

Artículo Original / Article

Más allá del retorno al centro: el nuevo dinamismo de las zonas centrales del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina (2001-2022)

Beyond the return to the centre. The new dynamism of central areas in the Metropolitan Area of Mendoza, Argentina (2001-2022)

Javier Ignacio Frias , IMESC-IDEHESI-CONICET, Universidad Nacional de Cuyo, Argentina.

CÓMO CITAR: Frias, J. I. (2024). Más allá del retorno al centro: el nuevo dinamismo de las zonas centrales del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina (2001-2022). *Revista de Urbanismo*, (50), 31-54. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2024.73483>

*CONTACTO: friasjavier91@gmail.com

Resumen: Impulsado por las políticas de recuperación urbana y los debates académicos, en las últimas décadas existe un renovado interés por los centros de las ciudades latinoamericanas que la literatura especializada ha denominado como regreso a la ciudad construida. En este artículo tomamos las zonas que atraviesan procesos de sustitución residencial en el Área Metropolitana de Mendoza (Mendoza, Argentina) para preguntamos cuáles son los rasgos que definen la reconversión de sus áreas centrales. A partir del análisis de información estadística y el empleo de la técnica de la observación directa, registramos los distintos procesos que apuntalan el desarrollo en altura de las zonas centrales de la ciudad. La hipótesis que esbozamos es que el Área Metropolitana de Mendoza exhibe un nuevo dinamismo en su centralidad vinculado con transformaciones sociodemográficas y cambios habitacionales que promueven una densificación residencial en zonas valorizadas de la metrópoli.

Palabras clave: Centros urbanos, densificación residencial, renovación urbana, vivienda multifamiliar

Abstract: *Driven by urban recovery policies and academic debates, in recent decades, there has been a renewed interest in Latin American city centers, which has been referred to as a return to the built city. In this paper we take the areas undergoing residential substitution processes in the Metropolitan Area of Mendoza (Mendoza, Argentina) to ask what are the features that define the reconversion of its central areas. By analysing statistical information and using the technique of direct observation, we recorded the different processes that explain the high-rise development of the city's central areas. The hypothesis we suggest is that the Metropolitan Area of Mendoza exhibits a new dynamism in its centrality linked to socio-demographic transformations and housing changes that promote residential densification in valued areas of the metropoli.*

Keywords: *Urban centres, residential densification, urban renewal, multi-family housing*

Introducción

En los últimos años, el patrón de crecimiento reticular y disperso que ha caracterizado a las ciudades latinoamericanas tras el repliegue de la planificación urbana en favor de los mecanismos de mercado, comenzó a convivir con el fenómeno de lo que algunos autores han llamado *el regreso a la ciudad consolidada* (Carrion, 2001; Díaz Parra, 2014a; Rojas, 2004). Con este término se alude a un desarrollo urbano de tipo centripeto que se asienta sobre la recuperación de áreas centrales deprimidas, la mejora en la infraestructura y los servicios urbanos, la promoción del crecimiento en altura, la preservación de edificios con valor patrimonial y el reposicionamiento de las ciudades centrales para la atracción de inversiones y turistas.

En este trabajo nos proponemos revisar estas discusiones a la luz de los procesos de renovación residencial que se instalan en las zonas centrales de una ciudad argentina de escala intermedia, el Área Metropolitana de Mendoza (AMM). En las postrimerías del cambio de siglo, el núcleo central del AMM había perdido parte de su atractivo en el marco de la crisis económica, el aumento de la violencia urbana, la demanda de mayor seguridad y la difusión de un estilo de vida ligado al contacto con la naturaleza. Sin embargo, el desarrollo reciente de la edificación en altura y el interés público en revitalizar y renovar zonas deprimidas evidencian un proceso de reconfiguración de la centralidad metropolitana.

¿Cómo se inserta este caso de estudio en el conjunto de reflexiones que han nutrido el debate sobre la revitalización de las áreas centrales en la región? ¿Qué tipo de transformaciones socioterritoriales están reestructurando la centralidad del AMM? ¿Cuál ha sido el papel del Estado en esos cambios urbanos? A partir del rastreo de la bibliografía especializada y los documentos de planificación urbana locales, el análisis de la información estadística disponible y el empleo de la técnica de la observación directa en los municipios centrales de Capital y Godoy Cruz, este artículo pretende registrar los procesos yuxtapuestos que motorizan la nueva fisonomía de la centralidad del AMM y reconocer las características distintivas del fenómeno.

La idea que desarrollamos a lo largo del trabajo es que lo que la literatura define como un regreso a la ciudad construida no constituye un marco de lectura adecuado para comprender lo que ocurre en nuestro caso de estudio. Ante la ausencia de información sólida que sustente dicha caracterización, la hipótesis provisoria que defendemos es que el AMM presenta un dinamismo renovado en sus zonas centrales que se explica por una serie de cambios sociodemográficos y una transformación de los espacios habitacionales en el marco del proceso de densificación residencial que opera sobre barrios específicos de la ciudad central.

La exposición comienza con un repaso de los debates en torno a la recuperación de los centros urbanos en América Latina, en la que se identifican los principales ángulos de análisis que dan volumen a ese interés. En el siguiente apartado reconstruimos los principales elementos que definen el crecimiento del AMM en las dos últimas décadas como un patrón de expansión tironeado simultáneamente por procesos de dispersión territorial y renovación de zonas centrales. Luego hacemos un repaso de las transformaciones urbanas sobre los municipios de Capital y Godoy Cruz, apuntando los cambios en las tipologías habitacionales y en la lógica de intervención de los actores público-privados. En el último apartado retomamos lo expuesto para discutir las limitaciones que presenta la perspectiva del regreso a la ciudad existente para caracterizar la reconfiguración de la centralidad del AMM en las últimas décadas.

Marco teórico

El(los) regreso(s) a la ciudad construida

Durante el último cuarto del siglo XX, las ciudades latinoamericanas crecieron a instancias de una planificación territorial subordinada a las necesidades del mercado en el marco del proceso de liberalización y flexibilización de los distintos mecanismos de regulación de la economía (Hidalgo y Borsdorf, 2005; Pérez, 2006). Este nuevo ordenamiento promovió modificaciones significativas en el tejido urbano regional, entre las cuales se encuentra el fenómeno de suburbanización de las élites a partir del auge de las urbanizaciones cerradas, la aparición de formas de expansión residencial en zonas discontinuas respecto de la trama consolidada, el incremento de barrios informales en las periferias metropolitanas, la descentralización de las funciones urbanas y el surgimiento de nuevos productos como hipermercados o shoppings malls (Ciccolella, 2011; Janoschka, 2002; Sabatini, 2003).

Si el desarrollo de las áreas suburbanas y los cambios en los patrones de asentamiento de la población repercutieron en un abandono y degradación de las áreas centrales en América Latina (Díaz Parra, 2014a; Rojas, 2004), en el cambio de siglo ese crecimiento centrífugo coexiste con tendencias contrapuestas que establecen un nuevo desarrollo y revitalización de las centralidades, marcando una “doble dinámica” de expansión dispersa y densificación de espacios ya urbanizados (Contreras, 2011a; Dureau, 2002). La bibliografía especializada ha conceptualizado este proceso en los términos de un regreso a la ciudad construida (Carrión, 2001; Díaz Parra, 2014a; Rojas, 2004). Con esta noción se alude no solo a un redireccionamiento de inversiones públicas y privadas en favor de los centros metropolitanos, sino también al protagonismo que ha tomado la agenda de recuperación y recualificación de las áreas centrales degradadas en la planificación urbana y el debate académico (Delgadillo, 2012; Díaz Parra, 2015).

Entre los factores que explican el retorno a la ciudad consolidada se menciona la disminución relativa de la presión demográfica sobre las grandes metrópolis, el pasaje de una economía industrial a una asentada en el sector servicios, las políticas públicas para detener el crecimiento expansivo hacia la periferia mediante la revalorización del patrimonio cultural y la promoción de la competencia interurbana por la absorción de actividades como el turismo o las industrias culturales, el nuevo carácter de la vivienda como instrumento de ahorro e inversión, el achicamiento de los hogares, la diversificación de las estructuras familiares, la tendencia creciente hacia la inquilinización y los cambios en las elecciones residenciales que ponen en valor la accesibilidad que ofrecen las zonas centrales (Arriagada, 2019; Contreras, 2011b; Cosacov, 2014; Delgadillo, 2012; Elquezabal, 2018; Hiernaux y González, 2015).

Esta vuelta al centro impulsa nuevas formas de residencialidad (Tella et al., 2011) vinculadas con el crecimiento de la vivienda multifamiliar en altura, lo que promueve una densificación y verticalización del tejido existente (Ciccolella et al., 2015). Entre otras, destaca la aparición de edificaciones de calidad que se distinguen por ofrecer una amplia gama de *amenities* como seguridad, jardines cerrados, vistas panorámicas, piscina y gimnasio, en una tipología que la literatura reconoce como *torres jardín* o *torres country* (Welch Guerra y Valentini, 2005). La concentración territorial de estas inversiones produce, además, cambios en los usos de los espacios revitalizados a partir de una oferta comercial más sofisticada y una escenificación del entorno urbano que apela al arte, al entretenimiento y al patrimonio cultural como atractivos (Girola et al., 2011).

De acuerdo con Díaz Parra (2014a), lo que singulariza el proceso de revalorización de la centralidad en las ciudades latinoamericanas es el papel determinante que tiene el Estado como promotor del fenómeno. En tal sentido, existen distintos trabajos que se detienen en las políticas públicas orientadas a la recuperación, regeneración o renovación de espacios centrales (Díaz Parra, 2014b; Girola et al., 2011; Jaramillo, 2006; Rojas, 2004). En esos análisis, el papel del Estado no se restringe a políticas de promoción específicas, sino que también opera en tanto facilitador de inversiones vía excepciones normativas o garante de medidas de expulsión y control sobre usos indeseados.

La vuelta al centro impulsa nuevas problemáticas como la que refiere a la patrimonialización y turistificación de los espacios centrales. Quienes se interesan por este fenómeno remarcan que existe un proceso de valorización subjetiva de los activos culturales y patrimoniales que ofrecen los centros históricos regionales, lo que ha sido aprovechado desde estrategias de marketing urbano tanto públicas como privadas para posicionar a las ciudades en el mercado mundial (Delgadillo, 2012; Hiernaux, 2010). Otros trabajos se han interesado por los impactos que tiene la densificación intensiva en los barrios revalorizados (Tella et al., 2011), atendiendo la presión que las nuevas edificaciones ejercen sobre los servicios y equipamientos públicos (López et al. 2015), la erosión de la grilla y las estructuras urbanas preexistentes (Fedele y Martínez, 2015; Vicuña del Río, 2017) y los conflictos vecinales que inaugura la construcción de torres (Azuela y Cosacov, 2013).

Por último, las políticas de renovación desencadenan cambios en la fisonomía social de zonas específicas de la ciudad, por ello el análisis de la reconversión de los barrios valorizados anima buena parte de las reflexiones sobre el retorno al centro. En ese punto, los/as investigadores/as debaten si la transformación de áreas degradadas moviliza procesos de expulsión y recambio en la composición social de la población residente, tal como sugiere la noción anglosajona de *gentrificación* (Glass, 1964), o si el impulso a las centralidades urbanas en América Latina asume otras particularidades (Contreras et al., 2016; Delgadillo et al., 2015; Inzulza-Contardo, 2012; Janoschka y Sequera, 2014; Delgadillo et al., 2015; Contreras et al., 2016).

Ante la ausencia de evidencia que demuestre la existencia de dinámicas de expulsión, en los últimos años diversos autores apelan a términos alternativos como *ennoblecimiento* (Carman, 2011), *gentrificación sin desplazamiento* (Contreras, 2011b; Giglia, 2017), *boutiquización* (Carrión, 2007), *homogeneización 'por arriba'* (Perren et al., 2019), *renovación urbana excluyente* (Lerena-Rongvaux, 2023), entre otros. La hipótesis común que reúne a estos neologismos es que, aun sin recambio poblacional, las operaciones revitalizantes promueven deslizamientos en los usos y usuarios de los centros renovados (Díaz Parra, 2015).

Al igual que ocurre con otras líneas de investigación, el grueso de los trabajos sobre el tema se concentra en las ciudades capitales. En ese sentido, los investigadores son prudentes en lo que respecta al traslado acrítico de estas dinámicas sociourbanas a escalas geográficas de menor tamaño o territorios con comportamientos singulares. La propuesta de explorar las transformaciones residenciales acaecidas en las zonas centrales del AMM obedece al interés por buscar claves aproximativas que nos permitan leer estos procesos en una ciudad argentina de escala intermedia¹. Así, a lo largo de las páginas presentamos

1. El carácter intermedio del AMM se concibe, en línea con Bellet y Llop (2002), no a partir de su tamaño demográfico o extensión física, sino teniendo en cuenta la función que esta desempeña en su territorio más o menos inmediato y el modo en que se articula con el resto de los elementos del sistema urbano argentino.

pistas preliminares para dilucidar en qué medida el crecimiento en altura de esta metrópoli se asemeja a los fenómenos descriptos bajo la óptica del regreso a la ciudad construida, tal como ha sido conceptualizado en otras ciudades de la región, y en qué medida la información disponible resulta insuficiente para abonar en dicha caracterización.

Metodología

Para caracterizar el proceso de reconversión residencial de la ciudad consolidada utilizamos una combinación de técnicas de recolección de datos. Por un lado, nos hemos valido del relevamiento de fuentes estadísticas secundarias; en especial, los datos censales de 1990, 2001, 2010 y 2022, e información pública sistematizada por la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de la provincia de Mendoza (DEIE). A ello se agrega la consulta de las investigaciones y trabajos disponibles sobre el área de estudio que nos permitieron reconstruir el patrón de crecimiento urbano del AMM y el dinamismo de sus áreas centrales a lo largo de las últimas décadas.

Por otro lado, para dar cuenta de los cambios urbanos en el área de estudio recurrimos a la técnica de la observación directa. Entre los meses de noviembre de 2022 y octubre de 2023, efectuamos un total de 11 recorridos a pie por las principales arterias de Capital y Godoy Cruz que presentan procesos de renovación urbana a través de la construcción en altura. En dichas salidas utilizamos una guía de observación, a partir de la cual registramos, mediante el empleo de notas de campo y fotografías, las características del ambiente construido, el equipamiento urbano y la oferta comercial de cada zona.

A esta información sumamos el análisis documental de los instrumentos de planificación urbana elaborados en el marco de la Ley N.º 8051 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo sancionada en el año 2009 y una revisión de los portales de internet de las principales empresas desarrolladoras de edificios en torre en el área de estudio, tales como Grupo Presidente, Grupo Cioffi, OHA Construcciones, Kristich Desarrollos y Laugero Construcciones, así como desarrolladoras locales dedicadas a proyectos de menor tamaño como Tierra Firme, Pleno desarrollos, Seis Lados o Desarrollos Urbanos.

Análisis

El Área Metropolitana de Mendoza, entre la suburbanización y los cambios en la centralidad

El AMM es la ciudad cabecera de la provincia homónima y el cuarto aglomerado urbano en importancia de Argentina, con una población estimada de 1.200.861 habitantes según las proyecciones de la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE, 2023a). La metrópoli en su conjunto se asienta sobre una superficie de 268 km² que involucra a las jurisdicciones de Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo y Maipú (Figura 1).

Figura 1

Área Metropolitana de Mendoza, Argentina



Fuente. Elaboración propia.

Desde finales de la década de los setenta, el AMM presenta un patrón de crecimiento extensivo hacia sus periferias con altos niveles de dispersión y fragmentación territorial (Dalla Torre y Ghilardi, 2019; D'Inca y Berón, 2013; Marsonet et al., 2011; Oliver Pujol y Bisbal-Grandal, 2019). Dicha expansión descontrolada ha estado impulsada, principalmente, por un cambio en los usos del suelo en los bordes urbanos ligado al proceso de reconversión vitivinícola, una crisis de la principal industria local que dispuso parcelas agrícolas de baja rentabilidad para el desarrollo de proyectos residenciales destinados a segmentos de altos ingresos como urbanizaciones cerradas y loteos abiertos de gran tamaño (Bernabeu y Martín, 2019; Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento [CIPPEC], 2019).

Como contracara de este proceso, las áreas centrales experimentaron un recambio funcional y pérdida de atractivo que se manifiesta en las tendencias demográficas dispares de los municipios que integran el AMM. En ese comportamiento se constata un estancamiento relativo o lento crecimiento de la población de Capital y Godoy Cruz, las dos jurisdicciones sobre las que se asienta el tejido central de la ciudad, y un incremento acelerado de la población en el resto de los municipios, con especial impacto sobre el vector sur-este del aglomerado. De esta manera, mientras que Capital y Godoy Cruz perdieron peso en la población total del AMM, Luján de Cuyo y Maipú, los principales territorios afectados por la urbanización de antiguas parcelas agrícolas, pasaron de representar el 9 % y el 14,2 % de la población del aglomerado en 1991, a significar el 13,7 % y 17,2 % respectivamente en el último censo de 2022 (Tabla 1).

Tabla 1

Variación de la población en los municipios del AMM (1991-2022)

Municipio	Totales población por año censal				Crecimiento poblacional (%)				Peso relativo sobre el total (%)			
	1991	2001	2010	2022	1991-2001	2001-2010	2010-2022	Acumulado	1991	2001	2010	2022
Capital	121.620	110.993	115.041	127.160	-8,7	3,6	10,5	4,6	13,7	11,3	10,6	10
Godoy Cruz	179.588	182.997	191.903	195.159	1,9	4,9	1,7	8,7	20,3	18,6	17,7	15,3
Guaymallén	221.904	251.339	283.803	321.966	13,3	12,9	13,4	45,1	25,1	25,5	26,1	25,3
Las Heras	156.545	182.962	203.666	234.401	16,9	11,3	15,1	49,7	17,7	18,5	18,7	18,4
Luján de Cuyo	79.952	104.470	119.888	175.056	30,7	14,8	46	119	9	10,6	11	13,7
Maipú	125.331	153.600	172.332	219.402	22,6	12,2	27,3	75,1	14,2	15,6	15,9	17,2
Total	884.940	986.361	1.086.633	1.273.144	11,5	10,2	17,2	43,9	100	100	100	100

Fuente. Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991-2022 (Instituto de Estadísticas y Censo [INDEC], 2023).

Sin embargo, en línea con lo que ocurre en otras ciudades de la región, el despliegue discontinuo e insular del tendido metropolitano coexiste, en el nuevo siglo, con un proceso de revalorización de las áreas urbanas consolidadas que se asientan sobre los municipios de Capital y Godoy Cruz (Dalla Torre y Ghilardi, 2019; Frias, 2022; Furlani, 2011). Apoyada en el clima internacional que dio fuerza a la apuesta por el retorno al centro, la densificación y compactación del AMM se convirtió en un objetivo explícito plasmado en una serie de iniciativas de planificación urbana. Con el propósito de contrarrestar los desequilibrios socioespaciales que genera la expansión dispersa de la ciudad, en el año 2009 se sancionó la Ley provincial N.º 8.051 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (LOTUS), la cual estableció la necesidad de:

alentar y promover la densificación y consolidación de las zonas urbanas que ofrezcan posibilidades de desarrollo sustentable, previo estudio de la capacidad de acogida, de la capacidad portante del suelo y de la disponibilidad de recursos y servicios básicos, identificando aquellas más degradadas para recuperarlas. (p. 17)

Tales recomendaciones fueron refrendadas en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) reglamentado en el año 2017 y en los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Godoy Cruz y Capital, aprobados en 2018 y 2019 respectivamente, en los que se señala el potencial de estas jurisdicciones para atraer a poblaciones futuras a reubicarse en las zonas consolidadas fomentando la compacidad urbana y la densificación por medio de la transformación de los pasivos existentes.

En ese contexto se han desarrollado diferentes líneas de investigación que atienden las características particulares de este proceso. Entre otras, pueden mencionarse las investigaciones que analizan la reconversión comercial del núcleo central del AMM (Ostuni, 2011; Schmidt, 2003), los trabajos que se detienen en las lógicas de intervención estatal sobre áreas deprimidas y vacíos urbanos (Dalla Torre y Ghilardi, 2021; Jajamovich, 2016; Morgani y Raffani, 2012; Morgani y Rizzo, 2014; Quiroga Ríos y Magallanes, 2021), los estudios que focalizan su atención en el regreso a la ciudad construida, a partir del análisis de la captación de rentas a manos de los desarrolladores de torres en altura (Ávila et al., 2022; Navarrete et al., 2017; Quiroga Ríos, 2022) y, finalmente, los aportes que se han interesado por estudiar los cambios en la normativa urbana (Gómez Piovano, 2011), en los que se cuestiona la pérdida de homogeneidad en la trama consolidada y los perjuicios económicos y paisajísticos que ello provoca (Arboit et al., 2010).

Un aspecto menos atendido es aquel que tiene que ver con los fenómenos sociales involucrados en los procesos de reestructuración de la ciudad central. Se trata, sin embargo, de un ángulo clave puesto que, si se abandona el sesgo poblacionista con que suele evaluarse la vitalidad de los municipios centrales, se advierte que el dinamismo más significativo de estos territorios ocurre a nivel de los cambios sociourbanos. En ese sentido, si bien el saldo demográfico de Capital y Godoy Cruz se mantiene por debajo del promedio del AMM, cuando se analiza el comportamiento cuantitativo de los hogares, la disparidad respecto del crecimiento que exhiben los demás municipios se achica considerablemente.

Tabla 2

Variación de la población y los hogares en los municipios del AMM (2001-2022)

		2001	2010	2022	2001/2010 (%)	2010/2022 (%)	Acumulado (%)
Capital	Población	110.993	115.041	127.160	3,6	10,5	14,6
	Hogares	33.992	39.208	48.953	15,3	24,9	44
Godoy Cruz	Población	182.997	191.903	195.159	4,9	1,7	6,6
	Hogares	49.089	57.375	67.442	16,9	17,5	37,4
Guaymallén	Población	251.339	283.803	321.966	12,9	13,4	28,1
	Hogares	644.93	79.770	102.156	23,7	28,1	58,4
Las Heras	Población	18.2962	203.666	234.401	11,3	15,1	28,1
	Hogares	44.345	53.978	69.841	21,7	29,4	57,5
Luján de Cuyo	Población	104.470	119.888	175.056	14,8	46,0	67,6
	Hogares	25.768	32.190	52.742	24,9	63,8	104,7
Maipú	Población	153.600	172.332	219.402	12,2	27,3	42,8
	Hogares	38.079	46.569	65.240	22,3	40,1	71,3

Fuente. Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001-2022 (INDEC, 2023).

Tal como se exhibe en la Tabla 2, la cantidad de hogares en Capital y Godoy Cruz creció, respectivamente, más de tres y cinco veces lo que se incrementó su población durante el período 2001-2022. Esta situación marca un achicamiento y atomización de las unidades familiares en las zonas centrales que se explica por cambios en los comportamientos reproductivos y el asentamiento de estructuras familiares diversificadas en dichos lugares. En efecto, entre 1991 y 2022, el tamaño promedio de los hogares de Capital y Godoy Cruz se redujo de 3,4 a 2,6 y de 3,9 a 2,9 personas por hogar; además, entre 1991 y 2010, último dato disponible de la serie, los hogares unipersonales pasaron de significar el 15 % y el 8,6 % a representar el 25 % y el 15 % del total de hogares en cada municipio.

La transformación de los espacios centrales no solo se asienta en la diversificación de los arreglos familiares sino también en las nuevas formas de residencialidad que dan cobertura a estos cambios. Como veremos en el próximo apartado, el incremento de los hogares en Capital y Godoy Cruz está dado, en gran medida, por el crecimiento absoluto y relativo del departamento como tipo de vivienda, una oferta habitacional que, además, se ha visto favorecida por el proceso de inquilinización que caracteriza a la población argentina en su conjunto (Palumbo, 2023), y que en Capital y Godoy Cruz afecta al 38,6 % y al 28,5 % de los hogares según los datos del último censo de 2022.

La densificación residencial de las zonas centrales del AMM

Si en años recientes la centralidad urbana aparece como un objeto privilegiado de los instrumentos de planificación urbana del AMM, esta renovada atención tiene su propio eco en las estrategias de los capitales inmobiliarios que deciden apuntar parte de sus inversiones hacia desarrollos en altura aprovechando las ventajas de una localización cercana al centro administrativo de la ciudad. Los permisos de construcción otorgados durante el período 2000-2022 revelan esta modificación en el perfil de los proyectos inmobiliarios. De acuerdo con los datos sistematizados por la DEIE (2023b), mientras que a principios de la primera década del 2000 la participación de la vivienda multifamiliar rondaba el 10 % del total de la superficie autorizada a construir en la provincia, desde mediados de esa década el peso relativo de ese destino se estabilizaría por encima del 20 %, con un pico del 29 % para el año 2014. En los municipios centrales de Capital y Godoy Cruz esa relación todavía resulta más favorable a la construcción de multiviviendas, representando casi la mitad de los metros cuadrados autorizados en 2022 para Capital y un 40,8 % para el caso de Godoy Cruz (Tabla 3).

Tabla 3
Superficie autorizada a construir por destino (Capital y Godoy Cruz, 2022)

Destino	Capital			Godoy Cruz		
	m ²	Porcentaje	Porcentaje agrupado	m ²	Porcentaje	Porcentaje agrupado
Univiviendas sin locales	13.606	28,6	30,3	12.181	18,6	21,1
Univiviendas con locales	782	1,6		1.697	2,6	
Multiviviendas sin locales	14.157	29,8	49,6	17.950	27,3	40,8
Multiviviendas con locales	9.403	19,8		8.826	13,4	
Comercio	4.109	8,6	8,6	7.810	11,9	11,9
Otros destinos	5.459	11,5	11,5	17.188	26,2	26,2
Total	47.516	100	100	65.652	100	100

Fuente. Elaboración propia con base en información pública solicitada a la DEIE (L. Oliva, comunicación personal, 27 de septiembre de 2023).

El nuevo direccionamiento de las obras privadas apuntaló, en las últimas dos décadas, una variación importante de los espacios residenciales en las áreas centrales vinculada con el mayor peso relativo que adquirió el departamento como tipo de vivienda. En Capital y Godoy Cruz el crecimiento de esta tipología habitacional duplica y más que cuadruplica, respectivamente, el incremento de los hogares totales en cada territorio (Tabla 4); una situación que destaca por su efecto en la paulatina modificación del perfil tradicionalmente horizontal que ostenta el AMM en contraste con otros aglomerados argentinos comparables en tamaño. Así, mientras que en 2001 la cantidad de hogares que residía en departamento constituía un 36,2 % en Capital y apenas un 11,2 % en Godoy Cruz, en la actualidad esa tipología residencial ya significa un 47,1 % y el 24,7 % del total de hogares en cada municipio.

Tabla 4

Variación intercensal de los hogares por tipo de vivienda en que residen (Capital y Godoy Cruz, 2001-2022)

Tipo de vivienda	Capital									Godoy Cruz		
	Totales			Variación intercensal (%)			Totales			Variación intercensal (%)		
	2001	2010	2022	2001-2010	2010-2022	Acumulado	2001	2010	2022	2001-2010	2010-2022	Acumulado
Casa	20.568	22.141	24.592	7,6	11,1	19,6	41.458	47.279	49.740	14,0	5,2	20,0
Rancho o Casilla	599	487	427	-18,7	-12,3	-28,7	1.095	726	569	-33,7	-21,6	-48,0
Departamento	12.246	15.883	23.079	29,7	45,3	88,5	6.208	9.164	16.684	47,6	82,1	168,8
Casa inquilinato	433	349	617	-19,4	8,2	18,7	202	110	274	-45,5	89,0	28,0
Pensión hotel	87	221	154				12	35	191,7			
Otras	59	55	238	-6,8	332,7	303,4	114	61	175	-46,5	186,9	53,5
Total	33.992	39.208	48.953	15,3	24,9	44	49.089	57.375	67.442	16,9	17,5	37,4

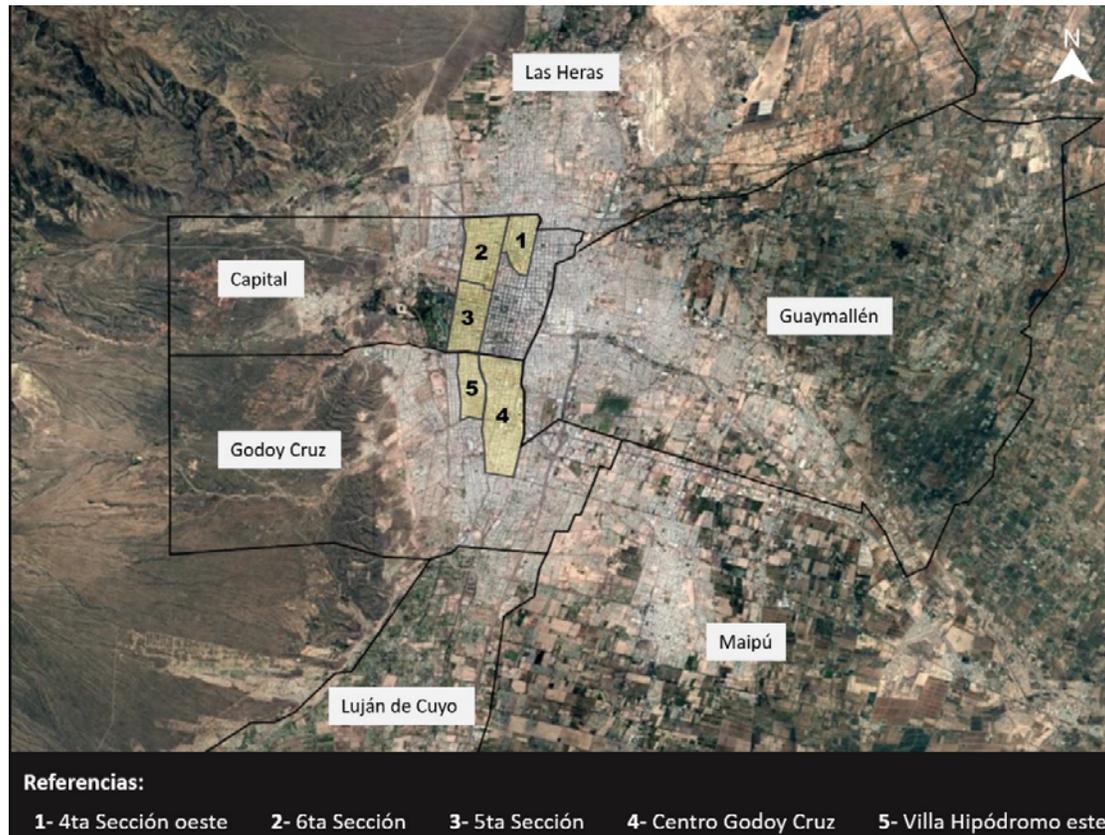
Fuente. Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001-2022 (INDEC, 2023).

En línea con lo advertido por Schmidt (2003) respecto del desarrollo del núcleo central, el proceso de renovación residencial mediante construcción de vivienda multifamiliar no se da en forma homogénea, sino que posee áreas de asimilación activa que marcan fronteras al interior de la centralidad metropolitana. Mientras que el este del centro comercial, la zona que emplaza el casco histórico de la ciudad destruido por el terremoto del año 1861 se mantiene, pese a las diversas intervenciones que buscan reactivarla, como un área deprimida con poca renovación residencial, el eje hacia el sur y oeste muestra un desarrollo pujante de complejos de departamento y edificios en torre.

En los recorridos de observación directa por los municipios de Capital y Godoy Cruz detectamos que la construcción de vivienda multifamiliar en las dos últimas décadas tiene especial inserción en los distritos de 5ta Sección, 6ta Sección y 4ta Sección oeste, para el caso de Capital, y en el distrito de Ciudad y Villa Hipódromo este, en el caso de Godoy Cruz (Figura 2). No se trata de los únicos lugares afectados por la instalación de complejos de departamento en el AMM, pero sí áreas en las que estos desarrollos inmobiliarios están comparativamente más difundidos.

Figura 2

Ubicación de los distritos que atraviesan procesos recientes de densificación residencial (Capital y Godoy Cruz, AMM)



Fuente. Elaboración propia.

El proceso de densificación mantiene estrecha relación con el alto costo del suelo en estos lugares (D’Inca y Berón, 2013; Ostuni, 2011), lo que promueve el aprovechamiento de los máximos factores de ocupación permitidos. Si bien poseen inercias territoriales disímiles, estas localizaciones comparten la característica de ser barrios con perfil mayoritariamente residencial que presentan una oferta amplia de servicios urbanos y una posición ventajosa respecto del centro político-administrativo de la ciudad².

Por tratarse de áreas urbanas consolidadas, la nueva edificación procede en estos territorios principalmente por sustitución residencial del tejido antiguo deteriorado, sin valor constructivo o en desuso, y en menor medida por desarrollo de vacíos urbanos disponibles. El recorrido por estos distritos permite identificar cuatro modalidades de construcción prevalentes en los últimos 20 años (Figura 3). La primera en orden aparición durante el periodo considerado son los complejos de departamento horizontales o departamentos de pasillo. Esta constituye la modalidad menos intensiva en cuanto a volumen de vivienda; se trata de

2. A diferencia de nociones más acotadas como *núcleo central*, *centro histórico* o *microcentro*, en este trabajo referimos a estos territorios como *zonas centrales*, en plural, porque capturan un tipo de centralidad pensada en escala metropolitana.

construcciones de 1 o 2 plantas, con un número pequeño de departamentos (en promedio pueden albergar de 3 a 5 unidades) a los que se accede por largos pasillos o patios comunes. El menor volumen constructivo de estos complejos tiene que ver con dos factores, por un lado, las restricciones normativas existentes al momento en que se concretan los proyectos; por otro lado, el tipo de inversor que interviene en su desarrollo que, en muchos casos, suele tratarse de agentes individuales que heredan la propiedad o hacían usufructo de la vivienda antes de la construcción de los departamentos.

Figura 3

Tipologías de vivienda multifamiliar desarrolladas en Capital y Godoy Cruz en las dos últimas décadas



Fuente. Fotografías propias tomadas durante los recorridos de observación directa (2023).

Una modalidad mucho más intensiva emergió durante la segunda mitad de la primera década del 2000, impulsada por su difusión temprana en ciudades como Buenos Aires y Santiago de Chile. Se trata de edificios exclusivos que superan los 6 pisos de altura, con alta calidad constructiva y cuyo diferencial consiste en ofrecer una amplia gama de *amenities* como seguridad las 24 horas, jardines internos, piscina, gimnasio, sala de usos múltiples, lavandería, entre otros. En el marco de la explosión de las urbanizaciones cerradas, este tipo de proyectos se presentó como una solución habitacional que combina la conectividad que garantizan las localizaciones centrales con el ofrecimiento de vistas panorámicas y servicios puertas adentro que tornan innecesaria las salidas al exterior de la residencia (Tercco, 2005).

Una característica de los edificios en torre es la concentración territorial de los mismos, pues la mayoría de estos proyectos se localizan en el Barrio Bombal sur y el distrito de Villa Hipódromo de Godoy Cruz, sobre la frontera departamental con Capital, maximizando las ventajas de la cercanía al microcentro y una mayor flexibilidad en las normativas municipales (Navarrete et al., 2017). También existen importantes desarrollados en Capital concretados bajo la figura de la excepción al código urbano vigente. Estos grandes edificios se sitúan en zonas altamente valorizadas de la ciudad como la av. Boulogne Sur Mer que costea el principal pulmón verde de la ciudad, el Parque General San Martín, y no solo están apuntados a usos residenciales, sino que también se destinan a servicios de hotelería u oficinas.

En la construcción de los edificios en torre dentro del área de estudio intervienen grandes desarrolladores inmobiliarios de origen local como Grupo Presidente, Grupo Cioffi, OHA Construcciones, Kristich Desarrollos o Laugero Construcciones. Estas empresas mantienen una cartera diversificada de inversiones, no solo en el mundo de la construcción con el desarrollo en paralelo de barrios cerrados, hoteles de lujo o complejos comerciales, sino en actividades agrícolas como la producción y comercialización de uva, frutos secos, oliva y cereales en las provincias de Mendoza, San Juan y San Luis.

Si bien estas tipologías despuntan por su magnitud, la modalidad constructiva con mayor presencia territorial en las zonas que atraviesan procesos de densificación residencial es la que encarnan los edificios de departamento pequeños y medianos. Esta tipología tiene su auge a partir de la década del 2010 y consiste en complejos que suelen contar con 2 o 3 pisos de altura y albergar un promedio de entre 8 y 12 unidades habitacionales. A diferencia de los edificios en torre, estos complejos suelen ajustarse a los factores de ocupación establecidos por los códigos municipales para zonas de uso residencial y residencial-mixto. Así, dado que no requieren de condiciones de loteo especiales para llevarse a cabo, estos edificios se encuentran territorialmente más dispersos por la traza urbana de Capital y, sobre todo, de Godoy Cruz, pese a que existen áreas en las que la densificación se da en forma contigua.

Sobre este mercado se asienta, en buena medida, la atomización de la oferta inmobiliaria local que marcan Bernabeu y Navarrete (2020) y en su construcción están involucrados jugadores medianos locales especializados en este tipo de proyectos, como Tierra Firme, Pleno desarrollos, Seis Lados o Desarrollos Urbanos, o bien profesionales independientes que participan en forma específica de iniciativas puntuales. Se trata de proyectos que, por lo general, están apuntados a segmentos medios y medios-altos, con servicios que se limitan, en algunos casos, a una terraza compartida o sum y a un ascensor, lo que tiende a abaratar el costo de las expensas. No obstante, los materiales constructivos, las terminaciones, la orientación de la vivienda y la ubicación del edificio demarcan inmuebles con diferente categoría. Las construcciones más nuevas crecen en valor en la medida en que incorporan amplios ventanales para la entrada de luz natural y ofrecen balcones frontales que extienden el espacio doméstico.

Una cuarta modalidad tiene que ver con el desarrollo del complejo Procrear Capital, en la 6ta Sección de Capital, sobre los terrenos de la ex Estación Central del Ferrocarril General San Martín, uno de los últimos grandes vacíos urbanos de la ciudad de Mendoza en el que previamente habitaban tres asentamientos que fueron relocalizados a barrios de vivienda social en la periferia (Morgani y Rizzo, 2014). Se trata de un caso particular no solo por ser un desarrollo promocionado por el Estado, y cuya concreción estuvo a cargo de un grupo de asociaciones de empresas constructoras, sino también porque el megaproyecto en su conjunto involucra 1.200 departamentos de 1, 2 y 3 habitaciones (una densidad habitacional poco habitual para la trama urbana de la zona) y sus habitantes son asalariados formales que han accedido a la vivienda en tanto propietarios vía sorteo de créditos. En la Tabla 5 se presenta una síntesis de las principales tipologías de vivienda multifamiliar que coexisten en la zona de estudio.

Tabla 5

Modalidades de construcción de vivienda multifamiliar predominantes en Capital y Godoy Cruz (2001-2023)

Tipología	Periodo	Intensidad densificación	Tipo de agentes	Segmento social demandante	Características	Principales zonas de instalación	Posibles efectos sociourbanos
Complejos de pasillo	Década del 2000 y años previos.	Baja	Propietarios particulares.	Sectores medios: relativo a ubicación y antigüedad del complejo.	Viviendas amplias con patios internos, bajas expensas.	6ta Sección 5ta Sección Zona norte de Godoy Cruz.	Bajo impacto en el tejido existente.
Torres exclusivas	Auge entre 2006 y 2009. Resurgimiento en los últimos años por mayor flexibilidad normativa.	Alta	Grandes desarrolladores diversificados.	Segmentos de altos ingresos.	Ofrecen seguridad, piscina, jardines y vistas panorámicas.	Capital: cerca a Parque San Martín y Parque Central. Godoy Cruz: zonas limítrofes con Capital.	Ruptura de la uniformidad urbana. Fronteras materiales. Turistificación. Renovación comercial en zonas aledañas.
Edificios pequeños o medianos	Auge en la década de 2010.	Media	Desarrolladores medianos especializados.	Sectores medios: relativo a ubicación y categoría del edificio.	Viviendas reducidas, espacios comunes limitados, bajas expensas.	Centro de Godoy Cruz, B° Bombal Sur, Villa Hipódromo, 5ta Sección.	Llegada de hogares jóvenes. Renovación comercial en zonas aledañas.
Procrear Capital	Construcción a partir de 2014.	Alta	Programa estatal de viviendas con participación de empresas constructoras privadas.	Asalariados formales no propietarios.	Alta densidad habitacional, viviendas de 1, 2 y 3 habitaciones, jardines comunes.	Terrenos Ex Estación de Ferrocarril Gral. San Martín.	Concentración de usuarios. Llegada de familias de ingresos medios a la zona.

Fuente. Elaboración propia.

Las zonas que presentan procesos de sustitución residencial han contado con una intervención activa del Estado orientada a garantizar la revitalización de los espacios públicos circundantes. La creación del Parque Central en la 4ta sección en el año 2005, el desarrollo de espacios recreativos, culturales y turísticos, las mejoras en el alumbrado público, la repavimentación de arterias importantes, la renovación de veredas, plazas, parques y bulevares, la construcción de una extensa red de ciclovías, el desarrollo del metrotranvía y la recuperación de los terrenos aledaños constituyen un conjunto de acciones que han tendido a robustecer el atractivo de las zonas que atraviesan procesos de valorización inmobiliaria. A su vez, como marcan los estudios regionales, la renovación edilicia impulsa inversiones en infraestructura ligada a servicios comerciales y gastronómicos orientados a familias con alto poder adquisitivo.

De esta manera, lejos de la mirada decadentista, en las dos últimas décadas las zonas centrales del AMM aparecen como espacios sumamente dinámicos, tanto por los cambios en el ambiente construido que promueven las políticas de renovación urbana y el desarrollo de la edificación en altura como por los modos

diferentes de habitar y las nuevas fronteras que emergen de la ciudad central reconfigurada. Al margen de su peso demográfico en el conjunto de la metrópoli, el proceso de densificación residencial de Capital y Godoy Cruz demuestra que el AMM no solo ha sufrido transformaciones significativas sobre sus periferias urbanas, sino que experimenta mutaciones igualmente relevantes en sus zonas centrales.

Discusión

¿Regreso o nuevo dinamismo? Las zonas centrales recreadas

En su trabajo sobre el regreso a la ciudad construida en el AMM, Navarrete et al. (2017) argumentan que, a diferencia de lo ocurrido en buena parte de las ciudades latinoamericanas, en esta metrópoli el centro histórico y la patrimonialización no han sido factores determinantes en la recuperación del atractivo de las zonas centrales, así como tampoco identifican un papel destacado de los sectores populares en la resistencia a los procesos de renovación impulsados por el Estado en alianza con el capital inmobiliario. En este apartado quisiéramos extender esa especificidad bajo el planteo de que la idea de retorno al centro no constituye una imagen adecuada para caracterizar lo que ha ocurrido en nuestro caso de estudio.

En primera medida, la idea de *retorno* no parece pertinente para encuadrar a la política pública de los últimos años puesto que, al menos desde la década de los ochenta ya se reconocen importantes operaciones estatales que han buscado explícitamente recuperar espacios centrales deprimidos bajo la premisa de "hermosear la ciudad" (Ponte, 2008). Entre estas acciones puede mencionarse la peatonalización de la calle Sarmiento, el ensanche de veredas de la av. San Martín, principal arteria comercial del centro de la ciudad o la renovación de la plaza Pedro del Castillo en el casco histórico fundacional (Hernandez, 2014). Incluso en este punto es posible identificar lógicas contradictorias, como fue la modificación al Código Urbano de Capital del año 2000 que impuso criterios aún más restrictivos a la edificación en altura que los existentes en la legislación de 1983 (Gómez Piovano, 2011), lo que llevó a que buena parte de las habilitaciones para construir edificios en torre se hiciera mediante la figura de la excepción normativa (Ávila et al., 2022).

Si bien en la bibliografía local se le otorga al Estado un papel central en el impulso a las zonas centrales, el fenómeno de verticalización se inicia previamente a la sanción de la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (una mayoría de ellas se construyen antes de 2009), y la sustitución residencial mediante edificios pequeños y medianos tiene su auge en la década de 2010, bastante antes de que se aprobaran los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial de Godoy Cruz y Capital. Además, mientras que las recomendaciones que promueven la densificación y el crecimiento compacto de la mancha urbana se encuentran plasmadas en diversos documentos y discursos oficiales, mucho más complicado resulta ubicar líneas de acción globales tendientes a modificar los patrones de asentamiento de la población para contrarrestar la tendencia expansiva del AMM hacia sus periferias. Es decir, al margen de las advertencias generales, de ese conjunto de instrumentos no se deriva aun una política activa e integral orientada a favorecer la densificación y compactación de la ciudad consolidada.

El Estado, en esos términos, ha sido un actor clave en las transformaciones de las áreas centrales del AMM, pero en general sus atribuciones se han restringido al rol de facilitador (con excepciones al código

de edificación o la política de “limpieza” de actores y usos no deseables en el espacio público³) o de acompañante *ex-post* (con modificaciones a la normativa urbana o con ejecución de obra pública destinada a producir, renovar o embellecer espacios verdes, calles, plazas, etc.) de un proceso de sustitución residencial que, por el momento, ha liderado el mercado inmobiliario.

Con relación a los actores privados tampoco hay evidencias solventes de retorno en el manejo de sus inversiones. En efecto, si tomamos a las principales desarrolladoras de edificios en torre en las zonas centrales no vamos a reconocer ruptura sino continuidad en su apuesta por la construcción en altura. Por caso, un recorrido por los proyectos impulsados por Grupo Presidente nos advierte de la construcción de ocho grandes edificios en el centro de la ciudad durante la década del noventa (Quiroga Ríos, 2022), período en el que la empresa construyó su desarrollo insignia, el barrio privado Palmares, y que paradójicamente coincide con la reducción en la población del municipio de Capital.

Sin dudas la recuperación económica poscrisis de 2001, los cambios en las tecnologías constructivas y el nuevo carácter de la vivienda como reaseguro de inversión generaron condiciones óptimas para una mayor difusión de las tipologías en altura. Sin embargo, el rastreo de la cartera de proyectos concretados arroja que, en la mayoría de los jugadores involucrados, la apuesta por la construcción de edificios no representa un nuevo direccionamiento de sus inversiones en favor del centro sino estrategias de negocios que se dan en paralelo a desarrollos en las periferias como urbanizaciones cerradas, paseos comerciales o infraestructura dedicada a servicios turísticos y gastronómicos. Así, no estamos ante “agentes de la densificación”, sino frente a empresas que actúan según las lógicas de rentabilidad que ofrece cada período más allá del modelo urbano que propician esas intervenciones.

Todavía resulta menos sencillo hablar de un retorno al centro para referirse a las personas que habitan la centralidad puesto que no disponemos de estudios que analicen las trayectorias y estrategias residenciales de quienes deciden vivir en los municipios de Capital y Godoy Cruz. A pesar del crecimiento poblacional de Capital durante el período 2001-2022, la performance demográfica de los municipios de Luján de Cuyo y Maipú indica que los movimientos centrífugos hacia las áreas periféricas continúan siendo muy activos. Lo que sí puede aseverarse es que en los últimos años esos flujos de población comenzaron a competir con otras lógicas de movilidad residencial. Según datos de movilidad residencial del censo de 2010, Capital y Godoy Cruz figuran entre los municipios más expulsivos de población hacia el resto de los municipios del AMM, pero también se muestran como los más receptivos, lo que cuestiona la idea de flujos unidireccionales desde el centro hacia las periferias.

De esta forma, si tiene sentido hablar de un retorno al centro es en referencia a la proliferación de discursos relativos a la recuperación de las áreas centrales. Estas narrativas hacen hincapié en los beneficios del modelo de la ciudad compacta por el aprovechamiento de la infraestructura disponible, las virtudes de los centros urbanos como lugares que vehiculizan un tipo de sociabilidad plural y la rentabilidad que ofrecen algunas actividades que se localizan en esos espacios. Por supuesto que estos discursos orientan prácticas público-privadas, así como decisiones residenciales, pero antes que un retorno al centro creemos que es

3. Un hito en este sentido fue la sanción del Código de Convivencia Ciudadana [CCC] de Capital en 2014 (Ordenanza 3877/2014), un instrumento que establece estrictas regulaciones sobre los usos habilitados del espacio público.

más adecuado hablar de un *nuevo dinamismo* de las zonas centrales del AMM. Se sugiere este deslizamiento semántico porque, como se ha señalado, la información disponible no es concluyente para hablar de un proceso de reversión o de regreso favorable al centro del AMM; por el contrario, muchos de los cambios apuntalados en este trabajo parecieran apoyarse en movimientos endógenos, es decir, cambios que se producen al interior mismo de los espacios centrales.

La reconfiguración de la centralidad está principalmente sostenida por un proceso de sustitución y densificación residencial a partir de la construcción en altura. El corolario de ello es la reconversión de los espacios habitacionales, con un mayor peso relativo del departamento como tipo de vivienda que, a su vez, aparece vinculado con cambios sociales, demográficos y económicos como el achicamiento y atomización de los hogares, la inquilinización creciente por las dificultades para acceder al crédito hipotecario, el retraso de la edad de tener hijos o los nuevos estilos de vida que valoran la accesibilidad a los servicios que ofrecen las zonas centrales.

El nuevo dinamismo de las zonas centrales supone, además, una transformación funcional y un reordenamiento geográfico de la centralidad del AMM. El centro no se revitaliza en forma homogénea (Schmidt, 2003), las intervenciones público-privadas se concentran, predominantemente, sobre áreas previamente valorizadas, lo que tiende a actualizar viejas fronteras al interior de los espacios centrales. Estas lógicas de actuación, sin embargo, están lejos de producir un impacto unívoco sobre los espacios intervenidos; si las torres exclusivas trazan barreras materiales con sus pórticos securitizados y la renovación comercial expulsa usuarios en las zonas en las que se instala (Navarrete et al., 2017), las políticas de recuperación de espacios públicos en algunos casos reactivan y movilizan apropiaciones heterogéneas de ambientes anteriormente degradados (Dalla Torre y Ghilardi, 2021).

A estos reajustes espaciales debe sumarse, en forma reciente, el impacto de la turistificación sobre las áreas centrales, una actividad fuertemente promocionada por el gobierno provincial y el municipio de Capital en los últimos años (Marsonet y Berridy, 2014; Morgani y Raffani, 2012). Como ocurre en otras ciudades argentinas (Granero, 2019), en los últimos años parte del parque de viviendas se volcó al alquiler temporal por la rentabilidad extraordinaria que ofrece ese mercado dolarizado y ya existen desarrollos inmobiliarios orientados desde su concepción a tal fin (Figura 4).

Figura 4

Cartelería promocional en una obra en construcción (barrio Bombal Sur, Godoy Cruz, Mendoza)



Fuente. Fotografía propia tomada durante los recorridos de observación directa (2023).

La ausencia de regulaciones a esta actividad suma un argumento adicional a la debilidad del Estado en la promoción activa de un modelo de crecimiento que logre densificar la trama consolidada. Así, el retorno al centro habla más de la legitimación de un conjunto de discursos asociados a la recuperación de la centralidad de las ciudades que de una reorientación concluyente de la planificación urbana, la inversión privada o las elecciones residenciales en esa dirección.

Conclusiones

A lo largo del trabajo hemos repasado los cambios experimentados en los espacios centrales del AMM a la luz de los debates regionales en torno a la reactivación y renovación de los centros metropolitanos. En ese contexto destacamos que, si el crecimiento extensivo de la ciudad repercute en una pérdida relativa de población en las jurisdicciones centrales de Capital y Godoy Cruz, hay procesos subterráneos que marcan transformaciones sociourbanas en dichos municipios. Esos cambios se relacionan, por un lado, con un achicamiento y atomización de los hogares que residen en la centralidad derivada de las nuevas estructuras familiares que eligen esas zonas para vivir y, por otro, con una reconversión vertiginosa de los espacios habitacionales por el mayor peso del departamento como tipología de vivienda, que pasó de albergar un 36,2 % y un 11,2 % de los hogares de Capital y Godoy Cruz en 2001, a representar, respectivamente, el 47,1 % y el 24,7 % de los hogares en 2022.

Esas novedades no necesariamente marcan un crecimiento poblacional en las áreas estudiadas, pero sí evidencian un proceso de densificación residencial a partir del desarrollo de la edificación en altura. Este incremento del parque habitacional procede por sustitución del tejido urbano antiguo o por desarrollo de vacíos urbanos e impacta de manera geográficamente diferenciada con especial inserción sobre las zonas valorizadas que se emplazan al oeste y al sur del centro político-administrativo de la ciudad de Mendoza. La inversión privada sobre esos sectores ha contado con el rol del Estado como facilitador de inversiones o como acompañante *ex-post* de esos procesos a partir de políticas de regeneración y mejoramiento de los espacios públicos circundantes.

Al margen del auge de un conjunto de discursos públicos que hacen foco en la necesidad de densificar y compactar la ciudad, no existen evidencias concluyentes para hablar de un retorno al centro en lo que refiere al accionar del Estado, al comportamiento del capital inmobiliario o a las elecciones residenciales de los/as urbanitas. Ante las limitaciones de la información disponible, sugerimos que el AMM experimenta un dinamismo renovado en sus zonas centrales que convive con un proceso aún muy activo de expansión de la población sobre las periferias urbanas. En otras palabras, si no podemos constatar que exista una vuelta al centro, al menos sí podemos asegurar que en las últimas décadas nos encontramos ante centralidades recreadas por una combustión de fenómenos sociales, económicos y territoriales cuyo impacto específico debe estudiarse con mayor detenimiento, tanto en lo que respecta a su influencia en las transformaciones recientes del ambiente construido como a sus posibles efectos en el establecimiento de nuevas fronteras en el habitar cotidiano de la metrópoli.

Conflicto de interés

El autor no tiene conflicto de interés que declarar.

Declaración de autoría

Javier Ignacio Frias: Conceptualización, Curación de datos, Análisis formal, Investigación, Metodología, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición.

Referencias

- Arboit, M., Pastor, G. y de Rosa, C. (2010). Reformas al código urbano y de edificación propuestas para la ciudad de Mendoza, impactos negativos previsibles de su implementación. *Avances en Energías Renovables y Medio Ambiente*, 14, 65-72. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/99878>
- Arriagada, C. (2019). Regreso al centro con fragmentación urbana. Efectos del repoblamiento inmobiliario en el centro histórico del Gran Santiago. En J. Calderón y S. Aguiar (Coords.), *Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas* (pp. 171-197). TeseoPress. <https://www.teseopress.com/segregacion-socioespacial/>
- Ávila, A. L., Navarrete, M. J. y Bernabeu, M. M. (2022). Fronteras tradicionales y emergentes: un análisis sobre el regreso a la ciudad construida en Mendoza. En J. Dalla Torre, R. Sales y J. Quiroga Ríos (Comps.), *Las fronteras en la vida cotidiana de las ciudades neoliberales. El caso del Área Metropolitana de Mendoza* (pp. 103-127). TeseoPress. <https://www.teseopress.com/lasfronterasenlavidadcotidianadelasciudadesneoliberales/>
- Azuela, A. y Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales: En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE*, 39(118), 149-172. <https://eure.cl/index.php/eure/article/view/260>
- Bellet, C. y Llop, J. M. (2002). Las líneas de trabajo del programa UIA-CIMES: ciudades intermedias y urbanización mundial. En *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible* (pp. 33-47). División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Naciones Unidas.
- Bernabeu, M. M. y Martín, F. (2019). El periurbano recreado. Urbanizaciones cerradas como nuevos híbridos en el paisaje hídrico del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Quid* 16, (11), 55-85. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/3189>
- Bernabeu, M. M. y Navarrete, M. J. (2020). Los productores del espacio urbano: agentes y promotores inmobiliarios. Una aproximación desde el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Urbe. Arquitectura, ciudad y territorio*, (11), 56-67. <https://doi.org/10.29393/UR11-10PEMM20010>
- Carman, M. (2011). El proceso de ennoblecimiento y la salida negociada de los innobles en Buenos Aires. *Cadernos Metrópole*, 13(25), 257-278. <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5990>
- Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina* (pp. 7-24). FLACSO Ecuador.
- Carrión, F. (2007). El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario. En F. Carrión (Ed.), *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 9-23). FLACSO Ecuador.
- Ciccolella, P. (2011). *Metrópolis latinoamericanas. Más allá de la globalización*. OLACCHI.

- Ciccolella, P. J., Vecslir, L. y Baer, L. E. (2015). Revitalización de subcentros metropolitanos: Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto*, 9(11), 11-28.
- Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento. (2019). *Hacia el desarrollo urbano integral del área metropolitana de Mendoza (municipio). Una propuesta de co-creación de políticas públicas y de planificación*. <https://www.cippe.org/publicacion/hacia-el-desarrollo-urbano-integral-del-area-metropolitana-de-mendoza-unicipio/>
- Código de Convivencia Ciudadana [CCC]. Ordenanza 3877 de 2014. 21 de octubre 2014 (Ciudad de Mendoza, Argentina).
- Contreras, Y. (2011a). Elecciones y anclajes residenciales de los nuevos habitantes del centro de Santiago: la experiencia del barrio de Bellas Artes. *Revista Transporte y Territorio*, (4), 59-83. <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/rtt/article/view/257>
- Contreras, Y. (2011b). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37(112), 89-113. <https://mail.eure.cl/index.php/eure/article/view/1433>
- Contreras, Y., Lulle, T. y Figueroa, Ó. (2016). *Cambios socio-espaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿proceso de gentrificación?* Universidad Externado.
- Cosacov, N. (2014). Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito. *Argumentos*, (16), 41-70. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/argumentos/article/view/912>
- Dalla Torre, J. y Ghilardi, M. (2019). Situaciones de segregación y fronteras simbólicas intraurbanas en el Área Metropolitana de Mendoza. En E. Salizzi y J. Barada (Comps.), *Fronteras en perspectiva/perspectivas sobre las fronteras* (pp. 25-56). Editorial de la Facultad de Filosofía y Letras, UBA.
- Dalla Torre, J. y Ghilardi, M. (2021). Espacios urbanos de frontera e integración social: un abordaje a través del espacio público. *Estudios demográficos y urbanos*, 36(3), 963-999. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i3.1992>
- Delgadillo, V. (2012). Hábitat, centralidad y patrimonio en la ciudad de México. En R. Coulomb, M. Esquivel y G. Ponce (Coords.), *Hábitat y centralidad en México: un desafío sustentable* (pp. 179-220). Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. UNAM, Instituto de Geografía.
- Díaz Parra, I. (2014a). El regreso a la ciudad consolidada. *Revista Ciudades*, (103), 25-32.
- Díaz Parra, I. (2014b). La gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (64), 321-340. <https://doi.org/10.21138/bage.1700>
- Díaz Parra, I. (2015). La mezcla improbable. Regreso a la ciudad y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México. *Quid* 16, (5), 229-254. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1354>

- D'Inca, M. V. y Berón, N. M. (2013). Expansión urbana de ciudades intermedias: modelos de desarrollo y legislación. Reflexión a partir del caso del Gran Mendoza, Argentina. *Geo Uerj*, 1(24), 256-285. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2013.6916>
- Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas. (2023a). Estimación de población al 1º de enero de cada año según departamento, por edad y sexo. Años 2002-2023 [Conjunto de datos]. Gobierno de la Provincia de Mendoza. <https://deie.mendoza.gov.ar/>
- Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas. (2023b). Permisos de construcción. Años 2000-2022. [Conjunto de datos]. Gobierno de la Provincia de Mendoza. <https://deie.mendoza.gov.ar/>
- Dureau, F. (2002). Bogotá: una doble dinámica de expansión espacial y de densificación de espacios ya urbanizados. En F. Dureau y V. Dupont (Coords.), *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional* (pp. 28-36). Alfaomega.
- Elguezabal, E. (2018). *Fronteras urbanas. Los mundos sociales de las torres de Buenos Aires*. Café de las Ciudades.
- Fedele, J. y Martínez, I. (2015). Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. *Cuaderno urbano*, 18(18), 65-88. <https://doi.org/10.30972/crn.1818265>
- Frias, J. I. (2022). En los bordes y en altura. Contrastes socio-espaciales en el crecimiento difuso del Área Metropolitana de Mendoza (1990-2020). *Huellas*, 26(2), 87-105. <https://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas/article/view/6801>
- Furlani, M. V. (2011). El Área Metropolitana Gran Mendoza. Análisis de tendencias globales, factores endógenos y modelos de gestión del desarrollo urbano. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*, (3), 63-92. <https://doi.org/10.32457/riem.vi3.429>
- Giglia, A. (2017). Habitar, renovación urbana y producción de desigualdad. En A. Giglia (Coord.), *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México* (pp. 17-47). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Girola, M. F., Yacovino, M. P. y Laborde, S. (2011). Recentrando la centralidad: Proceso de recualificación urbana y espacio público en la ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica. *Cuaderno urbano*, 10(10), 25-40. <https://doi.org/10.30972/crn.1010574>
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. MacGillion y Kee.
- Ley N° 8.051 de 2009. De ordenamiento territorial y usos del suelo (Mendoza, Argentina). Boletín Oficial, 22 de mayo de 2009.
- Gómez Piovano, M. J. (2011). *Morfología urbana para la sostenibilidad: caso ciudad de Mendoza (Argentina)* [Tesis de Maestría en Energías Renovables, Universidad Internacional de Andalucía]. Repositorio institucional <http://hdl.handle.net/10334/1459>
- Granero, G. (2019). *Viviendas en conflicto. El despliegue de Airbnb en Buenos Aires* [Serie Documentos CEM N.º 22. Centro de Estudios Metropolitanos]. <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2019/07/Airbnb-en-Buenos-Aires.pdf>

- Hernandez, F. (2014). Abordaje teórico de la renovación urbana como proceso de transformación en la estructura urbana. Aplicación en el casco histórico de la ciudad de Mendoza, Argentina. *Cardinalis*, (2), 49-69. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/7381>
- Hidalgo, R. y Borsdorf, A. (2005). Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). En R. Hidalgo, R. Trumper y A. Borsdorf (Eds.), *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana* (pp. 105-122). Programa FONDECYT.
- Hiernaux, D. (2010). Los centros históricos: ¿espacios posmodernos? (De choques de imaginarios y otros conflictos). En R. Coulomb (Coord.), *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad* (pp. 23-46). OLACCHI.
- Hiernaux, D. y González, C. (2015). Patrimonio y turismo en centros históricos de ciudades medias. ¿Imaginaros encontrados? *URBS*, 5(2), 111-125. <http://hdl.handle.net/10835/3813>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991-2022 [Conjunto de datos]. República Argentina. <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel3-Tema-2-41>
- Inzulza-Contardo, J. (2012). Latino gentrification? focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107. <https://doi.org/10.1177/0042098011423425>
- Jajamovich, G. (2016). La circulación de políticas urbanas: la Corporación Antiguo Puerto Madero y "Mendoza-Madero". *Journal of Latin American Geography*, 15(3), 67-85. <https://doi.org/10.1353/lag.2016.0031>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana. Fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-20. <https://eure.cl/index.php/eure/article/view/1239>
- Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En J. J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Catarata.
- Jaramillo, S. (2006). *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del Centro (y del Centro Histórico) de Bogotá*. Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE. <http://hdl.handle.net/1992/8030>
- Lerena-Rongvaux, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires. *EURE*, 49(146), 1-22. <https://doi.org/10.7764/EURE.49.146.08>
- López, E., Arriagada, C., Gasic, I. y Meza, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE*, 41(124), 45-67. <https://eure.cl/index.php/eure/article/view/1490>
- Marsonet, P. y Berridy, D. (2014). Más que un mapa. En R. Morgani y P. Rizzo (Comps.), *Urbanismo neoliberal y conflictos urbanos en Mendoza. ¿Renovación urbana o gentrificación en los terrenos del ferrocarril?* (pp. 21-44). Qellqasqa.
- Marsonet, P., Morgani, R. y Rizzo, P. (8-12 del agosto de 2011). La producción informal del espacio urbano en Mendoza [Ponencia]. *IX Jornadas de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Argentina.

- Morgani, R. y Raffani, M. (2012). Mendoza y los orígenes de la ciudad neoliberal. *Tiempo y espacio*, (28), 55-75. <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/TYE/article/view/1794>
- Morgani, R. y Rizzo, P. (2014). *Urbanismo neoliberal y conflictos urbanos en Mendoza. ¿Renovación urbana o gentrificación en los terrenos del ferrocarril?* Qellqasqa.
- Navarrete, M. J., Ávila, A. L. y Bernabeu, M. M. (3-8 de diciembre de 2017). El regreso a la ciudad construida en Mendoza. ¿Quiénes regresan y quiénes se van? [Sesión de conferencia]. XXXI Congreso ALAS, "Las encrucijadas abiertas en América Latina. La sociología en tiempos de cambio". Montevideo, Uruguay.
- Oliver Pujol, M. y Bisbal-Grandal, I. (2019). Diversidad en la dispersión: Morfología de las áreas residenciales en el periurbano del Gran Mendoza. *Urbano*, 22(40), 46-63. <https://doi.org/10.22320/07183607.2019.22.40.03>
- Ostuni, J. (2011). *La dinámica espacial del desarrollo del Gran Mendoza, particularmente de su núcleo*. Editorial de la Facultad de la Filosofía y Letras, UNCuyo.
- Palumbo, J. (2023). Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica. *Territorios*, (48), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>
- Perren, J., Perez, G. y Cabezas, S. (2019). Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina: Neuquén hacia comienzos del siglo XXI. *Revista Pilquen*, 22(3), 54-69. <https://revel.uncoma.edu.ar/index.php/Sociales/article/view/2403>
- Pírez, P. (2006). La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 6(21), 31-54. <https://doi.org/10.22136/est002006272>
- Ponte, J. R. (2008). *Mendoza, aquella ciudad de barro. Historia de una ciudad andina desde el siglo XVI hasta nuestros días*. Conicet.
- Quiroga Ríos, J. (2022). Los promotores inmobiliarios y la captación de rentas en los procesos urbanos de Mendoza, Argentina. *Quid 16*, (17), 197-213. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/6822>
- Quiroga Ríos, J. y Magallanes, R. M. (2021). Lógicas de intervención estatal en vacíos urbanos ferroviarios: los casos de Pro.Cre.Ar Ciudad y Distrito Sustentable, Mendoza, Argentina. *Huellas*, 25(2), 11-30. <https://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas/article/view/5817>
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Sabatini, F. (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Documentos del Instituto de Estudios Urbanos, *Serie Azul*, (35).
- Salinas, L. A. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*, 4(44), 281-305. <http://hdl.handle.net/10391/6560>
- Schmidt, M. (2003). Actuales procesos de transformación urbana y su reflejo en el área central de la Ciudad de Mendoza. *Boletín de Estudios Geográficos*, (98), 9-54. <https://bdigital.uncu.edu.ar/10090>

- Tella, G., Cañellas, E., Muñoz, M. y Natale, D. (2011). Importando la torre al barrio. Procesos de densificación intensiva en la periferia metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*, (3), 175-199. <https://doi.org/10.32457/riem.vi3.433>
- Tercco, M. (Agosto de 2005). *La génesis de la Torre Country. Una tipología antiurbana (II)*. *Café de las ciudades*. <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la- genesis-de-torre-country/>
- Vicuña del Río, M. (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. *Revista 180*, (40), 78-93. <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/30967>
- Welch Guerra, M. y Valentini, P. (2005). *Torres jardín en Buenos Aires: Proyecciones de una tipología habitacional. Buenos Aires a la deriva*. Biblós.