

Índice

Presentación.....	9
--------------------------	----------

Dossier

**“Vivienda, ciudad y mercado.
Una mirada desde el Sur”**

coordinado por Juan Lucas Gómez

Introducción: A modo de introducción, una mirada
sobre la historia de la vivienda en Argentina.

Juan Lucas Gómez.....	11
------------------------------	-----------

Mercado inmobiliario en Rosario: Ciclos económicos
y políticas públicas, 1916-1966

Norma Silvana Lanciotti, Lavih Abraham,

Florencia Brizuela y Marco Kofman.....	17
---	-----------

Una “pequeña Dubai” en la Patagonia. Crecimiento
en altura, (re) densificación y desplazamiento en
la ciudad de Neuquén (2010-2018)

Joaquín Perren, Sergio Cabezas y Germán Pérez	39
--	-----------

Nicolás Dazeo, “el zar de la industria de la construcción”.

Desempeño de una empresa familiar
en Mar del Plata (1942-1996)

Víctor Pegoraro	71
------------------------------	-----------

Una ciudadela para clases medias chilenas:
subjetividades de vivienda y vida cotidiana.

Villa Olímpica, Ñuñoa (1960-1980)

Claudia Stern.....	111
---------------------------	------------

Reseñas

Barada, Julieta. 2018. *Entre casas, departamentos y viviendas: una etnografía de las relaciones entre los pastores y el estado desde la producción de arquitectura doméstica en un pueblo puneño*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Antropofagia.

María Florencia Blanco Esmoris 145

Pastoriza, Elisa y Torre, Juan Carlos. 2019. *Mar del Plata: un sueño de los argentinos*. Buenos Aires: Edhasa.

Mauro Nahuel Cuk 153

Directrices para autores/as..... 157

Una “pequeña Dubai” en la Patagonia. Crecimiento en altura, (re) densificación y desplazamiento en la ciudad de Neuquén (2010-2018)¹

Joaquín Perren²

Universidad Nacional del Comahue Instituto Patagónico de Estudios en Humanidades y Ciencias Sociales (CONICET)

Sergio Cabezas³

Universidad Nacional del Comahue

German Pérez⁴

Universidad Nacional del Comahue

Instituto Patagónico de Estudios en Humanidades y Ciencias Sociales (CONICET,)

Resumen

El presente artículo aborda un problema de creciente relevancia dentro de las ciencias sociales: aquel vinculado a la anatomía y los efectos de los procesos de renovación urbana. No se detiene en alguna de las muchas áreas metropolitanas de la región, sino en una ciudad intermedia: Neuquén, en la Patagonia argentina. El arco temporal privilegiado es el que corresponde al periodo 2010-2018, cuando el crecimiento en altura cobró un inusitado ímpetu. El itinerario seguido por el texto reconoce cuatro momentos. En el primero, se hace foco en la división social del

Fecha de recepción del artículo: 8-02-2020

Fecha de aceptación del artículo: 7-04-2020

¹ Este artículo fue escrito en el marco del Proyecto de Unidad Ejecutora (PUE) “La (re) producción de la desigualdad en la Patagonia norte. Una mirada multidimensional”, financiado por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).

² joaquinperren@gmail.com

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-1033-6144>

³ cabezas.s.r@gmail.com

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-1531-6107>

⁴ germanp80@gmail.com

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9071-6795>

espacio en la capital neuquina. En el segundo, se pasará revista de los factores que propiciaron el proceso de verticalización (urbanización del capital, economía extractiva, flexibilización normativa y transformaciones culturales). En el tercero, el texto se detendrá en el proceso de (re) densificación, poniendo énfasis en la cantidad, localización y tamaño de las torres que salpicaron la geografía de la ciudad. Por último, analizaremos los efectos sociales que el crecimiento en altura trajo consigo, partiendo del supuesto de que se trató de un proceso de renovación excluyente, que reforzó el cuadro de segregación de la ciudad.

Palabras clave

Estudios urbanos; Crecimiento en altura; Densificación; División social del espacio.

A “little Dubai” in Patagonia. Growth in height, (re) densification and displacement in the city of Neuquén (2010-2018)

Abstract

This article addresses a problem of increasing relevance in the social sciences: that one related to the anatomy and the effects of urban renewal processes. It does not stop in any of the many metropolitan areas of the region, but in an intermediate city: Neuquén, in Argentine Patagonia. The chosen time arc corresponds to the 2010-2018 period, when the height growth gained an unusual impetus. The itinerary followed by the text identifies four moments. In the first, focus is on the social division of space in the capital of Neuquén. In the second, the factors that led to the process of verticalization (urbanization of capital, extractive economy, regulatory flexibility and cultural transformations) will be reviewed. In the third, the text will stop in the process of (re) densification, emphasizing the quantity, location and size of the towers that sprayed the geography of the city. Finally, we will analyze the social effects that growth in height brought with it, based on the assumption that it was an exclusive renovation process, which reinforced the city's segregation map.

Keywords

Urban studies; Height growth; Densification; Social division of space.

Introducción

A fines de 2016, el diario Rio Negro dedicó un artículo al centro de la ciudad de Neuquén. Sin ahorrar adjetivos, el texto llamaba la atención sobre un hecho que no pasaba inadvertido: la capital provincial estaba “pariendo una zona exclusiva de edificios que se besan con las nubes” (Rio Negro, 18 de diciembre de 2016). El pueblo de frontera, ese que había crecido entre vientos y flora xerófila, se volvía un borroso espejismo del pasado. Su lugar era ocupado por construcciones “vidriadas, otras estilizadas y asoman [también] las de un novedoso diseño curvo” (Rio Negro, 18 de diciembre de 2016). Se trataba de un corredor de unos dos kilómetros sembrado de proyectos que estaban transformando a gran velocidad el paisaje urbano. El millón de metros cuadrados que se tenía previsto construir, en palabras del entonces intendente, Horacio Quiroga, eran la representación misma del “desarrollo, [la] actividad económica y [la] generación de fuentes de empleo” (Rio Negro, 18 de diciembre de 2016). La conclusión a la que arribaba el medio periodístico no podía ser más clara: entre hoteles internacionales, hipermercados, *shopping centers* y oficinas corporativas, esa localidad del interior profundo estaba tomando la forma de una “pequeña Dubai” (Rio Negro, 18 de diciembre de 2016).

Esta postal, a todas luces atractiva, nos brinda una posible entrada a un problema de creciente relevancia dentro de las ciencias sociales: aquel vinculado a la anatomía y los efectos de los procesos de renovación urbana. Con este trabajo pretendemos abordar esta temática, no en clave impresionista, sino a partir del uso de herramientas estadísticas y cartográficas. Con ese propósito en mente diseñamos un itinerario de cuatro escalas. En la primera, ensayaremos una mirada cenital, siguiendo el sabio consejo de De Certeau (2000): el foco estará puesto la división en la división social del espacio en la capital neuquina, desde su fundación en 1904 hasta la actualidad. En ese tramo del trabajo, y apalancados en nuestra producción previa, exploraremos cómo se moduló la interfaz entre distancia social y espacial a lo largo del siglo XX. El segundo momento es también panorámico, aunque mucho más restringido en términos tem-

porales. Con la mirada fija en las dos primeras décadas del nuevo milenio, pasaremos revista de los factores que propiciaron el crecimiento en altura, entre ellos la urbanización del capital, las particularidades de la economía extractiva neuquina, la flexibilización normativa y algunas transformaciones culturales que hicieron de los departamentos céntricos un objeto de distinción. Luego, en un tercer momento, nos detendremos en el proceso de (re) densificación, poniendo énfasis en la cantidad, localización y tamaño de las torres que salpicaron la geografía de la ciudad. Por último, analizaremos los efectos sociales que el crecimiento en altura trajo consigo, partiendo del supuesto de que se trató de un proceso de renovación excluyente, con un puñado de ganadores y amplios sectores que se vieron obligados a desplazarse.

Distancia social y espacial en una ciudad patagónica⁵

Para dar cuenta del Neuquén territorialiano (1904-1955) conviene ampliar nuestra mirada al conjunto de la Patagonia. Durante los primeros años del siglo XX, apreciamos en ella una débil ocupación del territorio: enormes espacios deshabitados eran interrumpidos ocasionalmente por alguna infraestructura humana. Aunque los primeros proyectos de colonización se remontan a los años que siguieron a la mal llamada “conquista del desierto”, sus resultados fueron extremadamente pobres. El afán especulativo, la escasa presencia oficial y la concentración de la tierra no permitieron elevar la densidad demográfica de la franja más austral del territorio argentino (Bandieri 2005). Sus principales actividades económicas -entre ellas, la fruticultura, la ganadería y la explotación de hidrocarburos- dieron a la Patagonia una apariencia más bien rural: para una fecha tan avanzada como 1947, sólo un tercio de su población residía en ciudades o pueblos (Recchini de Lattes 1973).

Es en ese marco donde debemos domiciliar el caso que nos interesa. Hacia fines del siglo XIX, en las tierras ubicadas en la margen derecha del río Neuquén, justo antes de converger con el río Limay, se conformó un caserío que el común de la población conocía como “La Confluencia”. El naciente pueblo era un rancherío disperso en el que sobresalían las construcciones de barro y un puñado de comercios. Su importancia residía en constituir una escala obligada en la ruta que unía a Carmen de Patago-

⁵ Esta sección retoma algunas ideas desarrolladas en Perren y Pérez (2020).

nes y Bahía Blanca con los asentamientos militares de los Andes, sobre todo con Chos Malal, capital del joven territorio de Neuquén. No debemos olvidar que, en el cambio de siglo, el grueso de la población se asentaba sobre los Andes, especialmente en el norte. En esos valles cordilleranos se desarrollaba una ganadería trashumante, orientada a suplir la demanda de los centros urbanos chilenos, que dio vida a una economía mayormente rural. El censo nacional de 1895 es revelador al respecto: dos terceras partes de la población neuquina residía en el cuadrante noroccidental del Territorio (Bandieri y Angelini 1983).

La llegada del ferrocarril, en 1902, inauguró una nueva etapa en la Confluencia. Con la instalación de la punta de rieles del Ferrocarril del Sud, el número de habitantes del área fue incrementándose hasta llegar al medio millar (Mases *et al* 2004, 15). En materia económica, el bramido de las locomotoras fue acompañado por la creciente integración de esta comarca con la pampa húmeda: el duro viaje de carreta desde la Capital Federal, que insumía cuarenta días, se convirtió en una travesía de poco más de un día. Esta cercanía, por lo menos en términos temporales, hizo que la actividad comercial se incrementara y, junto a ella, se comenzara a desarrollar un incipiente sector secundario. En medio del caserío comenzaron a distinguirse algunos establecimientos que abastecían a la población de bienes que estaban naturalmente protegidos de la competencia. Sólo para mencionar los rubros más repetidos en las guías comerciales de la época deberíamos señalar algunas herrerías, un horno de ladrillos y una fábrica de gaseosa que funcionaba como anexo de una casa comercial (Silveira 1988, 30).

En 1904, el gobierno nacional, gracias a la intervención del gobernador Bouquet Roldán, decidió el traslado de la capital desde Chos Malal, al pie de los Andes, hacia el área de la confluencia. Las razones de esta medida no son difíciles de imaginar: los poseedores de las tierras de lo que luego sería la capital, entre los que contamos al primer mandatario territorialiano, tenían una importante capacidad de presión y pensaban que a partir de esa medida sus propiedades se iban a valorizar (Roca 1981). Esa jugada especulativa fue justificada por una argumentación ajustada a sus tiempos: la nueva capital, ubicada en la intersección de dos ríos y comunicada al resto del país por rutas de hierro, iba a comportarse como una puerta a partir de la cual ingresaría la civilización. El resultado de este proceso de urbanización, alentado más por el deseo de valorizar los terrenos que de ocuparlos efectivamente, fue un tejido en el que “grupos de

casas comenzaron a surgir diseminadas en el vasto plano”, mientras que “según baldías manzanas enteras que no se ponían en venta o se pedían precios elevadísimos por sus solares” (Edelman 1954).

La decisión de trasladar la capital al oriente territorial tuvo un duradero impacto demográfico en la joven ciudad de Neuquén. Gracias a la instalación de las diferentes reparticiones gubernamentales se produjo un salto en el número de habitantes: el medio millar de 1902 se transformó en dos mil quinientos en 1920, alcanzando los siete mil a mediados del siglo XX (Mases 1994, 9). Pese este considerable avance, la población neuquina presentaba tasas de crecimiento menores a las del cinturón industrial bonaerense. Apartada de los proyectos industrialistas que, por entonces, estaban remodelando la arquitectura demográfica argentina, Neuquén crecía gracias a un incremento vegetativo apenas positivo y a su consolidación como destino de un creciente contingente de migrantes del interior. Con el deterioro de la ganadería que alimentaba a los mercados trasandinos, sujeta desde los años cuarenta a rigurosos controles fronterizos, el sector oriental del Territorio Nacional comenzó a ganar espacio frente a los departamentos recostados sobre los Andes (Perren 2009).

El mapa social resultante tuvo a la segregación como condimento esencial. No es casual que esa población compuesta de “comerciantes, empleados y jornaleros de diversos oficios y gente de buen pasar” (Mases *et al* 2004, 59) se haya distribuido de forma desigual en el territorio. En términos generales, y apelando a la amplia literatura sobre el tema (Silveira 1988, Mases y Montes Le Fort 2001; y Mases *et al* 2004), distinguimos un esquema tripartito que surcó con éxito la primera mitad del siglo XX: un “Alto” rico, un “Bajo” popular y, entre ambos, un “espacio isla”, donde se desarrollaban las actividades ferroviarias y residía el personal dedicado a esas labores (Mapa 1). Es interesante cómo el relieve de la ciudad, ubicada en borde de un valle fluvial, con una parte elevada y otra deprimida, reflejaba en buena medida la estructura de clases. Esta realidad de segregación era acentuada por la existencia de barreras físicas que reforzaban las distancias sociales. Hasta la década de 1930, cualquier flujo en sentido sur-norte o norte-sur debía franquear una tranquera controlada por el personal de Ferrocarriles del Sud (Vapñarsky 1983, 179).

Veamos ahora el vínculo entre distancia social y espacial en la etapa siguiente. El “Neuquén desarrollista” (1955-1991) fue producto del clima de época imperante hacia mediados del siglo XX. El intento de desmontar el modelo agroexportador y de erigir en su lugar una maquinaria

Mapa 1 Trazado de la ciudad de Neuquén. Etapa territorial (1904-1955)



Mapa 1. Trazado original del perfil urbano. Reproducción de Juan Carlos Bica, "Acción pública y privada en la urbanización de la nueva capital del Neuquén: la sociedad anónima "Nueva Esperanza", en Esteban Mallat de Minujín (director), Neuquén: La ocupación de la tierra pública en el departamento Cuyana después de la Campesina al Oeste (1880-1930), (Neuquén: Universidad Nacional del Comahue, Departamento de Historia, 1982), p. 66.

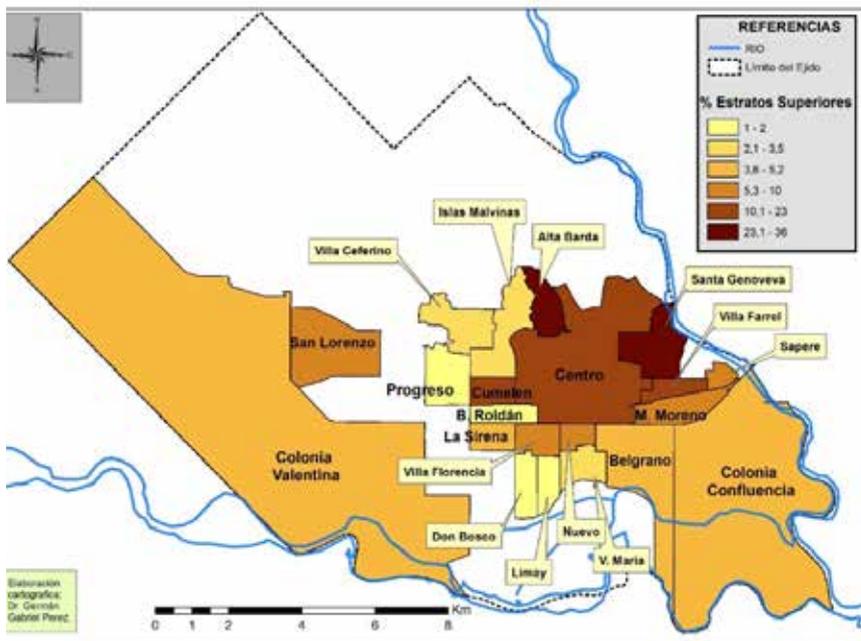
Fuente: Vapñarsky 1983.

industrial diversificada, impulsó la búsqueda de fuentes energéticas acordes con esa meta. Esta nueva sintonía ideológica tuvo a la provincia de Neuquén como escenario privilegiado. En ese contexto, la construcción de grandes represas para la producción de electricidad, articulada con la expansión en la explotación de hidrocarburos, benefició especialmente a la capital neuquina. Eso debido a que las autoridades provinciales propiciaron la radicación en la ciudad de las empresas a cargo del usufructo de tales recursos, lo cual terminaría alentando la concentración en su planta urbana de las empresas prestadoras de servicios. Los efectos demográficos de esta expansión no se hicieron esperar. En unos pocos años, esa pequeña localidad se transformó en una de las urbes de mayor crecimiento durante la segunda mitad del siglo XX. Entre 1960 y 1991, la población de la ciudad transitó de los veinticinco mil habitantes a una cifra próxima a los doscientos mil.

Su creciente importancia económica dejó una marca indeleble en el mapa social de la capital. No estaría mal si dijéramos que, en las décadas centrales del siglo XX, se reforzaron las tendencias que visualizamos en el “Neuquén territorialiano” (1904-1955). En primer lugar, advertimos una realidad de fuerte segregación, aunque con notorias diferencias con respecto a la etapa anterior. La cercanía espacial entre ricos y pobres se volvió un lejano recuerdo del pasado. Su lugar fue ocupado por un patrón claramente polarizado, con áreas centrales habitadas por las elites y a los sectores populares abriéndose paso en dirección a la periferia. La distancia social comenzó a implicar una mayor distancia física. Esa “segregación a gran escala” fue resultado de un proceso que podría leerse en términos de continuidad: el “Neuquén desarrollista” dio curso a una urbanización dispersa, escasamente compacta o, usando términos técnicos, de tipo *fuzzy*. Mucha importancia tuvo en este fenómeno la dinámica que asumió el mercado inmobiliario. El *real estate*, en su búsqueda insaciable por rentas, dosificó la incorporación de lotes al mercado inmobiliario, esperando que los mismos se valoricen con la llegada del equipamiento urbano. Pero no podemos dejar de mencionar, y aquí radica un elemento novedoso, un segundo actor productor de ciudad: el estado provincial. Su intervención, por medio de complejos habitacionales localizados en la periferia, hizo que la explosión de la superficie edificada conviviera con enormes espacios desconectados del tejido urbano, colaborando de manera decisiva en el crecimiento extensivo de la ciudad.

Los estudios socio-estadísticos no dejan dudas al respecto. El cálculo de índice de disimilitud (ID), que nos muestra cuán semejante es la distribución de dos subpoblaciones en los distintos barrios de la ciudad, revela la escasa mezcla habitacional entre ricos y pobres (Perren y Pérez 2020). En un gradiente que va de cero (realidad de integración) a 100 (realidad de segregación), la capital provincial exhibió, hasta bien avanzada la década de 1980, valores por encima de 70. La cartografía disponible no hace más que saturar la hipótesis de una estructura urbana polarizada. El mapa 2 nos muestra un esquema concéntrico, aunque en una dirección opuesta a lo previsto por la ecología urbana norteamericana (Burgess 1924). La propuesta de la escuela de Chicago se esforzaba en demostrar cómo el nivel social de los habitantes aumentaba conforme nos alejábamos del centro de la ciudad. En el “Neuquén desarrollista”, ese nivel disminuía a medida que realizamos el mismo movimiento (Mapa 2). Alejada de la *inner city*, esa área dilecta de la mala vida, el centro capitalino albergaba los

Mapa 2
El Neuquén desarrollista (décadas de 1970 y 1980)
Distribución espacial de los estratos inferiores



Fuente: Perren y Pérez, 2020.

porcentajes más altos de personas empleadas en los peldaños superiores de la estructura ocupacional y, al mismo tiempo, una proporción bastante menor de trabajadores semicalificados o sin calificación.

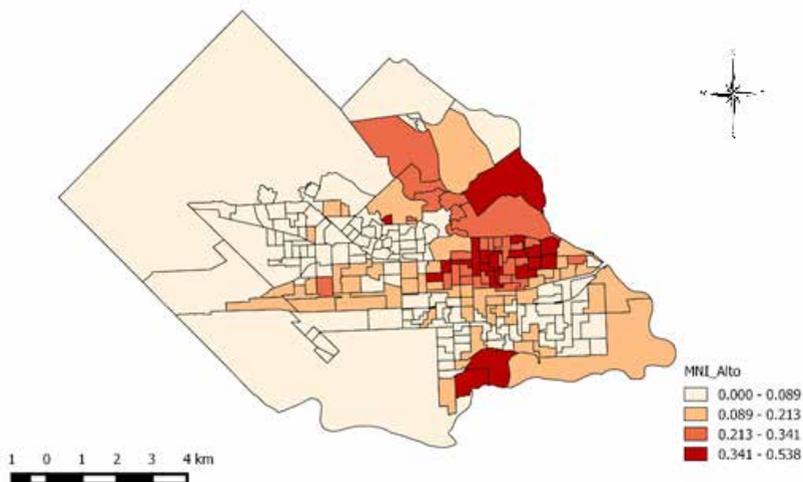
Hagamos una última escala en el Neuquén neoliberal (1991-2010). Los años noventa asistieron al desmantelamiento de esa economía desarrollada bajo un modelo de capitalismo de estado. Condicionada por la reorientación de carácter privatista y desregulatorio del estado nacional, la economía neuquina profundizó su dependencia con respecto a la extracción de hidrocarburos (Domeett, Kopprio y Landriscini 2008). La revisión de algunos indicadores básicos de desempeño es suficiente para confirmar este “giro extractivista”. Por aquellos años, la explotación de petróleo y gas se convirtió en el rubro que mayor aportación hizo a la formación del Producto Bruto Geográfico (PBG): entre los años 1993 y 2006, la participación del sector energético en la formación del Producto

Bruto Geográfico perforó la barrera del 50%, duplicando el promedio de la década anterior y alcanzando su máximo histórico en 1998 (una proporción cercana al 70%). Este vuelco, que permitió incrementar el aporte de la cuenca neuquina en el conjunto nacional, reforzó esa imagen que tiene a Neuquén como una provincia petrolera, una especie de emirato enclavado en el corazón de la Patagonia.

El proceso acelerado de urbanización iniciado en la etapa anterior se potenció por los nuevos niveles de actividad. Esa ciudad que, en 1991, no alcanzaba los 170 mil habitantes pasó a tener 231 mil en 2010. En veinte años, la capital provincial sumó más de 60 mil nuevos pobladores. En términos espaciales, este crecimiento derivó en una expansión caótica y no planificada de la planta urbana, principalmente hacia la zona noroeste del ejido municipal y en sectores fiscales que no pudieron ser resguardados por el estado municipal. La menor intensidad del accionar oficial, en compañía del desajuste entre oferta y demanda habitacional, dio curso a una expansión que respetó poco los límites de los ejidos municipales. Este “crecimiento hacia afuera” aceleró los *tempos* de un proceso de conurbación que paulatinamente fue integrando las áreas urbanas de Cipolletti, Centenario, Plottier, Fernández Oro, Las Perlas y Cinco Saltos (Pérez 2018). Esa “metropolización sin metrópolis”, esa especie de democracia urbana que Vapñarsky y Pantelides (1987) vislumbraban en la Patagonia norte en la década de 1970, mutó en un desarrollo claramente macrocefálico.

El mapa social del “Neuquén neoliberal” (1991-2010) es más complejo que el de las etapas anteriores. Basta con echar un vistazo a la distribución de la población con Máximo Nivel de Instrucción alto (MNI alto), variable *proxy* de riqueza, para dar cuenta de un proceso de creciente fragmentación (Janoschka 2002 y Portes y Roberts 2005). Tomando distancia de esa realidad dual tan cara al desarrollismo, la ciudad tendió a funcionar como una sumatoria de islas dispersas, permitiendo aquello que, hasta allí, había sido imposible: la lejanía social comenzó a ser compatible con la cercanía espacial (Cuenya 2018, 2). Sin anular el clivaje entre centro y periferia, los extremos de la estructura social habitaban en áreas extremadamente homogéneas, muy próximas entre sí, aunque con nula interacción (Mapa 3). Esto último era posible gracias a la proliferación de dispositivos de separación: no se trataba de las tranqueras de la empresa ferroviaria, aquellas que habían dificultado la circulación en la fase territoriana, sino de alambrados, puestos de vigilancia, cámaras y barreras. En pocas palabras, la “segregación a gran escala” fue reemplazada por una microsegregación (Sabatini 2003).

Mapa 3
Porcentaje de los jefes/as de familia población con MNI alto.
Neuquén (a nivel de radio censal), 2001.



Fuente: Perren y Pérez, 2020.

Además de la segregación, que cruza de manera oblicua al siglo XX, debemos mencionar una segunda continuidad ligada al proceso de urbanización. Al igual que en las dos etapas previas, la lógica extensiva de ocupación del territorio hizo que la mancha urbana avanzara hasta límites insospechados, provocando crecientes tensiones entre diferentes usos del suelo. Esto vale para caracterizar la multiplicación de las *gated communities* en antiguas zonas productivas, pero también para explicar la producción de hábitat popular en áreas cada vez más alejadas, en cercanías de yacimientos hidrocarburíferos. Sin embargo, no podemos dejar de mencionar una contrafuerza, un fenómeno que tuvo como escenario dilecto al centro neuquino: el crecimiento en altura. Esta densificación, que analizaremos detalladamente en las próximas secciones, dio a Neuquén una apariencia *com-fusa*: el centro se volvió cada vez más compacto y homogéneo en términos sociales; mientras que la periferia hizo de la difusión y la heterogeneidad sus principales atributos (Abramo 2012).

Crecimiento en altura como fenómeno multidimensional

Los edificios no eran, hacia comienzo del nuevo milenio, una *rara avis* en la capital provincial. Ya desde los años setenta, su área central había comenzado a densificarse, tanto que algunos aventuraban que Neuquén se estaba convirtiendo en una “ciudad rascacielos”(Archivo Histórico de la Provincia de Neuquén 1979). Más allá de esta nota de color, exagerada por donde se la mire, la multiplicación del número de torres debió esperar al comienzo del nuevo milenio. A la hora de rastrear las causas de este crecimiento en altura debemos prestar atención a los siguientes factores:

- El suelo como activo financiero. La caída del régimen de convertibilidad marcó el fin de un modelo basado en el tándem privatizaciones y ajuste estructural. Una de las consecuencias de la fuerte devaluación de 2002 fue el despegue de la construcción: sus costos, agobiados por la recesión, permanecieron en pesos; mientras que las ventas tendieron a dolarizarse, multiplicando los beneficios de los desarrolladores inmobiliarios. Al mismo tiempo, la crisis bancaria del año 2001 reorientó la dirección del ahorro hacia nuevas colocaciones, en un proceso que se vio reforzado por las bajas tasas de interés (Manzanelli y Basualdo 2016). El aumento del precio de las *commodities* y el deseo de reciclar las rentas hicieron del suelo urbano (y lo construido sobre el mismo) un activo financiero de primer orden. Entre 2001 y 2010, el rendimiento del “ladrillo” duplicó el del dólar y triplicó el de los plazos fijos en pesos (Pertierra Cánepa y Pantanetti 2011). La urbanización del capital se había vuelto un dato duro de la realidad: los inmuebles se valorizaron y, al compás de este proceso, se conformó un circuito secundario de acumulación (Harvey 2003).

- Explotación hidrocarburífera. El desarrollo de la formación Vaca Muerta, con epicentro en la localidad de Añelo, a unos 100 kilómetros de la capital provincial, inauguró un nuevo capítulo en la economía neuquina. A partir de 2010, las importantes inversiones, enmarcadas en la estatización de YPF y el acuerdo que suscribió con distintas operadoras internacionales, dieron un renovado impulso a la actividad extractiva y, por su interme-

dio, a la construcción y los servicios inmobiliarios. La creciente demanda habitacional, sumada a los elevados salarios percibidos por los trabajadores de la industria petrolera, no hicieron más que recrudecer las tendencias registradas a nivel nacional. La inversión en ladrillos tuvo en Neuquén un retorno increíblemente alto, ya sea por constituirse en una reserva de valor dentro de una economía inflacionaria como por volverse una fuente de renta segura en tiempos de tasas de interés negativas.

- Flexibilización normativa. El plexo legislativo municipal fue la plataforma sobre la que se sostuvo el crecimiento en altura. A las numerosas ordenanzas, sancionadas en las décadas de 1980 y 1990, que aumentaron progresivamente las alturas permitidas, debemos sumar, en 1997, la aprobación del Plan Urbano Ambiental (PUA). Hasta ese momento, 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. La sanción del PUA simplificó el circuito administrativo. El 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 de “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). En pocas palabras, mediante este nuevo dispositivo institucional, la excepción se volvió la norma: las torres se convirtieron en elementos habituales del paisaje neuquino.

- Transformación cultural. Otro aspecto para considerar es la emergencia de un *nuevo buen vivir*; un conjunto de representaciones cuyos límites fueron modelados por dos actores fundamentales en la producción de la ciudad: las empresas constructoras y las inmobiliarias. Ambas, usaron la publicidad como mecanismo para difundir un gusto legítimo que “ubicaban al residente-tipo en categorías sociales típicas del orden social”

(Arizaga 2005, 11). Para el periodo que nos ocupa vemos el reforzamiento de lo que, en otros trabajos, dimos en llamar *departamento-distinción* (Perren y Cabezas 2018). Si, en los tempranos 2000, la exclusividad pivotaba en torno a un equipamiento poco habitual en las unidades tradicionales (por caso: piscina, vigilancia, solárium y parrilla), en la segunda década del siglo el diseño sustentable comenzó a funcionar como un marcador de clase. Las torres de alta gama ofrecían tecnología que permitía “reutilizar el agua extraída de napas, primero para la refrigeración y luego tareas de mantenimiento”, “paneles solares para proveer energía necesaria para la iluminación de las zonas comunes” y “cargador eléctrico de automóviles” (Rio Negro, 18 de septiembre de 2018). La amalgama entre modernidad, sustentabilidad y accesibilidad buscaba seducir a una elite que pretendía diferenciarse de esas clases medias que, al verse impedidas de hacerse de una vivienda en el radio céntrico, huían a la periferia en búsqueda de opciones habitacionales más económicas.

La convergencia de este conjunto de factores hizo de Neuquén una tierra pródiga en lo que a la construcción se refiere. La evolución del número de metros cuadrados construidos no deja dudas al respecto. En 2004, cuando la tendencia alcista recién comenzaba a insinuarse, se habían construido en todo concepto unos 116.000 metros cuadrados. Un año después, sólo en el casillero de las torres, se edificaron 100.000 metros cuadrados de superficie cubierta (Rio Negro, 5 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. 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 (Dirección Provincial de Estadística y Censo de Neuquén, 2018). Luego de algunos años con menor crecimiento relativo, la maduración del corredor Leloir-Doctor Ramón y el *boom* de Vaca Muerta dispararon la superficie construida. En 2014, el número de metros cuadrados retornó, con 275.000, a los niveles previos a

la crisis, alcanzando su punto más alto de la década en 2017 con cerca de 310.000 (Río Negro, 5 de agosto de 2018). Tales cifras, explicables por la edificación de más de una centena de proyectos en altura, llevaron al Subsecretario de Obras Particulares de la Municipalidad de Neuquén, Luis López de Murilla, a decir que “cada día, en la ciudad se invierte un millón de dólares en la construcción” (Calducci 2018)

Hasta aquí hemos analizado la dinámica urbana neuquina usando el telescopio como principal instrumento y privilegiando una mirada de largo aliento. En la próxima sección reduciremos la escala de observación y comprimiremos al máximo el arco temporal a examinar. Nos concentraremos en el área central de la ciudad y nos detendremos específicamente en la última década, cuando muchas de las tendencias reseñadas cobraron ímpetu.

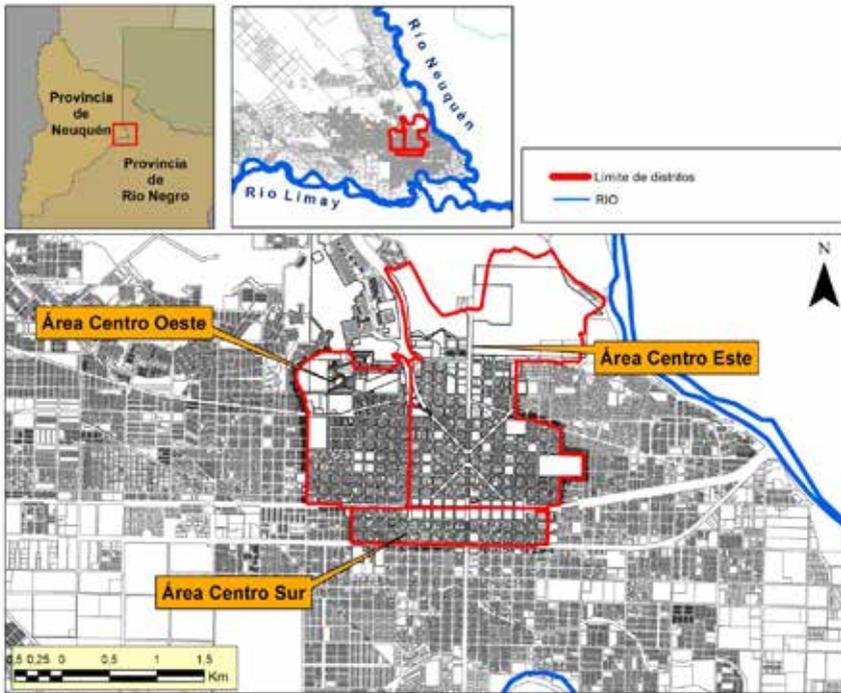
El área central en el foco: anatomía de un proceso de (re) densificación⁶

Antes de avanzar en la descripción del fenómeno conviene abrir un breve paréntesis metodológico. Aunque parezca irónico en los tiempos de nuevas tecnologías y ciudades inteligentes, no existe a nivel municipal una base que contenga información básica sobre los edificios de la ciudad. Cuando solicitamos estos datos, la Dirección de Inspecciones de Obras de Mediana y Gran Magnitud nos puso en conocimiento del total de construcciones, sin precisiones sobre 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 de noviembre de 2017). Para rellenar esta laguna llevamos adelante un relevamiento cuya implementación contó con la asesoría de una profesional de la arquitectura. Su conocimiento sobre los materiales utilizados, morfologías y estilos edilicios nos permitió -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

⁶ Con el propósito de ganar en comparabilidad, los aspectos metodológicos de esta sección fueron tomados de: Perren, Cabezas y Pérez, 2019.

Mapa 4
Macrocentro (Áreas Centro Oeste, Este y Sur)
Ciudad de Neuquén (2018)



Fuente: Perren, Cabezas y Pérez, 2019.

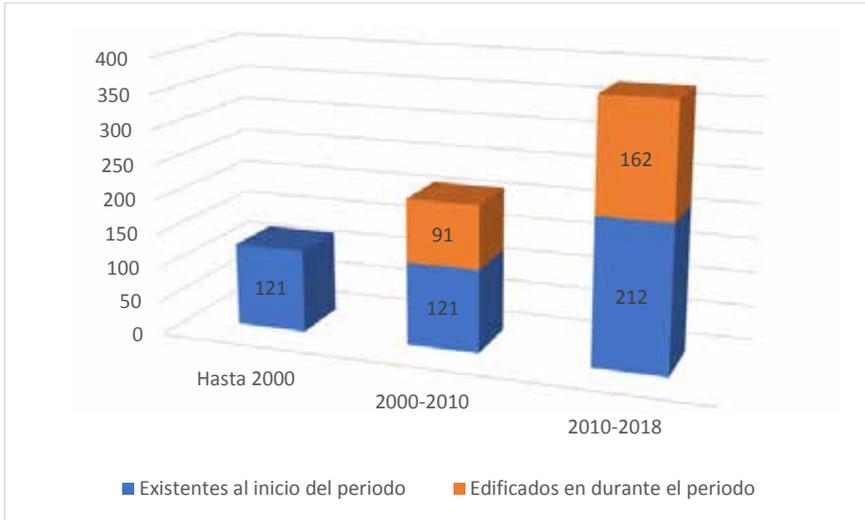
inferior a partir del cual una construcción podía ser considerada edificio. En este sentido, y a los fines de apreciar la dinámica del *real estate*, sólo tomamos en cuenta proyectos que superaran una altura equivalente a cuatro pisos. Si no lo hubiéramos hecho, nos sería muy difícil diferenciar los desarrollos inmobiliarios de complejos oficiales de vivienda social y de emprendimientos personales y familiares. Esta opción se basa en un supuesto que, aunque sencillo, no deja de 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 precisar los servicios de arquitectos e ingenieros.

La segunda se relaciona con el área que privilegiamos para el estudio del proceso de densificación. Si bien sabíamos que el centro constituía el *locus* de nuestra indagación, en tanto concentraba el grueso de los edificios de la ciudad, no nos fue fácil trazar sus límites: el crecimiento de la población había generado subdivisiones y redefiniciones jurisdiccionales que complicaban un seguimiento diacrónico. Esta realidad mutante 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 resultó 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 (Mapa 4). Gracias a esta decisión no sólo pudimos aproximarnos a las dinámicas de lo que, a falta de un mejor nombre, denominamos macrocentro, sino que también ganamos en comparabilidad en la medida en que usamos la misma metodología en un trabajo que se detuvo en la primera década del siglo XXI (Perren, Pérez y Cabezas 2019).

Resueltos los problemas metodológicos que tuvimos que enfrentar, podemos ahora 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. En 2000, el universo estudiado se componía de poco más 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, cuando la recuperación económica comenzaba a tomar temperatura, la capital neuquina sumó a su parque habitacional 91 edificaciones; es decir, en una década se construyeron tantos edificios como en las cuatro anteriores. Para el periodo de nuestro interés, con una base bastante más alta, la tendencia alcista no hizo más que intensificarse. Entre 2000 y 2008 el macrocentro incorporó 162 nuevas unidades. El deseo de reciclar la renta petrolera, la flexibilización de los topes urbanísticos y la operación del capital inmobiliario hizo que el total de torres se incrementara un 70% (Gráfico 1).

Pasemos ahora a la localización de esa multitud de edificios que cambiaron el *skyline* neuquino. Veamos, en primer lugar, cuál era su disposición hacia finales de la década de 1990. Como advertimos en un trabajo anterior (Perren, Cabezas y Pérez 2019), las construcciones se arremolina-

Gráfico 1
Evolución del número de edificios de cuatro pisos o más.
Ciudad de Neuquén (Macrocentro)



Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.

ban en torno a la principal arteria de la ciudad (Avenida Argentina) y a las cuatro diagonales que convergen en el Monumento a San Martín (Mapa 5). En la primera década del siglo XXI, 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 fronteras urbanas. Bajo estas circunstancias, el frente del crecimiento en altura avanzó en dirección al 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). Así, al compás de la construcción de nuevos edificios, el centro fue completando sus casilleros vacíos, densificando áreas que, hasta allí, habían tenido una apariencia horizontal.

Al cabo de casi dos décadas de urbanización del capital, ¿Que cambió en la disposición espacial de los proyectos que apostaban por la verticalización de la ciudad?

Como a comienzos del nuevo milenio, la búsqueda de aquello que Neil Smith (2012) dio en llamar *rent gap* siguió su curso. El deseo de ab-

Mapa 5
Localización de los edificios de cuatro o más pisos.
Macrocentro, Ciudad de Neuquén (2000-2010)



Fuente: elaboración propia en base a trabajo de campo.

sorber rentas extraordinarias, en este caso facilitadas por la construcción de infraestructura vial por parte del Municipio, inauguró una nueva frontera urbana cuyos límites coincidían con el corredor Doctor Ramón-Leleir. Basta con revisar el Mapa 6 para percibir cómo en solo ocho años la concentración de edificios al norte del macrocentro se multiplicó sin remedio: esta área, con una manzana que albergaba dieciséis torres, era -por lejos- la más densificada de la ciudad (Mapa 6). La evidencia estadística y cartográfica coincide con las percepciones la prensa local. A mediados de 2016, Rosana Rins, periodista del diario Río Negro, sostenía que “en los últimos años [habían] proliferado los edificios de más de tres pisos y hasta dieciséis” (Rins 2016). Tal era su número que esas “moles de cemento que desafi[aba]n el cielo contrasta[ba]n fuertemente con el denominado

Mapa 6 Localización de los edificios de cuatro o más pisos. Macrocentro, Ciudad de Neuquén (2010-2018)

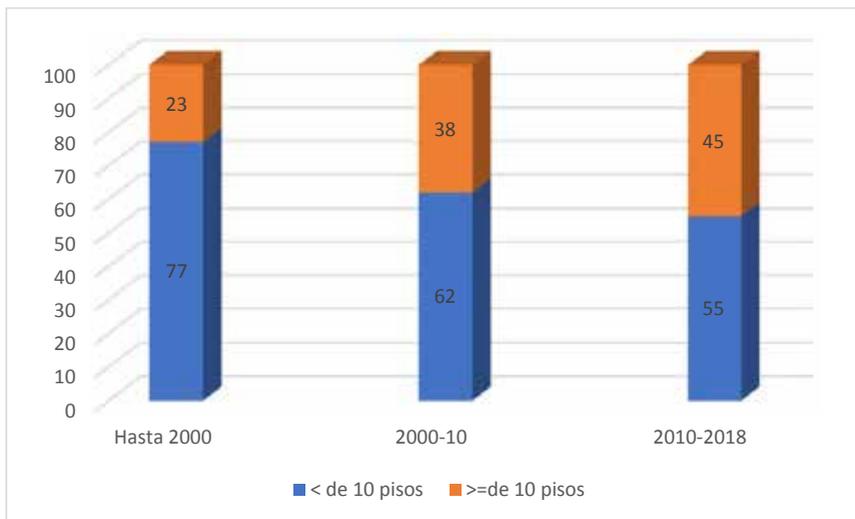


Fuente: elaboración propia en base a trabajo de campo.

bajo neuquino” (Rio Negro, 10 de julio de 2016). Este último, alejado de su hora más dorada, mantenía “su estética de construcciones bajas de la década del ’70 (...), detenidas en el tiempo y con pocas expectativas de modernizarse” (Rins 2016).

La búsqueda de rentas asumió para el caso de Neuquén no solo un sentido horizontal, sino también uno vertical. Como acabamos de señalar, a comienzos del siglo XXI, se produjo una expansión hacia áreas de menor cotización, aquellas que todavía albergaban viviendas unifamiliares o bien terrenos baldíos. Este crecimiento sectorial, esos espasmos de la fiebre constructiva de las dos últimas décadas, fue acompañado de una segunda dinámica: el alza del valor de la tierra hizo que los proyectos ganaran en altura. Sólo de esta manera la ecuación económica cerraría y se produci-

Gráfico 2
Porcentaje de edificios según altura (2000-2018)
Ciudad de Neuquén (Macrocentro)



Fuente: elaboración propia en base a trabajo de campo.

ría la tan anhelada valorización inmobiliaria del capital. Las palabras que el presidente del Colegio de Arquitectos, Diego López de Murilla, son elocuentes al respecto. En una entrevista concedida a la prensa local aseguraba que “[el centro de la ciudad] indefectiblemente tiene que irse para arriba para evitar el avance sobre espacios verdes y abaratar los costos de infraestructura” (Rins 2016). A continuación, se refería a la localización de estos edificios de gran envergadura. Su proliferación en el corredor Leloir- Doctor Ramón se debía a que, según el de planeamiento urbano, es donde se permite mayor cantidad de metros cuadrados a construir” (Rins 2016). En resumidas cuentas, la creación de productos inmobiliarios rentables y la permisividad normativa intensificaron el uso del suelo urbano, al menos en el cuadrante más céntrico de la capital.

Las impresiones del profesional coinciden con la evidencia cuantitativa que pudimos relevar. La participación de los edificios de mayor altura sobre el total dibuja, a lo largo del periodo, una parábola ascendente. En 2000, apenas un quinto de las construcciones superaba los diez

pisos; mientras que, una década después, esa proporción había crecido hasta llegar a un tercio. Entre 2010 y 2018, las torres cuya altura superaba la decena de plantas ganaron protagonismo hasta llegar al 45%. A la inversa, como era de esperar, el peso relativo de los proyectos de menor envergadura tuvo una sostenida caída: transitó de un significativo 77% (2000) a 62% (2000-2010), alcanzado, en los ocho años que nos interesan (2010-2018), su punto más bajo con un deslucido 55% (Gráfico 2). En pocas palabras la densificación asociada al uso intensivo de nuevas áreas fue acompañada de una (re) densificación que llevó a una periodista a decir que Neuquén, se estaba volviendo “una selva de cemento” (Rins 2016).

Los amplios efectos espaciales que el par densificación-redensificación dejó a su paso es solo la punta de un enorme *iceberg*. En la parte baja del témpano advertimos un proceso que no ha hecho sino intensificarse con el paso de los años: la multiplicación de los edificios en el centro de la ciudad transformó el paisaje social de ese cuadrante de la capital neuquina. Dar cuenta de la renovación excluyente de la que Neuquén ha sido objeto será el propósito de la siguiente sección.

Un *cocktail* explosivo: valorización inmobiliaria, alquileres en alza, elitización y desplazamiento

La combinación entre un nuevo modo de habitar, el auge de los no convencionales y la desaparición de los obstáculos que impedían el crecimiento en altura dejó su huella en el precio del suelo urbano. En 2013, Guillermo Reybet, presidente del Colegio de Martilleros y Corredores Inmobiliarios, arrojaba una cifra que hablaba por sí misma: “en Neuquén, el valor de la tierra creció un 1588% en una década” (Magdalena Tempranísimo, 24 de enero de 2013). Esa progresión, muy superior a la media nacional, convirtió a la capital provincial en uno de los lugares más caros la Argentina, sólo superada por la franja septentrional del conurbano bonaerense, Puerto Madero y Bariloche. Claro que ese incremento no afectó del mismo modo a todas las áreas de la ciudad. Si en un lote en alguna chacra devenida en urbanización podía obtenerse por 60 dólares el metro cuadrado; en el microcentro o en el corredor Leloir-Doctor Ramón ese valor era treinta veces superior, orillando los 2000 dólares por unidad de superficie (Trifogli 2018). La relativa escasez de terrenos disponibles, sumada a una demanda solvente que buscaba inversiones redituables, hizo que “el valor del metro cuadrado [literalmente] se fue[ra] por las nubes” (Carnese 2018).

El alza sostenida del valor de la tierra, en compañía de “la construcción más cara del interior” (Rio Negro, 23 de febrero de 2005), se trasladó al precio de los departamentos, especialmente de los localizados en las áreas que, en los años que nos ocupan, funcionaron como fronteras urbanas. En 2018, el valor promedio del metro cuadrado de una unidad construida en el corredor Leloir-Doctor Ramón oscilaba en el rango de los 2500 y 3500 dólares, alcanzado, en el caso de los edificios de mayor categoría, los 4000 dólares. Tan importante como los valores absolutos fue su evolución a lo largo del tiempo: en sólo un año, entre 2017 y 2018, las unidades más cotizadas, aquellas con terminaciones de calidad y *amenities* en el condominio, experimentaron una suba del orden del 60% (Carnese 2018). Para dimensionar el lugar ocupado por Neuquén en el concierto nacional basta con hacer una comparación: en el barrio porteño de Belgrano, una de las áreas que los inversores denominan “ladrillo de oro”, el metro cuadrado de un departamento a estrenar promediaba los 2000 dólares (La Nación, 20 de agosto de 2016).

La meteórica suba del precio de los departamentos complicó el acceso a la propiedad de la vivienda para amplios sectores de la población. No es de extrañar que, frente a este panorama tan poco alentador, Neuquén haya registrado un sostenido proceso de “inquinización”. El Censo 2010, aunque fue levantado al comienzo de nuestra periodización, nos brinda evidencia sobre este fenómeno que, en palabras de un importante referente del *real estate* local, condujo “a un mercado donde hay cada vez menos propietarios y más inquilinos” (Aguirre 2012). De acuerdo con esta herramienta estadística, la más completa de las disponibles, sólo un tercio de los ocupantes de los 22 mil departamentos que había en la provincia era dueño de la unidad en la que reside; dato sorprendente si tenemos en cuenta que, en 2001, esa proporción estaba muy próxima a la paridad. Nada parecido ocurrió a nivel nacional: los propietarios de departamentos (poco más de un millón) eran más que los inquilinos, quienes apenas rozaban los 900 mil. Que los departamentos neuquinos se hayan vuelto refugio de valor, con retornos cercanos al 7% en dólares (La Mañana de Neuquén, 22 de agosto de 2010), compatibilizó dos fenómenos *a priori* contradictorios: el aumento de la oferta fue acompañado de una creciente dificultad para acceder a la propiedad de las nuevas unidades.

La necesidad de los propietarios de hacerse de una renta que guardase relación con la inversión realizada hizo que los valores de los alquileres iniciaran una espiral ascendente. Con un mercado atento a las deman-

das habitacionales de los sectores de altos ingresos, en especial aquellos ligados a la actividad extractiva, los fenómenos de exclusión comenzaron a manifestarse en toda su intensidad: durante todo el periodo estudiado, los salarios fueron por detrás de los arrendamientos. Frente a esta asincronía, que no hacía más que achatar el ingreso disponible, la posibilidad de residir en el centro de la ciudad dejó de ser una opción al alcance de todos. Pamela Gaita, referente de la muy activa Unión de Inquilinos de Neuquén (UIN), en ocasión del debate parlamentario en torno a una ley nacional de alquileres, señalaba que el costo de alquilar se llevaba más de la mitad del sueldo de un trabajador promedio (La Mañana del Neuquén, 18 de septiembre de 2018). Lo peor no era ese asfixiante peso relativo, sino los gastos adicionales que implicaba “entrar” en un alquiler por una vía formal. En una investigación periodística publicada en 2015, Javier Lojo y Diego Penizzotto (2015) indicaban que tal operatoria implicaba, en el mejor de los casos, abonar “tres alquileres que el inquilino debe depositar de una sola vez y antes de ingresar a la vivienda, (...) los impuestos que hay que pagar para realizar el contrato, (...) y la comisión de la inmobiliaria por officiar de intermediario en esta operación.

Frente a un escenario de esta naturaleza, los desplazamientos no se hicieron esperar. Un primer segmento que se vio compelido a buscar una nueva localización en la ciudad fueron los estudiantes. Históricamente, por su cercanía con la Universidad Nacional del Comahue, principal casa de altos estudios de la Patagonia, el corredor Leloir-Doctor Ramón había sido objeto de un proceso de “estudiantificación” (Malet Calvo 2017). Tan importante fue este fenómeno que, en la década de 1990 y en los tempranos 2000, se diseñaron productos inmobiliarios orientados a cubrir específicamente la demanda de estudiantes del interior de la provincia, de Río Negro, de Mendoza, y del resto de la Patagonia. Poco de este panorama quedaba en pie en 2018. Con los desarrolladores desvelados por atender los requerimientos de los sectores de mayor poder adquisitivo, el peso de los departamentos de menor tamaño no hizo más que caer en los veinte últimos años, tanto que “cuando se desocupa algún espacio en 15-20 días se vuelve a ocupar” (Río Negro, 23 de febrero de 2019) . Si aún muchos estudiantes permanecían en las inmediaciones del campus era gracias a una práctica que iría ganando fuerza con el tiempo: el alquiler compartido. Para el grueso de los estudiantes, sin embargo, lo habitual era alquilar lejos del centro, en viviendas que, muchas veces, no se encontraban en óptimas condiciones.

Puede que la experiencia de un estudiante “foráneo” en 2015 sirva para ejemplificar la problemática. Como muchos jóvenes del interior de la provincia de Neuquén, nuestro protagonista llegó a la capital para estudiar la prometedora carrera de Ingeniería en Petróleo. En los meses previos al inicio del ciclo lectivo, inició un periplo por el área céntrica en búsqueda de un departamento donde residir. Su investigación de mercado fue infructuosa: aunque tenía un buen margen de maniobra por ser hijo único, quedó “azorado ante los montos” (Rio Negro, 22 de junio de 2015). Con un presupuesto desbordado, inició un periplo por “lugares horribles” (Rio Negro, 22 de junio de 2015), usando sus propias palabras. En uno de ellos, ubicado en el este de la ciudad, tuvo que enfrentar una situación penosa: cuando empezó la corta temporada de lluvias, “se me mojó todo y me tuve que ir” (Rio Negro, 22 de junio de 2015). Luego de esta incómoda situación se vio obligado a alquilar un departamento en un monoblock de localización periférica. Las desventajas que nacían de la distancia con respecto a la Universidad eran parcialmente compensadas por una renta mensual de menor valía.

El segundo segmento está conformado por familias solventes que, para acceder a la propiedad de su vivienda, tuvieron que alejarse del centro de la ciudad. Con el valor de los departamentos por las nubes, comenzó a ser habitual construir en los bordes de la ciudad, al compás de la implementación de *Procrear*, un plan oficial que otorgó financiamiento a tasas negativas para la construcción y refacción de unidades unifamiliares. Al no estar contemplado el costo de los lotes, la localización de los proyectos tendió a perifерizarse, concentrándose en espacios donde el valor de la tierra aún no se había disparado, especialmente en las antiguas colonias frutícolas de la capital (por caso: Valentina Sur, Valentina Norte y Confluencia). En 2017, con terrenos que orillaban los 400 mil pesos, construir una “casa de dos dormitorios y un baño -con 80 metros cubiertos- tenía un costo de casi 1.3 millones” (Sandoval 2017). Eso significaba un costo aproximado de entre los 1000 y los 1200 dólares por metro cuadrado; cifras, que como vimos más arriba, se duplicaban en el caso de un departamento en el microcentro o se triplicaban si la unidad se localizaba en los corredores más cotizados. Ante este panorama no es de extrañar que, en palabras de un arquitecto de reconocida trayectoria, la tendencia fuera “el crecimiento horizontal hacia las afueras, pero también hubo muchas nuevas familias que construyen en el fondo de la casa de sus padres” (Sandoval 2017).

El tercer segmento desplazado se conformaba de hogares cuyos ingresos estaban por debajo de la media. Podría ubicarlos a mitad de camino entre los grupos ya mencionados. Se asemejaban a los estudiantes por la dificultad que presentaban para afrontar el gasto de alquilar en el cuadrante céntrico de la ciudad y a las familias de clase media por estar insertos en el mercado laboral. Hasta allí llegaban las similitudes y comenzaban las diferencias: en contraposición a quienes estaban cursando sus estudios universitarios, su capacidad adquisitiva les permitía arrendar unidades con buenas prestaciones, aunque alejadas del centro. Al mismo tiempo, sus salarios, inferiores a los del primer grupo, complicaban enormemente sus posibilidades de volverse propietarios, engrosando el creciente ejército de inquilinos que poblaban la capital provincial. Con una oferta de servicios creciente y alquileres baratos, hasta un 60% menos que en el centro de la ciudad (Rio Negro, 22 de enero de 2019), en áreas que, hasta 2015, no habían sido “prioridad en la mira de las constructoras o los compradores” (Herreros 2017). Entre ellos, podemos mencionar los barrios localizados al sur y el oeste del centro, o bien alrededor de las nuevas centralidades que fueron surgiendo en la periferia.

De la mano de estos desplazamientos apreciamos una transformación del paisaje social del centro neuquino. El comportamiento centrifugo experimentado por sectores medio y medio-bajos aceleró un proceso de homogeneización “por arriba” cuyos efectos habían comenzado a manifestarse en el periodo 2001-2010 (Perren, Cabezas y Pérez 2019): un mercado inmobiliario cada vez más atento a los requerimientos de los sectores más solventes provocó una evidente homogeneización “por arriba”. 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, el aumento del valor del suelo urbano, sumado a flexibilización normativa y la emergencia de un nuevo buen vivir, han profundizado las desigualdades socioterritoriales, recrudesciendo un cuadro de segregación.

A modo de conclusión. Ni invasión-sucesión ni gentrificación: renovación excluyente

Llegados a este punto, y luego de recorrer cada una de las escalas previstas, una pregunta se vuelve obligatoria: ¿Cómo podemos caracterizar al proceso de (re) densificación que se produjo en la ciudad entre 2010 y 2018?

Una buena forma de hacerlo es poniendo a prueba dos categorías de uso corriente dentro de los estudios urbanos. Podríamos empezar este ejercicio con una idea muy cara a la escuela de Chicago: la de invasión-sucesión. Neuquén, como las metrópolis norteamericanas analizadas por Burgess en la década de 1920, fue objeto de una sustitución de población: la llegada de un grupo a un determinado sector fue seguida de la salida de los habitantes originales. Aunque inobjetable desde el punto de vista empírico, esta categoría no prestó debida atención a un aspecto que hace a la esencia del fenómeno de densificación neuquina: aquella que se refiere a la rehabilitación arquitectónica del espacio urbano, en nuestro caso con la proliferación de torres *country*. Estas últimas no sólo fueron el resultado de un proceso de valorización de la propiedad inmueble, sino que constituyeron su causa fundamental. Ese deseo de señalar la pertenencia a una determinada clase provocó que determinadas áreas se volvieran inaccesibles para las familias de menores ingresos. Al mismo tiempo, el proceso apuntado por la ecología urbana norteamericana iba en el sentido inverso al que observamos en Neuquén: si en Chicago las elites huían del centro, en el caso de la capital provincial no hicieron más que aumentar su presencia relativa.

El segundo concepto sobre el que pondremos la lupa es el de gentrificación. Ruth Glass (1964) introdujo ese término para caracterizar aquel proceso a partir del cual algunos barrios populares de localización céntrica fueron objeto de un fenómeno de revalorización que, entre otras consecuencias, generaba la llegada de sectores acomodados de la sociedad. Más allá del uso de una metáfora de fuerte contenido localista, Glass traía a la palestra un proceso que tenía un impacto en el medio físico, reflejado en la rehabilitación de viviendas, pero también en el medio social: los antiguos obreros industriales eran reemplazados por esas nuevas clases medias que se acoplaban con éxito al primer jalón de la globalización. Todo aquello descuidado por Burgess era materia de estudio por parte de quienes abrazaron la propuesta de la socióloga británica.

Aunque sugestivo, el uso de esta categoría para el estudio de la experiencia neuquina presenta dos puntos ciegos. El primero lo podríamos resumir de la siguiente manera. El centro neuquino, a diferencia de la Londres de mediados del siglo XX, no albergaba barrios populares y, menos aún, un distrito exclusivo para obreros. Era en todo caso un área heterogénea en términos sociales, aunque en ella residía el grueso de quienes, a falta de un mejor rótulo, podríamos denominar los “ricos” de la ciudad.

Tampoco era un área degradada o deprimida que esperaba una inyección de capital para llenar los bolsillos de los desarrolladores. Por el contrario, tal como vimos en nuestro recorrido histórico, el trazado original fue, desde la propia fundación de la localidad, un área cotizada. Es decir, el *rent gap*, que existió y fue muy grande, no operó sobre una base baja, sino sobre una bastante elevada. El segundo aspecto que aleja a la capital provincial de las metrópolis del Norte global se vincula con la dimensión física. La elitización no se hizo a expensas de la rehabilitación de antiguas viviendas, sino a partir de su demolición. Fue sobre sus ruinas que se construyeron los edificios que fueron, a la vez, causa y consecuencia del proceso de valorización inmobiliaria. Es cierto que algunos autores hablan de gentrificación de nueva planta para dar cuenta de estos fenómenos, pero entendemos que, además de suponer un estiramiento innecesario del término, no resuelve el primero de los problemas.

Con una idea clara de lo que efectivamente no es, podemos avanzar en una definición que nos permita caracterizar el fenómeno de (re) densificación estudiado. Se trata de un proceso de renovación en tanto implicó la transformación y mejora del medio urbano a través de la construcción de edificios, dotación de servicios e infraestructura básica. No operó sobre un área industrial o portuaria, como en otras metrópolis como Barcelona o Rosario, sino sobre un espacio residencial. En pocas palabras, no hubo un cambio en el uso del suelo, aunque sí una intensificación que tuvo al crecimiento en altura como vector por excelencia. La renovación de la que estamos hablando definió nuevas fronteras urbanas, multiplicó la renta de los primeros en llegar y funcionó como marcador de clase para quienes decidían residir en las áreas regeneradas. Pero no fue una renovación a secas, sino una renovación excluyente que dejó un saldo de elitización y desplazamiento. El resultado fue una ciudad más injusta en términos sociales, pero también en su estructura espacial: el centro se volvió un espacio revanchista en términos de clase, parafraseando a Neil Smith (2012).

Referencias bibliográficas

Abramo, Pedro. 2012. «La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas». *EURE*. Vol. 38, n° 114: 35-69.

Aguirre, Roberto. 2012. «Los inquilinos duplican a los propietarios». *La Mañana de Neuquén*, 06 de junio.

Archivo Histórico de la Provincia de Neuquén. «1979. Neuquén, 75 años de capitalidad». Neuquén.

Arizaga, Cecilia. 2005. «La construcción del gusto legítimo en el mercado de la casa». *Bifurcaciones*, n°5. <http://www.bifurcaciones.cl/005/Arizaga.htm>. Acceso el 7 de febrero de 2020.

Bandieri, Susana y Angelini, María (1983) «Bases estadísticas para el estudio histórico de la evolución y distribución de la población neuquina». Ponencia presentada en V Jornadas de Historia Económica Argentina, San Juan, Argentina.

Bandieri, Susana. 2005. *Historia de la Patagonia*. Buenos Aires: Sudamericana.

Burgess, Ernest 1924. «The Growth of a city: an introduction to a research project» Publications of the American sociological society, n° 18.

Calducci, Ana. 2018. «Se invierte u\$S 1 millón por día en construcciones». *La Mañana de Neuquén*, 5 de agosto.

Carnese, Francisco. 2018. «El valor del m2 se fue por las nubes en Neuquén». *La Mañana de Neuquén*, 21 de agosto.

Cuenya, Beatriz. 2018. «Consensos y puntos de debate en torno a los conceptos de segregación y fragmentación urbanas». *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n° 14: 1-4. <http://hdl.handle.net/2117/130363>. Acceso el 7 de febrero de 2020.

De Certeau, Michel. 1999. *La invención de lo cotidiano*. México: Universidad Iberoamericana.

Domeett, Griselda, Kopprio, Silvina, Landriscini, Graciela. 2008. «Empleo, distribución del ingreso y vínculos con la pobreza. El Agglomerado Neuquén-Plottier entre 1993 y 2005». II Jornadas Nacionales de Investigación de las Economías Regionales. Tandil: Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires

Edelman, Ángel. 1954. *Recuerdos territorianos. Primera historia del Neuquén*. Neuquén: Talleres Gráficos de Juan Castagnola.

Glass, Ruth. 1964. *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.

Harvey, David. 2003. *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.

Herrerros, Shirley. 2017. «El negocio inmobiliario de Neuquén sale del microcentro y se muda a los barrios». Rio Negro, 20 de octubre.

Janoschka, Michael. 2002. «Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?». En *Latinoamérica: países abiertos - ciudades cerradas -*, coordinado por Luis Cabrales Baraja, 287-319. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO.

Kulfas, Matías. 2016. *Los tres kirchnerismos: Una historia de la economía argentina, 2003-2015*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 2016.

Lojo, Javier y Penizzotto, Diego. 2015. «¿Por qué son tan caros los alquileres en la región?». Rio Negro, 26 de julio.

Malet Calvo, Daniel. 2017. «Los estudiantes Erasmus y la transformación de la ciudad». El País, 27 de mayo de 2017. Acceso el 8 de febrero de 2020.

Manzanelli, Pablo. y Eduardo Basualdo. 2017. «Régimen de acumulación durante el ciclo de gobiernos kirchneristas». *Realidad Económica* n°304: 6-40.

Masés, Enrique y Liliana Montes Le Fort. 2001. *La ciudad del viento: historia, arquitectura y sociedad en el núcleo urbano de Neuquén capital*. Neuquén: Editorial Universidad Nacional del Comahue.

Masés, Enrique, et al. 1994. *El mundo del trabajo, Neuquén, 1884-1930*. Neuquén: GEHi.So.

Park, Robert y Ernest Burgess. 1925. *The City*, Chicago: University of Chicago Press.

Mases, Enrique et al. 2004. *Neuquén. 100 años de Historia*. General Roca: Editorial del Diario Rio Negro.

Pérez, Germán. 2018. «La conurbación en torno a la ciudad de Neuquén. Perspectiva regional y aportes para el ordenamiento territorial». Tesis de Doctorado en Geografía. Universidad Nacional de La Plata. La Plata. <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.1583/te.1583.pdf>. Acceso el 7 de febrero de 2020.

Perren, Joaquín, Pérez, Germán y Sergio Cabezas. 2019. «Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina. Neuquén hacia comienzos del siglo XXI». *Revista Pilquen. Sección Ciencias Sociales*,

Vol. 22, n° 3: 54-69. <http://revela.uncoma.edu.ar/htdoc/revele/index.php/Sociales/article/view/2403/59087>. Acceso el 7 de agosto de 2020.

Perren, Joaquín y Cabezas, Sergio. 2018. «¿Gentrificación en el “fin del mundo»? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia de la Patagonia (Neuquén, 2001-2010)». *QUID 16*, n° 9: 38-59.

Perren, Joaquín. 2009. «Una transición demográfica en el fin del mundo». La población de la provincia de Neuquén (Patagonia, Argentina) durante el siglo XX tardío». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, Vol. XIII, n° 282. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-282.htm>. Acceso el 8 de febrero de 2020.

Perren, Joaquín y Germán Pérez (2020). «La segregación urbana desde el tiempo y el espacio. Una aproximación en una ciudad patagónica (Neuquén, 1904-2010)». *Revista digital de la Escuela de Historia. Facultad de Humanidades y Arte*. Universidad Nacional de Rosario, Vol. 12, n° 18. <http://revistapaginas.unr.edu.ar/index.php/RevPaginas/article/view/383>. Acceso el 7 de febrero de 2020.

Pertierra Cánepa, Francisco María y Mariano Pantanetti. 2011. *El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino*. Serie Documentos de trabajo, 451. Buenos Aires: Universidad del CEMA.

Portes, Alejandro y Bryan Roberts. 2005. «La ciudad de libre mercado: la urbanización latinoamericana en los años del experimento neoliberal». *Studies in Comparative International Development*, n° 40: 43-82.

Recchini de Lattes, Zulma. 1973. «El proceso de urbanización en la Argentina: distribución, crecimiento y algunas características de la población urbana». *Desarrollo Económico*, Vol. 12 n° 48.

Rins, Rosana. 2016. «Tendencia en Neuquén: 60.000 personas viven en edificios de altura». Rio Negro, 22 de mayo.

Rins, Rosana. 2016. «Neuquén abroquela los negocios inmobiliarios en el norte de la ciudad». Rio Negro, 10 de julio.

Sabatini, Francisco. 2003. *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*.

Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

Sandoval, Sofia. 2017. «Para soñar con una casa se necesitan \$ 1,7 millones». La Mañana de Neuquén, 27 de agosto.

Silveira, María. 1988. «Estructura urbana de la ciudad de Neuquén en perspectiva diacrónica». Tesis de Licenciatura, 1988. Departamento de Geografía – UNCo, Neuquén.

Smith, Neil. 2012. *La nueva frontera urbana. Gentrificación y ciudad revanchista*. Madrid: Traficantes de sueños.

Trifogli, Virginia. 2018. «Estas son las zonas más caras de Neuquén». Rio Negro, 26 de abril.

Roca, Juan. 1981. «Acción pública y acción privada em La urbanización de la nueva capital del territorio del Neuquén. La sociedad anónima Nueva España». La ocupación de La tierra publica em El departamento Confluencia después de la campaña del Desierto, editado por Maida, Esther. Neuquén: UNCo.

Vapñarsky, César. 1983. *Los pueblos del Norte de la Patagonia 1789-1957*. General Roca: Editorial de la Patagonia.

Vapñarsky, César y Pantelaides, Edith. 1987. *La configuración espacial del Alto Valle de Río Negro y Neuquén y los servicios urbanos*. Buenos Aires: CEUR.

Fuentes documentales

Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén, Ordenanza 8201/97.

La Mañana de Neuquén, 22 de agosto de 2010.

La Mañana del Neuquén, 18 de septiembre de 2018.

Rio Negro, 10 de julio de 2016.

Rio Negro, 18 de diciembre de 2016.

Rio Negro, 18 de septiembre de 2018.

Rio Negro, 22 de enero de 2019.

Rio Negro, 22 de junio de 2015.

Rio Negro, 23 de febrero de 2005.

Rio Negro, 5 de agosto de 2018.

Dirección Provincial de Estadística y Censo de Neuquén. 2018. «Superficie cubierta autorizada para construcciones nuevas y a empadronar por municipio según año y mes. Provincia del Neuquén Años 2000/ Abril 2018». Neuquén: Gobierno de la Provincia de Neuquén.