

# *La Transformaciones urbanas y perfiles socioeconómicos en barrios de San Carlos de Bariloche: análisis a partir de una encuesta*

Tomás Guevara\* y Víctor Damián Medina\*\*

*A partir del análisis de una encuesta de condiciones socio habitacionales realizada en tres barrios de San Carlos de Bariloche se analiza cómo las transformaciones urbanas reproducen tres movimientos o etapas de crecimiento en la ciudad: conformación, consolidación y densificación. Se identifican para ello un conjunto de características barriales que pueden ser asociadas a las transformaciones mencionadas y, en particular, a cada una de sus etapas. A su vez, también se consideran indicadores referidos a las condiciones de vida de la población de estos barrios para estimar su vinculación con estos procesos. Se postula que puede observarse una estrecha correlación entre las transformaciones barriales y el perfil socioeconómico de sus habitantes a lo largo de este proceso.*

**PALABRAS CLAVE:** Transformaciones urbanas - Proceso de urbanización - Políticas urbanas - Gentrificación - Condiciones socio habitacionales

*From the analysis of a survey of social and housing conditions carried out in three districts of San Carlos de Bariloche, this paper analyzes how urban transformations reproduces three movements or stages of growth in the city: conformation, consolidation and densification. For this purpose, a set of neighborhood characteristics are identified that can be associated to the transformations mentioned and, in particular, to each of its stages. At the same time, indicators related to the living conditions of the population of these neighborhoods are also considered to estimate their linkage with these processes. It is postulated that there a close correlation can be observed between the neighborhood transformations and the socioeconomic profile of its inhabitants throughout this process.*

**KEYWORDS:** Urban transformations - Urbanization process - Urban policies - Gentrification - Social housing

## Introducción

Los procesos de urbanización tienen fuerte impacto en las dinámicas de transformación de los barrios. Estas transformaciones se expresan tanto en el entorno físico construido como en los perfiles socioeconómicos de la población que los habita. A partir del análisis de una encuesta de condiciones socio habitacionales realizada en tres barrios de la ciudad de San Carlos de Bariloche se analiza cómo las transformaciones urbanas reproducen tres movimientos o etapas de crecimiento: conformación, consolidación y densificación. Este artículo presenta resultados preliminares de una investigación en curso en la ciudad.

Los barrios seleccionados son: San Francisco I / Lomas de Monteverde, un barrio de los más viejos, ubicado próximo a la desembocadura del arroyo Ñireco, en uno de los accesos de la ciudad; El Frutillar, con aproximadamente 30 años, localizado en el eje sur de expansión, en la zona denominada "El Alto"; y el Nahuel Hue, un barrio que se ubica en el eje sur de expansión, enfrente al barrio El Frutillar, pero del otro lado de la Ruta Nacional 40 Sur Juan Herman, que comenzó a poblarse masivamente a partir de una toma organizada de tierras producida en 2006.

Este artículo postula que existen vínculos entre los procesos de transformación barrial y el perfil socioeconómico de sus habitantes, donde estos últimos mejoran sus condiciones

---

\* Licenciado en Sociología, Magíster en Políticas Sociales y Doctor en Ciencias Sociales (UBA). Investigador Asistente de CONICET. Profesor Adjunto de la UNRN - [tguevara@unrn.edu.ar](mailto:tguevara@unrn.edu.ar).

\*\* Licenciado en Sociología y Doctor en Ciencias Sociales (UBA). Magister en Ciencias Sociales y Humanidades-política y gestión pública (Universidad Nacional de Quilmes) - [damiانviktor@yahoo.com.ar](mailto:damiانviktor@yahoo.com.ar).

sociales y económicas a medida que los barrios se consolidan y densifican y se integran más cabalmente a la mancha urbana en expansión. Esto implica que con el desarrollo de las fases de consolidación y densificación pueden evidenciarse ciertas transformaciones en la población que reside en un barrio vinculadas al aumento de los niveles educativos, de ingreso y a la mejora de las inserciones sociolaborales. Esto no necesariamente conlleva el reemplazo poblacional en las áreas analizadas -al menos no es algo que se pueda concluir a partir de los datos de la encuesta-, pues es posible que los procesos de integración social y urbana conlleven mejoras socioeconómicas en las nuevas generaciones con respecto a la generación que dio origen al asentamiento (como sucedió en gran parte del conurbano bonaerense, por ejemplo), pero sí la existencia de procesos urbanos que deben tenerse en cuenta al momento de pensar la división social en los espacios residenciales. En estos términos, el objetivo del artículo es verificar si las condiciones de infraestructura y equipamiento urbano en los casos mencionados, en tanto indicadores de transformación barrial, se relacionan con las características socioeconómicas de la población que los habita.

### **Transformaciones urbanas y perfiles socioeconómicos**

Los procesos de urbanización tienen impactos evidentes en las transformaciones urbanas que protagonizan los barrios o sectores de una ciudad. En términos generales, se pueden reconocer tres movimientos o etapas del proceso: la conformación, la consolidación y la densificación de los barrios.

La conformación tiene que ver con el primer asentamiento de población en una determinada zona. Esto implica un proceso de producción del hábitat que incluye no solo el acceso al suelo y la construcción de las primeras viviendas, sino también suministros de primera necesidad para el desarrollo inicial del barrio, como el abastecimiento de agua y la energía eléctrica.

El proceso de consolidación refiere justamente al completamiento de la trama urbana, a la concreción de todas aquellas infraestructuras de servicios que se incluyen normalmente en el concepto vivienda o hábitat, incluyendo los equipamientos colectivos y los establecimientos comerciales y productivos que emplean y proveen de bienes y servicios a la población del nuevo barrio u otros alrededores. Esta consolidación suele estar vinculada a una fuerte intervención estatal y comunitaria para terminar de afianzar el asentamiento.

Finalmente, el proceso de densificación refiere al crecimiento y desarrollo del entorno urbano, en el marco del cual se producen transformaciones físicas del barrio, como el aumento de la intensidad de uso del suelo, el crecimiento

en altura, los cambios de usos, la renovación parcial del stock, etc. Esto también se vincula con la modificación de la localización relativa de los barrios a medida que suceden dichas transformaciones. Lo habitual es que los nuevos asentamientos se localicen en zonas periféricas, siguiendo procesos de expansión de la mancha urbana que implican anexar tierras rurales y pasarlas a usos urbanos. A medida que la ciudad sigue expandiéndose y el barrio se consolida y densifica, la localización periférica puede pasar a ser peri-central o central, según el caso y la escala de la ciudad (Núñez y Guevara, 2015). Estos cambios en las condiciones de localización relativa son uno de los determinantes estructurales de los procesos de reemplazo poblacional en los barrios.

Existen diferentes formas de entender este proceso y las etapas que lo constituyen. La literatura en general reconoce tres lógicas de acceso y producción del hábitat en las ciudades capitalistas (Pirez y Herzer, 1993; Abramo, 2003): la mercantil, guiada por la expectativa de valorización de los capitales y la apropiación de rentas urbanas; la social, que apunta a la reproducción social ampliada de la población, priorizando los valores de uso por sobre los valores de cambio; y la estatal, que a partir del despliegue de políticas públicas impulsa y articula con las primeras dos.

Si se consideran estas tres lógicas y su interrelación, pueden establecerse vínculos entre las tres etapas de transformación urbana, su localización relativa y el perfil socioeconómico de la población en los barrios que nos ocupan. Teniendo en cuenta que cada una de estas lógicas se vincula a las condiciones diferenciales de acceso que tienen los grupos sociales en función de su mayor o menor disponibilidad de recursos económicos e institucionales (Abramo, 2003: 2), puede afirmarse que la lógica de la necesidad de los sectores que no disponen de recursos predominaría en la conformación inicial del barrio. Luego, la lógica estatal intervendría en su consolidación mediante la provisión de infraestructuras, servicios públicos y viviendas sociales, contribuyendo a la jerarquización de su entorno. Por último, la densificación del entorno barrial daría cuenta de su valorización y su estimación como valor de cambio inmobiliario ya jerarquizado y sujeto a una lógica de acceso plenamente mercantil. Esta última fase supondría, en definitiva, no solo la transformación de un espacio o área urbana sino también la modificación de las condiciones sociales y económicas que deben tener las personas que lo habitan. El mercado operaría así como agente divisor de la ciudad al materializar las diferencias sociales conforme el barrio es transformado, por tanto, también estructuraría las formas espaciales que adopta la distribución de los estratos socioeconómicos, es decir, la división social del espacio residencial (Duhau, 2013).

Autores como Herzer (2008), analizando procesos de gentrificación, plantean justamente que los “ciclos de vida barrial” serían uno de los principales determinantes de estas dinámicas de población. Estos ciclos de vida barrial están al menos parcialmente determinados por estas transformaciones en la estructura urbana y, por ende, en la estructura de rentas del suelo urbano (Jaramillo, 2009). En estos términos, las rentas diferenciales que pueden exigirse condicionarían el acceso y la desigual distribución de estos asentamientos expresando la lógica subyacente bajo la cual el mercado inmobiliario termina exponiendo las asimetrías sociales en el espacio (Duhau, 2013: 82).

Cabe mencionar que existe una extensa tradición de estudios urbanos que ha trabajado el problema de la relación entre marginación / integración urbana y las condiciones socioeconómicas de la población. Originalmente, se tendía a pensar que había cierta simetría entre estas dos manifestaciones (Herzer, Di Virgilio, Rodríguez y Redondo, 2008). Ambos procesos aluden ciertamente a las formas de vinculación y penetración de las relaciones sociales capitalistas en diferentes ámbitos de la vida, pero en la actualidad dicha simetría no es tal. Las trayectorias sociales, los arreglos institucionales, las formas organizativas, entre muchos otros factores, hacen que sea muy complejo y heterogéneo el mundo de la informalidad urbana. Trabajadores formales que viven en barrios informales, trabajadores informales que viven en barrios formales, entre muchas otras combinaciones, son alternativas posibles que están determinadas por la complejidad de nuestras sociedades. No obstante, si bien no existe una determinación mecánica, es posible reconocer ciertas tendencias que algunos autores tratan de inscribir en una jerarquía urbana que se va configurando entre los barrios y sectores de la ciudad. Como afirma Duhau y Giglia (citado en Palombi, 2014: 66) no se trata de superponer un determinismo espacial, sino de “analizar las prácticas urbanas en relación con la organización espacial, la estructura social y económica del espacio local, y el horizonte cultural de los habitantes en diferentes contextos”. Las jerarquías plantean un ordenamiento arriba-abajo en la estructura social, los barrios y sectores de la ciudad. A este ordenamiento se le pueden asociar perfiles sociales y laborales típicos, sin caer en un determinismo social. Es necesario tener en cuenta la advertencia de Pradilla Cobos (2013: 27): “Establecer jerarquías urbanas, es decir, ordenamientos de las ciudades mediante el uso de diversas variables, sobre todo empíricas –demográficas o económicas– es una vieja tradición –o tragedia– de los análisis urbanos que sustituye frecuentemente al análisis riguroso de la estructura, procesos, funciones y relaciones objetivas de los centros urbanos”.

## Reseña histórica de los barrios encuestados

En esta sección vamos a realizar una breve reseña de los tres barrios encuestados para contextualizar su proceso de urbanización en el marco del crecimiento de San Carlos de Bariloche. La ciudad fue fundada en 1902 como una Colonia Agrícola Ganadera. Si bien en sus primeras décadas de vida el flujo comercial con la zona transfronteriza de Chile era muy intenso, el contexto de políticas de reforzamiento de la frontera rápidamente obturaron esta vía de desarrollo (Méndez, 2010; Núñez y Guevara, 2015). Desde entonces, la base económica se orientó decididamente hacia el turismo de elite, en el marco de las políticas de control territorial impulsadas por los gobiernos de las décadas de 1920 y 1930. La Administración de Parques Nacionales fue uno de los principales vectores de urbanización de Bariloche: construyó el Centro Cívico, la Catedral y el Hotel Llao Llao, asfaltó la ruta hacia el oeste, promovió la llegada del ferrocarril, generó cuantiosos loteos de tierras para financiar las obras de infraestructuras, etc.

A partir de 1940, el turismo se masificó por la expansión de las capas medias y la ampliación de derechos laborales como el turismo sindical. En este contexto, la expansión del casco urbano creció no solamente hacia el oeste, donde se localizaban los sectores más acomodados, sino fundamentalmente hacia el sur, donde comenzaron a localizarse los sectores populares. Así se originaron asentamientos que dieron origen a los barrios Lera, 10 de diciembre, Santo Cristo, entre otros, con diferentes niveles de informalidad y regularización.

La zona en torno al arroyo Ñireco comenzó a concentrar la mayor parte de los usos industriales y de logística. En torno de esta zona, alrededor de lo que posteriormente sería la Avenida Esandi se fue conformando un barrio conocido en general como Ñireco (aunque hoy esta denominación quedó para la parte norte, pegada lindante con la costa del Lago), aunque desde la denominación de sus juntas vecinales es San Francisco I (más pegado al arroyo) o Lomas de Monteverde (más grande y lindante con la Avenida Esandi)<sup>1</sup>. La primer Ordenanza que se puede encontrar es de 1975 y ya se hablaba de que había 183 propietarios queriendo instalarse en el barrio, como parte de un loteo realizado por la empresa Dely S.A., de propiedad de la familia Lera, cuya tramitación en Catastro se inició en 1973. Ya en 1982 se reconoce a la Asociación Vecinal San Francisco I que buscaba agrupar a los vecinos del barrio.

Originalmente periférico, con el correr de las décadas, especialmente en la medida que se habilitó el crecimiento

<sup>1</sup> Para simplificar en el resto del texto nos vamos a referir como San Francisco a este barrio.

hacia el eje este, este barrio pasó a tener una localización central, ubicándose en uno de los accesos a la zona centro. De manera concomitante los servicios y la infraestructura fue mejorando, se asfaltaron las calles y se diversificaron los usos, combinando usos residenciales, comerciales e industriales (talleres mecánicos, venta de autopartes, gomerías, actividades de logística, etc.). En ese transcurso

también fue cambiando el perfil de la población y su nivel de consolidación. Hoy es un barrio netamente de sectores medios. Si bien no se pudo acceder a datos procesados a nivel de barrio para el censo 2010, el censo 2001 arrojó un total de 99 hogares y 384 personas viviendo en el barrio, un cuarto de los cuales presentaba algún tipo de necesidad básica insatisfecha (NBI).

**Imagen 1. Localización de los barrios encuestados.**



*Fuente: Elaboración propia con Google Maps.*

El Frutillar (Imagen 1), por su parte, está ubicado en el eje de expansión sur, a la vera de la Ruta Nacional 40 Sur Juan Herman. Su conformación data de inicios de la década de 1980 y está asociado a la intensa migración chilena que experimentó históricamente esta región de Argentina, profundizada por la persecución política que siguió al golpe militar que derrocó a Allende en 1973 (de ahí el nombre del barrio, que remite a una ciudad del país cordillerano). En 1982 ya se reconocía a la Asociación Vecinal 9 de julio Sector El Frutillar, y en 1985 se hacía lo propio con su Junta Vecinal. El perfil del barrio es netamente residencial, combinado con

usos comerciales en la colectora de la ruta; sin embargo, su consolidación tiende a decrecer a medida que se aleja de la ruta. Existe una gran cantidad de segundas y terceras casas, muchas destinadas a alquiler por parte de pequeños rentistas que pululan en el barrio. Si bien presenta algunos niveles de informalidad, con lugares donde se produjeron tomas de terrenos, es un barrio mayormente regularizado en términos de tenencia del suelo, donde la población fue autoconstruyendo progresivamente sus viviendas. Hoy es un barrio consolidado, con cierta dotación de servicios y equipamiento. De hecho, puede afirmarse que su población

encuadra en el perfil de una clase trabajadora consolidada, o una clase media baja, que la alejan de situaciones de vulnerabilidad social. Así, de acuerdo a datos disponibles, mientras que el censo de 2001 registraba que un tercio de su población tenía NBI, el censo de 2010 revelaba que esta proporción había descendido a un quinto. Esta mejoría se produjo en paralelo al notorio crecimiento poblacional que experimentó el barrio en los últimos años: en 2001 existían 973 hogares y 4.025 personas, mientras que en 2010 esta cifra había ascendido a 1.544 y 5.641, respectivamente.

Finalmente, Nahuel Hue es un barrio de formación reciente. Si bien existía población previamente instalada en la zona, el barrio creció exponencialmente a partir de una toma de tierra masiva y organizada en 2006, y que contó con el impulso de una organización de base, la Federación de Tierra y Vivienda. Involucra alrededor de 2.000 lotes que van desde la vera de la Ruta Nacional 40 Sur Juan Herman hasta la barda del arroyo Ñireco arriba. El barrio tiene un nivel de consolidación bastante heterogéneo, donde también se puede observar un degradé a medida que se aleja de la ruta. La topografía del barrio es cambiante, ya que existe una zona que está muy deprimida y es frecuente que la escorrentía del agua que baja desde el Cerro Otto en la época de lluvias genere problemas de anegamiento. Tiene un alto nivel de intervención estatal: en la actualidad se están ejecutando importantes obras de infraestructura en el marco del Programa de Mejoramiento de Barrios, como cloacas y pluviales. El nivel de irregularidad en la tenencia es muy elevado, pero no se registran prácticamente reclamos de los propietarios. La sociedad comercial que realizó el loteo en la década de 1980, Nahuel Hue Inmobiliaria y Financiera SRL fue liquidada, y ya no existe, de donde quedó un stock de lotes abandonados muy grande que posteriormente fueron tomados. Según datos del censo de 2001 -los únicos disponibles a nivel barrial, ya que no existen registros del censo de 2010 que sean comparables- existían 96 hogares y 395 habitantes, con dos tercios de ellos con NBI. Se estima, sin embargo, que con las masivas ocupaciones que se produjeron en 2006 estas cifras hayan aumentado considerablemente, en población y en niveles de NBI.

Para tener una idea de cómo percibe el Municipio el perfil socioeconómico de los tres barrios, la modificación de la Ordenanza Tarifaria de 2016 reconoció diferentes zonificaciones para el aumento de tarifas. Nahuel Hue quedó incorporado en la categoría de menor aumento 3 B, junto a barrios como Pilar I y II, Arrayanes, Eva Perón, 28 de abril, Nuestras Malvinas y 2 de abril, entre otros. San Francisco I, Lomas de Monteverde y Frutillar quedaron en la categoría 3A, que ya comprende un mayor nivel de aumento de tasas.

**“Existen vínculos entre los procesos de transformación barrial y el perfil socioeconómico de sus habitantes, donde estos últimos mejoran sus condiciones sociales y económicas a medida que los barrios se consolidan y densifican y se integran más cabalmente a la mancha urbana en expansión.”**

### **Análisis de encuesta de condiciones sociohabitacionales**

Para abordar las condiciones sociohabitacionales de los barrios en cuestión en relación con los procesos de transformación barrial se decidió realizar una encuesta por entender que el método cuantitativo era el más adecuado para tener una primera aproximación a esta vinculación entre etapas de transformación barrial y perfil socioeconómico. Posteriormente, se prevé la realización de entrevistas en profundidad con algunos casos identificados para indagar de manera más pormenorizadas algunas de las dimensiones de análisis.

Para ello se realizó una encuesta en los tres barrios mencionados: 195 en Frutillar (53 %), 100 en Nahuel Hue (27%) y 74 en San Francisco (20%). Los barrios fueron elegidos en base a criterios de significación vinculados al proceso de urbanización y la etapa en que se encuentran. El muestreo se realizó mediante el método probabilístico sistemático. El margen de error de la muestra fue de  $\pm 5\%$  y el nivel de confianza fue del 95%. La cantidad de casos realizadas en cada barrio guardó relación con el peso demográfico de cada uno en el Censo de 2010, pero cuidando de mantener un mínimo de casos por barrio para permitir el cruce de variables con algún nivel de significación.

Los entrevistados fueron todos mayores de 18 años, con una participación mayoritaria del segmento de 25 a 49 años (60%). Nahuel Hue presenta la población más joven, con más del 80% menor de 50 años, mientras que El Frutillar tiene la población más envejecida, con 32,8% mayor de 50 años. La distribución de los entrevistados según sexo fue pareja, no observándose mayores diferencias en función del barrio. El 55,3% de los entrevistados es el jefe de familia, mientras que el 24,4% es su cónyuge (Tabla 1 y 2).

Tabla 1. Edad agrupada según barrio y sexo.

		Total	Barrio			Sexo	
			Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco	Varón	Mujer
Total		369	195	100	74	181	188
		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Edad	18 a 24	12,2	12,3	11,0	13,5	12,7	11,7
agrupada	25 a 49	60,2	54,9	70,0	60,8	56,9	63,3
	50 a 65	22,0	23,6	18,0	23,0	23,8	20,2
	66 o más	5,7	9,2	1,0	2,7	6,6	4,8

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2. Ocupación del entrevistado en el hogar según barrio.

		Total	Barrio		
			Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total		369	195	100	74
		100,0	100,0	100,0	100,0
Lugar que	Jefe	55,3	54,4	58,0	54,1
ocupa en el	Pareja del jefe	24,4	22,6	29,0	23,0
hogar	Hijo del jefe o su pareja	14,6	15,9	7,0	21,6
	Otro familiar del jefe	4,6	6,2	4,0	1,4
	Otro no familiar del jefe	1,1	1,0	2,0	

Fuente: Elaboración propia.

En relación al nivel educativo, el 30,6% de los entrevistados tiene nivel educativo hasta primario completo (Tabla 2), 24,7% secundario incompleto y 34,4% secundario completo. Sólo el 10,3% tiene iniciado o completado ciclos terciarios, universitarios o de posgrado. El nivel educativo es sensiblemente mayor en San Francisco (48,6% secundario completo) y en El Frutillar (12,8% de estudios superiores) (Tabla 3).

Lo mismo sucede si observamos el nivel educativo del jefe, donde San Francisco muestra niveles mucho más altos de

secundario completo y El Frutillar de estudios superiores (Tabla 4).

Respecto a la atención sanitaria, casi el 38% de la población entrevistada afirma concurrir al Hospital Público o Salita, pero este guarismo aumenta notablemente en Nahuel Hue (57%) y desciende en San Francisco (14,9%). En relación a la situación de actividad, el 62% de los entrevistados trabaja, pero este porcentaje varía sensiblemente en función del barrio: en Nahuel Hue baja a 56%, mientras que en San Francisco supera el 70% (Tabla 5).

Tabla 3. Nivel educativo de los entrevistados según barrio.

		Total	Barrio		
			Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total		369	195	100	74
		100,0	100,0	100,0	100,0
Nivel educativo del entrevistado	Hasta primario completo	30,6	30,3	37,0	23,0
	Secundario incompleto	24,7	22,1	32,0	21,6
	Secundario completo	34,4	34,9	23,0	48,6
	Terciario o Universitario incompleto o más	10,3	12,8	8,0	6,8

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4. Nivel educativo del jefe según barrio.

		Total	Barrio		
			Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total		369	195	100	74
		100,0	100,0	100,0	100,0
Nivel educativo del jefe	Hasta primario completo	39,6	41,0	46,0	27,0
	Secundario incompleto	25,5	22,6	29,0	28,4
	Secundario completo	26,8	26,2	18,0	40,5
	Terciario o Universitario incompleto o más	8,1	10,3	7,0	4,1

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5. Condición de actividad del entrevistado según barrio.

	Total	Barrio		
		Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total	369	195	100	74
	100,0	100,0	100,0	100,0
Condición de Trabaja	62,3	61,0	56,0	74,3
actividad del Ama de casa	13,6	12,3	20,0	8,1
entrevistado Estudiante	6,2	7,2	3,0	8,1
Jubilado /	9,5	11,8	8,0	5,4
Pensionado	7,9	7,2	13,0	2,7
Desocupado	,3	,5		
Rentista	,3			1,4
99	,3			

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 6. Condición de actividad del jefe según barrio.

	Total	Barrio		
		Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total	369	195	100	74
	100,0	100,0	100,0	100,0
Condición Trabaja	85,4	83,1	85,0	91,9
de actividad Ama de casa	,5	,5	1,0	
del jefe Jubilado /	10,0	12,3	7,0	8,1
Pensionado	3,5	3,1	7,0	
Desocupado	,3	,5		
Rentista	,3	,5		
99	,3	,5		

Fuente: Elaboración propia.

Asimismo, la diferencia de ocupados es muy sustancial según el sexo (73,8% en varones y 52,7% mujeres). Entre las mujeres es notablemente superior la categoría ama de casa. Por otro lado, los entrevistados que trabajan se concentran, como es esperable, en las categorías de edad intermedias (74,8% y 63,6%).

El porcentaje en condición de actividad que trabaja aumenta notablemente entre los jefes (85,4%) (Tabla 6). Las diferencias entre los barrios se mantienen pero mucho más moderadas. Esto nos puede estar hablando de diferentes arreglos familiares en los diferentes barrios, donde existen más integrantes que no están trabajando en barrios de menores ingresos como Nahuel Hue que en barrios más de sectores medios como San Francisco.

Entre los jefes de hogar la tasa de desocupación total asciende al 3,9% (Tabla 7). Sin embargo, en el barrio Nahuel Hue esta proporción es mayor, cerca del 7,4%, mostrando claramente un perfil diferenciado en materia de inserción sociolaboral.

Las categorías ocupacionales más observadas son: albañil 14,2%, empleado de comercio 9,8%, empleado público 10,4%, empleada doméstica 8,3% y técnicos en oficios vinculados a la construcción 6,2%. Es notable como aumenta la categoría albañil en Nahuel Hue (30,1%), así como los empleados de comercio, públicos y técnicos vinculados a la construcción aumentan en el barrio San Francisco (14,3%, 10% y 12,2%). Por otro lado, cuando se consulta a los entrevistados, sólo el 3,5% afirma recibir un plan social como forma de percibir ingresos. Este guarismo aumenta a 8% entre los entrevistados de Nahuel Hue (la proporción es casi inexistente entre los jefes de familia). Por otro lado, El 75,3% de los que tienen algún plan afirma percibir la Asignación Universal por Hijo, mientras que el 17,6% percibe el Programa de Respaldo a Estudiantes de Argentina.

El 51,7% de los hogares cuenta con computadora con conexión a internet, pero esta proporción desciende a sólo 25,6% en Nahuel Hue, mientras que asciende a alrededor del 77% en San Francisco. Asimismo, el 63% de los hogares cuenta con automóvil propio, pero esta proporción es mucho mayor en el barrio San Francisco con cerca del 73%. Secundariamente le siguen El Frutillar con el 62,7% y el Nahuel Hue con el 56,6%<sup>2</sup>.

Consultados por su autopercepción de clase, el 82,6% se define como sectores medios-bajos y medios-medios. Este porcentaje desciende abruptamente en Nahuel Hue a 68%. Si en cambio nos concentramos en las condiciones

habitacionales de las viviendas que ocupan los entrevistados, encontramos que el 79,7% de las viviendas son casas, el 5,4% departamentos y el 13,5% son algún tipo de vivienda precaria (ranchos, casillas) (Tabla 8). Este porcentaje aumenta considerablemente en Nahuel Hue (23%)

El 66,1% de los entrevistados declara que la vivienda es propia, mientras que el 7% refiere que alquila, el 7% que es prestada y el 18,7% comporta formas de ocupación de hecho (Tabla 9). Debe destacarse el Nahuel Hue por ser el barrio que mayormente presenta situaciones de irregularidad: el 58% de las viviendas fueron ocupadas de hecho.

Asimismo, las viviendas que se hallan sin terminar, estén o no en obra al momento de realizar la encuesta, abarcan el 49,1% de los casos, lo cual verifica la existencia de procesos de consolidación en curso. Este porcentaje aumenta notablemente en el barrio más joven, Nahuel Hue, al 71%, donde a su vez la calidad de la vivienda es menor. El 4,5% de las viviendas no cuenta con baño / letrina, lo que es un claro indicador de precariedad habitacional. Este porcentaje aumenta notablemente en Nahuel Hue al 11%. El hacinamiento por cuarto está presente casi en el 32% de los hogares: 20,4% con hacinamiento moderado y 11,4% con hacinamiento crítico. Este porcentaje es notablemente mayor en Nahuel Hue, alcanzando a la mitad de los hogares (Tabla 10).

Coincidentemente con la edad de los barrios, los entrevistados que hace menos tiempo viven en el barrio se concentran en Nahuel Hue (17,2% menos de tres años), mientras que la población que vive hace más de 20 años se concentra en San Francisco. El 80% de los entrevistados registra haber vivido en otra vivienda con anterioridad a la presente, 12,2% en el mismo barrio y 74,6% en otros barrios de Bariloche; por otro lado, el 11,3% declara que son migrantes. Por otro lado, casi el 9% de los entrevistados considera a su barrio peor que sus barrios vecinos, pero este porcentaje aumenta a 24% en el caso de Nahuel Hue. Casi un cuarto de los entrevistados opina que si pudiera mudarse lo haría en otro barrio. Sin embargo, esta proporción aumenta al 38% en el caso del Nahuel Hue, contrastando abiertamente con el barrio San Francisco, donde solo el 10,8% se mudaría.

El 46,1% del total considera buena o muy buena la localización de su barrio. Sin embargo, esta percepción tiende a ser menor en El Frutillar y Nahuel Hue, donde el 19 y el 35% de los entrevistados, respectivamente, refieren que la localización de su barrio es mala, contra el 1,4 que lo hace en el San Francisco.

2 No debe obviarse en el recuento de estas cifras la importancia que adquiere el uso del automóvil en la ciudad (aún los más viejos y de sospechada calidad) dadas las largas distancias que a menudo hay que recorrer y la irregularidad y altura de los caminos.

Tabla 7. Situación ocupacional del jefe según barrio.

	Total	Barrio		
		Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total	331	170	94	67
	100,0	100,0	100,0	100,0
Población económicamente activa	96,1	96,5	92,6	100,0
Jefe Ocupado				
Jefe Desocupado	3,9	3,5	7,4	

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 8. Tipo de vivienda según barrio.

	Total	Barrio		
		Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total	369	195	100	74
	100,0	100,0	100,0	100,0
Tipo de vivienda				
Casa	79,7	89,2	74,0	62,2
Rancho	2,7	3,6	3,0	
Casilla	10,8	4,6	20,0	14,9
Departamento	5,4	1,5	1,0	21,6
Pieza de inquilinato	,3			1,4
Otra	,3		1,0	
99	,8	1,0	1,0	

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 9. Situación de tenencia según barrio.**

		Total	Barrio		
			Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total		369	195	100	74
		100,0	100,0	100,0	100,0
Situación de tenencia	Propia	66,1	81,5	37,0	64,9
	Alquilada	7,0	6,7		17,6
	Prestada	7,6	6,7	5,0	13,5
	Cedida por trabajo	,5			2,7
	Ocupada de hecho	18,7	5,1	58,0	1,4

*Fuente: Elaboración propia.*

**Tabla 10. Hacinamiento según barrio.**

		Total	Barrio		
			Frutillar	Nahuel Hue	San Francisco
Total		367	194	100	73
		100,0	100,0	100,0	100,0
Hacinamiento	Sin hacinamiento	68,1	72,7	50,0	80,8
	Hacinamiento moderado	20,4	19,1	30,0	11,0
	Hacinamiento crítico	11,4	8,2	20,0	8,2

*Fuente: Elaboración propia.*

Tabla 11. Perfiles sociales de los barrios.

Barríos	San Francisco	El Frutillar	Nahuel Hue
Edad población	+ población envejecida	+ población envejecida	+ población joven
Estado civil	+ casados	+ casados	+ uniones de hecho + solteros
Nivel educativo entrevistado	+ secundario completo	+ terciario o universitario incompleto o más	+ hasta primario completo
Nivel educativo jefe	+ secundario completo	+ hasta primario completo + terciario o universitario incompleto o más	+ hasta primario completo
Condición de actividad del entrevistado	+ trabaja	+ jubilado / pensionado	+ ama de casa
Condición de actividad del jefe	+ trabaja	+ jubilado / pensionado	+ desocupado
Autopercepción de clase	+ sectores medios-medios	+ sectores medio-medios + sectores medios-bajos	+ sectores de menores recursos + sectores bajos
Cobertura de salud	+ obra social	+ privada / prepaga	+ hospital Público
Tipo de vivienda	+ departamento	+ casa	+ casilla
Estado de vivienda	+ terminada		+ no terminada, pero sin obra + en obra
Usos productivos en la vivienda	+ si	+ si	+ no
La vivienda cuenta con letrina / baño	+ si	+ si	+ no
Hacinamiento	Bajo	Medio	Alto
Cohabitación	+ si	+ no	+ no
Tiempo que vive en el barrio	Más de 20 años	Entre 10 y 20 años	Menos de 10 años
Vivió con anterioridad en otro barrio	+ no	+ si	+ si
Registró problemas con los vecinos	Bajo	Medio	Alto
Cómo considera a su barrio con respecto a otros vecinos	+ igual	+ mejor	+ peor
Cómo considera a su barrio con respecto a otros vecinos en seguridad	+ seguro	+ igual	+ inseguro
Si pudiese se mudaría a otro barrio	+ no	+ no	+ si
Localización	+ muy buena / buena	+ buena / ni buena ni mala	+ mala / muy mala
Inundable	+ no	+ no	+ si
Accesibilidad	- establecimiento educativos - establecimiento salud	+ establecimiento educativos + establecimiento salud	+ establecimientos educativos - establecimiento salud

Fuente: Elaboración propia.



## Conclusiones

Este trabajo presenta resultados preliminares de una investigación en curso sobre transformaciones urbanas en la ciudad de San Carlos de Bariloche. En este caso, se analiza la relación entre las transformaciones urbanas y el perfil socioeconómico de la población. Para ello, se vale de una encuesta de condiciones sociohabitacionales realizada en tres barrios populares: San Francisco I, El Frutillar y Nahuel Hue. La hipótesis de trabajo era que los procesos de urbanización protagonizados por esos barrios podían permitir identificar diferentes perfiles socioeconómicos en su población, en virtud de las etapas de conformación, consolidación y densificación de estos barrios.

Los resultados de las encuestas permiten evidenciar la existencia de cierta jerarquía entre estos tres barrios (Tabla 11), lo que da cuenta de la consolidación de una estructura urbana en la ciudad de San Carlos de Bariloche. La evidencia no es concluyente aún sobre en qué medida esa jerarquía puede ser imputada al proceso de urbanización mismo o existen otras dinámicas vinculadas al mercado inmobiliario formal o informal, corrientes migratorias, entre otras, que puedan también intervenir en el fenómeno.

Pero sin duda estos perfiles sociales tienen correlato

con los procesos de urbanización de estos barrios y con las transformaciones que están atravesando. Así, la zona próxima al Ñireco muestra un elevado nivel de consolidación y densificación, donde empieza a aparecer con fuerza la tipología departamento. El perfil socioeconómico muestra una población más envejecida, que se percibe como una clase media más consolidada, con mayor nivel educativo y un mayor componente de formalidad que se evidencia en la cobertura de salud por obra social.

En el otro extremo Nahuel Hue es un barrio joven, todavía en proceso de consolidación, lo que se puede ver en su parque habitacional todavía en proceso de producción, un elevado nivel de hacinamiento y de casillas. El perfil socioeconómico muestra una población más joven, menores niveles educativos, con una mayor incidencia de empleo informal.

El barrio Frutillar, por su parte, ocupa una posición intermedia, en algunos indicadores se aproxima más a un barrio consolidado y en densificación como San Francisco, mientras que en otros se ubica más cerca de un barrio joven y en proceso de consolidación como Nahuel Hue. El perfil socioeconómico muestra una población envejecida, con una fuerte presencia de jubilados / pensionados y un nivel educativo más elevado. No obstante, su autopercepción de clase es de clase media-baja. La condiciones habitacionales

muestran un nivel medio de hacinamiento que aparece tal vez como el principal problema habitacional del barrio.

Los ciclos de transformación espacial referenciados en estos tres barrios permiten identificar distintas instancias de apropiación de las áreas de la ciudad que, a medida que se consolidan y jerarquizan con la provisión de equipamiento y diversos servicios urbanos, tienden a requerir otras credenciales sociales y, por tanto, también otras lógicas de acceso y producción del hábitat. Que estas credenciales impliquen, a su vez, procesos de desplazamiento de antiguos habitantes por nuevos residentes es algo que todavía debe ser verificado en sucesivas investigaciones. Sin embargo, es de suponer que estas transformaciones urbanas, implicando lógicas de acceso cada vez más mercantilizadas, conlleven restricciones que en última instancia terminen excluyendo, más tarde o más temprano, a aquellos que originalmente fundaron o tuvieron una participación destacada en el desarrollo inicial del barrio.

Es posible entonces que la división del espacio residencial termine “redireccionando” a los grupos sociales de menores recursos bajo lógicas mercantiles no solo cada vez más restrictivas sino también más desiguales. En este sentido, posteriores investigaciones en estos y otros barrios permitirían reconocer mejor las lógicas imperantes en el acceso al suelo, las transformaciones que implican y sobre todo las formas socioespaciales que puede adoptar la división social del espacio residencial en una ciudad como Bariloche. Las características típicas de estas formas, sustentadas en sucesivos abordajes de otros casos, puede echar luz acerca de los ciclos barriales y las jerarquías urbanas establecidas entre los distintos grupos sociales ●

## Bibliografía

Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorios: Estudios territoriales*, Vol. XXXV, n° 136-137: 273-294.

Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. *Revista Nueva Sociedad* [en línea], n° 243: 79-91. [Consultado el 10 de enero de 2017]. DOI: [http://nuso.org/media/articles/downloads/3917\\_1.pdf](http://nuso.org/media/articles/downloads/3917_1.pdf)

Guevara, T. y Núñez, P. (2014). La ciudad en disputa. Economía y Territorio en San Carlos de Bariloche. *Revista Diálogo Andino* [en línea], n° 45: 153-167. [Consultado el 10 de enero de 2017]. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0719-26812014000300013>

Herzer, H. y Pirez, P. (1993). *Gestión Urbana en ciudades de tamaño medio de América Latina*. Nairobi: Hábitat-ONU.

Herzer, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En Herzer, H. (Org.). *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 19-44). Buenos Aires: Espacio Editorial.

Herzer, H., Di Virgilio, M., Rodríguez, C. y Redondo, A. (2008). ¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas. En Herzer, H. (Org.). *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 173-197). Buenos Aires: Espacio Editorial

Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes.

Méndez, Laura. *Estado, frontera y turismo: Historia de San Carlos de Bariloche*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Prometeo Libros.

Núñez, P. y Guevara, T. (2015). La frontera argentino-chilena y la pertenencia social. San Carlos de Bariloche, 1966 – 1983. *Revista Austral de Ciencias Sociales* [en línea], N° 28: 137-162. [Consultado el 10 de enero de 2017]. DOI: <http://mingaonline.uach.cl/pdf/racs/n28/art08.pdf>

Pradilla Cobos, E. (2013). La economía y las formas urbanas en América Latina. En Ramírez Velásquez, B. y Pradilla Cobos, E. (Comps.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina, tomo I* (pp. 169-239). México DF, México: Universidad Autónoma Metropolitana.