

## Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina. Neuquén hacia comienzos del siglo XXI

*Growth in height in an intermediate city in Argentina. Neuquén towards the beginning of the 21st century*

Recibido  
28 | 11 | 18

Aceptado  
15 | 08 | 19

Publicado  
30 | 09 | 19

**Joaquín Perren**  
joaquinperren@gmail.com

**Germán Pérez**  
germanp80@gmail.com

**Sergio Cabezas**  
cabezas.s.r@gmail.com

Universidad Nacional del Comahue; CEHIR-ISHIR-CONICET. Argentina

### RESUMEN

El presente artículo estudia los fenómenos de densificación y del crecimiento en altura en la ciudad de Neuquén (Patagonia, Argentina) durante la primera década del siglo XXI. El texto sigue un recorrido que cuenta con cuatro momentos bien delimitados. En el primero de ellos se analiza la división social del espacio en la capital neuquina. En el segundo, por su parte, se concentra en los factores que posibilitaron el crecimiento en altura. Se estudiarán allí las formas en que el nuevo régimen de acumulación en la Argentina posibilitó una urbanización del capital en Neuquén. En la tercera sección se explorará la anatomía del proceso de construcción de edificios, poniendo especial énfasis en lo sucedido en el distrito central. Por último, se explorarán las transformaciones que la densificación generó en el perfil social del área estudiada, poniendo a prueba términos como el de elitización, homogeneización y desplazamiento.

**Palabras clave:** Estudios urbanos; Crecimiento en altura; Densificación; División social del espacio.

### ABSTRACT

This article studies the phenomena of densification and growth in height in Neuquén (Patagonia, Argentina) during the first decade of the 21st century. The text follows a journey that has four well-defined moments. In the first one, the social division of space in the Neuquén capital is analyzed. In the second, on the other hand, it concentrates on the factors that made it possible to grow in height. The ways in which the new regime of accumulation in Argentina allowed an urbanization of Neuquén capital city will be studied there. In the third section, the anatomy of the building construction process will be explored, with special emphasis on what happened in the central district. Finally, the transformations that the densification generated in the social profile of the studied area will be explored, testing terms such as elitization, homogenization and displacement.

**Key words:** Urban studies; Growth in height; Densification; Social division of space.

## INTRODUCCIÓN

Recientemente, la Revista Iberoamericana de Urbanismo (RIURB) dedicó un dossier al estudio de dos conceptos de gran vigencia en las ciencias sociales: los de segregación y fragmentación. Recogiendo las discusiones que se dieron en el marco de unas jornadas de carácter internacional, la selección de textos supuso una puesta a punto acerca de las transformaciones socio-espaciales que afectan a las metrópolis de la región. Ofició de comentarista Rod Burgess, un prestigioso estudioso de lo urbano, quien planteó una ambiciosa agenda de trabajo. Entre las muchas fronteras demarcadas por Burgess, una destacaba por su importancia: la necesidad de estudiar la densidad como puerta de acceso “para comprender cómo está evolucionando la estructura de la segregación residencial” (Burgess, 2018: 82). Si en la urbanización del siglo XX, decía el académico de Oxford Brookes University, las fuerzas de descentralización se habían impuesto a las de la centralización, en la actualidad la realidad pareciera ir en el sentido contrario. Por diferentes motivos, que van desde la congestión vehicular hasta la efectividad de los cinturones verdes, las áreas centrales están recuperando su importancia. Resultado de ello se advierte un proceso de densificación que ha provocado “la expulsión a gran escala de residentes de bajos ingresos de los barrios centrales e intermedios y su conversión para albergar bloques de apartamentos de alta densidad y complejos cerrados para los grupos de ingresos medios” (Burgess, 2018: 82).

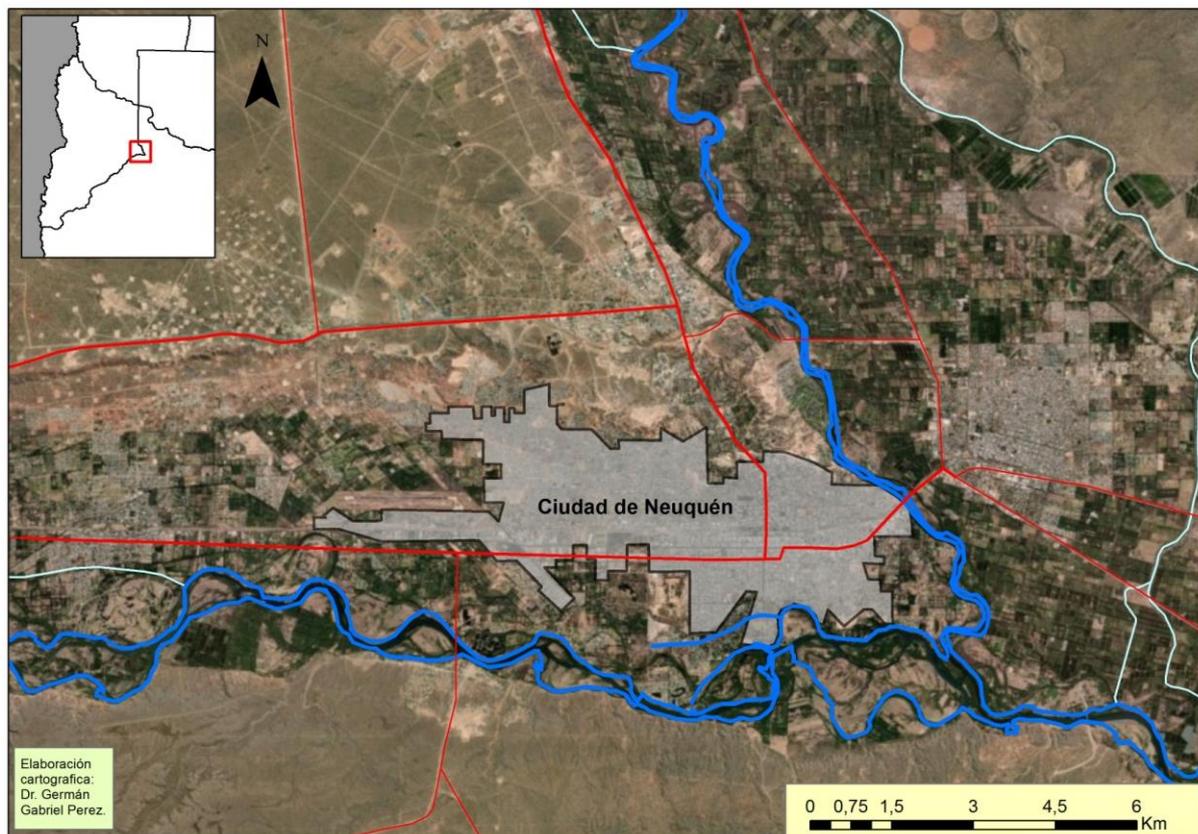
Con estas premisas como punto de partida, el presente trabajo pretende estudiar el fenómeno de la densificación y del crecimiento en altura en un escenario alejado de las “ciudades mundiales”: Neuquén, en la Patagonia argentina. En términos temporales, el periodo privilegiado es la primera década del siglo XXI, fase en la cual asistimos a una aceleración del ritmo de la construcción en general y de la edificación de torres en particular. Con esas coordenadas espaciales y temporales en mente, seguiremos un recorrido con el cual esperamos lograr lo que Di Virgilio llama “articulación escalar”, agudizando “la atención sobre los procesos que generan las formas, la materialidad y la dinámica del territorio y reconocer que estos procesos se constituyen como fenómenos históricos multi-escalares” (2018: 61).

En una primera parada, y a partir de un uso intensivo de la información censal disponible, estudiaremos la división social del espacio en la capital neuquina, en un intento por demostrar que el crecimiento en altura y la densificación del área central se da en el marco de una segregación a gran escala. El segundo momento es también panorámico, aunque posa su mirada en los factores que posibilitaron el crecimiento en altura. En ese tramo del trabajo estudiaremos las formas en que el nuevo régimen de acumulación en la Argentina posibilitó una urbanización del capital en Neuquén, en gran medida facilitada por la flexibilización de la normativa municipal y por la emergencia de un nuevo modo de “buen vivir” impulsado por el sector inmobiliario. Luego, en una tercera sección, exploraremos la anatomía del proceso de construcción de edificios a lo largo de la primera década del siglo XXI, poniendo especial énfasis en lo sucedido en el distrito central. Por último, analizaremos las transformaciones que la densificación generó en el perfil social del área estudiada, poniendo a prueba términos como el de elitización, homogeneización y desplazamiento.

## DIVISIÓN SOCIAL DEL ESPACIO. NEUQUÉN, UNA CIUDAD SEGREGADA

La ciudad de Neuquén en la que se focaliza nuestro estudio se encuentra ubicada en la Patagonia Argentina, al sur del río Neuquén y al norte del río Limay (Mapa 1).

Mapa 1: Ciudad de Neuquén



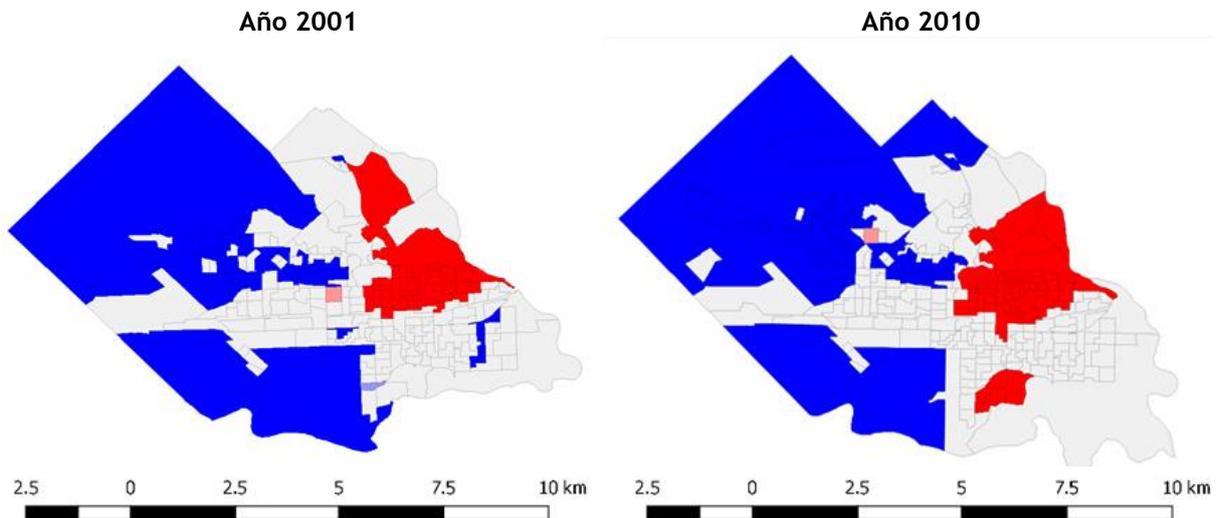
Elaboración cartográfica Dr. Germán Gabriel Pérez

Para acceder a la división social del espacio de la ciudad resultan de enorme utilidad las medidas de *clustering*, en tanto “no intentan medir la correlación entre dos variables diferentes en un mismo espacio, sino la correlación que tiene una misma variable en diferentes unidades espaciales contiguas” (Buzai y Baxendale, 2006). Es el caso del Índice de Moran Local, también denominado LISA (*Local Indicators of Spatial Association*), que nos aproxima al nivel de agrupamiento de áreas de idénticas características y que cuenta con la ventaja de ser georreferenciable. Para los fines que alientan el presente trabajo, aplicaremos esta técnica a escala de radio censal, que constituye el máximo nivel de desagregación que nos ofrecen los censos nacionales de 2001 y 2010. Si para la primera de las fechas existía un total de 223 unidades espaciales; diez años después esa cantidad había llegado a 277. En relación con la variable de segmentación socioeconómica, utilizaremos el máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (MNI), partiendo del supuesto que existe una elevada correlación entre educación formal e ingresos. En particular, prestaremos atención a los extremos de la clasificación: por un lado, al grupo de hogares cuyos jefes de hogar habían transitado por el sistema universitario (MNI Alto); por el otro, al que corresponde a hogares encabezados por alguien que registraba un paso incompleto por el nivel primario (MNI Bajo).

Una lectura superficial de la cartografía específica sobre el tema nos permite detectar una línea de continuidad entre 2001 y 2010: las áreas rojizas, que constituyen el núcleo del agrupamiento de unidades espaciales “ricas”, ocupaban una importante superficie que, a grandes rasgos, coincide con el macrocentro de la ciudad (Perren, 2010). Al igual que otras ciudades latinoamericanas, los grupos sociales de situación socioeconómica más favorable evidenciaban a simple vista una clara segregación a “gran escala”. O, en términos más sencillos, los sectores más encumbrados residían en un área específica de la ciudad, cuyos límites se confundían con lo que en otro trabajo denominamos “continente de la riqueza” (Perren, 2011). Junto a este elemento, que ya era distinguible en los ochenta, resulta evidente un proceso de densificación del distrito

denominado “Jardines del Rey”. Este enclave, localizado en el borde meridional de la ciudad, reunía tres características cada vez más valoradas: cercanía al centro, conectividad y un indiscutido atractivo paisajístico debido a su proximidad a la zona ribereña (Mapa 2).

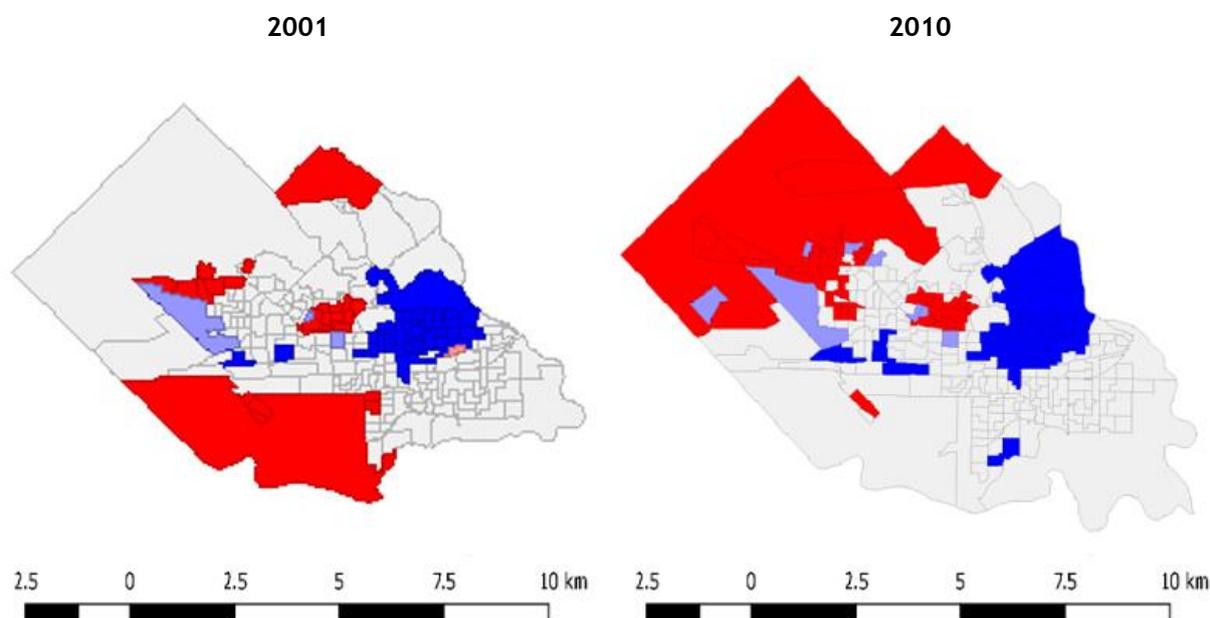
Mapa 2: Índice de Moran Local para MNI Alto. Neuquén (2001-2010)



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

Observemos ahora el nivel de agrupamiento de aquellos radios en los que existía una fuerte concentración de jefes con MNI bajo. Lo primero que podríamos decir es que estos últimos invertían la distribución de las áreas “ricas”: el *cluster* de color azul lo encontramos en el “Centro expandido” y, a medida que avanzamos hacia el noroeste, los niveles de agrupamiento se incrementan (Mapa 3). Detectamos tres *hotspots* de la pobreza: uno localizado en el “cercano oeste” de la ciudad, que supuso un primer avance en sentido a la periferia; otro, de más reciente ocupación, ubicado en el confín noroccidental de la ciudad; y un último que se abría paso en el sureste. Si bien estos tres enclaves constituían elementos reconocibles del paisaje urbano a comienzos de los noventa (Perren y Lamfre, 2015), resulta evidente un re-escalamiento de la segregación que debió recrudecer la malignidad del fenómeno. Después de todo, tal como alguna vez señalaron Sabatini, Cáceres y Cerdá, “cuanto mayor es el tamaño de las áreas homogéneas en pobreza, los problemas urbanos y sociales para sus residentes se agravan” (2001:7). La desigual geografía de las oportunidades, la ampliación del efecto “vecindario”, la exposición a riesgos ambientales y la creciente distancia en relación con las ofertas laborales configuraron un “cerrojo espacial” (Goldsmith y Blakely, 1992), alimentando un proceso de fragmentación que, aunque distinguible desde los noventa, cobró ímpetu en la década pasada.

Mapa 3: Índice de Moran Local para MNI bajo. Neuquén (2001-2010)



Fuente: elaboración propia en base a INDEC

Luego de esta breve aproximación a la división social del espacio, una cuestión queda en claro: los grupos extremos de la clasificación, además de mostrar una distribución desigual, exhibieron una alta concentración en ciertas áreas de la ciudad: la parte más encumbrada de la sociedad se aglutinó en el área central; mientras que los sectores populares se asentaron en una periferia que no hizo más que crecer en dimensión y población. Pero no se trata solo de una cuestión de perfiles sociales, sino también de densidades. La ciudad de Neuquén no escapa del modelo “com-fuso” que caracteriza a sus pares latinoamericanas: en el centro, el desarrollo urbano asume un formato concentrado e intensivo; mientras que en la periferia una modalidad difusa y extensiva. En la próxima sección centraremos nuestra atención en la primera de estas áreas, en un intento de aproximarnos a uno de los fenómenos que colabora en la comprensión de ese carácter compacto: el crecimiento en altura.

### CRECIMIENTO EN ALTURA. UNA APROXIMACIÓN A SUS CAUSAS

Aunque ya hacia fines de los setenta se había producido una paulatina densificación del centro neuquino, al punto que algunos observadores de la época afirmaban que la capital neuquina se estaba convirtiendo en una “ciudad rascacielos”, la expansión de la construcción fue consecuencia de la salida del régimen de convertibilidad. Según Baer (2008), la reactivación del mercado inmobiliario estuvo vinculada a tres factores: la depreciación de los inmuebles en zonas de alta renta comercial y residencial que atrajo los capitales especulativos, los bajos costos de la construcción resultado de la brutal devaluación de la moneda y las bajas tasas de interés bancarias que llevaron a inversionistas a volcarse al “mercado de la casa”. A este marco general, debemos añadir algunos condimentos locales: el despliegue de la actividad hidrocarburífera y de un gobierno provincial que ampliaba su radio de acción, promovió un proceso de urbanización del capital, ubicando a Neuquén en un lugar privilegiado del mapa inmobiliario argentino.

Puede que algunas cifras nos brinden indicios ciertos sobre la metamorfosis que experimentó el excedente de la actividad extractiva. En 2004, cuando la tendencia alcista recién comenzaba a insinuarse, se habían construido en todo concepto unos 116.000 metros cuadrados. Un año después, solo en el casillero de las torres, se edificaron 100.000 metros cuadrados de superficie cubierta (05 de enero de 2006). Esta expansión experimentó una leve desaceleración a partir de 2008 que devino en estancamiento dos años después. La volatilidad de las bolsas internacionales, que siguió a la crisis de las hipotecas *sub-prime*, inauguró un ciclo recesivo de la economía mundial. Este aterrizaje, que fue más leve en la Argentina por la aplicación de políticas contra cíclicas (Kulfas, 2016), afectó la dinámica inmobiliaria de la región. En 2010, una consultora privada señalaba que en el bienio 2008-2010 el precio del metro cuadrado en la ciudad había crecido “solo” el 15%; incremento magro si tenemos en cuenta que, entre 2005 y 2008, había sido del orden del 85% (La Mañana de Neuquén, 22 de agosto de 2010: 2). Fruto de este menor crecimiento relativo advertimos una sensible caída en la superficie construida, aunque a niveles muy altos: en 2010, este último valor perforó la barrera de los 250.000 metros cuadrados.

La parábola ascendente que experimentó la construcción fue posibilitada por la sanción de distintos tipos de normas. El plexo de ordenanzas municipales fue la plataforma sobre la que se sostuvo la densificación y el crecimiento en altura. En parte por las numerosas modificatorias que sufrió el código de planeamiento de 1981 y en parte por la presión de sectores ligados al *real estate*, se sancionó la ordenanza 7141/95, que buscó el ordenamiento de la ciudad. Esta norma procuraba consolidar los usos del suelo en el área central de la ciudad, aunque con un mayor nivel de detalle que en el pasado. Se establecía, en principio, un esquema tripartito: un área de usos específicamente comerciales (área comercial especial); otra en la que se localizarían “equipamientos administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala regional y urbana en el más alto nivel de diversidad y densidad” (área central especial); y, finalmente, una tercera, similar a la segunda, pero menos atendida por el transporte público (área central). En todas ellas, el crecimiento en altura era imaginado como una posibilidad. Prueba de ello fue la desaparición de los impedimentos que dificultaban el desarrollo de torres al norte del distrito central. Lejos de eso, el nuevo código contemplaba un área residencial de densidad medio-alta que admitía la construcción de “edificios entre medianeras y de Perímetro Libre” (Ordenanza 7141/95: 19).

Estas líneas maestras se reforzaron con la aprobación, en 1998, del Plan Urbano Ambiental (PUA). Mucho más ambicioso que sus precedentes, este documento rector circulaba por cuatro avenidas: una de ellas más bien tradicional, ligada a los usos del suelo urbano y la zonificación; las otras vinculadas al control ambiental, la movilidad urbana y la participación ciudadana. Si en los tres últimos rubros notamos el grueso de las novedades, en el primero resultan evidentes las continuidades. Además de los distritos centrales, que son similares a los que establecía la ordenanza derogada, el PUA establecía corredores que seguían las principales vías de comunicación de la ciudad, así como un distrito mixto central. En todas estas zonas “se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal” (Ordenanza 8201/98: 17). En resumidas cuentas, hacia fines de los noventa, cuando la ciudad estaba muy cerca de superar la barrera de los doscientos mil habitantes, fue montado el bastidor normativo que permitió el auge de la construcción de altura en la década siguiente.

Este sendero no hizo más que profundizarse a lo largo de la década del 2000. Cuando el siglo XXI estaba dando sus primeros pasos, la Ordenanza 8.882 flexibilizó hasta un 10% en obras particulares y hasta un 20% en la Dirección General de Planeamiento, los parámetros relativos a los factores de ocupación total (FOT) y del suelo (FOS) y los atinentes a morfología urbana, tipología de manzana, perfil edificable y altura máxima. A mediados de década, en octubre de 2005, la Ordenanza 10.336 incorporó en el cuadro de indicadores urbanísticos el indicador CVUP (cantidad de viviendas unifamiliares por parcela) que fijaba una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, con excepción de construcciones colectivas o en altura, al mismo tiempo que permitía extender las zonas para viviendas colectivas sobre áreas de densidad media baja y baja. Esta incorporación significó un aumento en la altura máxima —pasó de 9 metros a 12 o 15 metros— con un aumento del 70% para el FOS y del 25% para el FOT. Una Ordenanza posterior, la 10.391, amplía uno de los corredores principales, quita la flexibilización prevista en la Ordenanza 8.882 a la zona Rga3 y en su artículo 3 elimina la flexibilización sobre altura máxima que fue vetado por Decreto 1354/05 consolidando el crecimiento en altura del centro neuquino.

Pero no podríamos decir que la norma suponía para el *real estate* un muro infranqueable. Nada más lejos de la realidad. Hasta 1997, cualquier proyecto edilicio que superase alguno de los indicadores urbanísticos debía ser tratado como excepción en el Concejo Deliberante capitalino. Para conseguir la aprobación del cuerpo era necesario el voto mayoritario de los ediles, con todo lo que ello implica en términos de plazos y complejidad del trámite. La sanción del PUA simplificó en extremo el circuito administrativo al reducir los actores intervinientes. El extenso tratamiento legislativo fue reemplazado por la supervisión de un nuevo órgano: La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA). Conformada por un puñado de representantes del poder ejecutivo y legislativo, la UTGUA nació con la expresa voluntad “posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales y, a su vez, garantizar la calidad del desarrollo urbanístico y arquitectónico mediante un control particularizado de aquellos emprendimientos que pueden generar un impacto urbano significativo” (Ordenanza 8201/97). A partir de ello, con un informe de impacto urbano ambiental favorable y el visto bueno de los nueve integrantes del órgano, se podían llevar adelante “emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados” (Ordenanza 8201/97: 10). En pocas palabras, mediante este nuevo dispositivo institucional, la excepción se volvió la norma: las torres dejaron de ser una *rara avis* para convertirse en elementos habituales del paisaje neuquino.

Para entender la densificación del radio céntrico de la ciudad, debemos agregar un tercer elemento: la emergencia de un *nuevo buen vivir*. Un conjunto de representaciones cuyos límites fueron modelados por dos actores de enorme importancia en la producción de la ciudad, las empresas constructoras y las inmobiliarias. Ambas usaron la publicidad como mecanismo para difundir un gusto legítimo que dio rienda suelta a un “mercado de la casa”, demarcando “capitales sociales, económicos, culturales y simbólicos que en su combinatoria ubicaban al residente-tipo en categorías sociales típicas del orden social” (Arizaga, 2005: 11). Después de todo, “uno nunca toma el producto por el producto; lo hace por aquello que le dará a quien lo use y por el mensaje que pueda vehiculizar ese objeto” (Starck, 2003). Un examen de la prensa local es suficiente para advertir dos ideas-fuerza que alentaron este retorno al centro en desmedro de localizaciones suburbanas, a saber: por un lado, el *departamento-inversión*; mientras que, por el otro, el *departamento-distinción*.

La primera de estas opciones fue la dominante en la etapa que se abrió en la inmediata post-convertibilidad. A partir de 2002, la crisis del sector bancario hace que los compradores no puedan acceder a créditos, al tiempo que “la inversión inmobiliaria aparece como relativamente segura para proteger los ahorros” (Prevot-Shapira y Vetut, 2016: 75). En un contexto de enorme volatilidad macroeconómica no es extraño que las inmobiliarias de la región ofrecieran departamentos localizados en el centro de la ciudad como una «forma segura de invertir los plazos fijos» (Río Negro, 2001: 43) o una manera de “volver a ser dueño del dinero”, tal como rezaba el anuncio de una constructora que publicitaba un desarrollo en el “alto” de la ciudad ofreciendo, entre otras cuestiones ligadas al *confort*, una «renta anual asegurada» (Río Negro, 2002: 39). En el mismo sentido, aunque apelando a quienes no disponían de sus ahorros debido a las restricciones impuestas a la economía en el último estertor del gobierno de la Alianza, una publicidad de la época invitaba a “saltar el corralito” a través de la recepción, por parte de una inmobiliaria, de plazos fijos reprogramados (Río Negro, 2002: 40).

Conforme nos acercamos a 2005, el *departamento-inversión*, aun sin desaparecer de los clasificados, va a perder terreno en relación con el *departamento-distinción*. Los mensajes publicitarios no solo estuvieron orientados a atraer inversiones a un nicho que demostraba capacidad de generar lucro sin resignar seguridad, sino que además comenzaron a apuntar a la pertenencia de su dueño a un determinado sector social; uno que va a sentirse seducido frente a una imagen en la que se articulan los beneficios de dos mundos *a priori* irreconciliables: el *country* y la ciudad. En ese sentido, se produce un desplazamiento desde unidades habitacionales orientadas a estudiantes a otras cuyo valor estribaba en su carácter de «departamentos de categoría» (Río Negro, diciembre de 2005: 8) o de «exclusivos semipisos» (Río Negro, diciembre de 2005: 9). La distinción mencionada en las publicidades estaba asociada a un equipamiento que no era habitual en productos inmobiliarios tradicionales. Con avisos a todo color, los desarrolladores, en compañía de algunas inmobiliarias, ofrecían «departamentos de 150 metros cuadrados con baños en suite, baulera, salón de usos múltiples y balcón terraza corrido» (Río Negro, 06 de noviembre de 2005). Otros, más sofisticados en su propuesta, publicitaban equipamientos ligados al ‘buen vivir’ como

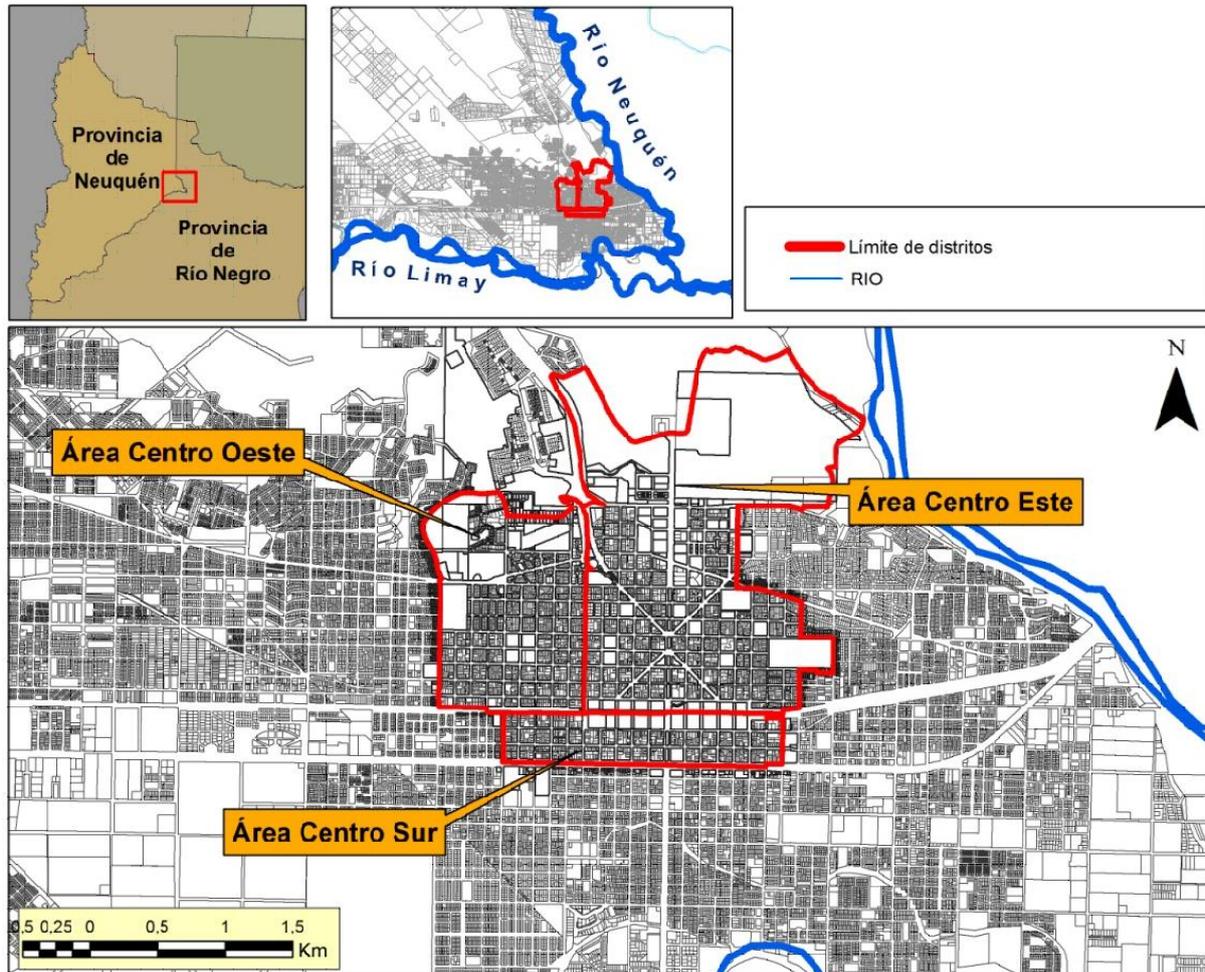
«piletas para grandes y chicos, solárium y parrilla» (Río Negro, 06 de agosto de 2005), que creaban un ambiente propicio para simultáneamente “invertir y disfrutar” (Río Negro, 05 de agosto de 2007). Además de las *amenities*, las publicidades de la época reforzaban un segundo aspecto que redondeaba una propuesta con la que pretendían seducir a los compradores de alto poder adquisitivo: la accesibilidad. El aviso promocional, al mismo tiempo de resaltar la disponibilidad de aislación termoacústica y pisos flotantes, resumía las ventajas del edificio en un *slogan*: «El centro... a la vuelta de la esquina» (Río Negro, 01 de abril de 2007: 14). Pero ese esfuerzo por denotar el carácter ciudadano de la propuesta era contrabalanceado con un rasgo bien propio de las urbanizaciones cerradas: la existencia de sistemas de vigilancia que contemplaban la posibilidad de contar con «portero visor y cámaras de seguridad» (Río Negro, 01 de abril de 2007).

Señalados el contexto y las causas que alentaron el desarrollo del crecimiento vertical, nos enfocaremos en la anatomía del proceso de (re)densificación. Antes de avanzar en la descripción del fenómeno conviene abrir un breve paréntesis metodológico. Aunque parezca irónico en los tiempos de tecnologización que vivimos, no existe a nivel municipal una base de datos que contenga información básica sobre los edificios que salpicaban la geografía de la ciudad. Cuando solicitamos esos datos a la Dirección de Inspecciones de Obras de Mediana y Gran Magnitud obtuvimos una respuesta en la que solo constaba el total de construcciones al presente, sin precisar el año en los que tales proyectos habían sido concluidos, la cantidad de pisos, los usos asignados y su localización (Municipalidad de Neuquén, Subsecretaría de Obras Particulares, Dirección de Inspecciones de Obras de Mediana y gran Magnitud, respuesta a nota del 21/11/2017). Para rellenar esta laguna de conocimiento llevamos adelante un relevamiento cuya implementación debió contar con el auxilio de un profesional de la arquitectura. Su *expertise* en torno a materiales utilizados, morfologías y estilos edilicios nos permitió suplir, al menos parcialmente, la ausencia de datos sobre la fecha de inauguración de las construcciones de nuestro interés.

Para controlar la imperfección de nuestra base empírica debimos tomar otras dos decisiones. La primera de ellas se vincula con el umbral inferior a partir del cual una construcción podía ser considerada edificio. En este sentido, y a los fines de apreciar la dinámica del *real estate*, solo tomamos en cuenta proyectos que superaran una altura equivalente a cuatro pisos. Si no lo hubiéramos hecho, nos sería muy difícil diferenciar los desarrollos inmobiliarios de complejos oficiales de vivienda social y de emprendimientos personales y familiares. Esta opción se sostiene en un supuesto que, aunque sencillo, no deja ser cierto: cualquier construcción de cuatro pisos o más requiere la inmovilización de un importante capital, ya sea por la necesidad de incorporar infraestructura adicional (por caso: ascensores) o bien por requerir los servicios de arquitectos e ingenieros.

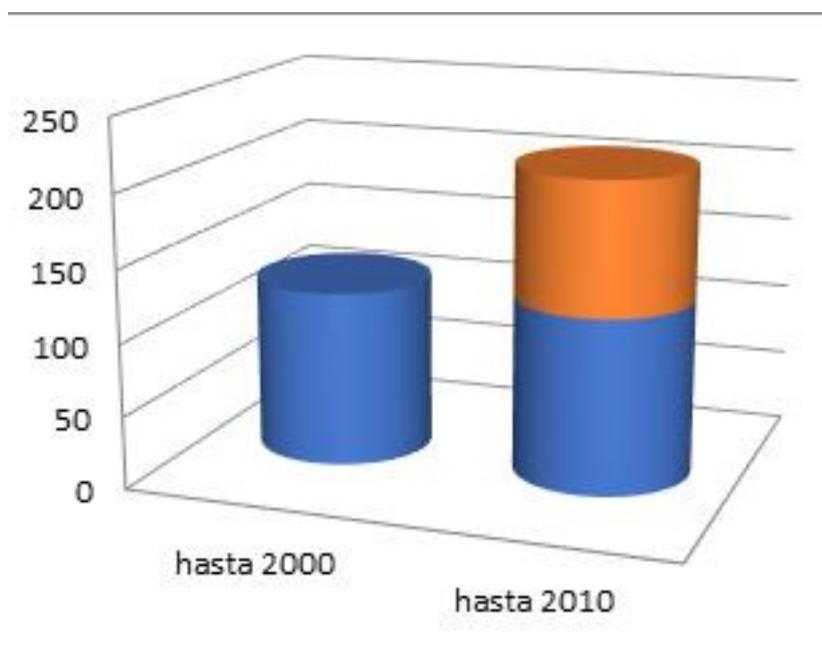
La segunda se relaciona con el área que elegimos para el estudio del proceso de densificación. Si bien sabíamos que el centro de la ciudad constituía el *locus* de nuestra indagación, en tanto concentraba el grueso de los edificios de la ciudad, no nos resultó sencillo trazar sus límites. Eso debido a que el crecimiento de su población produjo una serie de subdivisiones y de redefiniciones jurisdiccionales. El dinamismo del mapa neuquino nos puso frente a un dilema: tomábamos los límites históricos del centro, aun a riesgo de perder parte de la dinámica que se había producido en los últimos años, o bien respetamos los límites actuales, con tres distritos centrales, perdiendo la mirada de conjunto. Como suele ocurrir en estos casos, un camino intermedio emergió como la opción más adecuada: tomando distancia de los extremos, proyectamos “hacia atrás” los límites actuales del Centro, pero, en lugar de pensarlo como tres porciones, lo imaginamos como una unidad. Gracias a esta decisión pudimos aproximarnos a las dinámicas que dieron vida a ese agrupamiento de radios censales que, en la sección anterior, denominamos macrocentro neuquino.

Mapa 4: Centro de la ciudad de Neuquén



Aclarados los desafíos metodológicos que tuvimos que enfrentar, estamos en condiciones de analizar la anatomía y los *tempos* del proceso de densificación de la capital provincial. Una buena forma de hacerlo es echando mano a un indicador básico: el número de edificios construidos. El Gráfico 1 nos brinda pistas sobre el impulso que adquirió el crecimiento en altura en la primera década del siglo XXI. En 2000, el universo estudiado se componía de cerca de cien edificios, desde la sede del Correo, inaugurado a comienzos de los sesenta, hasta aquellas torres que –en los noventa– habían comenzado a verticalizar el paisaje urbano neuquino. En los siguientes diez años, la capital neuquina sumó a su parque habitacional una cifra similar de edificaciones. Dicho de otra manera, en la década pasada se construyeron tantos edificios como en las cuatro anteriores. La buena salud de los indicadores macroeconómicos, la flexibilización de los topes urbanísticos y la operación del capital inmobiliario duplicaron el total de torres asentadas en el distrito central neuquino.

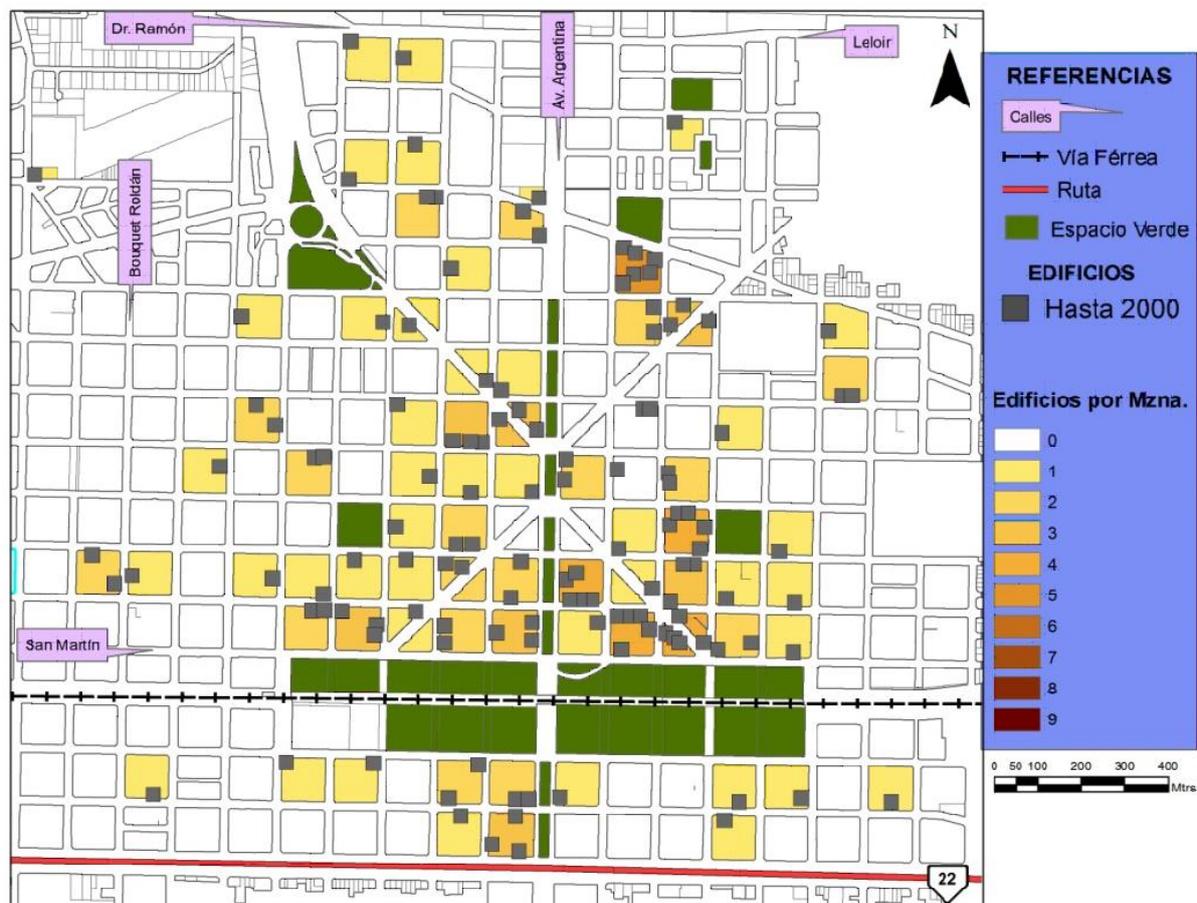
Gráfico 1: Cantidad de edificios de cuatro o más pisos. Neuquén (hasta 2000/2000-2010)



Fuente: Elaboración propia a partir del relevamiento de los autores

Pasemos ahora a la localización de esa miríada de edificios que se abrieron paso en el centro neuquino. Veamos, en primer lugar, cuál era su disposición hacia finales de la década de 1990. Si echáramos un vistazo al Mapa 5 veríamos un elevado grado de concentración de las construcciones en el microcentro o, lo que es igual, en ese espacio atravesado por la principal arteria de la ciudad (Avenida Argentina) y las cuatro diagonales que convergen en el Monumento a San Martín. A medida que nos alejamos de estos ejes de comunicación, la densidad de edificios disminuye de forma notoria. Solo podríamos destacar dos excepciones. La primera de ellas al norte del distrito central, en una manzana donde se construyó un ambicioso complejo de seis torres que contemplaba un retiro de la línea municipal y la creación de espacios públicos que podían ser aprovechados por los vecinos del sector. La segunda no es relevante por su densidad, sino por su relativa lejanía con respecto a los corredores señalados: el “Bajo”. Se trataba de un área, localizada al sur de las vías del ferrocarril que -en las primeras décadas del siglo XX- había albergado el comercio mayorista y a actividades asociadas a la “mala vida”. Luego, conforme Neuquén fue perdiendo ese aroma a sociedad de frontera, sofisticando en ese tránsito sus consumos, se convirtió en el distrito comercial por excelencia. Por tratarse en aquellos años de un área cotizada de la ciudad muchos proyectos llevaron al límite los indicadores urbanísticos. De ahí que, hacia fines de los noventa, este cuadrante céntrico albergara 16 edificios, muchos de los cuales no tenían uso residencial, ya sea por ser el domicilio de reparticiones públicas o bien ser parte de la oferta hotelera de la ciudad.

Mapa 5: Disposición de los edificios de cuatro pisos o más. Centro de la ciudad de Neuquén (hasta 2000)

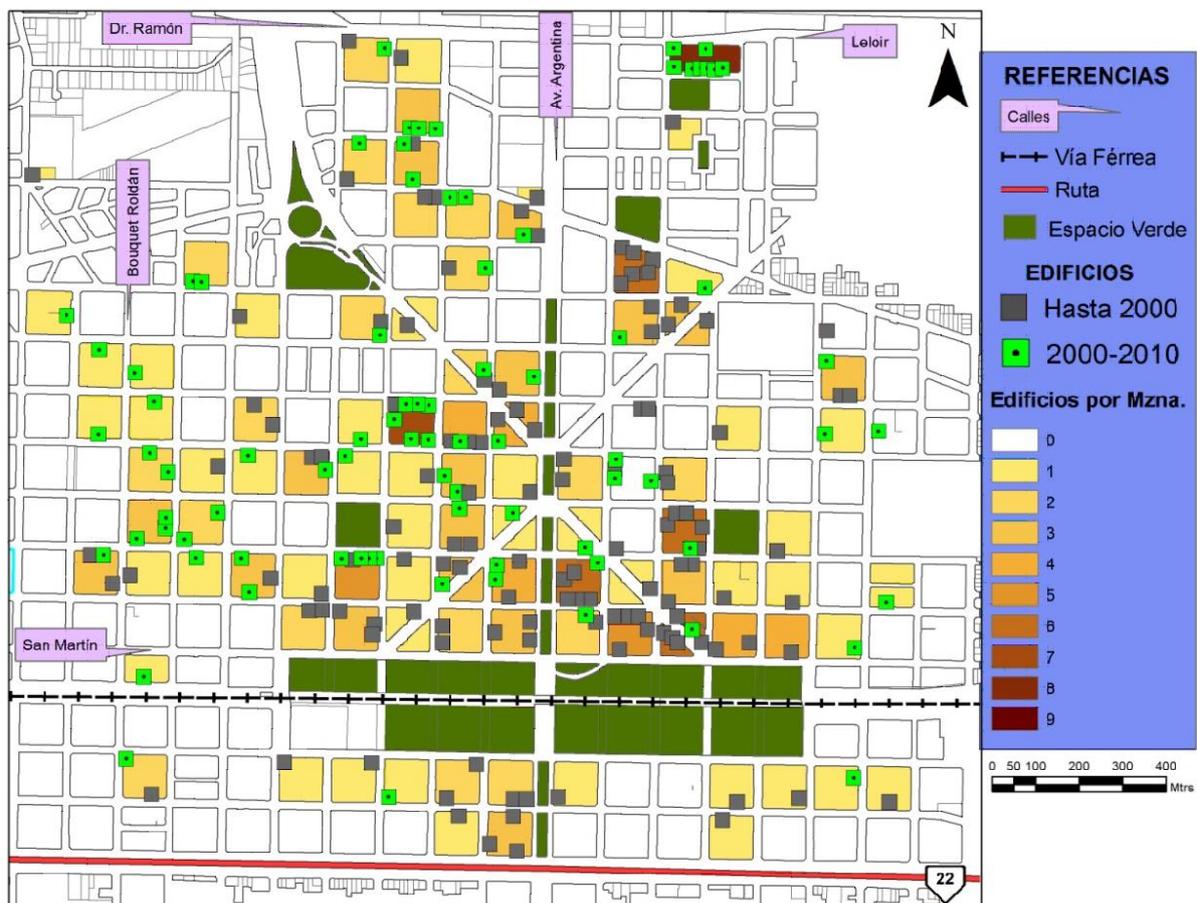


Fuente: Elaboración propia a partir de relevamiento de los autores

Luego de una década de urbanización del capital, ¿Que cambió en el patrón de localización de los emprendimientos en altura?

La elevación del valor del suelo del microcentro, que estuvo por encima de la media por tratarse de un área de gran accesibilidad, obligó a los desarrolladores a explorar nuevas áreas, buscando aquello que Neil Smith denominó *rent gap*. La esencia de esta potente teoría podría sintetizarse en un aserto que describe con precisión la tónica del periodo estudiado: la disparidad entre la renta actual y potencial de determinadas propiedades inauguró una frontera urbana que despertó el interés de los inversores y que propició un *boom* de la construcción en sectores —hasta allí— secundarios. Basta con revisar el Mapa 6 para darnos cuenta de que el frente del crecimiento en altura avanzó en sentido noroeste. La mayoría de los proyectos inaugurados en la década del 2000 estuvieron localizados en el cuadrante definido por las calles Doctor Ramón (norte), Bouquet Roldán (oeste), Avenida Argentina (este) y San Martín (sur). A esa configuración sectorial debemos sumar un enclave que no hizo más que ganar en importancia conforme nos aproximamos al presente: aquel, en el norte de la ciudad, ubicado en un corredor de alta concentración institucional, dominado por la sede central de la Universidad Nacional del Comahue, el Concejo Deliberante, la Legislatura Provincial y la Ciudad Judicial. Y no solo eso: como ya dijimos, los mensajes publicitarios se esforzaban en mostrarla como una zona distinguida en el que se estaba produciendo una reinscripción en términos de clase, conformando tanto un estilo como un lugar. Quizás por ello, esta micro área, con nueve edificios en una manzana, era -por lejos- la de mayor densificación del centro neuquino.

Mapa 6: Disposición de los edificios de cuatro pisos o más. Centro de la ciudad de Neuquén (2000-2010)



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de los autores

La búsqueda de rentas asumió para el caso de Neuquén no solo un sentido horizontal, sino también uno vertical. No hay duda de que, a lo largo de la década pasada, se produjo una expansión hacia áreas de menor cotización, aquellas que, hasta bien avanzado el siglo XX, tenían una apariencia horizontal o bien albergaban los escasos terrenos baldíos que aun mostraba el centro. Pero, al mismo tiempo, el alza del valor de la tierra hizo que los proyectos ganaran en altura. Solo de esta manera la ecuación económica cerraría y se produciría la tan anhelada valorización inmobiliaria del capital. Este mecanismo queda a la vista examinando la participación de los edificios de mayor altura sobre el total. En 2000, apenas un quinto de las construcciones superaba los diez pisos. Una década después esa proporción había crecido hasta llegar a un tercio. Algo similar ocurrió en el sentido inverso: el peso relativo de los proyectos de menor envergadura pasó de un significativo 78% a un bastante más deslucido 66% (Gráfico 2). En pocas palabras la densificación asociada al uso intensivo de nuevas áreas fue acompañada de una redensificación que llevó a un periodista a decir que, en Neuquén, “torres surgían como hongos después de la lluvia” (Mauriño, 2010).

Gráfico 2: Porcentaje de edificios de cuatro pisos o más. Distrito central de Neuquén



Fuente: elaboración propia en base a relevamiento de los autores

El par densificación-redensificación tuvo una serie de consecuencias que trascendieron lo meramente espacial. En efecto, la dinámica que asumió el mercado inmobiliario transformó el paisaje social de la capital neuquina. Explorar tales emergentes será el objetivo de las próximas páginas.

### CRECIMIENTO EN ALTURA Y ELITIZACIÓN: ¿DESPLAZAMIENTO?

La meteórica suba del precio del suelo dejó su impronta en el mercado de arrendamiento. La necesidad de los propietarios de hacerse de una renta que guardase relación con la inversión realizada, sumada a la virtual ausencia de una política crediticia que multiplicase el acceso de la población a la vivienda, hizo que los valores de los alquileres siguieran una parábola ascendente en los años centrales de la pasada década. Un par de datos son más que elocuentes para dar cuenta de una suba que fue una versión amplificadora del comportamiento de la tierra en general: el valor de arrendamiento de un departamento de dos ambientes en la zona céntrica aumentó, en promedio, un 30% en 2007 y un 20% en 2008 (Río Negro, 22/08/2010: 2). Frente a incrementos de esta envergadura, la posibilidad de residir en el centro de la ciudad dejó de ser una opción al alcance de todos: el alquiler de un departamento de las características mencionadas insumía la mitad del salario de un maestro inicial sin antigüedad y cerca de un cuarto de los ingresos de un empleado medio del sector privado (Río Negro, 22/08/2010: 3).

Si las posibilidades de acceder a la propiedad o de ser inquilino se habían complicado enormemente, no es extraño que se haya producido un cambio en el perfil de quienes habitaban el centro de la ciudad. Si bien el sector más encumbrado de la sociedad siempre estuvo sobrerrepresentado en el trazado original (Perren, 2011, 2012, 2013, 2014; Perren y Lamfre, 2015), quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura ocupacional tenían una importante presencia en ese cuadrante de la capital neuquina. Lo que resulta novedoso en el período estudiado es la creciente homogeneidad de los radios censales del centro. Solo basta con echar un vistazo a las cifras ofrecidas por los censos nacionales de 2001 y 2010 para apreciar este fenómeno. Si tomamos al máximo nivel de instrucción como variable *proxy* de ingresos, tal como sugieren distintos especialistas en la materia (Rodríguez, 200; Gómez, 2008; y Marcos y Mera, 2011), veríamos una paulatina pérdida de heterogeneidad. El estrato alto incrementó una quinta parte su presencia relativa, pasando entre 2001 y 2010 de poco más de 28% a cerca de 33% (Cuadro 1). Lo contrario sucedió con los sectores populares: en los diez años que nos interesan, su participación en el distrito central de la ciudad se redujo un 15%.

Cuadro 1: Estratos socio-educacionales. Centro de la ciudad de Neuquén

Estrato	2001	2010
Alto	27,5	32,7
Medio	38,6	38,7
Bajo	33,7	28,6

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

La segunda prueba en favor de la elitización deriva de la aplicación del Índice de Aislamiento (IA). Este indicador mide la probabilidad de interacción de los grupos sociales en el espacio urbano, tomando como ciertos una serie de supuestos que no siempre se cumplimentan. Entre ellos, podemos mencionar tres en particular: a) las personas interactúan sólo con quienes viven en su propia área de residencia; b) cada una tiene igual probabilidad de establecer contacto con cualquier otra de la misma área; y c) las posibilidades de interacción tienen como único determinante la distribución residencial de la población (Marcos y Mera, 2009). El valor máximo nos indica que una determinada subpoblación está aislada en las unidades espaciales en donde reside; mientras que un puntaje bajo nos indica exactamente lo contrario: ese grupo, por habitar en un área heterogénea, debería tener mayores posibilidades de interactuar con otros grupos sociales<sup>1</sup>. Cuando aplicamos el IA a quienes exhibían un título universitario observamos, a lo largo de la década estudiada, un alza del orden del 20%. Si tenemos en cuenta que el grueso de la población con MNI Alto residía en alguno de los radios censales del macrocentro, un aumento del aislamiento nos suministraría indicios sobre un proceso de elitización.

La evidencia que reunimos nos permite hablar de un cambio del paisaje social del centro neuquino. No advertimos un desplazamiento en un sentido clásico del término, en la medida que los valores absolutos, de quienes ocupan la parte baja de la grilla socio-educativa, no muestran señales de retroceso. Sin embargo, es evidente una transformación en términos relativos. La proporción de “pobres urbanos” ha experimentado un declive en el periodo estudiado. Eso nos permite afirmar, sin temor a equivocarnos, que estamos frente a un proceso de homogeneización “por arriba”: el crecimiento del número de habitantes “ricos” fue superior al de la población de menores recursos. Y la principal víctima de este fenómeno fue la mixidad social: el centro neuquino ha tomado distancia de su histórica heterogeneidad. Dicho en términos más sencillos, y aun a riesgo de incurrir en una simplificación extrema, la dinámica que asumió el mercado inmobiliario, sumado a flexibilización normativa y la emergencia de un nuevo buen vivir, han profundizado las desigualdades socioterritoriales, recrudesciendo un cuadro de segregación.

## REFLEXIONES FINALES

El proceso de densificación analizado fue resultado de la salida de la Convertibilidad y de una flexibilización normativa por parte de las autoridades municipales. Ambos procesos estimularon la edificación en altura con la consecuente verticalización del crecimiento urbano. Esta metamorfosis tuvo al centro de la ciudad como *locus* privilegiado y a las denominadas ‘torres *country*’ como ‘buque insignia’. El pronunciado aumento del valor del suelo, sumado a la suba sustancial de los alquileres, fueron la piedra de toque de dos procesos íntimamente relacionados: la

<sup>1</sup>En resumidas cuentas, este indicador mide las probabilidades de interacción de los grupos sociales en el espacio urbano, tomando como ciertos una serie de supuestos que no siempre se cumplimentan. Entre ellos, podemos mencionar tres en particular: a) las personas interactúan sólo con quienes viven en su propia área de residencia; b) cada una tiene igual probabilidad de establecer contacto con cualquier otra de la misma área; y c) las posibilidades de interacción tienen como único determinante la distribución residencial de la población (Marcos y Mera, 2009).

elitización y el desplazamiento. De ahí que podamos hablar de una densificación excluyente que hizo del microcentro neuquino un espacio crecientemente homogéneo en términos sociales.

Profundizar el estudio de la densificación excluyente nos obligará a avanzar en dos direcciones. En primer lugar, resulta esencial captar, con la mayor precisión posible, distintos tipos de desplazamientos al interior de la ciudad. Como afirmamos en el trabajo, el Municipio de Neuquén no cuenta con los instrumentos estadísticos adecuados para medir el cambio de residencia. Es por ello que deberemos suplir este déficit con entrevistas en profundidad, grupos focales, trabajo de campo, entre otras estrategias de corte cualitativo. En segundo término, será necesario reconstruir la dinámica del mercado inmobiliario, prestando especial atención en la producción de rentas secundarias de monopolio de segregación. Esta última no es más que un “tributo privado a la distinción social que los miembros de cada estrato socio- económico está dispuesto a ceder al terrateniente con el fin de habitar vecindarios donde predominen familias del mismo estatus” (Rodríguez, 2018: 7). Ese deseo de señalar la pertenencia a una determinada clase provoca que determinadas áreas se valoricen y se vuelvan inaccesibles para las familias de menores ingresos. Sin saberlo, quien acepte pagar ese costo adicional hará las veces de “segregador” y quien no pueda hacerlo será segregado. Desbrozar ambas fronteras nos permitirá producir un conocimiento relacional y acceder a las causas profundas de las desigualdades urbanas.

## REFERENCIAS

1. Arditi, Clara. Goldsmith, W. y Blakely, E. "Separate Societies. Poverty and Inequality in U.S. Cities", Temple University Press, Estados Unidos. *EURE (Santiago)*, 1992. 23(70), 101-103. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611997007000007>. 1997
2. Arizaga, C. "La construcción del gusto legítimo en el mercado de la casa". *Bifurcaciones* nº5. 2006
3. Baer, L. "Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo: un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000". En: *Proyección*, Año 2008, no. 5, 31 p. Grupo editorial siglo veintiuno.
4. Burgess, R. "Segregación y fragmentación urbana: Algunos comentarios". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*. 2018. Nº14, pp. 79-85.
5. Buzai, G. D. y Baxendale, C. A. *Análisis socioespacial con sistemas de información geográfica*. Lugar Editorial, Buenos Aires, Argentina. 2006
6. Di Virgilio, M. "Construyendo una lupa para mirar la división social del espacio en la ciudad de Buenos Aires. La segregación residencial revisitada en diferentes escalas". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*. 2018. Nº14, pp. 79-86.
7. Kulfas, M. *Los tres kirchnerismos: Una historia de la economía argentina, 2003-2015*. 1ª ed.- Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores. 2016
8. Mauriño, H. *Diario Río Negro*. Recuperado de [http://www.rionegro.com.ar/domingo-a-domingo/neuquen-GQRN\\_454543](http://www.rionegro.com.ar/domingo-a-domingo/neuquen-GQRN_454543). 2010
9. Perren, J. "Estructura urbana, mercado laboral y migraciones. Una Aproximación al fenómeno de la segregación en una ciudad de la Patagonia (Neuquén 1960-1990)". En *Miradas en Movimiento*, 2010, vol.4, pp.1-33. Buenos Aires, Espacio de Estudios Migratorios.
10. Perren, J. "Segregación Residencial Socioeconómica en una ciudad de la Patagonia. Una aproximación al caso de Neuquén (1991)". *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 2011, nº10, pp.65-101. Tandil.
11. Perren, J. *Las migraciones internas en la Argentina contemporánea. Una mirada desde la Patagonia (Neuquén, 1960-1991)*. Buenos Aires: Prometeo. 2012
12. Perren, J. "Diferenciación socio-residencial en las ciudades intermedias argentinas. El caso de Neuquén hacia comienzos de los noventa". *Revista Geográfica Digital*, 2014, (11, 21), pp.1-18.
13. Rodríguez, G. "Segregación residencial socioeconómica y fragmentación urbana. Reflexiones, evidencias y propuestas". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 2018, nº14, p.7.
14. Sabatini, F., Cáceres, G., y Cerda, J. "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 2001, Vol. XXVIII, No 82, pp. 21-42.
15. Starck, P. Entrevista en Clarín, *Diario de Arquitectura*. 20 de octubre, 2015, pp: 14-15.