), aún cuando el primero se encuentra más alejado del área central de la capital (a 700 metros) que el segundo (Figura 1). Se trata de lugares asociados a la memoria colectiva que se autodefinen mediante patrones locales particulares constituyendo una imagen urbana consolidada e incluso pintoresca. El entorno que los rodea forma parte de las áreas paradigmáticas y socialmente reconocidas tanto por los habitantes de la ciudad como por extranjeros.

En este contexto el Mercado del Norte, por ejemplo, es considerado como “un espacio público con historia y tradiciones por donde transitan y consumen 15 mil tucumanos todos los días” [En línea:

<http://www.lv12.com.ar/VerNotaCompleta.py?IDNOTA=10291>].

**Cuadro 1.** Condiciones para el desarrollo de la gentrificación y su verificación en los casos de estudio

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA GENTRIFICACIÓN	CASOS
Cercanía con el centro comercial y financiero de la ciudad	SI
Lugares asociados a la memoria donde permanecen patrones urbanos locales particulares	SI
Imagen urbana consolidada	SI
Servicios de infraestructura provenientes de red pública completa	SI
Áreas deterioradas	SI
Contemplan usualmente la implantación de hoteles internacionales, centros comerciales tipo shopping e incluso urbanizaciones cerradas (centros de consumo de alto nivel)	SI
Implican el desplazamiento de población local, substituida por otra de mayor capacidad económica capaces de asumir los mayores costos de la vida en este sector	SI

Fuente: Zukin, 1996; Bataller, 2000; Améndola, 2000. Trabajo de campo de las autoras, 2012.

Si bien se trata de áreas que cuentan con la provisión de servicios proveniente de red pública completa (luz, agua, gas y cloacas), la infraestructura de las viviendas y comercios carecen de un mantenimiento adecuado provocando su gradual deterioro. Pese a que algunos de estos edificios ya han cambiado su función, su calidad edilicia parece haberse quedado detenida en el tiempo.

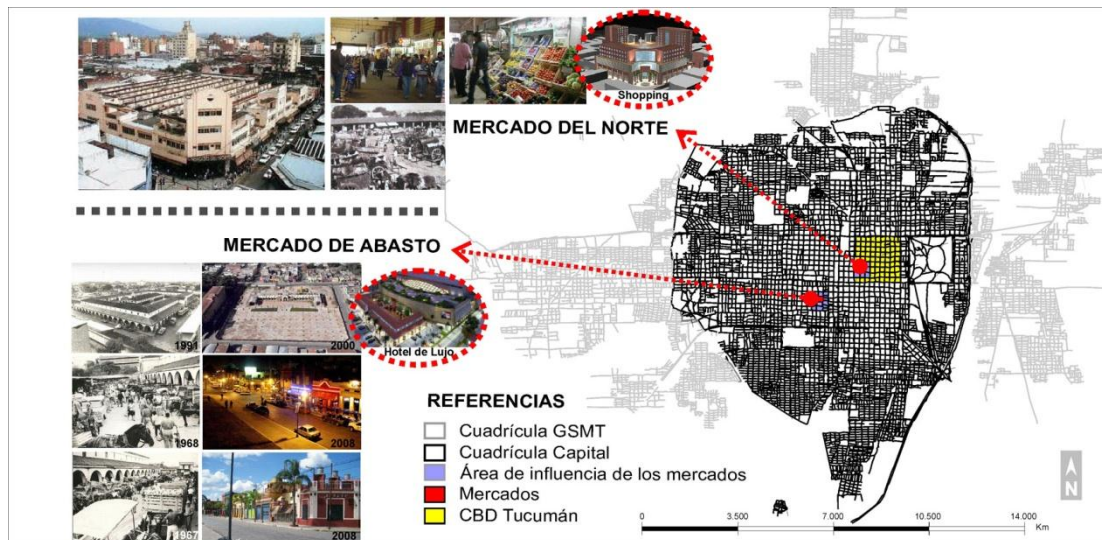
Finalmente, las propuestas de rehabilitación urbana para ambos mercados (un hotel internacional en el caso del mercado de Abasto y un centro comercial en el mercado del Norte) son concebidas como centros de consumo destinados a personas de elevado poder adquisitivo. Este cambio de función conlleva al desplazamiento de la población local al aumentar el precio de los lotes, las viviendas y, por lo tanto, de los servicios públicos, en resumen lo que aumenta es el costo de vida en relación con la ubicación de la vivienda. No obstante esta situación aún no tiene en cuenta las repercusiones que tendrá la futura apertura de estos nuevos edificios dado que no son afines a las actividades comerciales desarrolladas previamente en la zona.

La figura 3 resume la relación existente entre las características socio-espaciales de los casos bajo estudio y las condiciones inherentes a los procesos de gentrificación. Tal



relación pone de evidencia la viabilidad existente para emprender procesos de renovación urbana en estas áreas específicas del GSMT.

**Figura 3.** Relación entre las características de los casos de estudio y las condiciones inherentes a la gentrificación



Fuente: En Línea: [www.atp\[megapost\]tucumanantigua.htm](http://www.atp[megapost]tucumanantigua.htm); [www.tucumanhoy.com](http://www.tucumanhoy.com); Municipalidad de San Miguel de Tucumán, 2008.

### *Análisis histórico*

Analizar estos casos de estudio en el marco de una secuencia de sucesos históricos nacionales, provinciales y metropolitanos permite enriquecer la contextualización y explicación de aquellas causas que condujeron al desarrollo de procesos de gentrificación en el aglomerado GSMT.

El esquema presentado en la figura 4 expone hitos históricos nacionales, provinciales y metropolitanos que ponen en evidencia la profundización de las políticas neoliberales, entre las que cabría mencionar la predominancia del interés privado sobre el público, el proceso de conformación de la ciudad y la fragmentación y segregación socio-espacial que caracteriza a la urbe actual. La mirada esta puesta, sobre todo, desde la década del '70 en adelante, hecho que coincide con el inicio de los procesos de gentrificación en América Latina.

En ambos casos se identificó el desarrollo de distintas etapas de renovación urbana cuyas variables actuaron de manera diferente arrojando, por lo tanto, resultados dispares. En el mercado de Abasto se observa el desarrollo gradual y sostenido de un proceso de gentrificación que, pese a los intentos de resistencia de la población

directamente afectada (trabajadores y consumidores cotidianos), se están concretando y produciendo cambios visibles en el uso del suelo. En tal sentido a fines de 2012 se prevé la inauguración de un hotel internacional. En cambio, en el Mercado del Norte las iniciativas por llevar a cabo un proceso de gentrificación se vieron detenidas por la resistencia ofrecida, principalmente, por sus trabajadores provocando dinámicas de contragentrificación. Como consecuencia este mercado mantiene en la actualidad sus funciones tradicionales.

### *Caracterización de los actores intervinientes*

Los casos analizados presentan similitudes en cuanto a su objetivo inicial, periodo en que se desarrollan y actores sociales intervinientes, no obstante, y como ya se dijo, los resultados a los que arribaron terminaron siendo muy diferentes. A continuación se presentan ambos estudios de caso en relación con el rol asumido por sus actores intervinientes.

#### Mercado de Abasto

Si bien este edificio se encuentra protegido por una ley provincial de patrimonio, un informe técnico elaborado hace un poco más de una década señalaba que su estado de deterioro, por falta de mantenimiento, haría casi imposible su restauración. No obstante, diversos sectores públicos y privados refutaron tal informe, motivo que desembocó en la conservación de parte de la fachada del histórico edificio.

Esta situación marcó la entrada a una etapa de transición que perdura hasta la actualidad. En un primer momento la empresa Abasto S.A. comenzó la construcción de un *shopping* que contaría con estacionamiento, locales comerciales, salas multifuncionales, cines y un supermercado; y que se acoplaría al viejo edificio del ex mercado de Abasto<sup>10</sup>. No obstante su ejecución se interrumpió por problemas legales y su consecución, en lugar de concretarse fue mutando hasta incorporar como oferta principal un hotel de lujo. Toda esta etapa coincidió con la apertura de locales nocturnos (mencionados en el primer apartado de los resultados) que fueron disminuyendo sensiblemente la dinámica social cotidiana y producen inconvenientes a los vecinos de la zona. Una vez que se concrete la construcción de este emprendimiento, el devenir inherente a sus actividades posiblemente provocará la implantación de cambios de carácter estructural que conducirán a la pérdida de un área tradicional de San Miguel de

---

<sup>10</sup> El Concejo Deliberante aprobó un proyecto en el que se preveía conservar el 50% del edificio.

Tucumán, generando incompatibilidades con las actividades históricamente desarrolladas en el lugar.

**Figura 4.** Principales hitos nacionales, provinciales y metropolitanos y su relación con los mercados de Abasto y del Norte.

Fuente :  
Línea: [www.atp\[megapost\]tucumanantigua.htm](http://www.atp[megapost]tucumanantigua.htm) ; [www.tucumanhoy.com](http://www.tucumanhoy.com); [www.tucumanopinmobiario.com](http://www.tucumanopinmobiario.com); [www.tucunet.blogspot.com](http://www.tucunet.blogspot.com) ;  
Municipalidad de San Miguel de Tucumán, 2008.

Análisis diacrónico - Consecución de hitos históricos			
Variable	1930. Década infame. Proceso de sustitución de importaciones. Revolución del 43.	1946 Perón encabezó el justicialismo.	1955 Perón derrocado por un nuevo golpe militar.
Historia Nacional	1973. Regreso de Perón al poder y caída definitiva.	1880. modernización industria azucarera, con la llegada del ferrocarril y la consecuente gestión de pueblos azucareros. Presidentes nacionales tucumanos: Nicolás Avellaneda. 1874-1880 y Julio Argentino Roca. 1880-1886	1900. Traza urbana a principios del 1900.
	1900. Principios de 1900: La Capital crece a su alrededor y se generan nuevos núcleos urbanos en localidades alejadas.	1900. Metropólitanización: conformación del GSMT. Primeros asentamientos informales en forma de cinturón de pobreza.	1934. Inauguración Mercado de Abasto
Conformación del GSMT			
Décadas			
Mercado de Abasto	1970. El sector inicia un estado de deterioro ocasionado por la crisis económica y la baja en el poder adquisitivo de los vecinos de la zona.	1980. El sector es fundamentalmente popular.	1990. Traslado mercado de Abasto al actual Mercofrut (1993). La zona sufre una profunda depresión funcional por la pérdida de la principal actividad del sector, alrededor de la cual se generaron un amplio espectro de actividades complementarias.
	2000. Proyecto privado aprobado por el municipio.	2008. Proyecto de shopping, amenazas de desalojo. Resistencia de los puesteros y apoyo de la sociedad en general. 2009 negativa de la Comisión de Patrimonio Cultural provincial	
Mercado del Norte	1938. Concesión de 250 puestos. Inauguración Mercado del Norte.	1987. Importantes mejoras edilicias. El mercado se encuentra integrado al microcentro.	2008. Proyecto de shopping, amenazas de desalojo. Resistencia de los puesteros y apoyo de la sociedad en general. 2009 negativa de la Comisión de Patrimonio Cultural provincial



Este proceso, entonces, puede ser identificado como gentrificación en el cual participan diversos actores sociales. El **Estado**, representado por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, actúa en forma coordinada con aquellos grupos de carácter privado comprometidos en la ejecución del proyecto (construcción de un hotel internacional y sus *amenities*). Pese a que este actor ha recibido severas críticas por parte de la opinión pública, ha sostenido a lo largo del tiempo la gestión de estos cambios tendientes a transformar la zona.

Por otra parte, la ejecución de este proceso contó con la intervención de dos grandes actores sociales que integran el grupo de los **actores privados**. La empresa que inició la ejecución del proyecto fue Abasto S.A. y, posteriormente, la empresa que lo está concretando es *Vizora Desarrollos Inmobiliarios*. Esta última cuenta con dos grandes ejes de negocio. Por un lado lleva a cabo desarrollos inmobiliarios (gestiona de manera integral nuevos proyectos de diversa envergadura y finalidad abarcando su diseño, dirección, *management*, comercialización, marketing y financiamiento) y, por el otro, lo que se conoce como el *restyling* (implica la gestión del cambio de imagen, remodelación y reforma de proyectos ya existentes).

Finalmente, el último grupo está conformado, a su vez, por tres subgrupos de actores sociales que forman parte de la **comunidad en general**. El primero está integrado por los residentes de la zona que pertenecen a grupos con ingresos medios y bajos y que viven allí desde que ese sector de la ciudad fue urbanizado, y por residencias estudiantiles muy económicas. El otro grupo está integrado por aquellos trabajadores que dependen de alguna manera de las actividades comerciales vinculadas al mercado y por sus usuarios cotidianos. El tercer grupo contempla a un flujo continuo de estudiantes universitarios que asisten a la Facultad de Ciencias Naturales e Instituto Miguel Lillo cuya ubicación es inmediata al mercado.

### Mercado del Norte

Las actividades comerciales de este mercado se vienen desarrollando de manera sostenida desde su creación. No obstante su infraestructura edilicia se ha ido deteriorando con el paso del tiempo y en la actualidad es el centro de importantes debates. Entre los años 1991 y 1998 el mercado fue administrado por la Cooperativa Mercado del Norte Limitada (CoMeNor) integrada por los puesteros. En ese año, mediante la ordenanza 2.815, la Dirección de Producción, Abastecimiento y Saneamiento Ambiental (Dipasa) de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán se

comprometió a garantizar la continuidad del funcionamiento del mercado y le otorgó a sus puesteros su concesión por un plazo de 7 años, con posibilidad de prorrogarlo por otros 3 años, comprometiéndolos a conformar un consorcio que se encargue de ejecutar obras de mejoramiento. Asimismo, la Secretaría de Planeamiento Urbano debía elaborar el proyecto de remodelación del mercado. Finalmente ninguna de estas actividades se concretó.

Posteriormente, en el año 2008, los puesteros recibieron una intimación de desalojo que se basaba, principalmente, en el vencimiento de contratos y en la falta de mantenimiento de los locales. En este contexto, la municipalidad demolió algunos puestos con el objetivo de evitar su reapertura.

El municipio propuso como solución equipar los precios de los alquileres internos con los precios de los locales situados afuera del mercado con el propósito de recaudar más dinero que sería destinado a elevar la calidad edilicia de los puestos. En definitiva buscaba impulsar la creación de un nuevo y moderno centro comercial, proyecto que, a su vez, también cambiaría el perfil de los vendedores y consumidores.

Por el contrario los puesteros proponían elaborar, de manera conjunta con la municipalidad, un plan de mejoramiento de la infraestructura ya que se reconocen incapaces de competir en una licitación con grandes empresas. Este mecanismo les permitiría continuar sosteniendo el funcionamiento de 100 puestos y aproximadamente 400 lugares de trabajo, teniendo en cuenta que, además, el 70% de los productos que comercializan provienen de pequeños productores de la Provincia. Estas negociaciones tampoco alcanzaron a constituir un acuerdo entre las partes involucradas.

Finalmente, en el año 2009 la Comisión de Patrimonio Cultural de la Provincia (basada en la ordenanza 1773/91 que establece al Mercado del Norte como Patrimonio de la Ciudad) decretó que se respete este edificio y su actividad comercial fortaleciendo, de esta manera, la posición de los puesteros. Asimismo, mediante una iniciativa vecinal, se recaudaron 80 mil firmas que apoyaron, y lo continúan haciendo, las medidas de resistencia de los puesteros.

Estos embates y retrocesos permanentes a lo largo de muchos años han dado como resultado el predominio de un proceso de contragentrificación en el que participaron, como ya se dijo, diversos actores sociales. En esta oportunidad el **Estado** también está representado por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán que actúa de manera coordinada con empresas privadas que buscan implementar el proyecto del centro comercial. No obstante la Comisión de Patrimonio Cultural de la Provincia, que

también es un órgano estatal, se opone deliberadamente a este proyecto, restando votos para la ejecución del proyecto. El grupo de los **actores privados** está representado por el grupo empresarial Inversiones y Representaciones S. A. (IRSA). Esta empresa ha desarrollado una gran variedad de emprendimientos inmobiliarios que implican la adquisición de propiedades para la construcción de edificios con el alquiler de oficinas y otras propiedades, centros comerciales y actividades relacionadas con la financiación al consumo, la venta de inmuebles destinados a vivienda, hoteles de lujo, reservas de tierra en zonas estratégicas y la inversión inmobiliaria en determinados activos fuera de la Argentina. El último grupo está, a su vez, integrado por dos subgrupos de actores sociales que forman parte de la **comunidad en general**. El primero está conformado por los trabajadores y consumidores, principalmente de grupos con ingresos económicos medios y bajos y habitantes del interior de la provincia, que acuden asiduamente al centro de la ciudad para realizar diversas actividades institucionales, bancarias, comerciales, entre otras, y que concurren al mercado para resolver la comida del día. El otro grupo está integrado por los residentes de la zona con un poder adquisitivo medio y medio alto. La convivencia de ambos grupos y el uso diversificado de esta zona pone en evidencia la heterogeneidad socio-económica existente.

### **Reflexiones finales**

Este trabajo representa una primera aproximación a los procesos de gentrificación y contragentrificación urbana ocurridos en el GSMT. Los resultados obtenidos implican una primera instancia de análisis dando lugar al desarrollo de futuras investigaciones. Los procesos de gentrificación constituyen otro peldaño hacia la agudización de la segregación y fragmentación socio-espacial que caracteriza al aglomerado GSMT en la actualidad. Ponen en evidencia la existencia de nuevos procesos conflictivos existentes entre diferentes sectores sociales que poseen intereses ampliamente divergentes. Tal como plantean Janoschka y Casgrain (2010), la asociación (y complicidad) entre la administración pública y los agentes inmobiliarios en el desarrollo de procesos de gentrificación, ponen en evidencia el interés de estos sectores por aplicar políticas neoliberales en la ciudad. Como ocurre usualmente, el mercado aparece como la opción más sólida propuesta para superar los problemas urbanos, mientras que en realidad debería entenderse como uno de los principales responsables de los estos problemas. La gentrificación, aunque encubierta en conceptos como renovación o revitalización urbana, debe ser considerada como un resultado político deseado, cuya verdadera

intencionalidad queda oculta. En este contexto la gentrificación se convierte en un atractivo mecanismo político que, en consonancia con el resto de los recursos propios del modelo dominante, busca seducir con propuestas de “desarrollo” que sólo aportan la reproducción de una imagen estereotipada. Imágenes que, la mayoría de las veces, van en contra de las diversidades culturales y de los espacios de integración que aún sobreviven en las ciudades.

## **Bibliografía**

- Améndola, G. (2000) La ciudad moderna. Madrid. Ediciones Celeste.
- Bähr, J. y Mertins, G. (1993). La ciudad en América Latina. *Población y Sociedad*, 1, pp. 5-14.
- Bataller, M. A. (2000) El estudio de la gentrificación. En Biblio 3W. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales N° 228.
- Boldrini, P. (2011) Producción participativa del hábitat popular en el área metropolitana de Tucumán. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad nacional de Tucumán. Tesis doctoral.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29, 086, p. 37-49.
- Bourdieu, P. (1988) La distinción. Criterio y bases sociales del gusto. Madrid. Taurus.
- Carabajal, R. (2003) Transformaciones socio económicas y urbanas en Palermo, Revista Argentina en Sociología año 1 n° 1 ISSN 1667-9261. Pgs 94-109.
- Cicollella, P. (1999) Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años 90. Revista EURE, vol 25, n° 76.
- Di Virgilio, Lanzaletta, Redondo y Rodríguez (2000) Procesos de renovación urbana en Buenos Aires: percepciones de habitantes de La Boca (On Line). En Revista Mundo Urbano, n° 2, [www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/dos/milenio.htm](http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/dos/milenio.htm).
- García Herrera, Luz María (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrificación. Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, vol. VI, n° 332.
- Guber, R. (2009). *El salvaje metropolitano*. Buenos Aires, Legasa.
- Harvey, D. (1998) La condición de la posmodernidad. Buenos Aires. Amorrortu editores.
- Jacobs, J. (1973) Muerte y vida de las grandes ciudades. Madrid: Ediciones Península.

- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 28, 85.
- Lienur, J. F. (2001), *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*. Buenos Aires. Fondo Nacional de las Artes.
- Mertins, G. (1995). *La diferenciación socio-espacial y funcional de ciudades Latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino*. Ponencia presentada en I Congreso Investigación social. Región y Sociedad en Latinoamérica. Su problemática en el noroeste argentino, Universidad Nacional de Tucumán.
- Mertins, G. (2003). Transformaciones recientes en las metrópolis Latinoamericanas y repercusiones espaciales. En Luzón, J. L., Stardel, C. y Borges, C. (coords.). *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*. España, Universitat de Barcelona, pp. 191-207.
- Müller, U. (2000/2001). El crecimiento urbano del Gran San Miguel de Tucumán entre 1965 y 1991. *Población & Sociedad*, 8/9, pp. 115-151.
- Paolasso, P. et al. 2011. Vulnerabilidad y segregación socio-espacial en el Gran San Miguel de Tucumán. Pp. 50-71. En *Vulnerabilidad en Grandes Ciudades de América Latina*. A. Vergara Durán (ed.). Barranquilla: Universidad del Norte.
- Prévôt Schapira, M. (2001). Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, 19, pp. 33-56.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires, Biblos.
- Taylor, S. J. y Bodgan, R. (1990). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados*. Buenos Aires, Paidós.
- Tella, Guillermo (2005). "Rupturas y continuidades en el sistema de centralidades de Buenos Aires". En: Welch Guerra (editor) *Buenos Aires a l deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires, Editorial Biblos, pp. 29-73.
- Yuni, J. A. y Urbano, C. A. (2003). Recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación. Córdoba, Editorial Brujas, Vol. II.
- Zukkin, S. (1996) Paisagens urbanas pos modernas: mapeando cultura y poder. Revista do patrimônio histórico e artístico nacional. 24, cidadania (Curadoria Antonio Arantes) IPHAN, Brasil.

### **Fuentes consultadas**

<http://mercadodeabastos.wordpress.com/tag/gentrificacion/>

<http://www.arquimaster.com.ar/blog/?p=91>

<http://www.periodismodeverdad.com.ar/noticia.asp?usr=100&id=3200>

[http://www.lagaceta.com.ar/vernotae.asp?id\\_seccion=8&id\\_nota=216938](http://www.lagaceta.com.ar/vernotae.asp?id_seccion=8&id_nota=216938)

<http://www.lagaceta.com.ar/blogs/elarcon/482005/El-inolvidable-Mercado-Abasto-Aqui-latia-corazon-La-Ciudadela-.html>

<http://www.lv12.com.ar/VerNotaCompleta.py?IDNOTA=10291>

[www.atp\[megapost\]tucumanantigua.htm](http://www.atp[megapost]tucumanantigua.htm); [www.tucumanhoy.com](http://www.tucumanhoy.com);

[www.topinmobiliario.com](http://www.topinmobiliario.com); [www.tucunet.blogspot.com](http://www.tucunet.blogspot.com)