



**UBA FCE**  
Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Ciencias Económicas

# ANUARIO

## Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo

Nº13 | Junio - Noviembre | Año 12 | 2020

Buenos Aires, Argentina



Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Ciencias Económicas



Centro de Estudios Económicos  
de la Empresa y el Desarrollo  
(CEEED)

ANUARIO

ISSN 2545-8299



Nº 13  
Junio-Noviembre - Año 12  
2020



ANUARIO

Centro de Estudios Económicos  
de la Empresa y el Desarrollo

## Directora

*Maria Inés Barbero.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo / Instituto Interdisciplinario de Economía Política de Buenos Aires. Universidad de Buenos Aires. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UBA-CONICET), Argentina.

## Comité Editorial

*Hebe Mariel Dato.* Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. | *Maria Teresa di Salvo.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo, Argentina. | *Raúl García Heras.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo / Instituto Interdisciplinario de Economía Política de Buenos Aires. Universidad de Buenos Aires. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UBA-CONICET), Argentina. | *Jorge Gilbert.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo / Instituto Interdisciplinario de Economía Política de Buenos Aires. Universidad de Buenos Aires. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UBA-CONICET), Argentina. | *Juan Lucas Gómez.* Universidad Nacional de Tres de Febrero, Argentina. | *Anibal Pablo Jáuregui.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo / Instituto Interdisciplinario de Economía Política de Buenos Aires. Universidad de Buenos Aires. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UBA-CONICET), Argentina. | *Viviana Román.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la

Empresa y el Desarrollo / Instituto Interdisciplinario de Economía Política de Buenos Aires. Universidad de Buenos Aires. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UBA-CONICET), Argentina. | *Benedicto Flavio Ruffolo.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo / Ciclo Básico Común. Universidad de Buenos Aires, Argentina

## Consejo Asesor Externo

*Mario Cerutti.* Universidad Autónoma de Nueva León, Monterrey-México. | *Carlos Dávila L. de Guevara.* Universidad de los Andes, Bogotá-Colombia. | *Paloma Fernández Pérez.* Universidad de Barcelona-España. | *Guillermo Guajardo Soto.* Universidad Nacional Autónoma de México-México. | *Raúl Jacob.* Universidad de la República-Uruguay. | *Norma Lanciotti.* Universidad Nacional de Rosario-Argentina, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. | *Andrea Lluch.* Universidad Nacional de La Pampa-Argentina, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. | *Rory Miller.* Universidad de Liverpool-Inglatera. | *Nuria Puig Raposo.* Universidad Complutense de Madrid-España. | *Andrés Regalsky.* Universidad Nacional de Tres de Febrero-Argentina. | *Javier Vidal Olivares.* Universidad de Alicante-España.

## Secretaría de Redacción

*Viviana Román.* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo / Instituto Interdisciplinario de Economía Política de Buenos Aires (UBA-CONICET), Argentina.

## Asistente de Secretaría de Redacción

*Martín Ariel Manuli.* Universidad de Buenos Aires. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (CEEED) adscrito al Instituto Interdisciplinario de Economía Política (IIEP-BAIRES), Buenos Aires, Argentina.

## Asistentes Editoriales

*Mariana Kunst.* Universidad de Buenos Aires. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el

Desarrollo (CEEED) adscrito al Instituto Interdisciplinario de Economía Política (IIEP-BAIRES), Buenos Aires, Argentina. | *Tomás Chami Rouvroy.* Universidad de Buenos Aires. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (CEEED) adscrito al Instituto Interdisciplinario de Economía Política (IIEP-BAIRES), Buenos Aires, Argentina. | *Hernando Arbelo.* Universidad de Buenos Aires. Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (CEEED) adscrito al Instituto Interdisciplinario de Economía Política (IIEP-BAIRES), Buenos Aires, Argentina.

## Diseño de tapa

*Gabriela Franca.*

**Aclaración:** Todas las opiniones vertidas son de exclusiva responsabilidad de los autores.

Anuario editado por el Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (CEEED),

Facultad de Ciencias Económicas. Propietario: Universidad de Buenos Aires.

Córdoba 2122 - C.P. 1120 - CABA, 2º Piso.

TE: 5285-6826

Dirección electrónica: [ceed@fce.uba.ar](mailto:ceed@fce.uba.ar) / [ceed@econ.uba.ar](mailto:ceed@econ.uba.ar)

ISSN 2545-8299

Registro DNDA 03201596-APN-DNDA#MJ

## Índice

<b>Presentación.....</b>	<b>9</b>
--------------------------	----------

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.

<b>Juan Lucas Gómez.....</b>	<b>11</b>
------------------------------	-----------

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

**Norma Silvana Lanciotti, Lavih Abraham,**

<b>Florencia Brizuela y Marco Kofman.....</b>	<b>17</b>
---	-----------

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

<b>Joaquín Perren, Sergio Cabezas y Germán Pérez .....</b>	<b>39</b>
--	-----------

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

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

<b>Víctor Pegoraro .....</b>	<b>71</b>
------------------------------	-----------

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

Villa Olímpica, Ñuñoa (1960-1980)

<b>Claudia Stern.....</b>	<b>111</b>
---------------------------	------------

*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**



Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Ciencias Económicas



Centro de Estudios Económicos  
de la Empresa y el Desarrollo  
(CEEED)

ANUARIO

ISSN 2545-8299



Nº 13  
Junio-Noviembre - Año 12  
2020





## Presentación

El presente volumen, editado por Juan Lucas Gómez, contiene el dossier titulado “Vivienda, ciudad y mercado. Una mirada desde el sur”. Cuenta con tres colaboraciones referentes a ciudades de distintas provincias argentinas -Neuquén, Rosario y Mar del Plata- y con un artículo sobre un proyecto habitacional en el área de Santiago de Chile. Los trabajos abordan, desde distintas perspectivas, problemáticas ligadas al crecimiento urbano, a la actividad inmobiliaria, a la industria de la construcción y sus actores, y a problemática de la vivienda. El dossier, que incluye también una introducción a cargo del compilador, fue concebido como un aporte al estudio de un sector poco investigado pero de enorme relevancia para la historia económica y empresarial.

Su preparación ha representado un muy importante esfuerzo colectivo de parte de este equipo editorial y de los evaluadores externos, cuya colaboración deseamos destacar, ya que han contribuido con sus observaciones a enriquecer las colaboraciones de los autores.

Equipo Editorial

*Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*

Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo

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<sup>1</sup>

Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas.  
Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo.  
Universidad de Tres de Febrero, Argentina

### **Resumen**

Este artículo se ocupa de describir las características generales del *dossier* que compone el presente volumen del *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*. En particular analiza los debates sobre la historia de la vivienda en Argentina y señala los objetivos y principales aportes de los artículos reseñados a dichas discusiones.

### **Palabras clave:**

Vivienda; Historia económica; Argentina.

## **By way of introduction, a look at the history of housing in Argentina**

### **Abstract**

This article deals with describing the general characteristics of the dossier that makes up this volume of the *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*. In particular, analyze the debates on the history of housing in Argentina and point out the objectives and main contributions of the articles outlined to the specific dimensions.

### **Keywords**

Housing; Economic history; Argentina

---

<sup>1</sup> [odin835@hotmail.com](mailto:odin835@hotmail.com)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-1168-0350>

La crisis habitacional argentina es un problema de una profundidad mayor que la revelan los indicadores cuantitativos, pues se trata de reconocer también problemáticas como la insuficiente red de transportes y la falta de infraestructura urbana. Pero el déficit de viviendas es también un dato de largo plazo que se puede rastrear desde finales del siglo XIX. En cada etapa las definiciones en torno al problema de la vivienda estuvieron imbuidas por las valoraciones resultantes de los diferentes contextos históricos. Así, la historia de las políticas habitacionales recorrió un camino que partió desde el predominio de una mirada sanitarista hasta otra en que la agenda estuvo dominada por los programas estatales de construcción masiva. En las últimas décadas los diferentes gobiernos han tendido a reforzar, al menos discursivamente, la centralidad del Estado. Ello, en parte, fue consecuencia de cierto consenso que identifica las insuficiencias del mercado de crédito y la necesidad de desarrollar planes de edificación de largo alcance.

El papel de la construcción de viviendas ha sido un tópico clásico en la literatura sobre el crecimiento económico. Diversos analistas destacaron la fuerte correlación entre el nivel de dicha industria y el desempeño general de la economía, así como las políticas contra cíclicas estuvieron a lo largo de la historia asociadas a la promoción del sector (Fitte 1942). Pero si en la economía capitalista la vivienda es una mercancía como tantas otras, a la vez, contiene un conjunto de particularidades que la hacen muy singular (Topalov 1979). De hecho, la materialidad de una casa no se circunscribe a su capacidad para albergar físicamente a sus ocupantes sino también en la construcción y características del grupo familiar.

Además, su papel protagónico en la morfología de las ciudades y las relaciones de sociabilidad provocó que sus condiciones y características recibieran una temprana atención por parte de las políticas públicas. De esta manera, la vivienda se convirtió rápidamente en un problema tanto del ámbito de la vida privada como de la intervención del Estado. Simultáneamente, el "hogar" se asocia no sólo a su capacidad de dar cobijo, su valor de uso, sino también a la reproducción del grupo familiar y a estrategias vinculadas a la estratificación social. De hecho, en muchos casos las disposiciones y comportamientos vinculados a la tenencia de viviendas involucran decisiones colectivas cargadas no solamente de valoraciones materiales sino también de otras simbólicas (Bourdieu 2010).

La crisis sanitaria por la que atraviesa el mundo desde los últimos meses hace más fácilmente comprensible entender por qué la atención ofi-

cial se dirigió primerio hacia los problemas vinculados a las condiciones sanitarias. En efecto, la progresiva concentración de la población en ciudades carentes de la infraestructura necesaria derivó en la localización de los trabajadores en zonas dominadas por el hacinamiento y abrió nuevas puertas a la propagación enfermedades, como en el caso de la epidemia de fiebre amarilla en Buenos Aires. Así, desde finales del siglo XIX la ciudad y especialmente la vivienda fueron un campo de intervención de los médicos sanitarios (Aguilar 2014).

Muy tempranamente también, los debates se enfocaron en los posibles efectos morales del hacinamiento urbano. Alcoholismo, violencia y otras manifestaciones de la degradación de la vida en las grandes urbes fueron atribuidas específicamente a las condiciones habitacionales de los obreros. Frente al ambiente ofrecido por los conventillos, la vivienda unifamiliar en propiedad progresivamente se convirtió en garantía de una ciudadanía “moralmente sana”, especialmente en la mirada de los sectores católicos y conservadores (Aboy 2005). Más aún, para muchos sectores el ahorro individual destinado a la compra de un terreno o una casa contenía un valor pedagógico en sí mismo. Esta posición se articulaba muy bien con una cultura que asociaba la propiedad de la vivienda con la movilidad social ascendente (Armus y Hardoy 1990).

Pero si bien las condiciones habitacionales fueron objeto de malestar, rápidamente recuperado por la literatura, bajo el predominio de una economía liberal, la escasez de viviendas no era motivo suficiente para construir las sino se podía garantizar su rentabilidad (Capel 2013). La dificultad estriba en que se trata de un bien cuyo valor habitualmente escapa a la capacidad de compra de los salarios y es, por lo tanto, altamente dependiente del crédito. Pero, además, las características del mercado de crédito para viviendas demandan, al igual que en el caso de la construcción, largos plazos de amortización e importantes volúmenes de capital.

Si bien, en líneas generales es posible afirmar que las inversiones privilegiaron otras direcciones, la cuestión habitacional presentó diferencias según se tratara de la vivienda urbana o rural, de la vivienda unifamiliar o de renta, de los programas públicos o la inversión privada, de las prácticas de autoconstrucción o de la producción en serie para su venta (Ballent y Liernur 2014). Por su parte, las políticas públicas cambiaron su abordaje no sólo respecto de la segmentación mencionada, sino desde una mirada centrada en las cuestiones sanitarias y urbanísticas hacia otra más enfocada en los problemas sociales y económicos. No obstante, aún

cuando desde la década del treinta el Estado asumió un papel cada vez más protagónico en la distribución de los recursos, el déficit de viviendas no hizo más que agravarse (Yujnovsky 1984).

Los motivos que explican el fracaso de la economía argentina para alojar a su población han sido objeto de diversos debates. Las debilidades del mercado de capitales, el comportamiento rentístico de los empresarios, la dinámica inflacionaria y las oscilaciones de la política económica han sido obstáculos observados por diferentes analistas. En el mismo sentido, diferentes estudios examinaron cómo la segmentación espacial y las desigualdades en el acceso a la infraestructura urbana delimitaron un límite material, pero también simbólico, en el que “derecho a la vivienda” y “derecho a la ciudad” no fueron sinónimos (Oszlak 1991). El crecimiento de los asentamientos conocidos como “villas miserias” y la progresiva expulsión de los trabajadores de los centros urbanos y algunos suburbios, como resultado de la valorización de los terrenos y la suba de los alquileres, ilustran muy bien dicho proceso.

En suma, la cuestión habitacional ha sido estudiada desde diferentes ángulos por un vasto volumen de trabajos. Este estado de la cuestión nos obliga a interrogarnos qué puede aportar el presente *dossier* a los debates. En primer lugar, consideramos que incluir trabajos fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ámbito privilegiado de los estudios urbanos en Argentina, permite contribuir a federalizar y horadar la idea de que la dinámica porteña explica sin mayores rupturas la evolución general del país. Por otra parte, incorporar el análisis del mercado y la actividad empresarial supone un aporte a una historiografía en la que predominan los abordajes más centrados en el urbanismo y las cuestiones tipológicas.

En este contexto, el presente *dossier* agrupa tres trabajos que dan cuenta de los diferentes enfoques analíticos y regionales que desarrollan en Argentina los estudios sobre la historia económica de la vivienda. A su vez, el volumen cuenta con un estudio de caso sobre la experiencia chilena que aporta importantes claves comparativas.

El artículo de Lanciotti, Abraham, Brizuela, Kofman reconstruye la evolución del mercado inmobiliario en Rosario entre 1916 y 1966 con el objetivo de analizar la relación entre ciclo económico e inmobiliario en el largo plazo. Los autores identifican, sobre la base de información estadística, una correlación entre ambos ciclos, así como problematizan el impacto de las políticas públicas. A la vez, el análisis aporta información

empírica poco explotada que sugiere la necesidad de continuar explorando dicha línea de trabajo también para otras regiones.

Por su parte, Víctor Pegoraro analiza las estrategias de los medianos y pequeños empresarios de la construcción en Mar del Plata durante la segunda mitad del siglo XX. A partir de un estudio de caso centrado en una ciudad en la que dicha industria fue uno de los puntales del desarrollo económico, el trabajo arroja nuevas pistas sobre la historia del sector, así como del capitalismo familiar en la Argentina.

Perren, Cabezas y Pérez, se centran en la ciudad de Neuquén para analizar las causas y los efectos de los procesos de renovación y segmentación urbana en las últimas dos décadas. A partir de un detenido trabajo de reconstrucción empírica, que se articula con una valiosa mirada de largo plazo, el trabajo problematiza las especificidades de su estudio caso para contribuir a las discusiones de alcance más general sobre las consecuencias sociales de las transformaciones urbanas.

Por último, el artículo de Stern estudia la construcción de un complejo habitacional destinado para *las clases medias* en Santiago de Chile y centra su foco en la relación entre las políticas públicas y la segmentación social del espacio. El trabajo aporta un importante caso de comparación al *dossier* no sólo en clave regional, sino también porque pone su foco en la actividad del Estado y las valoraciones simbólicas en el proceso de construcción del mercado de viviendas.

Para concluir invitamos a los lectores a disfrutar de la lectura de este *dossier*, pues consideramos que los artículos que lo componen realizan valiosos aportes. Deseamos también que de su lectura surjan nuevos interrogantes y trabajos que nos inviten a profundizar y renovar nuestra agenda de investigación.

## **Bibliografía**

Aboy, Rosa. 2005. *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales, 1946-1955*. Buenos Aires: Fondo de cultura Económica.

Aguilar, Paula. 2014. *El Hogar como problema y como solución*. Buenos Aires: Ediciones del Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini.



Armus, Diego y Hardoy, Jorge. 1990. “Coventillos, ranchos y casa propia en el mundo urbano del novecientos”. En *Mundo Urbano y Cultura Popular. Estudios de Historia Social Argentina*, editado por Diego Armus. Buenos Aires: Sudamericana.

Ballent, Anahí. 2005. *Las Huellas de la Política, Vivienda, Ciudad, Peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires: Prometeo.

Ballent, Anahí e Liernur, Francisco. 2014. *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Bourdieu, Pierre. 2010. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.

Capel, Horacio. 2013 *La morfología de las ciudades. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

Fitte, Raúl. 1942. *Fomento de los préstamos para edificación y en especial para la vivienda económica*. Buenos Aires: Banco Hipotecario Nacional.

Oszlak, Oscar. 1991. *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Hvmánitas.

Topalov, Christian. 1979. *La Urbanización Capitalista*. México: Edicol.

Yujnovsky, Oscar. 1984. *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

# Mercado inmobiliario en Rosario: Ciclos económicos y políticas públicas, 1916-1966<sup>1</sup>

Norma Silvana Lanciotti<sup>2</sup>

Universidad Nacional de Rosario,  
Escuela de Economía (CONICET).

Laviah Abraham<sup>3</sup>

Miembro de la Sociedad de Economía Crítica  
Florencia Brizuela<sup>4</sup>

Universidad Nacional de Rosario,  
Facultad de Ciencia Política y

Relaciones Internacionales (CONICET)

Marco Kofman<sup>5</sup>

Miembro de la Sociedad de Economía Crítica

## Resumen

El artículo reconstruye la evolución del mercado inmobiliario en Rosario entre 1916 y 1966 a fin de identificar la relación entre ciclo económico y ciclo inmobiliario en el largo plazo. El primer objetivo

*Fecha de recepción del artículo:* 23-03-2020

*Fecha de aceptación del artículo:* 4-04-2020

---

<sup>1</sup> Este artículo es una versión modificada de la ponencia “Notas sobre el mercado inmobiliario en Rosario, 1916-1966, presentada en las X Jornadas de Economía Crítica, 7 a 9 de set de 2017, UNGS. Buenos Aires. Agradecemos los comentarios de quienes evaluaron la primera versión de este trabajo.

<sup>2</sup> [nlanciot@unr.edu.ar](mailto:nlanciot@unr.edu.ar)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0185-3166>

<sup>3</sup> [ekonos@gmail.com](mailto:ekonos@gmail.com) Economista miembro del Mirador de la Actualidad del Trabajo y la Economía.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-8387-4947>

<sup>4</sup> [mapi\\_flor@hotmail.com](mailto:mapi_flor@hotmail.com)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-5119-7857>

<sup>5</sup> [marcokof@gmail.com](mailto:marcokof@gmail.com) Economista miembro del Mirador de la Actualidad del Trabajo y la Economía.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-1668-6214>

es la construcción de series de ventas, precios y edificación de propiedades en la ciudad de Rosario en base a fuentes primarias. En segundo lugar, sistematizamos las políticas de vivienda que tuvieron impacto en la evolución del mercado inmobiliario en nuestra ciudad. A partir de la información sistematizada, analizamos la incidencia de factores macroeconómicos y políticas públicas en la dinámica del mercado inmobiliario de Rosario durante distintos momentos de la economía argentina.

### **Palabras clave**

Mercado inmobiliario; políticas de vivienda; Rosario

## **Real State Market in Rosario: Economic Cycles and Public Policies, 1916-1966.**

### **Abstract**

This article analyzes the evolution of the real estate market in Rosario from 1916 to 1966. It aims to identify the relationship between the economic cycles and the real estate cycles in the long term. The main objective is to produce series of sales, prices and building of properties in the city of Rosario, based on primary sources. We also systematized the housing policies that impacted on the evolution of the real estate market. Finally, we analyze the influence of the macroeconomic environment and the government policy on the Rosario real estate market in different economic periods.

### **Key words**

Real State Market; Housing Policies; Rosario.

### **Introducción**

La evolución histórica de la actividad inmobiliaria muestra una correlación positiva con las fluctuaciones del ciclo económico argentino. En las fases de crecimiento económico el loteo, la compraventa de propiedades y la financiación de estas actividades atrajeron la participación

de pequeños y grandes inversores -tanto locales como extranjeros- que impulsaron el aumento del número de transacciones y la suba de precios de las propiedades. La expansión del mercado inmobiliario durante las fases de crecimiento económico dio lugar a un proceso dual. Por un lado, el aumento de los ingresos y la movilidad social impulsaron la ampliación del acceso a la propiedad; por otro, el incremento de los precios de la tierra por la expansión de la demanda del suelo operaba en sentido contrario, restringiendo el acceso a la vivienda de los trabajadores de menores ingresos. Durante las fases recesivas la reacción del sector ha sido muy rápida: se produce una caída aguda de los precios de la tierra y del número de operaciones a la par del estancamiento de la actividad de la construcción, tal como sucedió luego de las crisis económicas de 1890 y 1930.

Hasta la segunda posguerra sólo los factores macroeconómicos parecieron incidir en la actividad inmobiliaria, habida cuenta de la ausencia de políticas estatales de financiamiento y construcción de viviendas. A partir del 1943, las transformaciones en la política de estado -asociadas a un modelo de desarrollo de base industrial con fuerte sustento en el mercado interno- generaron las primeras propuestas destinadas a expandir el acceso a la vivienda para las clases trabajadoras. Desde entonces el estado nacional, los estados provinciales y más recientemente los gobiernos municipales crearon organismos encargados de diseñar y ejecutar programas de vivienda colectiva.

Los interrogantes que estructuran este artículo se formulan en torno a estas dos cuestiones planteadas. ¿Qué relación es posible establecer entre el ciclo inmobiliario y el ciclo económico en el largo plazo? ¿En qué medida las políticas estatales pueden incidir en el mercado del inmobiliario para garantizar la ampliación del acceso a la vivienda?

Para responder estos interrogantes nos proponemos reconstruir la evolución del mercado inmobiliario en Rosario durante un período no analizado, comprendido entre 1916 y 1966. En el caso de Rosario la correlación entre ciclo económico y ciclo inmobiliario ha sido confirmada para los períodos de crecimiento económico de base exportadora durante la primera y la segunda globalización (Lanciotti y Barenboim 2016). La propuesta de evaluar estos interrogantes en el largo plazo se dirige a identificar la relación entre ambos ciclos durante los períodos de crecimiento no asociados a la demanda externa así como en los períodos de crisis.

Hasta el momento el estudio del sector inmobiliario y de la producción de viviendas en las ciudades argentinas -incluyendo a Rosario-

no ha sido prácticamente abordado en el largo plazo.<sup>6</sup> Existen sí, varios trabajos que analizan la evolución del sector inmobiliario y especialmente la producción de viviendas durante períodos específicos de expansión del mercado rosarino: 1880-1914, 1920-1948, 1965-1985 y 2001-2010 (Lanciotti 2009; Cutruneo 2010; Bragos 1991; Barenboim 2013, 2014). En dichos trabajos se destaca la relación entre el crecimiento económico de la región y la expansión del sector inmobiliario. El estudio de los períodos 1880-1914 y 2001-2010 muestra además la articulación entre las políticas públicas que delimitan los usos del espacio urbano mediante normativas, dispositivos urbanísticos y planes urbanos con las decisiones y estrategias desarrolladas por las empresas inmobiliarias y urbanizadoras, las empresas constructoras y los fideicomisos que han definido y continúan definiendo la configuración de la ciudad, los patrones de asentamiento y de segregación espacial de acuerdo a los ingresos de los habitantes (Lanciotti 2009; Barenboim 2014).

Para identificar los ciclos de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Rosario desde la primera posguerra hasta 1966, primero reconstruimos la evolución del sector. En base a la información disponible elaboramos indicadores básicos: el número de ventas, el valor de las ventas, los permisos de edificación, la distribución territorial de ventas y edificaciones y la evolución de los precios promedio de las propiedades edificadas y no edificadas. Para ello, hemos recurrido a los Anuarios estadísticos de la ciudad de Rosario, al Libro de permisos de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, a las Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario, y a publicaciones especializadas en el sector inmobiliario y de la construcción, como las revistas “Las Artes Edilicias” y “El constructor rosarino”.

En segundo lugar, analizamos los determinantes de las fases de alza y de baja de la actividad tomando en cuenta el impacto de las condiciones macroeconómicas y de las políticas públicas de crédito y vivienda en cada fase del ciclo. Evaluaremos la incidencia del acceso al crédito, la evolución de los salarios y del empleo en el ciclo inmobiliario, así como las políticas públicas que incidieron sobre el acceso al suelo y a la vivienda.

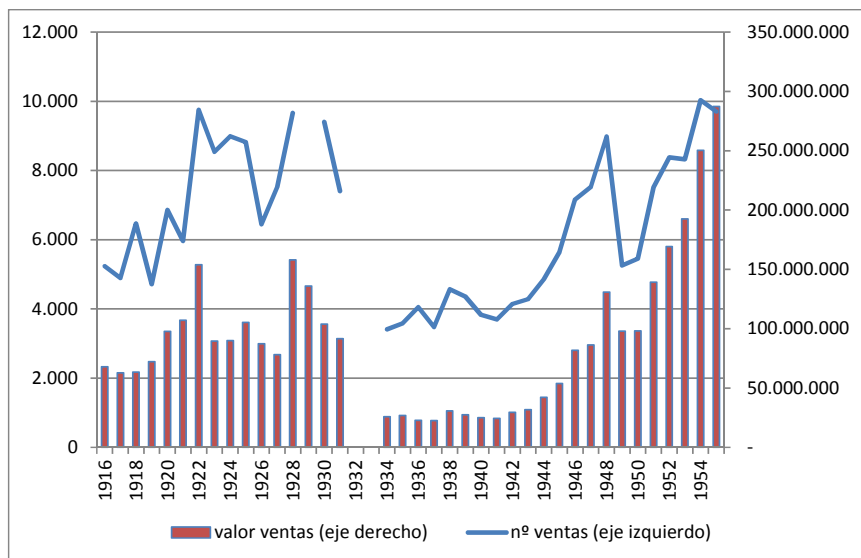
---

<sup>6</sup> Desde una perspectiva de largo plazo, podemos citar los estudios sobre el mercado hipotecario en Buenos Aires (Gómez y Gilbert 2019) y sobre la industria de la construcción en Mar del Plata (Pegoraro 2017).

## 1. La compraventa de propiedades urbanas, 1916-1955

Rosario se configura como centro urbano del área pampeana sobre la base de la expansión agraria orientada a la exportación en la segunda mitad del siglo XIX. Su localización como puerto de la Confederación Argentina y su particular dotación de recursos naturales determinaron su función primaria como centro de abastecimiento de mercaderías durante la Guerra del Paraguay. La instalación de las terminales ferroviarias que transportaban la producción hacia el exterior transformó a la ciudad en un punto nodal del sistema de transporte nacional. A partir de entonces, se convirtió en el polo comercial y financiero de una región de elevado crecimiento económico. La expansión económica atrajo la migración interna y externa que hizo de la ciudad el segundo centro urbano más importante del país después de la ciudad de Buenos Aires (Lanciotti 2009).

**Gráfico n° 1**  
**Ventas de propiedades urbanas, Rosario, 1916-1955.**  
(a valores corrientes)

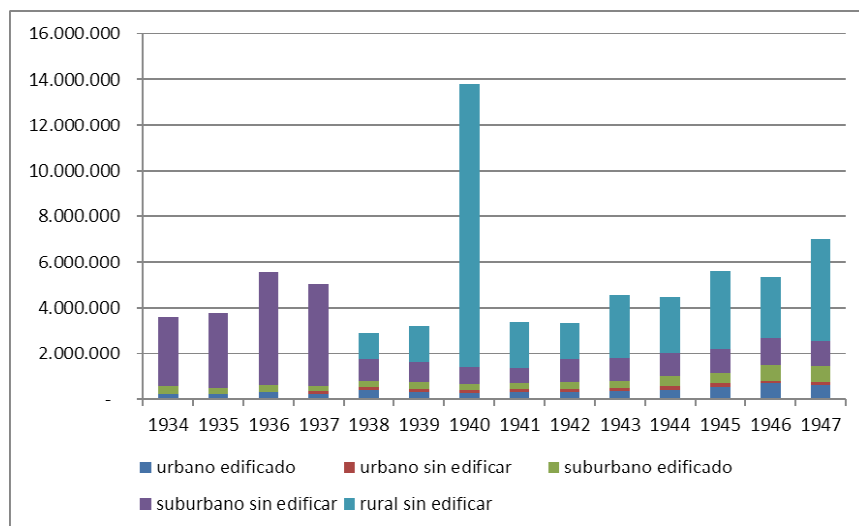


Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955, Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1932.

Luego del breve interregno de la primera guerra mundial el crecimiento poblacional y económico se reanudó a tasas elevadas, lo cual tuvo su correlato en la evolución de la compraventa de propiedades urbanas que inició un ciclo de alza en 1917 con picos en 1922 y en 1928. El impacto de la crisis de 1930 sobre el sector agrario y el comercio exterior afectó al sector inmobiliario provocando una deflación de precios y la caída de la actividad inmobiliaria durante los años 1930 (Gráfico n° 1).

La caída del comercio exterior en los años de la crisis impulsó la transformación de la economía rosarina hacia actividades orientadas a la demanda interna. La sustitución de importaciones en las ramas metalúrgica, papel, química y petroquímica se profundizó por las restricciones a la importación durante la segunda guerra mundial y poco después, como resultado de las políticas de promoción industrial que se implementaron a partir de 1944. La diversificación productiva y el crecimiento demográfico generaron un aumento de la demanda de tierras y la reconversión de áreas rurales para uso industrial y residencial, especialmente en los barrios del sur y del oeste de la ciudad. En el gráfico n° 2 se observa el aumento nota-

**Gráfico n° 2**  
**Superficie comercializada en m<sup>2</sup>, Rosario 1934-1947.**



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955.

ble de la superficie de suelo rural vendida que anticipa la reactivación del mercado inmobiliario poco después.

Las series muestran que el mercado inmobiliario -estimulado por la demanda interna- comenzó a reactivarse en el final de la segunda guerra mundial. Como mencionamos previamente, la crisis de 1930 impulsó una diversificación económica importante en la provincia de Santa Fe dando origen a un período de crecimiento económico activado por el crecimiento industrial y la demanda interna.<sup>7</sup> Entre 1933 y 1955, los salarios reales aumentaron alrededor del 70% en Argentina y en la provincia de Santa Fe. El aumento del poder adquisitivo del salario fue mayor para los trabajadores menos calificados. En Rosario, el salario promedio de los empleados municipales aumentó casi 6 veces entre 1933 y 1955 (Abraham 2012, b).

Entre 1946 y 1948, se incorporó un nuevo elemento: la expansión del crédito para vivienda resultante de la reorganización del Banco Hipotecario Nacional en un contexto de mejora en el ingreso de los trabajadores y de aumento del empleo. Además, la ley de propiedad horizontal (13512/48) contribuyó a consolidar el mercado inmobiliario ya que alentó la maximización de la renta para construcciones en altura. Los efectos de la ley de 1948 comenzaron a apreciarse en los primeros años de la década de 1950 (Gráfico n° 1).

El conjunto de políticas macroeconómicas y de vivienda aplicadas por el gobierno peronista consolidaron el ciclo de expansión de la segunda posguerra (1946-1955) cuando el número de ventas alcanzó el nivel del ciclo expansivo de la primera posguerra (1918-1930). El Banco Hipotecario Nacional había sido creado en 1886, pero recién en 1946 modificó su carta orgánica y centralizó sus funciones en el fomento a la vivienda propia.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> El proceso de sustitución de importaciones fue muy intensivo en la provincia: entre 1935 y 1946, el valor del producto industrial se triplicó, el número de establecimientos creció un 82% y el personal ocupado en la industria se duplicó. En el departamento Rosario, la diversificación productiva y el crecimiento manufacturero liderado por la industria alimenticia y metalúrgica fue aún más acentuado. Esta tendencia se consolidó durante la fase de industrialización dirigida por el estado. Entre 1946 y 1964, los establecimientos industriales de la provincia se incrementaron desde 10.278 a 17.302, mientras que el empleo industrial aumentó un 34% (Kofman, Lanciotti y Pérez Barreda 2012).

<sup>8</sup> Si bien el BHN había reorientado el préstamo al mercado urbano en los años 1930, estas operaciones se dirigieron a financiar la construcción de edificios de renta con destino al alquiler y no a la compra de tierras y construcción de viviendas como bien de uso final (Gómez y Gilbert 2019).



Esta transformación se inscribió en la reorganización del sistema bancario argentino por la nacionalización de los depósitos. Se abandonó entonces el sistema de cédulas hipotecarias para pasar al sistema de redescuentos según el cual el Banco Central otorgaba al BHN las partidas asignadas por el Poder Ejecutivo. El número de operaciones hipotecarias en el país aumentó en consecuencia: los créditos escriturados pasaron de ser 5.838 en 1945 a ser 47.379 en 1949. Los préstamos podían llegar a cubrir el total de la tasación a bajo interés y a largo plazo, lo cual beneficiaba a amplios sectores de trabajadores de ingresos medios y medios bajos (Ballent 2014, a).

La acción del Estado se orientó a garantizar el “derecho a la vivienda”, entre otros derechos sociales promovidos por el gobierno peronista. Este cambio de paradigma no sólo se efectuó por la vía de la expansión del crédito hipotecario, sino también mediante la intervención estatal en el diseño de proyectos de vivienda para trabajadores y en el asesoramiento técnico y administrativo a los gremios beneficiarios de los créditos. El estado también asumió la construcción de viviendas colectivas bajo los programas de la Fundación Eva Perón (Ballent 2014, b)<sup>9</sup>.

El crecimiento económico activado por la demanda interna desde finales de la década de 1930 y por las políticas de gobierno en la segunda posguerra impulsó la expansión del mercado inmobiliario. El incremento del valor de las propiedades vendidas en precios corrientes fue notable en la primera mitad de la década de 1950. No obstante, si analizamos las ventas deflactadas a precios de 1930 para corregir la inflación de la segunda posguerra, el panorama es diferente (Gráfico 3).<sup>10</sup> Los valores de las transacciones en precios constantes fueron mucho más elevados en el ciclo expansivo de primera posguerra que en la segunda posguerra. ¿Cómo podemos explicar esto?

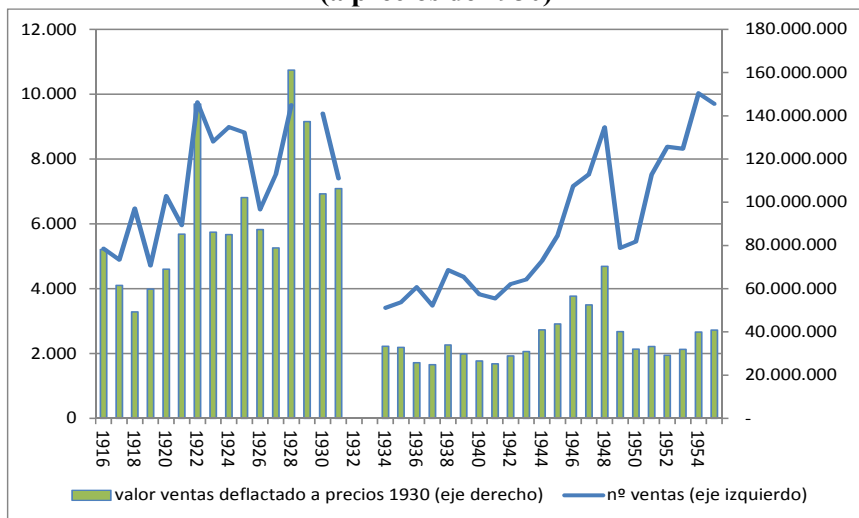
Para responder este interrogante, evaluaremos el tipo de propiedades comercializadas. El gráfico n° 4 muestra que en la década de 1940 se incrementó el número de transacciones en general, pero aumentó más el número de compraventas de propiedades suburbanas, rurales y sin edificar, cuyo valor era menor al de las propiedades urbanas edificadas. De forma complementaria, el gráfico n° 5 muestra el aumento de la participa-

---

<sup>9</sup> El único plan de vivienda social previo a la política del peronismo fue encarado por el gobierno municipal en 1928, pero tuvo impacto limitado para los trabajadores. En el marco de este plan se construyeron tres conjuntos de viviendas en los barrios Sarmiento, Mendoza y Parque (Rigotti 2011).

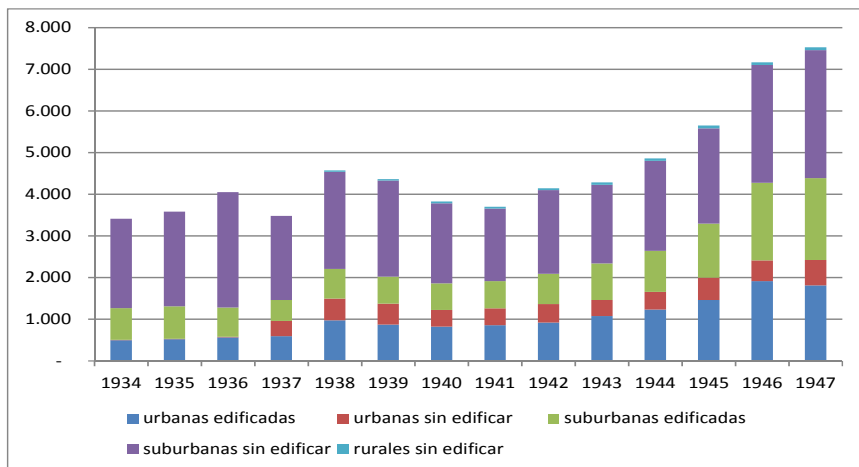
<sup>10</sup> Para deflactar los precios utilizamos el Índice de Precios al Consumidor y tomamos como año base a 1930. (Ferreres 2005).

**Gráfico n° 3**  
**Ventas de propiedades urbanas, Rosario, 1916-1955**  
**(a precios de 1930)**



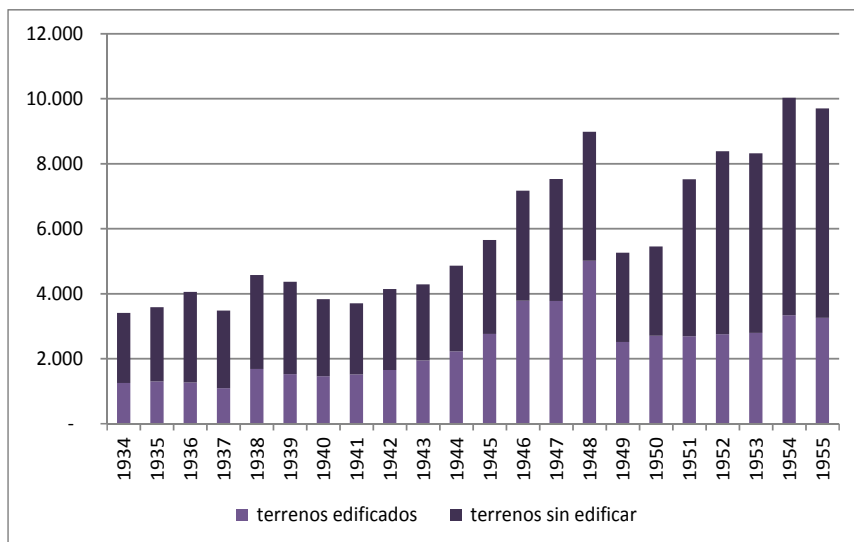
Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955, Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1932.

**Gráfico n° 4**  
**Operaciones de compraventa de propiedades,**  
**Rosario 1934-1947**



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

**Gráfico n° 5**  
**Compraventa de propiedades edificadas y sin edificar,**  
**Rosario 1934-1947**



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955.

ción de los terrenos sin edificar en el total de compraventas -especialmente entre 1950 y 1955- lo cual explica el menor valor de las transacciones inmobiliarias respecto al valor de transacciones en la primera posguerra.

Además del aumento de la participación de las transacciones sobre terrenos sin edificar en el total de compraventas, otros factores explican que el incremento de los valores inmobiliarios en términos constantes haya sido menor al incremento de los precios de otros bienes como alimentos o indumentaria durante los años 1940. Al respecto, cabe señalar que el precio de los bienes de consumo es más elástico a los cambios en el empleo, el ingreso y el salario que el precio de las propiedades, característica que incide en el aumento diferencial de los precios de ambos tipos de bienes en coyunturas de aumento del empleo y de los salarios. De modo que es factible que -en términos reales- el precio promedio de las propiedades haya declinado durante el gobierno peronista, como veremos más adelante.

No obstante, debemos mencionar un factor adicional que interpuso un límite a la suba de los valores inmobiliarios, como lo fue la normativa

sobre alquileres que se inaugura con el Decreto-ley 1580/43. Este decreto dispuso la rebaja de alquileres, extendió el plazo de locación y restringió los desalojos por falta de pago, lo cual desincentivó la utilización de propiedades como bien de inversión y moderó el alza de los precios inmobiliarios en los años siguientes (Abraham 2012, a). El congelamiento de los alquileres y la protección de los inquilinos frente al desalojo fueron reforzados por leyes posteriores, especialmente por el “Régimen de Emergencia de las locaciones urbanas” (Ley 13581/49) aprobado durante el gobierno peronista.<sup>11</sup>

En síntesis, las condiciones que dieron origen al ciclo de expansión del mercado inmobiliario de la segunda posguerra se evidencian desde fines de los años 1930 con el incremento de las operaciones de compraventa de tierras. Este proceso se amplificó en la década de 1940 al calor de políticas macroeconómicas expansivas, lo cual es observable en el incremento de las ventas de propiedades urbanas, sobre todo de terrenos suburbanos sin edificar.<sup>12</sup> A partir de entonces, la suba moderada de precios de las propiedades, la mejora de los ingresos y la política de crédito flexible del Banco Hipotecario Nacional consolidaron dicho ciclo de expansión ya orientado a cubrir la demanda de propiedades como bien de uso final, como veremos en los próximos apartados.

## **2. Edificación, vivienda y crédito, 1920-1966**

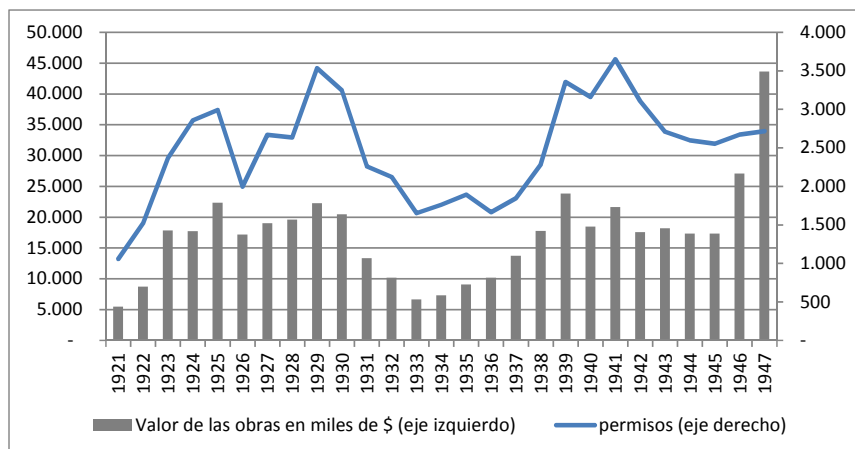
La emergencia de políticas públicas activas produjo importantes cambios en la construcción y financiamiento de viviendas para uso familiar en el segundo ciclo de auge del mercado inmobiliario. Para evaluar esta hipótesis, primero analizaremos la evolución de los permisos de edificación como indicador de la variación de la construcción edilicia en Rosario. Luego abordaremos el impacto de las políticas públicas en el precio promedio de las propiedades y en el crédito hipotecario.

---

<sup>11</sup> Esta legislación surge como respuesta estatal al aumento de la demanda de alquileres urbanos motivado por la migración de familias trabajadoras a los centros urbanos. La vigencia del decreto Decreto-ley de 1943 fue prorrogada por decretos sucesivos durante el gobierno de facto y por legislación del gobierno peronista en los años siguientes. Sobre los orígenes de la intervención estatal orientada por el concepto de emergencia locativa, ver Borka 2015.

<sup>12</sup> El análisis de los censos hipotecarios confirma una inflexión al alza de la compraventa de propiedades vía el aumento del préstamo hipotecario privado a comienzos de los años 1940 (Gómez y Gilbert 2019).

**Gráfico n° 6**  
**Permisos de edificación y valor de las obras**  
**en precios corrientes. Rosario 1921-1947**



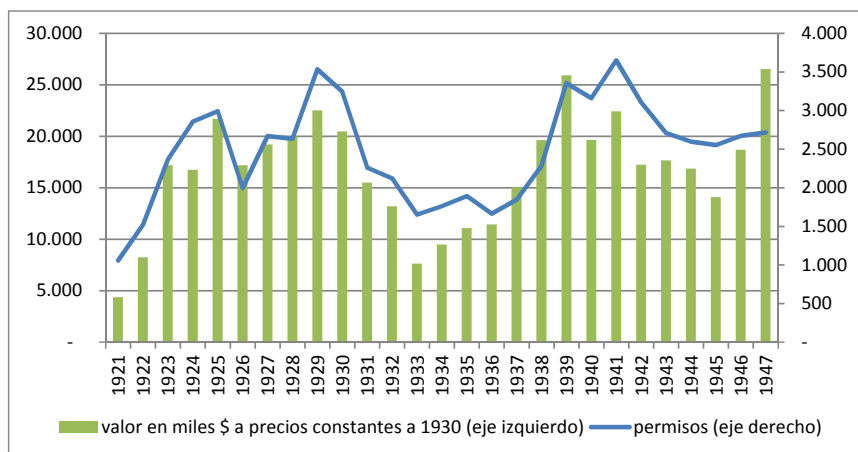
Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955.

*a) Edificación: de la construcción privada a los planes de vivienda.*

Como vemos en el gráfico n° 6, en el primer ciclo expansivo la edificación alcanzó sus picos máximos en 1925 y 1929, cayó durante la crisis económica y empezó a recuperarse en la segunda guerra mundial. El valor de lo construido fue equivalente en ambos ciclos, salvo en 1947 donde la curva experimentó un alza elevada en términos nominales. Al igual que lo visto en la evolución de las transacciones inmobiliarias, la correlación entre el número de permisos y el valor de las obras fue elevada en ambos ciclos.

Si analizamos el valor de lo construido a precios constantes de 1930, vemos que, a diferencia de lo observado en la evolución de las ventas, los valores de edificación alcanzaron niveles equivalentes en ambos ciclos (Gráfico n° 7). La curva de edificación además muestra una inflexión al alza más temprana (1937) que la curva de transacciones inmobiliarias (1943-1944) analizada en el apartado anterior, lo que indica una reactivación anticipada de la construcción respecto a la compraventa de propiedades. Aquí conviene tener en cuenta que el año de registro del

**Gráfico n° 7**  
**Permisos de edificación y valor de las obras**  
**a precios de 1930. Rosario 1921-1947**



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955.

permiso de edificación puede ser anterior o posterior al momento efectivo en el que se inicia la construcción, de modo que el análisis debe centrarse más en la tendencia de la curva que en el número anual de permisos. En este sentido, puede observarse la reactivación de la construcción en la segunda mitad de la década de 1930 hasta 1939, seguida de las fluctuaciones por la restricción a la importación de materiales e insumos para la industria durante la guerra hasta 1943 y finalmente la estabilización del número de permisos acompañada de la suba del valor de lo construido hacia fines de la década de 1940.

El primer impulso (1937-1939) representa la reactivación de la industria de la construcción como resultado del crecimiento económico y la profundización de la industrialización durante la guerra. El segundo impulso -visible en el incremento del valor de las obras construidas tanto en pesos corrientes como en pesos constantes- está asociado a las políticas económicas y sociales del primer peronismo. La reorientación de la política del BHN y los planes gubernamentales de vivienda provocaron un aumento de la edificación y de la oferta de viviendas cuyos efectos continuarían durante la década de 1950.

En Rosario el BHN financió la construcción de un conjunto de 200 viviendas en el Barrio Acindar, un barrio industrial situado en el sudoeste de la ciudad en un área no urbanizada. El plan Eva Perón contaba con una estructura descentralizada, por lo cual llegó también a Rosario. A estas intervenciones del estado nacional, se sumó la acción del Servicio Público de la Vivienda (SPV), creado por la Municipalidad de Rosario en 1948. El SPV estaba facultado para utilizar los terrenos comunales, adquirir tierras, solicitar y vender o alquilar viviendas, estableciendo como fuente de recursos un porcentaje de los impuestos municipales, aportes a lograr a través del convenio con la nación y la provincia, más la asignación de todos los terrenos comunales sin destino fijado (Mateos 1986).

Entre 1948 y 1954, el SPV construyó conjuntos de pequeña escala -entre 8 y 16 viviendas- en la segunda y tercera ronda de bulevares hacia el sur y en áreas periféricas del sudoeste. Estos proyectos, junto a otros como los conjuntos Benito Juárez y Dr. Riva, fueron concluidos durante la década de 1960 (Mateos 1986). Las intervenciones se concentraron en la zona sur de la ciudad -actuales distritos sur y suroeste- donde se localizaban grandes fábricas.

**Cuadro 1**  
**Programas de construcción de**  
**vivienda en Rosario, 1927-1966**

Organismos	Conjuntos habitacionales	Cantidad de viviendas
Vivienda del Trabajador (1927-1932)	3	594
SPV (1948-1966)	11	533
BHN (1948-1966)	1	200
Total	15	1327

Fuente: (Mateos 1986).

En la década de 1960 comenzó la construcción del Barrio Las Flores, en los límites del municipio hacia el sur, en un área periférica no integrada a la trama urbana. Este conjunto comprendió 246 viviendas -las Flores Norte- construidas entre 1959 y 1966 y 116 viviendas -Las Flores

Sur- en 1964-1966. La intervención en Barrio Las Flores representó el 60% de todo lo construido durante el período (Mateos 1986; Viu 1989).<sup>13</sup>

Otro proceso convergió en el boom inmobiliario de la década de 1960. Se trata del auge de la construcción privada de la vivienda colectiva en el área central orientada a sectores de ingresos altos y medios. La sanción de la Ley de propiedad Horizontal (13512/48) del peronismo tuvo un efecto duradero en las décadas siguientes de la mano del congelamiento de alquileres, el aumento del empleo y el ingreso. La difusión de la vivienda colectiva en este contexto macroeconómico fue un factor clave para el aumento del porcentaje de propietarios de viviendas que alcanzaron el 46% en 1960 (Ballent 2014, c).

Entre 1965 y 1970, el 80% de la nueva superficie construida en el área delimitada por la primera ronda de bulevares de Rosario correspondió a esta tipología. La maximización del uso del lote, activada por la difusión de la propiedad horizontal empujó los precios de la tierra a alza. Este fenómeno fue especialmente agudo en los terrenos del centro adyacentes a la costa. El loteo del Barrio Martín se realizó a fines de los años 1950 impulsando la construcción de edificios de altura para sectores de altos ingresos en los años siguientes (Bragos 1991).

### *b) Evolución del precio promedio de las propiedades*

Sobre la base de los datos sobre número de operaciones, valor y superficies vendidas, recolectados de los anuarios estadísticos de la ciudad de Rosario, hemos reconstruido la evolución del precio promedio por metro cuadrado de las propiedades edificadas y sin edificar para el período 1934-1955.

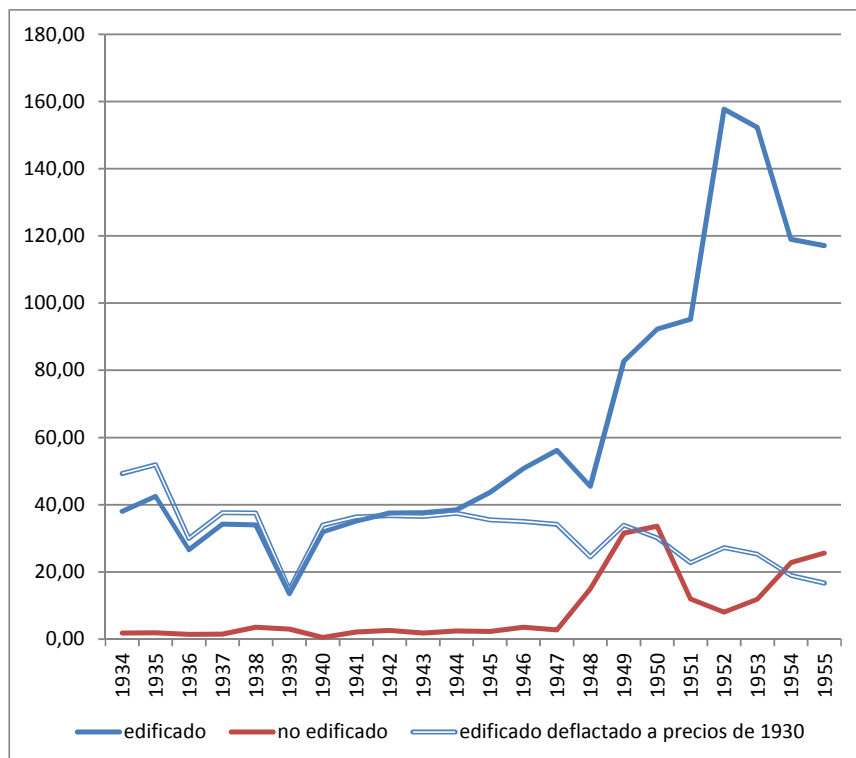
En términos corrientes, se observa una tendencia declinante de los precios de las edificaciones vendidas que llega al mínimo en 1939, coincidente con el momento en el cual aumenta la edificación. Luego, a partir de 1940, la tendencia de precios se estabiliza y comienza a ascender -sobre todo a partir de 1947- hasta llegar al máximo en 1952. En términos cons-

---

<sup>13</sup> En los años posteriores, el conjunto Las Flores se amplió con 413 viviendas adicionales en el marco del proyecto de erradicación de las villas miseria bajo la dictadura de Onganía. A nivel provincial, en 1963 se creó el Instituto Provincial de la Vivienda (Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, a partir de 1971), que llevaría adelante la implementación de los planes F.O.N.A.V.I. en la provincia de Santa Fe. Estos programas tuvieron impacto en el período posterior al analizado aquí.



**Gráfico n° 8**  
**Precios promedio de las propiedades urbanas (\$ x m<sup>2</sup>)**  
**Rosario, 1933-1955**

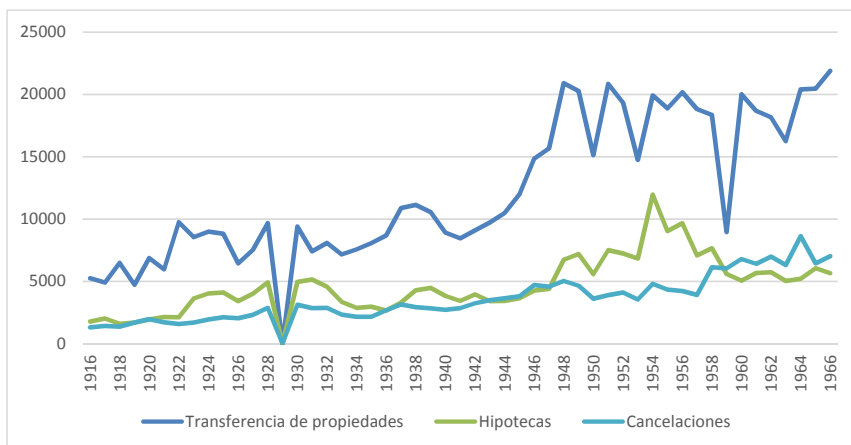


Fuente: Elaboración propia en base a Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955.

tantes, se observa una notable divergencia a partir de 1944 respecto de la evolución de los precios corrientes. La curva de precios deflactados muestra que los precios de las propiedades edificadas cayeron entre 1947 y 1955. De modo que podemos confirmar que durante el gobierno peronista los precios de las propiedades edificadas bajaron en términos reales contribuyendo a ampliar el acceso a la propiedad de la vivienda como bien de uso final.

La evolución del precio de los terrenos vendidos -no edificados- muestra una trayectoria contraria a la recién vista: Es muy estable durante más de diez años hasta que asciende bruscamente en 1948, probablemente

**Gráfico n° 9**  
**N° de transferencias, hipotecas y cancelaciones,**  
**departamentos del sur de la provincia de Santa Fe.\***



\* Hasta 1931, los datos son de Rosario.

Fuente: Registro de Propiedades. Memoria de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1966.

como resultado del aumento de la demanda de terrenos promovida por la sanción de la ley de propiedad horizontal y por la flexibilización del crédito hipotecario. Esta inflexión al alza coincide con la inflexión a la baja de la curva de precios de propiedades edificadas resultante de las políticas expansivas de crédito, los planes públicos de vivienda y las leyes de congelamiento de los alquileres.

### *c) El crédito hipotecario*

Los datos del registro de la propiedad de Rosario nos permiten reconstruir la serie completa de transferencias, hipotecas y cancelaciones para el período 1916-1966. Esta serie comprende la ciudad de Rosario hasta 1931, y a partir de 1932 incluye los datos de los departamentos Rosario, General López, Constitución, San Lorenzo, Iriondo y Caseros, por lo cual optamos por presentarla por separado de las series anteriores que sólo incluyen la ciudad de Rosario.

Aunque los datos se crucen con similar información presentada en el primer apartado, presentamos la serie completa para identificar la

evolución del mercado inmobiliario en los años posteriores al derrocamiento del gobierno peronista, cuando cambió la política pública de financiamiento a la vivienda popular.

Los datos del sur de Santa Fe confirman la tendencia que veníamos señalando. Especialmente, se observa el despegue de la curva de transacciones en 1945-46 y el aumento del número de hipotecas entre 1946 y 1955. Como dijimos en el primer apartado, los créditos escriturados aumentaron un 700% entre 1945 y 1949. Las líneas de crédito abiertas entre 1947 y 1955 promovieron la compra de viviendas individuales, casas colectivas, propiedad horizontal y producción cooperativa. Dentro de estos se destaca el Plan Eva Perón de unidades individuales. El Plan estaba destinado a empleados y obreros comprendidos en las Leyes de previsión social cuyos ingresos no superaran los \$2.000 mensuales. El crédito proporcionaba el total de la valuación del edificio, más un valor subsidiario del 30% del costo total del terreno y la construcción. El interés era bajo y la cuota no podía superar el 30% del salario (Ballent 2014, a).

Como se observa en el gráfico n° 9, el máximo de hipotecas se alcanzó en 1954; a partir de entonces se produce una inflexión a la baja que no se recupera hasta finales del período estudiado. La caída respondió a la suspensión del sistema de redescuentos en 1957 y a la modificación de la carta orgánica del BHN, que reorientó su misión hacia el apoyo a la iniciativa privada en materia de vivienda. El viraje de la política del banco implicó una fuerte reducción de los fondos para el financiamiento de la vivienda y la eliminación del subsidio para las clases trabajadoras, lo cual también explica la inflexión de la curva de compraventa hacia la baja. Desde entonces los mecanismos de financiamiento de la vivienda descansaron mayoritariamente en el ahorro privado, sólo accesible a sectores de ingresos medios y altos (Ballent 2014, a). La política de vivienda también cambió sustancialmente con el golpe militar de 1955. Los planes de vivienda popular ya no fueron financiados por el estado, salvo que se orientaran a “resolver” el problema de las villas de emergencia, como el Plan de Emergencia y el Plan Integral, elaborados por la Comisión Nacional de la Vivienda en 1956 y 1957 (Massida 2012).

En el marco de las políticas desarrollistas diseñadas por Estados Unidos para América Latina en la década de 1960, los proyectos de vivienda económica -como el Plan Federal de Vivienda- comenzaron a ser financiados por préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El financiamiento era otorgado a organizaciones -cooperativas, empresas privadas, organismos de vivienda, y mutuales de ahorro- y no a particu-

lares, y los préstamos cubrían una parte del costo del terreno y de la edificación. Parte del financiamiento se orientó a la erradicación de villas de emergencia a partir de 1966 (Yujnovsky 1984).<sup>14</sup>

### **3. Algunas conclusiones sobre el ciclo inmobiliario y las políticas públicas en el largo plazo.**

El análisis de los indicadores nos permite identificar dos ciclos inmobiliarios durante el período analizado: el primero que se inicia en la primera postguerra y culmina en la década de 1930, el segundo ciclo expansivo se corresponde con la segunda posguerra. Ambos ciclos se correlacionan sensiblemente con la evolución de la economía argentina cuyas fases de crecimiento (1921-1929) y (1939-1953) se anticipan a la reactivación de la actividad inmobiliaria.

De hecho, la participación de las transacciones sobre terrenos suburbanos y rurales sin edificar aumentó a partir de 1938, lo cual señala un proceso de suburbanización que precede y acompaña al ciclo de crecimiento económico impulsado por la sustitución de importaciones durante la segunda guerra mundial. Al mismo tiempo se produjo el alza de la curva de edificación, asociada a la mejora de los ingresos y el empleo. Se identifica aquí que la actividad de la construcción reacciona más rápidamente a las inflexiones del ciclo económico, especialmente durante los años de la segunda guerra mundial.

El gran salto se produce a partir de 1946-1947, donde el impulso macroeconómico es reforzado por las políticas implementadas por el estado nacional, pero también por el estado municipal. Las políticas de financiamiento y de construcción de vivienda implementadas por el gobierno peronista, al igual que el impulso dado por la Ley de Propiedad Horizontal a la construcción edilicia en altura, tuvieron efectos duraderos, alentando el boom inmobiliario, la suba de los precios de los terrenos y la caída real de los precios de las propiedades edificadas, lo cual implicó la democratización del acceso a la propiedad entre 1946 y 1970.

El análisis también nos permite identificar la relación entre el ciclo inmobiliario y la urbanización, puesto que se observa un acentuado proceso de conversión de tierras rurales en urbanas desde los años 1930 que anticipa el crecimiento de la construcción desde mediados de la dé-

---

<sup>14</sup> Para un análisis detallado de las políticas de vivienda entre 1955 y 1981, ver Yujnovsky (1984).

cada. La dirección del crecimiento urbano activada durante los ciclos de auge del mercado inmobiliario no registró cambios significativos entre ambos momentos (primera y segunda posguerra) cuando se produjo un intenso proceso de urbanización. La estructura de la ciudad centrada en el puerto con ejes expansivos hacia el norte, oeste y sur mantuvo su vigencia hasta finales del período estudiado.

## Referencias bibliográficas

Abraham, Lavih. «Índice de precios de la provincia de Santa Fe (Argentina) 1930-1955». Ponencia presentada en CLADHE III, San Carlos de Bariloche, 2012.

Abraham, Lavih. «Salarios Industriales en la provincia de Santa Fe, 1930-1970». En *De la expansión agraria al desarrollo industrial: la economía de Santa Fe entre 1850 y 1970*, coordinado por Carina Frid y Norma Lanciotti, 208-230. Rosario: Prohistoria Ediciones, 2012.

Ballent, Anahí. «Instituciones y planes, del Banco Hipotecario Nacional al Fondo Nacional de la Vivienda». En *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, editado por Francisco Liernur y Anahí Ballent, 285-317, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.

Ballent, Anahí. «Entre el mercado y la obra estatal. Itinerarios del chalet californiano». En *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, editado por Francisco Liernur y Anahí Ballent, 433-459. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.

Ballent, Anahí. «Casa Colectiva, monobloque, propiedad horizontal. Desplazamientos y Cruces de modelos en la habitación colectiva». En *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, editado por Francisco Liernur y Anahí Ballent, 461-487. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.

Barenboim, Cintia. *El mercado del suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario, Argentina*. Buenos Aires: Ed Teseo, 2013.

Barenboim, Cintia. *Mercado Inmobiliario. Normativa e Impacto Territorial. Rosario y su periferia*. Rosario: UNR Editora, 2014

Bragos, Oscar. «Mercado Inmobiliario y Transformaciones Edilicias». CURDIUR- FAPD- UNR (1991): 9-16.

Borka, Marcelo. «La emergencia locativa en el derecho. Su vinculación con los modelos económicos, sociales y políticos», [www.infojus.gov.ar](http://www.infojus.gov.ar), Id SAIJ: DACF150193, acceso el 10 de Marzo de 2015,

Cutruneo, Jimena. “Arquitectos y mercado inmobiliario. Vivienda e innovación tipológica. Rosario 1920-1948”. Tesis doctoral, Universidad Nacional de Rosario, 2010.

Ferrerres, Orlando. *Dos Siglos de Economía Argentina (1810-2004)*. Buenos Aires: Fundación Norte y Sur, 2005.

Gómez, Juan Lucas y Jorge Gilbert. «Vivienda y crédito en Argentina: evolución y dinámica del financiamiento habitacional entre 1936 y 1945». *Anuario Centro De Estudios Económicos De La Empresa y El Desarrollo*, n° 11 (2019): 163-203.

Kofman, Marco, Norma Lanciotti y Natalia Pérez Barreda. «La industria santafesina desde la expansión agraria a la diversificación productiva, 1887-1964». En *De la expansión agraria al desarrollo industrial: la economía de Santa Fe entre 1850 y 1970*, coordinado por Carina Frid y Norma Lanciotti, 161-206. Rosario: Prohistoria Ediciones.

Lanciotti, Norma. *De Rentistas a empresarios; Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*. Santa Fe: Centro de Publicaciones, Universidad Nacional del Litoral, 2009.

Lanciotti, Norma y Cintia Barenboim. «Las políticas urbanas y el mercado inmobiliario entre la primera y la segunda globalización: Rosario (Argentina), 1880-2010». *Revista Ciudades*, n° 111 (2016): 35-41.

Massida, Adriana. «The Plan de Emergencia (1956): The Argentine Debate about Housing Shortage Then and Now». *Scroope*, The Cambridge Architecture Journal, n° 21 (2012): 42-51.

Mateos, Alicia. «Vivienda de interés social: La acción directa del sector público en la ciudad de Rosario». *Cuadernos del CURDIUR*, n° 30.

Pegoraro, Víctor. «Mar del Plata, ¿el mercado inmobiliario del ocio? La industria de la construcción entre 1930 y 1981». *Anuario del CEEED*, n° 9 (2017): 213-253

Rigotti, Ana. *Viviendas para los trabajadores. El municipio de Rosario frente a la cuestión social*. Rosario: Prohistoria Ediciones, 2011.

Viu, Daniel. «La vivienda Masiva en la Construcción de la periferia (1927-1989)». *Cuaderno N° 44, Centro Universitario de Investigaciones Urbanas y Regionales, FAPyD, UNR* (1989).

Yujnovsky, Oscar. *Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino, 1955-1981*. Buenos Aires: GEL, 1984.



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

Joaquín Perren<sup>2</sup>

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

Sergio Cabezas<sup>3</sup>

Universidad Nacional del Comahue

German Pérez<sup>4</sup>

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*

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> [joaquinperren@gmail.com](mailto:joaquinperren@gmail.com)

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

<sup>3</sup> [cabezas.s.r@gmail.com](mailto:cabezas.s.r@gmail.com)

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

<sup>4</sup> [germanp80@gmail.com](mailto: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 ahorrarse 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 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 patagónica<sup>5</sup>**

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-

---

<sup>5</sup> 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 territorialiano 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 territorialiana (1904-1955)



Mapa 1. Trazado original del perfil Neuquén. Reproducido de Juan Carlos Boca, "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 Campaña al Desierto (1840-1900), (Neuquén: Universidad Nacional del Comahue, Departamento de Historia, 1982), p. 66.

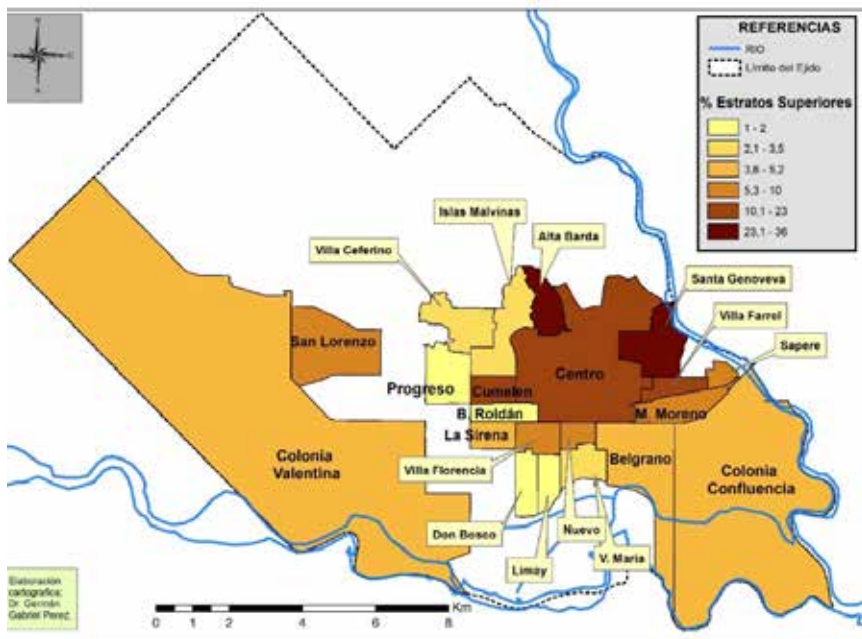
Fuente: Vapñarsky 1983.

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

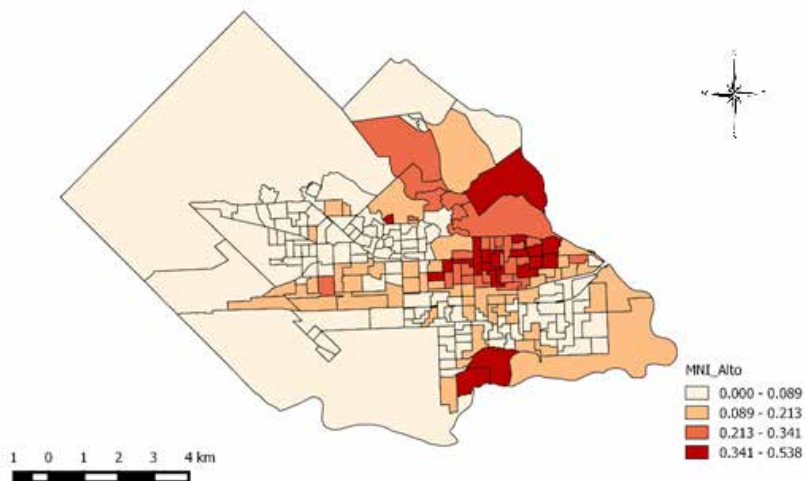


Bruto Geográfico perforó la barrera del 50%, duplicando el promedio de la década anterior y alcanzando su máximo histórico en 1998 (una proporción cercana al 70%). Este vuelco, que permitió incrementar el aporte de la cuenca neuquina en el conjunto nacional, reforzó esa imagen que tiene a Neuquén como 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) densificación<sup>6</sup>**

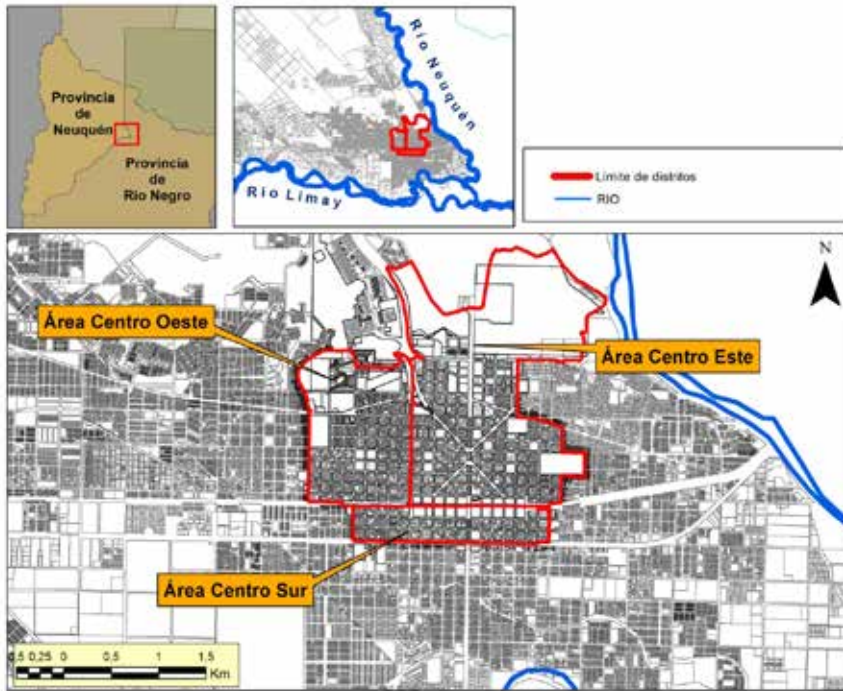
Antes de avanzar en la descripción del fenómeno conviene abrir un breve paréntesis metodológico. Aunque parezca irónico en los tiempos de nuevas tecnologías y ciudades inteligentes, no existe a nivel municipal una base que contenga información básica sobre los edificios de la ciudad. Cuando solicitamos 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

---

<sup>6</sup> 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.

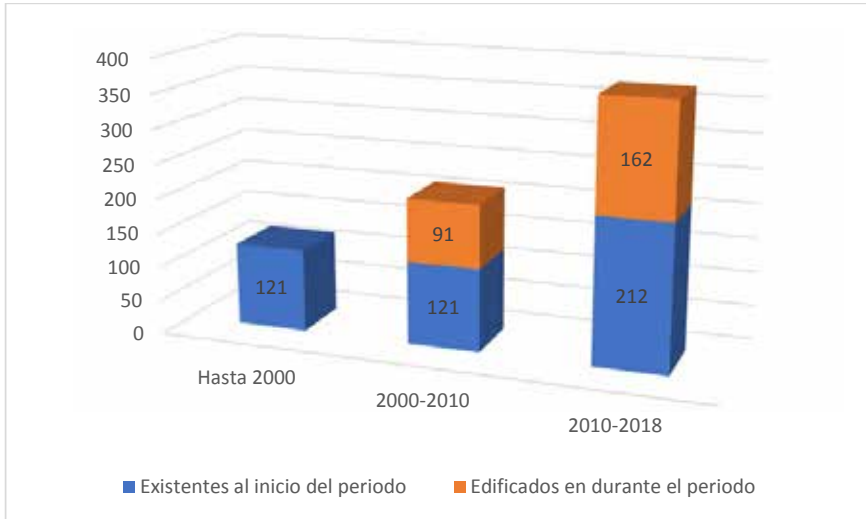
La segunda se relaciona con el área que privilegiamos para el estudio del proceso de densificación. Si bien sabíamos que el centro constituía el *locus* de nuestra indagación, en tanto concentraba el grueso de los edificios de la ciudad, no nos fue fácil trazar sus límites: el crecimiento de la población 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-Leleoir. 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)

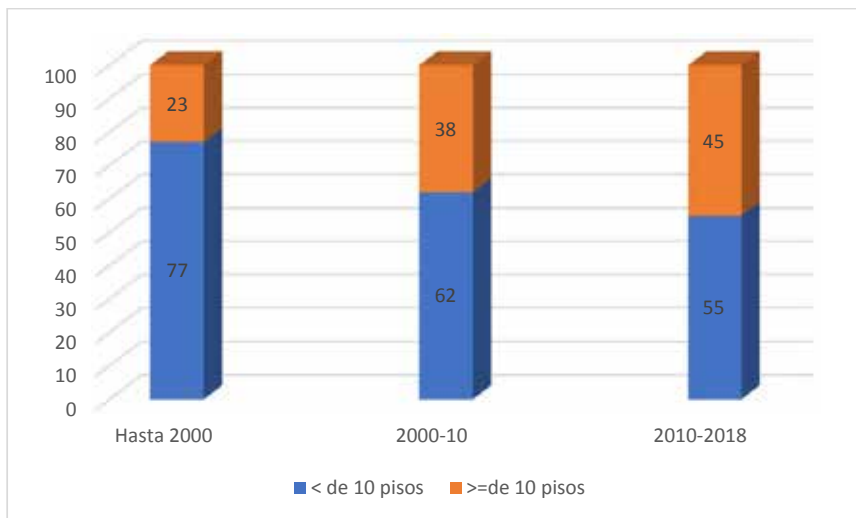


Fuente: elaboración propia en base a trabajo de campo.

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 “inquilinización”. 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 periferizarse, 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.

# Nicolás Dazeo, “el zar de la industria de la construcción”. Desempeño de una empresa familiar en Mar del Plata (1942-1996)

Víctor Pegoraro<sup>1</sup>

Universidad Nacional de Mar del Plata  
Centro de Estudios Históricos

## Resumen

Nicolás Dazeo fue el empresario constructor más importante de la ciudad de Mar del Plata en el siglo XX, concentrando durante décadas gran parte de la obra privada y pública de la zona. Su desempeño empresarial permite visualizar un derrotero individual de crecimiento vertiginoso y de ascenso social en un contexto histórico de fuerte dinamismo de la actividad: la demanda turística de alojamiento en el balneario más importante del país. Un ciclo virtuoso que duró algo más de treinta años y que consolidó varias fortunas de empresas familiares del sector. Dazeo se convirtió en el líder del mercado tras formar una sociedad anónima. La segunda generación no pudo continuar con su éxito, quebrando en los años noventa ya en un contexto recesivo.

El objetivo del artículo es analizar un caso clave para entender las estrategias de las empresas familiares en una industria en particular de la que sabemos poco. A la vez, nos permite pensar la lógica de acción y las posibilidades de crecimiento de las pequeñas y medianas empresas en el largo plazo. En una economía argentina inestable con real incertidumbre y variabilidad de las reglas de juego, el desempeño de *Nicolás Dazeo SA* (1942-1996) puede aportar elementos para repensar la historia del capitalismo familiar en nuestro país.

## Palabras Clave

Empresas familiares; Industria de la construcción; Mar del Plata.

*Fecha de recepción del artículo:* 6-02-2020

*Fecha de aceptación del artículo:* 26-04-2020

---

<sup>1</sup> [pegorarovictorn@gmail.com](mailto:pegorarovictorn@gmail.com)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7756-681X>



**Nicolás Dazeo “the czar of construction industry”.  
The performance of a family firm in  
Mar del Plata (1942-1996)**

**Abstract**

Nicolás Dazeo was the most important builder businessman of Mar del Plata during the twentieth century, concentrating for decades a great portion of the private and public works in the area. His performance as a businessman shows an individual course of quick growth and social promotion, in a historical context of strong dynamism of the tourist demand for lodging in the most important seaside resort of Argentina. A virtuous cycle that lasted somewhat longer than thirty years, consolidated several fortunes of family enterprises of the construction field. Dazeo became a market leader after developing a company. The following generation could not continue with this success, breaking the company in the nineties, already in a recessive context.

The aim of the article is to analyze a key case in order to understand the strategies of family firms in the construction field, a particular industry we know very little about. At the same time, it allows us to think about the logic of action and growth possibilities of small and medium businesses in the long term. In a very unstable Argentine economy with real uncertainty and variability of rules in any activity, it is precisely the performance of Nicolás Dazeo SA (19442-1996) tha can provide elements to rethink history of family business in our country.

**Key words**

Family firms; construction industry; Mar del Plata.

**Introducción**

El fenómeno de las empresas familiares en la Argentina no resulta para nada marginal. Su presencia ha sido importante en la historia de la industria nacional hasta el día de hoy. Según algunos autores, este tipo de emprendimiento ha sido una respuesta eficaz para enfrentar un contexto por demás incierto (Barbero y Lluch 2015, 242). En este sentido,

sus derroteros estuvieron condicionados por mecanismos locales y estructurales imposibles de desdeñar como la incertidumbre institucional y política; la inestabilidad macroeconómica; las altas tasas de inflación; unos términos de intercambio desfavorables; tipos de cambios y tasas de interés fluctuantes; la debilidad del sistema financiero; las crisis y los ajustes recurrentes; y un mercado de capitales poco desarrollado (Barbero y Jacob 2008, 9).

La triada familia-negocios y empresas en los últimos veinte años ha concentrado gran atención entre los historiadores privilegiándose el examen de mecanismos, comportamientos y racionalidades empresariales junto a trayectorias familiares y redes sociales en el proceso económico (Fernández Pérez 2003; Colli, Fernández y Rose 2003; Bragoni 2006; Fernández Pérez y Lluch 2015). En nuestro país, se ha mirado la importancia del parentesco como núcleo constitutivo de emprendimientos ligados al comercio, la producción y la industria (Lanciotti 2009; Lluch 2004; Bragoni 2006). Sin embargo, como aducen Barbero (2008, 64) y Lanciotti (2009, 143) sobre todo se ha privilegiado la indagación acerca de grupos económicos, grandes empresas y marcas reconocidas, dada la disponibilidad de fuentes. Dentro del conjunto de firmas familiares, las denominadas “PyME”, pese a su notoriedad, no han sido motivo de un gran acercamiento (Donato y Barbero 2009,19).

El objetivo del presente artículo es analizar la trayectoria de una empresa familiar de tamaño mediano dentro de la industria de la construcción. Poco sabemos sobre el impacto del sector en la economía argentina y la dinámica de sus agentes económicos durante el siglo XIX o el XX. Pese a algunos trabajos sobre el rubro desde diferentes vetas (Vitelli 1976; Panaia 2004), las indagaciones específicas son todavía pocas, no existiendo obras de síntesis. En este sentido, tampoco se han examinado las potencialidades de un enfoque micro acerca de determinadas firmas.

En nuestro país las escasas investigaciones sobre el tópico han privilegiado la esfera de la obra pública donde aparecen interactuando las agencias estatales, algunos empresarios importantes, los actores institucionales y los saberes profesionales (ingenieros, técnicos, administradores, intelectuales) (Menazzi y Jajamovich 2019). De hecho, las indagaciones sobre las estrategias corporativas del empresariado específico (por ejemplo, la Cámara Argentina de la Construcción) manifiestan este mismo interés (Schvarzer e Itzcovitz 1989; Ballent 2019). La obra privada es un terreno de vacancia historiográfica.

En resumen, el escrito se inserta en estos tres niveles problemáticos: una pyme de naturaleza familiar dedicada a la construcción. El estudio de casos propuesto indaga en las estrategias y las vicisitudes de *Nicolás Dazeo SA* (1942-1996) dentro de la ciudad de Mar del Plata. Las condiciones de posibilidad dentro de la actividad se desarrollaron de una manera atípica dado el perfil eminentemente turístico de la localidad (Pegoraro 2017). De hecho, esta trayectoria empresarial evolucionó en torno a las características y a las demandas del mercado inmobiliario local. En principio, se caracterizó por la construcción de viviendas vacacionales de baja altura, pasando a los departamentos de temporada en propiedad horizontal y, más tarde, a inmuebles para vivienda para especializarse finalmente en obras públicas.

En la segunda mitad del siglo XX *Nicolás Dazeo SA* fue la firma constructora más grande de la ciudad. Esto se observa en la organización interna, en el volumen y en la capacidad de obra conseguida con respecto a sus competidores.<sup>2</sup> Vertiginosamente, consolidó una marca comercial, quedando en el imaginario público como ninguna otra, al prevalecer como una de las constructoras más populares y de mayor arraigo.<sup>3</sup> La polifuncionalidad del fundador le permitió tener influencia y gran capacidad de acción en los círculos dominantes de la ciudad.<sup>4</sup> De hecho, fue el empresario marplatense más retratado y entrevistado por la prensa, resaltándose su origen humilde.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Batiendo récords anualmente en las décadas de 1950 y de 1960, Nicolás Dazeo fue el profesional que más inmuebles edificó sobre el suelo marplatense. En 1958 era visto como “el hombre que más construía”, llegando a concentrar más del 60% del total de las obras emprendidas en el radio urbano con una cantidad de 6.350 departamentos. Diario *La Capital*, 10 de febrero de 1969.

<sup>3</sup> La firma ganó en múltiples ocasiones durante los años sesenta y setenta la “cinta azul de la popularidad” y la “llave de oro” que adjudicaba anualmente el Brand Barometer American Association por encuesta del Instituto Argentino de Opinión Pública.

<sup>4</sup> La actividad de Nicolás Dazeo trascendió el estricto ámbito económico y gremial vinculado al sector, de modo que interactuó activamente en otros espacios de poder y sociabilidad: la Bolsa de Comercio local, el Club de Leones y el Club San Lorenzo de Mar del Plata.

<sup>5</sup> Sus pasos se pueden encontrar, sobretodo, en múltiples crónicas del Diario *La Capital* (principal diario marplatense) pero también en *El Trabajo* (perteneciente al Partido Socialista), *El Atlántico* y en la prensa porteña como *La Nación*,

La figura de Nicolás Dazeo ha sido citada en varias oportunidades, incluso en textos académicos procedentes de diversas disciplinas (Sebrelli 1970; Bartolucci 2001; Núñez 2012; Pilcic 2014). Estos autores han abordado relativamente el tema de la construcción en Mar del Plata desde una perspectiva social y cultural, la sociología o la geografía. Sin embargo, el foco de atención no estuvo puesto en la historia económica del sector. Por lo tanto, el rol de los empresarios no ha motivado un estudio sistemático y en profundidad.

La reducción de la escala de análisis permite ampliar el lente de observación con el fin de recuperar sus rasgos específicos. Por ende, el enfoque micro que proponemos puede brindar elementos relevantes para pensar la performance de la empresa y su contexto histórico que escapan a una visión demasiado superficial. El entorno de acción estuvo marcado por un cuadro general que caracterizó a la construcción en Mar del Plata: un rápido crecimiento, la baja regulación, una relativa estabilidad y múltiples oportunidades de negocio (Pegoraro 2017; 2018; 2019).

Generalmente, en las firmas familiares de este tipo resulta difícil encontrar un “archivo” de empresas *per se*. Con suerte, en la actualidad las diferentes generaciones e integrantes de la familia (en el mejor de los casos, sin mediar conflictos o tensiones entre los mismos) guarecen parte de los documentos que emanaba de la administración cotidiana de los emprendimientos. En este sentido, la búsqueda de fuentes ha requerido un gran esfuerzo de exploración y de procesamiento de datos.

Trabajamos con un conjunto de registros privados y personales, documentos empresariales de la sociedad anónima dispersos (actas de asambleas, memorias y balances, listas de obras realizadas, estatutos sociales, entre otros), prensa periódica (local y nacional), entrevistas orales, revistas especializadas, fotografías, material filmico, guías de sociedades anónimas, expedientes de obras privadas y públicas de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón.

Lamentablemente, la escasez de los estados contables no nos permite realizar un seguimiento más profundo del crecimiento de la firma y del impacto de los cambios de la economía en la organización a través

---

*La opinión, L' Eco d' Italia, La Razón* y otras revistas misceláneas. Además, un documental de 1979 de “Sucesos argentinos” titulado “Mar del Plata, la ciudad balnearia más completa del mundo” lo mostraba como el personaje más importante de la industria.

del tiempo. Asimismo, la época de crisis de la compañía es analizada apelando a un entrecruzamiento de fuentes exprimiendo los testimonios orales y las hipótesis de trabajo, sin poder llegar a profundizar sobre su situación financiera. Sin embargo, hemos logrado cubrir toda la trayectoria de la firma por más de cincuenta años.

## **El boom de la construcción para turismo en Mar del Plata**

La trayectoria empresarial de Nicolás Dazeo se ubica dentro de un conjunto de condiciones particulares de posibilidad que daba el entorno económico. La especificidad de Mar del Plata como destino turístico tornó a la construcción como una de las actividades más dinámicas y rentables. Las décadas de 1930 y 1940 fueron de gran desarrollo de emprendimientos familiares dedicados a la edificación de hoteles, casas de veraneo, edificios de renta y chalets de estilo local. Justamente, la rueda que encendía estos mecanismos provenía de la necesidad de alojamiento para los visitantes.

La evolución de los guarismos de la edificación fue en ascenso a medida que el balneario se iba convirtiendo en la “meca del turismo nacional” (Pastoriza y Torre 2019). Los tipos arquitectónicos fueron cambiando, pero rondaron en torno a las necesidades de alojamiento para los numerosos visitantes.<sup>6</sup> En el año 1937 se registró una primera expresión de la fiebre constructora, llegándose a más de 100.000 m<sup>2</sup> en concepto de permisos nuevos. Cifra que se doblaría en un lustro y se triplicaría en una década, batiendo toda expectativa de los agentes económicos.<sup>7</sup> Durante los años cuarenta las medidas de congelamiento de alquileres que se dictaron a nivel nacional no supusieron una barrera para el aumento de unidades nuevas de renta. En este sentido, la ciudad sobrepasó a otras importantes localidades del país en cuanto a los metros cuadrados construidos por habitante (Pegoraro 2017).

---

<sup>6</sup> De los 447.240 del año 1941, en 1951 la cantidad de turistas trepó a 1.000.172 y en 1968 alcanzó los 2.000.000 de visitantes en continuo aumento. Fuente: Municipalidad de Gral. Pueyrredón. Secretaría de Desarrollo Productivo. Depto. de Información Estratégica y Series Estadísticas, año 1969.

<sup>7</sup> *Construcción marplatense*, Centro de Constructores y Anexos de Mar del Plata, Año 1, N° 3, enero-febrero 1970, p. 10

En 1948 durante el gobierno de Juan Domingo Perón se sancionó la ley de propiedad horizontal.<sup>8</sup> Las consecuencias de la normativa se manifestaron rápidamente en Mar del Plata a partir de la construcción masiva de edificios de departamentos. Las ventas de unidades no pararon de aumentar por la eufórica demanda de las clases medias argentinas que deseaban adquirir una vivienda frente al mar. Al respecto, las empresas locales con buen nivel de trabajo volcaron toda su estructura a las nuevas posibilidades. Los promedios anuales del sector se mantuvieron altos hasta principios de la década de 1970. Hay que remarcar que, los años sesenta y setenta fueron testigos de un “boom de la construcción” en las principales ciudades de la Argentina. No obstante, este ciclo fue más duradero y acentuado en la costa atlántica. Incluso, superada la crisis del Rodrigazo en 1975, los m<sup>2</sup> efectivamente concretados sobrepasaron los 900.00 m<sup>2</sup> hacia fines de los setenta (Pegoraro 2018).

Dentro de la heterogeneidad de actores que interactuaban en el mercado, el capitalismo familiar fue hegemónico dentro del sector de la construcción. Lógicamente, en un gran espacio temporal de más de medio siglo existió el recambio de nombres, contratistas, subcontratistas y profesionales que desarrollaban su actividad. De hecho, paulatinamente los mismos actores fueron transformando su rol de simples contratistas a financistas y “desarrolladores”. Los empresarios locales reunieron diferentes funciones de producción, inversión y venta entablando diversas relaciones entre sí. En esta línea, existió una continuidad de ciertos apellidos que marcaron una tradición, una identidad y una cultura emprendedora dentro de la ciudad.

A lo largo de las décadas es dable observar una veintena de empresas de naturaleza familiar que pasaron de ser emprendimientos de hermanos, o

---

<sup>8</sup> La ley 13.512 denominada de “propiedad horizontal” fue sancionada en septiembre del año 1948 y reglamentada por Decreto Nacional 18.734 en agosto del año siguiente. Facilitaría la densificación del núcleo urbano, el acceso a la propiedad de viviendas (antiguamente de alquiler) y la proyección de la actividad contractual privada. No se trataba de un tipo particular de construcción sino de una figura jurídica que se incorporaba al Código Civil, como ya lo habían hecho otros países, de forma de economizar costos de transacción y de administración. El sistema creado para adquirir una casa-habitación, al hacer posible la adquisición por unidades independientes de valor más reducido, fue creando un incentivo poderoso para la construcción de edificios de departamentos ya que permitió la integración de su costo total con el aporte de varios interesados.

de padres e hijos, a firmas institucionalizadas con una estructura significativa y un nivel de obra considerable. Nicolás Dazeo es el caso más acabado de esta cultura emprendedora con su apoteosis y su caída.

### **Nicolás Dazeo: la trayectoria personal y el ascenso empresarial**

Nicolás Dazeo (1911-1993), sobresalió como uno de los mayores empresarios de la ciudad. Su familia provenía del sur de Italia, específicamente de la localidad de Bisceglie, provincia de Bari, en la región de Apulia sobre el Mar Adriático. Sus padres y dos hermanos mayores pequeños migraron hacia la Argentina en las primeras décadas del siglo XX, radicándose hacia 1911 en Mar del Plata donde nacería nuestro personaje y cinco hijos más del matrimonio (Cova 2006, 501).

Nicolás Dazeo se inició en la construcción desde las tareas de peón de albañil a los once años de edad. Gracias a su contacto con diversos maestros frentistas a los 14 ya era medio oficial y, al alcanzar la mayoría de edad, pudo subir de categoría. Finalmente, llegaría a independizarse desarrollando la labor principalmente durante el invierno gracias a la “prestación de la firma profesional”<sup>9</sup> por parte de sus colegas.<sup>10</sup> Paralelamente, en la temporada de verano incursionó varios años en el negocio de alquiler de caballos para turistas, llegando a tener para 1940 un total de setenta equinos de media carrera en su propia caballeriza denominada “La Paloma” y un grupo de peones que atendían los animales. Ésta constituía una fuente de trabajo estacional, pero significativa para el sustento familiar.<sup>11</sup>

Tras ganarse la vida en ambas labores, en 1942 consiguió el título de “constructor de tercera categoría” en el Ateneo Mar del Plata de Arte y Oficios, que lo facultaba para obras chicas de planta baja y primer piso.

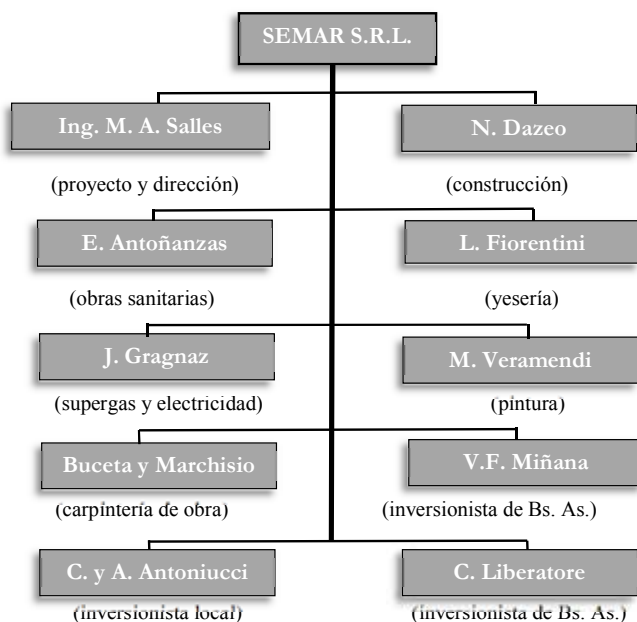
---

<sup>9</sup> La prestación y/o comercialización de firmas en el rubro de la construcción fue una práctica muy habitual en diferentes ciudades del país, generando lazos de solidaridad entre los profesionales e idóneos basado en prácticas informales y arreglos de palabra. Los constructores matriculados facilitaban su firma profesional mediante un “favor” (a algún conocido/ compatriota) o “negocio” (a cambio de una suma de dinero) certificando un plano u obra de un tercero, pero sin intervenir en ella.

<sup>10</sup> “La construcción en Mar del Plata”, *La opinión. Arquitectura y Urbanismo*, Bs. As., 5 de abril de 1979.

<sup>11</sup> Entrevista a Ing. Carlos Nicolás Dazeo (hijo de Nicolás). Octubre de 2016.

**Gráfico N° 1**  
**Estructura de SEMAR S.R.L.**



Fuente: Elaboración propia en base a publicidad Edificios SEMAR, año 1953. Archivo privado de empresa *Nicolás Dazeo SA*.

A la sazón, pudo rendir el examen municipal gracias a su experiencia en mampostería y las clases con profesionales. Como era lógico en ese tiempo, empezó erigiendo casas particulares y chalets de “estilo marplatense” para terceros, llegando a contabilizar más de 370 de género vasco, californiano y semicolonial.<sup>12</sup> A la vez, construyó una serie para vender por su cuenta como negocio propio y actuó como contratista para levantar locales,

<sup>12</sup> El “chalet estilo Mar del Plata” de mediana escala marcó el modelo de vivienda permanente y turística entre 1930 y 1950. Este tipo de construcción rústico e híbrido conquistó una nomenclatura propia con una estética marcada por conllevar el uso de tejas coloniales y techos a dos aguas, terminaciones rústicas en revoque blanco y “piedra Mar del Plata”, un porche, una chimenea (podía ser decorativa, sin tiraje), aleros “hachados” y la existencia de un pequeño jardín o de un retiro al frente. Ver: (Sáez 1998).



casas de renta y otras obras menores en sectores residenciales, en el casco céntrico y distintos barrios de la ciudad.<sup>13</sup>

En 1944 se integró a las filas del Centro de Constructores y Anexos, espacio donde militaban los pequeños y medianos empresarios del sector. En esta entidad ocupó la presidencia (1959-1961) y la vicepresidencia (1963-1971). En ese contexto, la demanda de trabajo era continua y el mercado era muy competitivo entre los contratistas de obras de la ciudad. Sin embargo, Dazeo podía llevar adelante múltiples proyectos al mismo tiempo por arreglos de palabra, lo que le permitió consumir un gran número de casas para clientes particulares para renta o venta. En este sentido, contaba con una decena de trabajadores bajo su órbita trasladándose en bicicleta de obra en obra y un pequeño corralón de materiales que ampliaría con el tiempo, o bien, mudaría hacia espacios más ventajosos.

Prontamente, el espíritu emprendedor y la búsqueda de la diversificación de las inversiones e integración de diferentes cadenas de la producción lo llevó a invertir en el negocio de la explotación de canteras.<sup>14</sup> En la década de 1940 esta actividad resultaba rentable, ya que la piedra blanca y otros productos eran factores esenciales para la construcción y revestimientos en los chalets característicos de la ciudad. Así, formó la sociedad *Nicolás Dazeo y Cía.* concesionaria de la pequeña Cantera “La Calandria”, ubicada a 15 km al oeste de la ciudad de Mar del Plata, sobre la margen izquierda de la ruta provincial N° 88 camino a Necochea. Desde camiones particulares transportaba y ofrecía en el mercado local arcilla, piedra losa y blanca (grano fino y mediano), pilastrines, bloques de piedra de diversos tamaños para frentes o cimientos. Además, podía abastecer su propia demanda ahorrando costos.

Es dable señalar que, décadas más tarde, formaría una sociedad junto a sus hermanos para la administración de una importante cantera de piedra en la zona de Chapadmalal (“Don Mariano”), distante a unos 13 km. de la ciudad. De esta forma, *Dazeo Hnos. y Cía. S.A.C.I. e I.* proveía

---

<sup>13</sup> “Dazeo SA Treinta años aportando al progreso...”, *Diario La Capital*, 1 de julio de 1973.

<sup>14</sup> En la primera mitad de siglo XX esta actividad se desarrollaba dentro del radio urbano de Mar del Plata y fuera de él en espacios a cielo abierto. Aquí se aprovechaban los rasgos morfo-geológicos de la zona para la extracción de piedra y derivados que se utilizaban como materia prima en la construcción.

**Gráfico N° 2**  
**Directorio de SEMAR S.A. (año 1964)**



Fuente: *Guía de Sociedad Anónimas*, Cámara de Sociedades Anónimas, 1972, p. 233.

materia prima para las obras contando con trituradoras de piedra y una tecnología superior al emprendimiento anterior. Se especializaron en hormigón elaborado, pavimentos y, además, compraban y revendían el producido en otras canteras para el mercado regional.

*El “boom vertical”: las diferentes sociedades y el trabajo para terceros (1948-1961)*

Lapromulgación de la ley de propiedad horizontal en 1948 cambiaría la órbita y proyección de muchas empresas al ampliar inusitadamente el radio y volumen de acción de manera versátil. Prontamente, Dazeo se montó sobre las nuevas posibilidades de negocios entablando relaciones comerciales con inversionistas externos y profesionales del medio con los cuales ya había trabajado. Ya desde el año 1949, actuaría en solitario construyendo gran cantidad de edificios. Asimismo, participaría de la “Primera Sociedad de Empresas Marplatenses de la Propiedad Horizontal” (*SEMAR S.R.L.*) junto a colegas destacados del medio con un capital de \$1.180.000. Esta firma fue una de las primeras sociedades de este tipo y pionera en la explotación del nuevo régimen de construcción a nivel país.

El emprendimiento conformaba una cadena completa de trabajo entre profesionales y gremios participantes de una obra, es decir, que

estaban representadas como eslabones las diferentes ramas de actividad (contratistas y subcontratistas), lo que permitía una vinculación natural y eficaz desde la confección del proyecto hasta las terminaciones interiores. Cada uno desarrollaba su especialidad y cobraba por el trabajo realizado (sea en dinero o en cantidad de m<sup>2</sup>), ulteriormente distribuían la retribución por la venta de los departamentos entre los socios o ellos mismos se quedaban con algunos.

De esta forma, en una década (entre 1950 y 1960) desarrollaron diez edificios propios de número correlativo, con un estilo compartido en cuanto a la fachada y exteriores: revestimiento de “piedra Mar del Plata” en planta baja y frente de ladrillos o pintado. En cuanto a sus dimensiones, dependía de la zona en que eran emplazados y las posibilidades que brindaba el endeble código urbano, pero solían contener entre 8 y 12 plantas de altura. *SEMAR S.R.L.* fue una de las primeras firmas que cambió el rostro de la tradicional avenida Colón donde se encontraban los chalets aristocráticos de la *Belle Epoque* y que serían demolidos.<sup>15</sup> Asimismo, las unidades de departamentos se destinaban estrictamente a turistas: eran de uno o dos ambientes y carecían de cocheras, salvo el edificio número “X” (1959) convertido en galería comercial y de dimensiones más amplias, y, más tarde, el “XI”. La ubicación de todos ellos era privilegiada al estar en el seno del desarrollo vertical: cercana a la estación terminal de ómnibus, a la calle Colón y a metros del Casino y del mar.

El capital inicial fue aportado por varios de los “socios inversionistas” (locales y de Buenos Aires). Más adelante al construirse los primeros edificios se lograba encender un circuito virtuoso gracias a la venta de los departamentos, lo que permitía recuperar los adelantos e incentivar el comienzo de las nuevas obras. La facilidad de venta ya desde el pozo y la demanda ferviente del público externo impulsó el emprendimiento durante toda la década: las señas cubrían el costo del terreno y las primeras cuotas financiaban los costos de los factores de la producción. No obstante, también la posibilidad de acceder a créditos estimulaba la concreción de cada proyecto, mientras que las ganancias netas contribuirían al despegue de los contratistas y subcontratistas intervinientes.

---

<sup>15</sup> Por ejemplo, los edificios número VII, VIII y IX fueron construidos en los lotes que ocupaba la mansión de Ernesto Tornquist construida en 1907 y demolida en 1954. *Diario La Capital*, 28 de setiembre de 1954.

En la década siguiente *SEMAR* evolucionaría a sociedad anónima especializada en construcción de inmuebles para viviendas y la realización de un sólo edificio de propiedad horizontal de número “XI” a fines de los sesenta. Con 19 plantas y 3 pisos para cocheras, desafiaba la magnitud de los proyectos anteriores. El nuevo directorio conservaba la mayoría de los integrantes de la sociedad antigua, manteniéndose la jerarquía en favor de Manuel Veramendi, uno de los mayores operadores inmobiliarios del momento y amigo personal de Dazeo. Este personaje de origen vasco tuvo una gran resonancia en el medio local al transformarse en uno de los “reyes de la industria de la construcción”. Había empezado en el rubro como pintor de brocha gorda trabajando para terceros y, más tarde, desarrolló su propia marca como desarrollador.

La evidencia empírica demuestra que la firma fue el puntapié y un caldo de cultivo para el impulso de futuros negocios inmobiliarios de forma independiente. De aquí surgieron una serie de agentes económicos, inversores importantes y protagonistas del ciclo que desarrollaron sus propios emprendimientos en el terreno de la propiedad horizontal en las décadas siguientes. Todos desarrollaron sus marcas de edificios en la década de 1960 cooperando entre sí.

Desde el inicio y durante gran parte del periodo, Nicolás Dazeo formaría un tándem junto a Manuel Veramendi que se tradujo en la formación y administración de un importante conjunto de sociedades amicales circunstanciales dedicadas, no sólo, al negocio de la propiedad horizontal, sino también a la actividad inmobiliaria, a la hotelería y al turismo: *DAVER* (Dazeo-Veramendi), *MONDAVE SRL*, *POTENCIA SRL*, *VERMIDA SRL* (Veramendi, Miñana y Dazeo) y *Dazeo y Veramendi SRL*. Esta serie de firmas llegaron a materializarse como sociedades formales, aunque eran más bien rudimentarias sin una estructura administrativa ni financiera de fondo, donde se perseguía la viabilidad e inmediatez del negocio. De hecho, la mayoría tenía que ver con condiciones circunstanciales para aprovechar ventajas profesionales, y de la práctica misma, en base a unos contratos versados por arreglos informales como el “apretón de manos”, la palabra o el “pacto de caballeros”. La mayoría de ellas estuvieron orientadas hacia la mayor fuente de recursos de la ciudad en esa época que era el turismo.

Estos protagonistas comprendían que la industria de la construcción (actividad de todo el año) y la hotelera (estacional) debían aunar sus esfuerzos en dirección a la inversión externa en temporada.

Así, lo manifestaba el encargado de ventas de *VERMIDA S.R.L.* haciendo referencia a la situación del mercado inmobiliario a fines de los sesenta:

“La construcción para la gente de Mar del Plata no camina, aquí todos los sueldos son bajos. Hay que vender a la gente de afuera, especialmente a aquellos que ya tienen sus casas en Buenos Aires y desean adquirir mayor status comprándose un coche y un departamento en Mar del Plata”.<sup>16</sup>

Individualmente, Nicolás Dazeo batió récords anuales de construcción en la primera década del crecimiento vertical. Hacia 1957 ya había entregado casi sesenta edificios propios y para terceros con una superficie total de alrededor de 120.000 m<sup>2</sup>, lo que indica un nivel de trabajo por sobre la media, tras sólo ocho años de puesta en práctica de dicho régimen. Por ende, superaba a al conjunto de empresas familiares que también venían haciéndolo con gran ritmo de actividad y a otras sociedades amicales o contratistas locales.

Fuera de los edificios en altura, Dazeo se dedicó en forma amplia a la actividad privada, pudiendo realizar todo tipo de obras, refacciones y construcciones internas paralelamente con diferentes equipos de trabajo. La cantidad y tipo de edificaciones para diversas clases de propietarios y zonas de la ciudad indican el lugar ganado en el mercado. En pocos años logró concentrar un volumen de obra mayor a cualquier empresa constructora local. Así, podemos mencionar un conjunto de cines, clubes deportivos, sedes sociales, fábricas, plantas industriales, galerías, salones comerciales, hoteles, instituciones bancarias, templos, estancias, monumentos, hospitales, escuelas, almacenes y casas particulares, trabajando con profesionales locales y de Capital Federal.<sup>17</sup>

Todos estos proyectos pudieron ser materializados gracias a una estructura dúctil de cientos de trabajadores a su cargo con capataces generales y de obra, obreros y personal administrativo; y, a que, además, podía conseguir la mayoría de los contratos a partir de sus relaciones personales, si bien ofreciendo siempre los presupuestos más accesibles para sus clientes, cuestión perjudicial para sus competidores. Desde temprano, su estrategia comercial fue idear un plan de operaciones y

---

<sup>16</sup> *Diario La Capital*, 25 de mayo de 1969.

<sup>17</sup> Entrevista a Nicolás Dazeo, *Diario La Capital*, 7 de enero de 1957.

recursos con el fin de lograr los objetivos propuestos a partir de costos rebajados. Tampoco rechazaba propuestas ni oportunidades de trabajo ni chances de acrecentar el nivel de actividad: “si gano construyendo una obra hago dos, aunque pierda en una”.<sup>18</sup>

### **La empresa familiar y el liderazgo por costos (1961-1982)**

El contexto económico nacional que va desde 1961 hasta 1982 fue de gran variabilidad. Desde la “primavera económica” de los años sesenta, que resultó óptima para la ampliación del consumo y la compra de viviendas, pasando por los ciclos de “stop and go”, la “crisis del desarrollo”, el Rodrigazo y el cambio de modelo de acumulación que privilegiaba la valorización financiera. Lógicamente, estas cuestiones impactaron en el sector de la construcción, tanto privada como pública, con sus marchas y contramarchas.

La obra privada en Mar del Plata vivió su mejor momento por más de veinte años. Pese a un desaceleramiento a inicios de la década de 1970 y una transición durante 1975, recién la crisis de la edificación de departamentos para turismo se tornó irreparable al despuntar los años ochenta. En 1977 la última dictadura militar incentivó un gran cambio en las reglamentaciones urbanas y en los códigos de edificación en el país que trastocaron las reglas de juego. Este hecho, así como el estancamiento económico, marcaron un fin de época para la acción de las firmas dentro del sector en el contexto de la recuperación democrática.

*La obra privada: Nicolás Dazeo S.A*

“La gente nos compra las obras sin preguntarnos cómo las vamos a hacer, y es muy frecuente el caso de que vendamos departamentos enteros antes de empezar a construirlos”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Entrevista a Nicolás Dazeo, en *Síntesis, el diario del empresario*, 6 de julio de 1973.

<sup>19</sup> Diario *El trabajo*, Bodas de Oro, 1965, p. 93. Entrevista a Nicolás Dazeo y a su hijo.

“Los compradores no marplatenses optan por el departamento chico y son el 80% del mercado; mientras que los habitantes locales prefieren los más amplios. Se construyen cuatro chicos por cada grande”<sup>20</sup>

A partir de 1961, Nicolás Dazeo consolidó su nombre en el mercado, donde ya era líder, e imprimió una marca a su producto a través de diversas estrategias de posicionamiento. Ahora, se transformaría en el cabeza de su propia empresa familiar consolidando una trayectoria de ascenso asocial y emprendedurismo. De esta forma, desarrollaría sus edificios propios (financiación y propiedad) que treparían a la cantidad de cincuenta con la denominación “NIJOCALP”, mote que hacía honor a las dos primeras letras de los nombres de cada uno de los integrantes de la familia empresaria: Nicolás, Joaquina (su esposa), Carlos (hijo, quien se recibiría de ingeniero civil) y su hija Lidia (1945-2017).

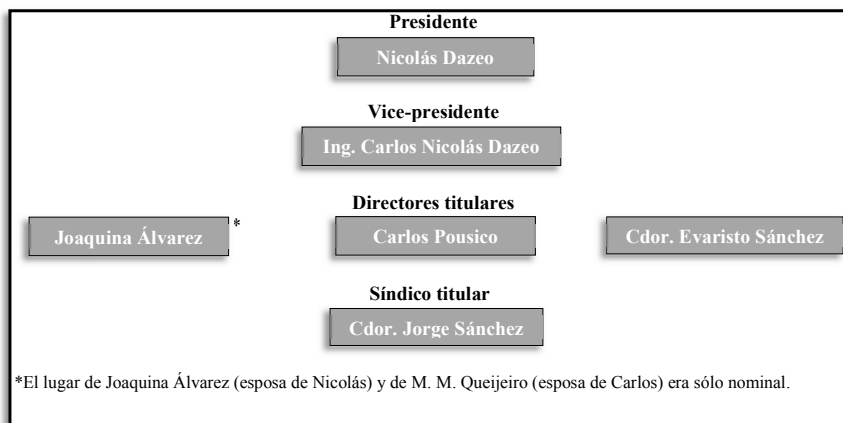
Tres años después, en 1964 se crearía *Nicolás Dazeo S.A.C.I.F.I.* reforzando la estructura societaria e incorporando a Carlos (1941- ) como vicepresidente y mano derecha (quien ya venía colaborando con su padre desde temprano), más tarde, proyectista y, naturalmente, futuro sucesor. La razón social se mantuvo hasta que el primogénito, quien heredaría el mando en la década de 1980, decidiera su cierre definitivo en 1996. La firma también actuaría como horizontalista en proyectos propios, quizás más pretenciosos, que llevaron otros nombres de fantasía en edificios de más de 19 pisos como “Torre Odeón” y “Torre Centenario”. Paralelamente, siguieron trabajando para terceros acrecentando la cantidad de metros construidos y ampliando el nivel de actividad. Por último, a lo largo del tiempo concretarían numerosas obras públicas en la ciudad y fuera de ella, extendiendo los horizontes antepuestos.

Con la entrada del hijo varón en el directorio, a dos años de creada la sociedad, se configura el periodo intergeneracional y, en gran medida, la profesionalización de la misma. A diferencia de la mayoría de las empresas familiares del sector, la estructura y modus operandi de la firma manifiesta una estructura compleja que se iría profundizando con los años. Al mismo tiempo, la relación padre (presidente) e hijo (vicepresidente) fue de cooperación y complementariedad, esgrimiendo un mismo nombre y representatividad en la arena económica, comercial y política. Quizás

---

<sup>20</sup> Entrevista a Nicolás Dazeo en Diario La Capital, 10 de mayo de 1968.

**Gráfico N° 3**  
**Directorio de *Nicolás Dazeo S.A.C.I.F.I.* (1972-1973)**



Fuente: *Guía de Sociedad Anónimas*, Cámara de Sociedades Anónimas, 1972, p. 560.

las diferencias en el rumbo empresarial aparecerían en el periodo en el cual el fundador se retiraría del lugar de director, delegando todas las responsabilidades.

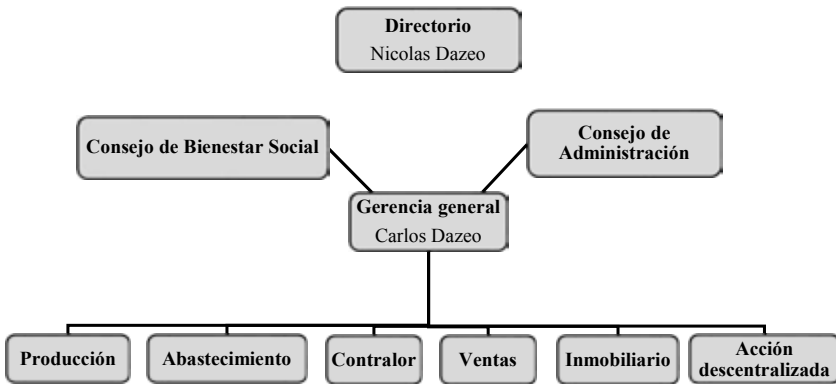
Desde principios de la década de 1970, los Dazeo buscaron dinamizar el sistema empresario incorporando un plantel de técnicos especializados, reafirmando la capacidad financiera para encarar obras de mayor volumen y aumentar el espectro de oportunidades en el rubro privado/público dentro y fuera Mar del Plata. El directorio se iba renovando, pero en síntesis estaba compuesto por profesionales directamente vinculados con la actividad (tres ingenieros, cinco contadores, arquitectos y dibujantes).

Más allá del elenco directivo, el trabajo anual se complementaba activamente a partir de la acción de un grupo de arquitectos, que confeccionaba los proyectos, y otro de ingenieros, que ejecutaba los cálculos de hormigón.<sup>21</sup> Algunos de ellos se desempeñaban como sobrestantes o encargados de supervisar y fiscalizar una cantidad determinada de obras;

<sup>21</sup> Existían pocas empresas con esta estructura en la ciudad. Para el mismo periodo sólo algunas como *DELCO SA*, más tarde, *Cía. Marplatense de Construcciones S.C.A.*, *Guarino SA* o *Domingo Fiorentini y Hnos. SA* estaban a la cabeza en cuanto a profesionalización interna y a capacidad técnica.



**Gráfico N° 4**  
**Estructura de Nicolás Dazeo S.A.C.I.F.I.**



Fuente: *Estatutos sociales*, Nicolás Dazeo SACIFI, año 1973.

en tanto en cada lugar de trabajo actuaba un capataz de confianza en particular con la función de organizar y controlar el ritmo productivo. Por encima de ellos, lógicamente la cadena de decisiones e información nacía de la planificación general emanada del liderazgo familiar (padre e hijo), instalados en la oficina comercial que funcionaba en un edificio de cinco plantas y con una veintena de personas ocupadas en tareas administrativas en su periodo más álgido.<sup>22</sup>

Para resumir la estructura organizacional y la administración de la sociedad anónima nos atendremos al estatuto social y al gráfico siguiente donde se registran la composición entitaria y las dependencias internas. Debajo del *directorio*, controlado por el cabeza de familia actuaba su hijo como *gerente general*, supervisor de las actividades generales en materia de construcciones. Paralelamente, existía reglamentariamente un *Consejo de Administración*, existente en la mayoría de las sociedades de este tipo, como cuerpo colegiado que gestionaba y administraba la sociedad, aunque era controlado por Carlos Dazeo. Teóricamente, se trataba de un órgano intermedio entre los “accionistas” y el equipo directivo que orientaba y velaba por los intereses generales, aunque los “propietarios”

<sup>22</sup> *Memoria y Balance General*, Nicolás Dazeo SACIFI, Duodécimo ejercicio, 28 de febrero 1973.

y “accionistas” eran los mismos miembros de la familia empresaria. A la vez, podía gestionar, representar, ejecutar y controlar el desarrollo de las operaciones, aunque su rol general era de supervisión y fiscalización.

Por otro lado, el *Consejo de Bienestar Social* era de carácter consultivo y regulaba el funcionamiento de la sociedad. Estaba compuesto por personal administrativo y tenía un perfil de oficina de recursos humanos. En este sentido, se ocupaba de la política interna en torno a empleados y obreros en materia de servicio y seguridad social, sueldos, accidentes, préstamos personales y diversas problemáticas que pudieran surgir. Por debajo, una serie de dependencias íntimamente relacionadas al directorio ya que estaban integradas por las mismas personas como la oficina de *producción, abastecimiento, ventas, inmobiliario y contralor*.

Al mismo tiempo, crearían sociedades paralelas y algunas de ellas circunstanciales como *Gardebled y Dazeo SRL (GARDEBLED Hnos. SA y DAZEIO SA)*<sup>23</sup> en la década de 1970 como socios en el emprendimiento, por ejemplo para la construcción de la “Torre Centenario”; *DABO SRL* en 1975 (Carlos Dazeo y Arnaldo Bozzo) que actuaba en Buenos Aires y explotaba canteras de arcilla que proveía materia prima para la propia fábrica de ladrillos; y, *SANTA LUCÍA S.A.* (constructora y financiera) a partir del año 1969 y existente hasta la actualidad. Ésta última tenía el mismo domicilio legal que la firma madre y estaba compuesta por los integrantes de la familia Dazeo. Por otra parte, poseían acciones del Banco de Italia y Río de la Plata y del Banco Ganadero Argentino.

### *El funcionamiento y las estrategias de integración*

Una de las estrategias preferenciales que les llevó a acotar los costos parciales y totales y los plazos de trabajo (demolición, excavación, comienzo, encofrado, hormigonado y entrega) fue la integración de eslabones hacia atrás y hacia adelante. En este sentido, el ritmo y la necesidad de abastecimiento impusieron una serie de operaciones de logística que aseguraron la coordinación de tareas y un contexto de plena productividad. La firma llegó a controlar varias empresas subsidiarias de tamaño pequeño, impulsadas y financiadas por ella misma, creando una

---

<sup>23</sup> *Gardebled Hnos. SA* fue una gran empresa vial de Rosario (Santa Fe) que se asoció con Dazeo con un objetivo de inversión.

red estratégica y, al mismo tiempo, afirmando la provisión de materias primas e insumos esenciales en los tiempos estipulados:

- Fábrica de ladrillos (hueco y común) “El Cóndor” (20 a 25 obreros)
- Taller de carpintería de obra (madera, hierro y aluminio) y fábrica de muebles
- Canteras de piedra y calera (*Dazeo Hnos. y Cía.SA*): con una capacidad de producción de 2.000 toneladas diarias de piedra molida.
- Empresa de instalaciones sanitarias y de gas
- Fábrica de hormigón armado y cal gruesa (también se vendía a otras constructoras)
- Empresa de pintura y yesería

Todo ello permitía cubrir el espectro de otros gremios de subcontratistas, cuestión que reducía costos, no producía demoras en la ejecución de los planes de producción y conseguía un suministro fluido llegando casi al autoabastecimiento. Usualmente, los contratistas de la ciudad subcontrataban todo el espectro de gremios no teniendo estas facilidades. Además, comerciaban libremente el resto del material que elaboraban (o extraían) vendiendo a otras constructoras y contratistas de la ciudad. Por último, compraban lo necesario directamente de fábrica a ciertos proveedores y a terceros los artefactos de línea blanca para el hogar, así como lo hacían también otras firmas del rubro.

Naturalmente, la empresa contaba con un gran acervo de bienes de uso destinado a la producción, desde maquinaria específica a accesorios varios, estructuras de andamios, galpones, tinglados, herramientas de todo tipo, rodados, transporte, motores, equipo, entre otros. Más allá de los bienes personales, existía un conjunto de propiedades inmuebles (corralones, terrenos, depósitos, oficinas, locales comerciales) que permitía llevar a cabo la logística y la parte operativa de manera efectiva y eficiente.

Netamente, la firma invertía en edificios propios, teniendo a su cargo la gerencia de los mismos bajo el nombre de *Administradora Nijocali* (de la cual se desligarían en el futuro), y contando con un plantel promedio de 300 obreros que se distribuían de acuerdo a la demanda anual

y específica de cada proyecto.<sup>24</sup> Por ejemplo, un edificio de ocho pisos podía estar listo en tan sólo un año con 70 trabajadores de albañilería y restantes gremios, sumados a la cuadrilla informal que realizaba el llenado de hormigón en la misma obra. Asimismo, el ámbito público (al que nos referiremos en breve) exigía otro nivel de producción y plazos de entrega por lo que la cifra se multiplicaba enormemente: por caso, entre 1974-1975 uno de los mayores desafíos fue la remodelación y puesta en valor del complejo de hoteles de la Unidad Turística Chapadmalal (creada durante el primer peronismo con fines de turismo social) que insumió cerca de 1000 obreros.<sup>25</sup>

En cuanto a las operaciones inmobiliarias, el sistema básico de más de 100 cuotas era el que atraía al público y estaba de moda. En general, los “NIJOCALI” se ubicaron visiblemente en el centro y se destinaban al turismo (el 80% del mercado) por las características de las unidades (mayormente, monoambientes), las ventajas reglamentarias y la búsqueda de la rentabilidad económica, aunque la minoría tenía un perfil de todo el año. La identidad de sus frentes estaba dada por figuras artísticas que aparecían en los muros verticales. Dazeo confesaba que “nosotros no construimos en la costa porque no nos conviene, el edificio bajo no rinde”.<sup>26</sup> En este sentido, la zona del litoral marítimo poseía algunas restricciones reglamentarias con respecto a la altura, factores de ocupación y otras, y suponían un coste mayor, lo que ponía en tela de juicio la factibilidad del proyecto.

Indudablemente, en la realización de edificios, sea a través de sociedades esporádicas o propias, se perseguía el negocio rápido y certero. La demanda efectiva era tal que antes de cada obra se sacaban los cálculos

---

<sup>24</sup> A finales de la década de 1960, la empresa inició las obras del controvertido “Bristol Center”, tres torres frente al mar en uno de los lugares más privilegiados del centro, pero se retirarían ante la falta de pago. Posteriormente, una serie de acontecimientos políticos y personales retrasaron la obra hasta ser abandonada en plena dictadura militar.

<sup>25</sup> A lo largo de todo el periodo no se observan grandes conflictos obreros. Sin embargo, la realización de esta obra supuso un problema de grandes proporciones en momentos en que la violencia política en el país iba en aumento. Carlos Dazeo (gerente de la empresa) fue secuestrado por pelotones de combate de Montoneros y liberado tardíamente por un pago millonario. *Diario La Capital*, 6 de febrero de 1975.

<sup>26</sup> *Diario La Capital*, 25 de mayo de 1969.

de hormigón para sacar el mayor beneficio posible por metro cuadrado. La venta se hacía en corto tiempo basándose en la confianza entre la parte vendedora y compradora, como manifiesta el representante técnico de la empresa que trabajó con Dazeo por más de veinte años:

“Era tal el mercado que había que no necesitaban publicitar. Yo nunca le he visto a Dazeo un letrero de publicidad, ni hacer publicidad por radio, ni por televisión. Lo primero que hacía la gente cuando venía de Buenos Aires era ir a verlo a Dazeo, o a Scheggia o a Veramendi, a cualquiera de ellos y asegurarse de comprar un departamento. Ese era uno de los fundamentos para venir en el invierno, a comprar departamento. No, por eso te digo, si vos vendés un edificio en una semana ¡para qué vas a hacer publicidad! La publicidad se la hacían ellos mismos, ellos mismos solos, ya en Buenos Aires todo el mundo conocía a esas empresas”<sup>27</sup>

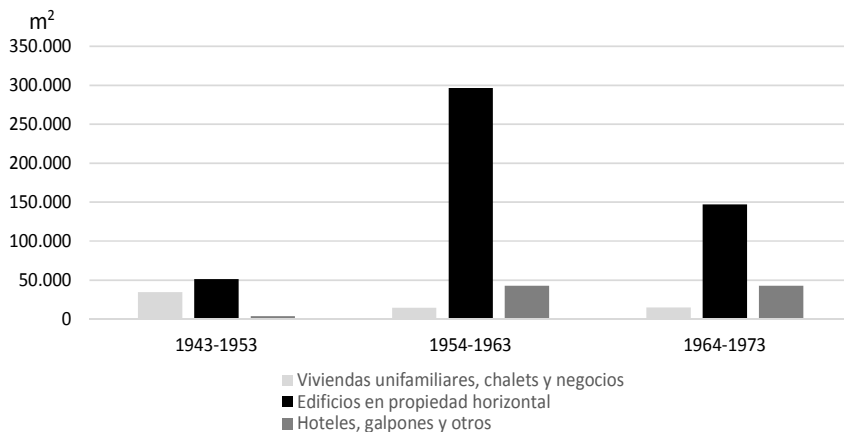
Ciertos edificios tuvieron exclusividad de venta con alguna de las inmobiliarias más grandes de la costa atlántica, como *Di Tullio* o *Coste y Freuler*, quienes se encargaban de las estrategias de promoción. No obstante, el producto acabado, y aún sin empezar, se ofrecía también en la oficina de la constructora, en los puestos de venta instalados en la obra y en un conjunto de filiales en Buenos Aires con varios planes de financiación. A diferencia de otras empresas del ramo, la construcción de edificios exclusivamente para renta no fue una de las estrategias privilegiadas de capitalización, pues toda unidad terminada se ponía en venta.

Mientras que los “documentos” (cheques) se enviaban por correo desde diferentes puntos del país, sobretodo de Buenos Aires, las operaciones se terminaban en Mar del Plata con la firma de la escritura y la entrega final de los departamentos. Para ello contaban con una inmobiliaria propia que funcionaba en otro domicilio, que permitía, en ocasiones, no depender de intermediarios y salvar las comisiones ideando planes propios de financiación sin crédito bancario. Todo este sistema estaba amparado en la confianza personal y en un contexto de tasas de inflación relativamente manejables. Vale apuntar que haría eclosión con el Rodrigazo generando

---

<sup>27</sup> Entrevista al Ing. Enrique Petersen (ex representante técnico de Nicolás Dazeo SA), Archivo de la Imagen y la Palabra, CEHis.

**Gráfico N° 5**  
**Resumen de obras privadas realizadas por Nicolás Dazeo**  
**entre 1943 y 1973 en plena expansión (por tipo de construcción)**



Fuente: Elaboración propia en base a *Memoria y Balance General*, Nicolás Dazeo SACIFI, Duodécimo ejercicio, 28 de febrero 1973.

cuantiosas pérdidas para la firma, siendo que, ante la estampida monetaria, “salía más cara la estampilla que ir a cobrar el documento”.<sup>28</sup>

El sistema creado fue eficaz dentro de los parámetros naturales y artificiales con los que funcionaba el mercado inmobiliario y la industria de la construcción local. Ergo, la empresa se expandía, crecía y funcionaba perfectamente bajo la lógica de actividad plena. En la década de 1970 lograría su apoteosis tanto interna (estructura) como externa incluso con la crisis del Rodrigazo. Posteriormente, su reproducción encontraría límites ante un contexto de baja intensidad y especialización, que redujo los márgenes de utilidad y de rentabilidad. En síntesis, el tamaño y la magnitud de la firma sería una carga más que una virtud en un contexto recesivo. Por ello, la iniciativa pública ofreció una oportunidad de negocios que la empresa aprovecharía en los siguientes años, aunque asestaría un duro golpe a sus entrañas.

<sup>28</sup> Entrevista a Ing. Carlos Dazeo, agosto de 2018.

*La Obra pública: el otro pilar de la inversión*

Durante la década de 1950 el nivel de obra privada de Nicolás Dazeo no hacía sino crecer ocupando su horizonte de posibilidades y expectativas. No obstante, en la siguiente se consolidaría empresarialmente y maduraría la intención de cubrir el espectro de la iniciativa pública, que permitiría la expansión, aumentar el equipamiento y la capacidad de obtener ganancias seguras. *Nicolás Dazeo SA* ocuparía un importante nicho de mercado en la región llevando adelante múltiples obras dentro y fuera de Mar del Plata. Alrededor de 1970 *Dazeo S.A. Financiera, Pavimentadora, Inmobiliaria y Vertical* constituía el brazo ejecutor de un variopinto abanico de acción.

Dentro de las empresas marplatenses que se dedicaron a la obra pública o invertían en ambos submercados, contaba con las especificaciones técnicas y tamaño como para presentarse a cada una de las licitaciones municipales. Su radio de acción se amplió al ámbito provincial, en el que se generaron oportunidades de expansión geográfica y financiera. Ello significaba trasladar la operatividad al propio lugar de trabajo (profesionales, jefes de obra, maquinaria, transporte) conservando la identidad organizacional y activando circuitos logísticos en la zona (mano de obra, compra de materiales).

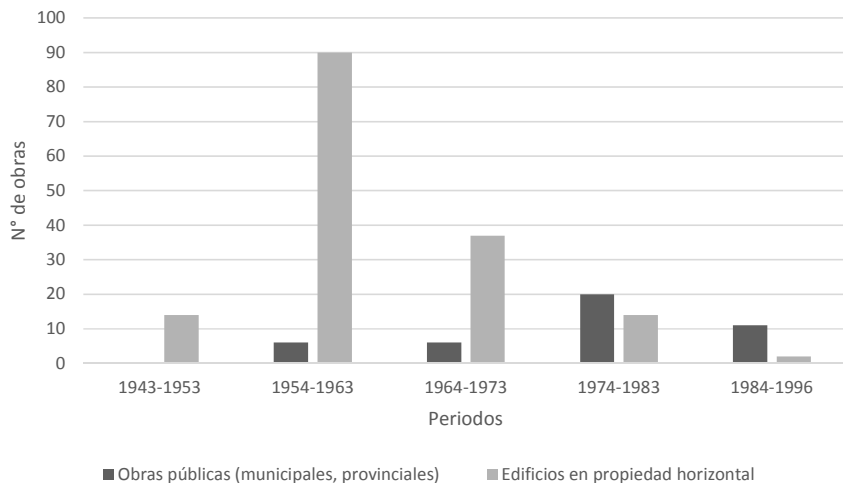
La evidencia empírica demuestra que la flexibilidad de la firma para aceptar las condiciones contractuales imperantes y la posibilidad de ofrecer presupuestos más baratos que sus competidores fueron la ventaja principal para ganar los concursos oficiales y concretar importantes obras. La relevancia fue tal que los miembros de la familia empresaria tuvieron un rol preponderante en la creación y en el desarrollo posterior de la subdelegación local de la Cámara Argentina de la Construcción (re) fundada en septiembre de 1976. En este sentido, Carlos Dazeo presidió la entidad en el periodo 1981-1987, inaugurando su sede.<sup>29</sup>

Entre las principales obras públicas llevadas a cabo entre las décadas de 1960 y 1970 podemos señalar varios edificios públicos como Tribunales, parte del Complejo de la Universidad Nacional de Mar del Plata, el Cementerio Parque, la remodelación de los hoteles de Chapadmalal, cercos y aceras, escuelas y plazas en diferentes barrios de la ciudad. Paralelamente, la firma se presentó a licitación para diversos trabajos importantes junto a otros competidores, pero en los cuales no pudo obtener su concreción.

---

<sup>29</sup> *Diario La Capital*, 8 de diciembre de 1987.

**Gráfico N° 6**  
**Cantidad de obras públicas tomadas por la empresa en relación a edificios de propiedad horizontal construidos (por periodo/ década)**



Fuente: Elaboración propia a partir de expedientes de construcción, memorias, entrevistas orales y prensa periódica.

Durante la década de 1970, la firma realizaría una serie de complejos habitacionales unifamiliares y multifamiliares que se correspondieron con los planes oficiales de viviendas económicas lanzados y reeditados por los diferentes gobiernos nacionales, provinciales y municipales, en los que participaron diferentes asociaciones intermedias como sindicatos, cooperativas y dependencias de las fuerzas armadas. Por ejemplo, sobre el Plan “17 de octubre” y “PyM” (Provincia y Municipio), en áreas periféricas y alejadas del centro se construyeron cientos de unidades para empleados de casinos, cooperativas, suboficiales de las F.F.A.A. y gendarmes.

En el gráfico anterior se compara la cantidad de obras públicas tomadas en relación al producto más explotado por la firma (edificios en propiedad horizontal). Indudablemente, si tomáramos las cifras de m<sup>2</sup> en cada subsector y para cada obra tendríamos mayores certezas. Del mismo modo, la rentabilidad y la demanda de obreros no es la misma en el espacio privado que en el público. Sin embargo, la información de la que



disponemos no alcanza a completar la serie. Más allá de esta limitación, nos muestra un indicativo de cómo fue cambiando la estrategia de la empresa cada diez años.

Hasta el primer lustro de la década de 1970 la mayor cantidad de trabajo provino del ámbito privado. A partir de 1974 la tendencia se tornó a favor de la obra pública con mayor importancia dadas las posibilidades del mercado. En el siguiente periodo existió una continuidad, pero con una disminución marcada en los edificios en altura (propios y para terceros). Parte de esta maniobra puede ser explicada por las condiciones del sector en cada momento y el entorno local de producción. Aunque también por razones subjetivas, la segunda generación tenía la férrea convicción de que ampliar el horizonte “hacia la obra pública significaba crecer”.<sup>30</sup>

### **Las nuevas generaciones entre el legado y la crisis (1982-1996)**

#### *El sector construcciones en la Argentina en las décadas de 1980 y 1990*

En el primer lustro de los años ochenta la variación porcentual de la participación de la industria de la construcción en el PBI fue realmente negativa. El hecho se suscitaba en medio de una de las crisis financieras más graves del país. El aumento de la deuda pública, la importante devaluación de la moneda y la inestabilidad macroeconómica produjeron una gran recesión y la caída del consumo junto con la inversión. Asimismo, la guerra de Malvinas en 1982 complicó la dinámica de la actividad y del mercado inmobiliario en su conjunto.

Entre 1980 y 1985 el sector sufrió una fuerte caída (43%) en el ámbito privado y de un 53% en el público. Lógicamente, ello afectó la rentabilidad y la eficiencia de las empresas en momentos en que el déficit de vivienda en el país alcanzaba a 2,5 millones de familias (1980).<sup>31</sup> A ello se agregaba la retirada definitiva del peso para las operaciones inmobiliarias y el uso del dólar estadounidense para tasar las propiedades y realizar transacciones de compra y venta (Gaggero y Nemiña 2013,52).

Frente a las importantes fluctuaciones de la demanda de obras nuevas, la actividad de reparación, mantenimiento y ampliaciones de

---

<sup>30</sup> Entrevista a Ing. Carlos Dazeo, agosto de 2018.

<sup>31</sup> *La construcción. Industria del Bienestar Humano*. Publicación de la Cámara Argentina de la Construcción, Buenos Aires, 1986, p. 105.

inmuebles fueron un pequeño aliciente para la gran capacidad instalada de las firmas a lo largo del decenio. En este caso los costos eran menores y requerían una utilización de mano de obra no especializada. Aquella posibilidad actuó mínimamente como sostén en esta difícil coyuntura, activando el mercado de materiales y el de la mano de obra. Sin embargo, muchos emprendimientos desaparecieron en paralelo a la huida de inversores y de trabajadores hacia otros rubros.

Los años que siguieron fueron menos alentadores. El fracaso de los sucesivos planes económicos durante el gobierno de Alfonsín, que terminaron en la hiperinflación de 1989-1990, condicionaron la reactivación de la obra pública. Tampoco el sistema de indexación de los valores de las propiedades por el índice de precios mayoristas o del peón industrial hicieron posible el uso de créditos para la financiación de compra de viviendas en el rubro privado. Los despachos de cemento en el país decrecieron sustancialmente y el índice de los costos de construcción duplicó y triplicó el valor de años anteriores.<sup>32</sup> El cambio de reglas de juego constante fue uno de los elementos para influir en el desempeño de las empresas.

En Mar del Plata la década de 1980 fue de declive pronunciado siguiendo la tendencia del país y experimentando grandes cambios con respecto al decenio anterior. En el conjunto de firmas locales, mientras que las constructoras medianas y grandes perdieron rentabilidad ante el contexto, algunas debieron disminuir el nivel de obra cerrándose sobre sí mismas para evitar mayores pérdidas. En muchos casos, las deudas contraídas, sumado a los costos fijos y a una estructura poco flexible, provocaron el cierre forzado en este contexto. En última instancia, la quiebra se dio en un abanico de firmas por diversos motivos y otras arrastrarían sus pérdidas apostando a la producción bajo una lógica ya perimida (Pegoraro 2019).

La incertidumbre económica afectó las expectativas del sector en el rubro privado. Según las estadísticas municipales, en 1977 se habían registraron 3177 permisos de obra que representaban la cantidad de 916.740 m<sup>2</sup>. La tendencia fue enérgicamente decreciente en los años siguientes, en tanto en 1985 se presentaron sólo 1864 expedientes que

---

<sup>32</sup> *Situación actual y evolución reciente del sector de la construcción* (2005), Instituto de estadística y registro de la industria de la construcción (IERIC), Buenos Aires, p. 130.

hacían un total de 245.178 m<sup>2</sup>. Finalmente, en 1991 la cifra disminuyó a 781 permisos y 108.138 m<sup>2</sup>. La tendencia bajista continuó toda la década menemista hasta el año 2002, cuando recién el sector mostró algunos signos de recuperación.<sup>33</sup>

En síntesis, los años ochenta y noventa no fueron buenos para el sector. Las condiciones se tornaron fluctuantes, por momentos, con cierto movimiento en el rubro privado y oportunidades de negocios efímeras en planes oficiales de vivienda. El volumen de obra de las empresas sufrió una caída considerable por lo que éstas orientaron sus estrategias a sobrevivir a ese contexto. Los años de la convertibilidad tampoco ayudaron al conjunto de las pequeñas y medianas empresas, transformándose en un desafío.

### *Especialización y supervivencia en el submercado de la obra pública: la segunda generación*

Sería un error pensar y reconstituir la trayectoria empresarial de la segunda generación disociada del camino transitado por la primera. Nicolás Dazeo nominalmente ocuparía diversos puestos en el directorio hasta su muerte (acaecida en septiembre de 1993) y la firma conservaría su nombre hasta 1996, cuando la razón social fue dada de baja. Cabe recordar, que su hijo Carlos venía desempeñándose en cargos rectores, y compartiendo funciones de dirección con el fundador, desde el segundo lustro de la década de 1960, siendo protagonista de la reorganización y profesionalización interna y del despegue empresarial antes dicho. Gracias a ello la administración impositiva y contable había mejorado junto con la inserción del sistema computarizado para la liquidación de sueldos en los años ochenta.

Una cuestión importante de esta coyuntura fue el reparto del capital de la empresa y los bienes familiares entre los hijos de Nicolás por decisión del fundador. Mientras que Carlos conservaría el 50% del patrimonio empresarial, Lidia se quedaría con la cantera con el fin de administrarla y explotarla junto a su marido.<sup>34</sup> Al mismo tiempo, la familia se desprendió de los hoteles de su propiedad, dando fin a las sociedades amicales de antaño.

---

<sup>33</sup> Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón, Provincia de Buenos Aires, Argentina

<sup>34</sup> Entrevista a Lidia (hija de Nicolás), Archivo de la Imagen y la Palabra, CEHis.

Por otra parte, conjuntamente los cabezas de familia decidieron apartar a los socios no familiares del directorio de la sociedad lo que generó algunos conflictos. Ello traería cambios en torno a la organización profesional y el reparto de funciones, centralizando aún más las decisiones y moldeando el futuro de la firma. Es dable observar, que también la legislación fue cambiando el modo de integrar las sociedades anónimas con menos integrantes en los directorios.

El cariz que adoptó la sociedad durante la gestión formal de la segunda generación a partir de los años ochenta giró alrededor de un cambio de rumbo, dentro de un horizonte de expectativas que ya no era el mismo. Por un lado, las oportunidades de la construcción privada con fines turísticos comenzaron a apagarse por una serie de precondiciones macro, como la contracción de la demanda, el cambio de los patrones de ocio de la clase media argentina, la pérdida del lugar simbólico de Mar del Plata en el concierto de destinos posibles y la oferta de veraneo. También la estampida inflacionaria de fines de los setenta y principios de los ochenta desalentó las propias inversiones en el ámbito local, al tiempo que acentuó los costos operativos en un mercado por demás inestable. Por ende, el nivel global de obra frenético alcanzado en la década precedente disminuyó drásticamente. Por otro lado, el tamaño y la capacidad de obra de la empresa precisaba de la realización de proyectos importantes para asegurar su reproducción por lo que ello podía ser logrado ahora en la esfera pública. El lema familiar y empresarial parecía resumirse en la idea de “crecer generando”, máxima repetida por sus miembros.<sup>35</sup>

Agotada toda una estrategia de negocios en torno a la provisión de servicios para turistas y de un estándar popular en el que se había destacado durante décadas, la segunda generación privilegió la iniciativa estatal para la contratación de obras (ver gráfico N° 6). Si bien se realizaron trabajos importantes en el ámbito privado, como hoteles, fábricas, estancias, centros recreativos, entre otros, en los ochenta *Nicolás Dazeo SA* fue un componente importante del submercado de la obra pública zonal destacando en diferentes licitaciones para el Estado. De este modo, pese a los pocos proyectos propios que pudo desarrollar, fue el trabajo para terceros lo que manifestó una mejor oportunidad de negocios para los miembros de la empresa familiar. Aquí resaltó la relación profesional

---

<sup>35</sup> Entrevista a Cdr. Nicolás Alejandro Dazeo (hijo de Carlos), realizada en setiembre de 2019.

que mantuvieron con los arquitectos Haydeé Pérez Maraviglia y Carlos Mariani (exitoso estudio profesional) en edificios públicos o privados como el Sheraton Hotel de cinco estrellas, el complejo habitacional de empleados de casino y el Aquarium (parque marino).

En este escenario, la firma afrontó un conjunto de proyectos en solitario o en asociación en Mar del Plata (barrios, escuelas, cloacas, ampliaciones) y en la provincia siguiendo la iniciativa del Banco Hipotecario Nacional en el llamado “Plan de Reactivación” (1987) con obras en Miramar y en el Gran Buenos Aires.<sup>36</sup> Por otro lado, desde el año 1979 Carlos Dazeo, titular de *Nicolás Dazeo SACIFI*, se asociaría de hecho con *VLADE SA* con la cual desarrollaría diferentes obras en la región.<sup>37</sup>

Sin embargo, la situación del país en esos años, y en los siguientes, distó de ser beneficiosa para la actividad productiva en general. Algunas obras grandes de tendido de cloacas contratadas en esos años derivaron su retraso por serios inconvenientes por parte de los vecinos al acarrear la imposibilidad de afrontar los costos por la difícil situación del país. Así, un informe de la empresa en los diarios locales aducía:

Inútil resulta considerar la presente cuestión si no se la observa desde la grave crisis económica que sufre nuestro país desde hace años, con particular agravamiento en el último periodo con dos cuadros hiperinflacionarios de notoria afectación no sólo a nuestra empresa sino también a los usuarios de la red cloacal [...] A través de más de cincuenta años de trayectoria, [la empresa] ha realizado innumerable cantidad de obra, tanto privadas como públicas, lo que le ha permitido ubicarse a la vanguardia y entre las principales empresas de su tipo en nuestra ciudad. En lo que hace concretamente a las obras de red cloacal, hace ya casi una década que se viene desempeñando en forma ininterrumpida dentro del

---

<sup>36</sup> *Diario La Capital*, 23 de julio de 1987.

<sup>37</sup> En 1997 las firmas *Nicolás Dazeo S.A.C.I.F.I.* y *Vlade S.A.* promovieron una demanda contencioso administrativa contra la Provincia de Buenos Aires, reclamando el pago actualizado de las sumas retenidas en concepto de fondo de reparos en algunos certificados emitidos con motivo de su ejecución en obras de los años ochenta, como también los intereses por la mora en que incurrió la Administración al restituir dichas suma, que llegaría a la Corte Suprema de la Provincia.

área de Gral. Pueyrredón, habiendo abastecido de tal servicio a aproximadamente 2000 cuadras, lo que representa haber brindado tal comodidad a más de 50.000 usuarios.<sup>38</sup>

### *La tercera generación y la crisis final (1990-1996)*

En el año 1990 se inicia el segundo periodo intergeneracional al producirse la incorporación formal de la tercera generación. El hijo de Carlos, Nicolás Alejandro (1966- ), entraría directamente en el directorio después de recibirse de contador/ licenciado en administración (UCA-Buenos Aires) y, al poco tiempo, ocuparía el cargo de vicepresidente secundando a su padre (presidente). De este modo, no desempeñaría aquella función profesional dentro del directorio de la sociedad anónima sino diferentes tareas administrativas y de dirección. En paralelo, en la parte de obras ingresó su cuñado (esposo de la hija de Carlos), de profesión ingeniero civil.

Como planteamos antes, la cadena de edificios de número correlativo bajo el nombre de “Nijocali” había sido la más exitosa de los proyectos de la empresa con 23 unidades entre 1961 y 1969; y, 14 entre 1974 y 1983. Mientras que para el periodo 1984-1996, sólo se llegaron a realizar un total de 2.<sup>39</sup> De este modo, es dable observar que la última fase fue de gran depresión de la actividad y financiación propia para la venta de nuevos departamentos. Si bien, algunas obras fueron de grandes magnitudes con torres de más de 13 pisos de altura, ya la rueda productiva de poseer edificios en proyecto y en ejecución en paralelo había dejado de rendir sus frutos. Lo mismo le sucedía al resto de las empresas constructoras de la ciudad que mantenían sus marcas con gran dificultad. En las décadas de 1980 y 1990 las formas de comercialización habían cambiado rotundamente con la venta de propiedades en dólares y en pocas cuotas junto con la intervención de préstamos bancarios hipotecarios, dada la incertidumbre económica.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> *Diario La Capital*, 12 de mayo de 1991.

<sup>39</sup> El conteo llegaría hasta el número “LIII” dado que se incorporaron a la lista otras obras realizadas para terceros o los correspondientes a diferentes planes de vivienda realizados coetáneamente.

<sup>40</sup> El último edificio de este tipo en terminarse fue el denominado “Nijocali LIII” a inicios de la década de 1990 mientras que para el siguiente (“Nijocali LIV”) se

La crisis que arrastraba la empresa y el cierre definitivo puede ser explicado a través de diversas causas entrelazadas. Lamentablemente, no contamos con los registros contables de esta época ya que varios documentos fueron materia de acciones judiciales. Sin embargo, podemos arriesgar algunas hipótesis. Junto con la disminución de la actividad general y el contexto sumamente desfavorable de los años noventa, suponemos que hubo también responsabilidades individuales del directorio en torno a malas decisiones, imprevisiones y negocios fallidos.

En el ámbito privado la gran obra del Aquarium (parque marino ubicado en la zona sur de la costanera marplatense), diseñado por los arquitectos Maraviglia y Mariani e inaugurada en el año 1993, suscitó serios inconvenientes con el comitente a la hora de respetar los contratos y el presupuesto asignado, comprometiendo las ganancias; por su parte, los últimos “Nijocalis” se comenzaron a construir con créditos hipotecarios signados por altos intereses tornándose perjudicial. Estas dos cuestiones fueron la punta del iceberg que generó una parálisis de la estructura productiva y administrativa (grande, costosa y de muchos años, poco flexible), gastándose más en ciertos clientes que el ingreso real para hacer frente a las obligaciones fijas de la empresa.<sup>41</sup>

Asimismo, paulatinamente en la esfera pública también se generó un fuerte desfase entre costos y recuperos por el movimiento inflacionario. Los certificados de mayores costos aceptados por el Estado no llegaron a cubrir las pérdidas dada la volatilidad de la moneda y los bajos presupuestos con que habían sido tomados los trabajos. En este sentido, la posibilidad de generar más actividad a partir de deuda se tornó perjudicial para la firma que no pudo sostenerse ante la crisis general.

La incapacidad de reconversión y el atraso de pagos provocaron el cierre de la razón social en el año 1996, a través de una convocatoria de acreedores y allanamientos de la justicia. Paralelamente, la fábrica de ladrillos fue cerrada junto a las restantes actividades secundarias que la empresa había integrado a la producción durante décadas junto con gran parte del equipamiento. Además, la familia se desligó de la *Administradora*

---

llegó a realizar la loza y la mampostería, aunque después de la quiebra de la firma el esqueleto fue vendido para pagar deudas con los bancos y, posteriormente, cedido a otros dueños. Entrevista a Cdor. Nicolás Alejandro Dazeo (hijo de Carlos), realizada en setiembre de 2019.

<sup>41</sup> Ídem.

e *Inmobiliaria Dazeo*, que continuaría bajo otros dueños, y de las oficinas propias que ocupaba en un gran edificio.

No obstante, de forma unipersonal Carlos seguiría en la actividad con otras sociedades creadas por él mismo en los años posteriores, y ocupándose del mantenimiento de frentes y trabajo de altura. Por ejemplo, siguieron funcionando algunas firmas (*Santa Lucia SA* y *Dazeo Construcciones Civiles SA.* -1999) buscando un mayor rendimiento con una estructura más sencilla y poco personal de la antigua sociedad. Ya en el nuevo milenio financió la construcción de un edificio propio de nombre “Santa Lucía” de cinco plantas. Este tímido conjunto de acciones no se comparan de ninguna forma con el nivel alcanzado anteriormente, provocando a todas vistas una movilidad descendente en los protagonistas de la familia empresaria. De hecho, dentro de estos pequeños emprendimientos tampoco participó la tercera generación ya que Nicolás Alejandro se alejaría de la actividad, instalando su propio estudio contable para desarrollar su profesión hasta el día de hoy.

### **A modo de cierre**

El estudio de este caso revela aspectos insospechados en una mirada general sobre el periodo y sobre el derrotero del sector de la construcción en el siglo XX. El rol de las denominadas PyME en el país debe ser ponderado ya que han contribuido a generar empleo, a dinamizar la economía local y a invertir e innovar bajo circunstancias inestables. También permiten observar las condiciones de desarrollo del entramado industrial argentino y la adaptación de los emprendedores frente a las diferentes políticas económicas.

La figura de Nicolás Dazeo en la ciudad de Mar del Plata da cuenta de la sorprendente movilidad social individual y de la madurez de un emprendimiento que se combinó con el crecimiento urbano un tanto desenfrenado. Por todo ello, trazó una trayectoria que fue, a la vez, paradigmática y excepcional por alcanzar la cumbre de desarrollo dentro de las empresas familiares del medio. Paralelamente, pese a mostrar el éxito también evidencia el fracaso en el largo plazo para generar un desarrollo sostenido e idear estrategias certeras para enfrentar la inestabilidad macroeconómica del país. Que este estudio sea el primer eslabón para comparar en el futuro diversos derroteros de firmas constructoras en el siglo XX.



La década de 1940 estuvo signada por una fiebre de la construcción en Mar del Plata donde los contratistas se movieron con prestancia y astucia en un mercado por demás competitivo, pero en el que la demanda era tal que desbordaba el nivel de obra de cada individuo. Como contrapartida, frente a las sociedades amicales, de hermanos o de padres e hijos, de manera personal Dazeo escaló posiciones rápidamente. Esta etapa embrionaria marcaría el sentido de crecimiento y la lógica de trabajo en toda la historia empresarial particular del mismo. Así, en el decenio siguiente ello se manifestó durante el boom de la propiedad horizontal cuando se convirtió en la punta de lanza de un crecimiento exponencial que lo catapultó como el mayor contratista de obras del periodo.

Durante décadas la empresa constructora explotó la euforia inmobiliaria con la especialización en un estándar popular que era codiciado en el mercado de compra y venta con destino a veraneo. Por momentos estas acciones desplegadas fueron realmente exitosas pudiendo explotar el régimen de división de la propiedad para la realización de su marca identitaria como lo fueron los edificios denominados “Nijocali”. Ello le permitió crear en el año 1966 la sociedad anónima de la mano de los mayores requerimientos que la especialización en obra privada demandaba.

El ascenso personal del fundador imprimió ciertas características particulares a la cultura del emprendimiento. En ese marco, prevaleció un fuerte personalismo y poca delegación de las responsabilidades, salvo en su hijo con quien compartió las funciones dirigenciales. De tal modo, la sucesión generacional fue natural y sin sobresaltos dejando la propiedad y gestión de la firma al único hijo varón. Al respecto, el apellido conllevó un valor simbólico de fuerza productiva y empresarial que pudieron ostentar ambos (Nicolás y Carlos) en diferentes espacios públicos por dentro y fuera de la actividad industrial. En este sentido, el acervo de conocimientos acumulados/ heredados sobre el oficio y sobre el manejo de los negocios se transformó en una ventaja para garantizar la continuidad del emprendimiento.

Mientras el volumen de trabajo efectivamente creció, la estructura evidenció ciertos cambios con la incorporación de personal administrativo, mientras que el directorio fue complejizándose de la mano de la intervención de varios profesionales entre los que se destacaron contadores, ingenieros y arquitectos. La profesionalización vino de la mano justamente de la segunda generación, cuestión ausente en otras empresas

del rubro. En resumen, las estrategias que consolidaron el liderazgo en el mercado fueron dos. Por un lado, un sistema de organización de la producción que permitió la reducción de los costos, perfeccionado según las posibilidades dadas por el contexto económico. En segundo lugar, la integración de diferentes eslabones del proceso productivo. La creación de diferentes ramas subsidiarias aumentó el tamaño y la capacidad de la empresa sin la necesidad de subcontratar a los gremios.

El tamaño de la firma y la posibilidad de interactuar en dos submercados diferentes de obra le imprimió otro contraste dentro de la esfera de las empresas familiares. A lo largo de las décadas de 1960 y 1970, en paralelo a la consolidación de la marca propia en el ámbito privado, la empresa destinó grandes esfuerzos en cubrir un nicho de mercado dentro de la ciudad en torno a las demandas del sector público. De esta manera, realizó la construcción de importantes instituciones municipales gracias a una red de relaciones personales, la posibilidad de presentar las credenciales pertinentes, precios competitivos y los presupuestos más reducidos. Para ello, se hacían cálculos de ganancias, costos y se ponía a prueba la plena capacidad operativa con un plantel obrero cada vez más numeroso. Por otro lado, concretó varios planes de vivienda con destino a entidades oficiales y otras sociedades de bien público en diferentes barrios de la ciudad y la zona.

Ante este espectro de presteza, a principios de los setentas el directorio tomó serios recaudos en la operatoria de la empresa para evitar el impacto del envilecimiento de costos. En una estructura grande que movía una gran fuerza de trabajo, equipamiento, bienes de uso y obligaciones varias la mera posibilidad de merma en la actividad podía llegar a ser contraproducente para el rendimiento económico general. La empresa llegó a su apoteosis en esta década con gran abanico de acción, pero en un ambiente que ya comenzaba a ser mayormente inestable.

En términos industriales, el tamaño de la empresa era mediana y se la podría considerar grande en comparación con el resto de las firmas familiares del sector en la ciudad. El “liderazgo por costos” en ambos submercados le permitió lograr un volumen de producción alto con rendimientos competitivos. En este sistema era menester mantener la plena producción y la actividad ya que finalmente, pese a la gran cantidad de obras efectivamente realizadas, no sacaba rédito de todas las efectuadas.

En comparación, cuando otras empresas del rubro a nivel nacional y generalizado decidieron cerrar y parar de producir, en primer

lugar, por el recrudescimiento de las variables que sostenían el mercado inmobiliario en cada ciudad del país; en segundo, por el cambio de patrón de funcionamiento; y, en tercer, cambios internos en la toma de decisiones de cada emprendimiento, *Nicolás Dazeo SA* continuó en la década de 1980 aplicando las mismas estrategias que habían sido empleadas durante años sin considerar las transformaciones acaecidas a su alrededor y el desnivel producido en la demanda. Ahora los costos operativos se tornarían pesados para una estructura tradicional que no aguantaría lógicamente el bajo ritmo de obra en el espacio privado, las malas condiciones de la hiperinflación (1989-1990), la incertidumbre en el sector público y una serie de negocios fallidos, detrás del progresivo proceso de endeudamiento y de ahorcamiento para seguir operando.

A la postre, las malas condiciones atravesaron las expectativas de los integrantes de la segunda y la tercera generación poniendo en jaque una salida que decidió la quiebra final en 1996. En paralelo, otras empresas constructoras, que también habían apostado a seguir produciendo en el mercado interno con alto riesgo, tendrían el mismo destino. Pese a la responsabilidad individual de los empresarios, las condiciones históricas de la economía argentina y los cambios de modelo de acumulación tuvieron un efecto devastador para esta cultura emprendedora.

## Referencias bibliográficas

Ballent, Anahí. 2019. «Ingenieros, empresarios y Estado: la formación de la Cámara Argentina de la Construcción, 1936-1943». *H-Industri@: Revista de Historia de la Industria, los Servicios y las Empresas en América Latina* 25: 43-60. Acceso el 10 de enero de 2020. <https://ojs.econ.uba.ar/index.php/H-ind/article/view/1622>

Barbero, María Inés y Raúl Jacob, eds. 2008. *La nueva historia de empresas en América Latina y España*. Buenos Aires: Temas Grupo Editorial.

Barbero, María Inés y Andrea Lluch. 2015. «El capitalismo familiar en la Argentina: modelos y dinámicas en el largo plazo». En: *Familias empresarias y grandes empresas familiares en América Latina y España. Una visión de largo plazo*, editado por Paloma Fernández Pérez y Andrea Lluch, 219-260. Bilbao: FBBVA.

Bartolucci, Mónica. 2001. «De artesanos a empresarios. La formación del pequeño empresariado de la construcción en Mar del Plata, 1900-1935». *Estudios Sociales, Revista Universitaria Semestral* 20:183-197.

Bragoni, Beatriz. 2006. «Familia, negocios y empresas en los estudios históricos referidos al caso argentino. Balance de un recorrido». En: *La historia económica en la encrucijada. Balances y perspectivas*, editado por Jorge Gelman, 137-152. Buenos Aires: Prometeo.

Colli, Andrea, Paloma Fernández y Mary Rose. 2003. «National Determinants of Family Firm Development? Family Firms in Britain, Spain, and Italy in the Nineteenth and Twentieth Centuries», *Enterprise & Society* 4: 28-64.

Cova, Roberto. 2006. *El barrio del Oeste, 1876-1940*. Mar del Plata: Imprenta El Faro.

Donato, Vicente y María Inés Barbero, comps. 2009. *Contra viento y marea. Historia de pequeñas y medianas empresas argentinas*. Buenos Aires: Prometeo.

Fernández Pérez, Paloma. 2003. «Reinstalando la empresa familiar en la Economía y la Historia económica. Una aproximación a debates teóricos recientes». *Cuadernos de Economía y Dirección de Empresas* 17: 45-66.

Fernández Pérez, Paloma y Andrea Lluch. 2015. *Familias empresarias y grandes empresas familiares en América Latina y España. Una visión de largo plazo*. Bilbao: FBBVA.

Gaggero, Alejandro y Pablo Nemiña. 2013. «El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina.» *Sociales en Debate*, n.º 05:47-58.

Lanciotti, Norma. 2009. *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*. Santa Fe: Universidad Nacional del Litoral.

Lluch, Andrea. 2004. «Comercio y crédito en la pampa a comienzos del siglo XX. Un estudio sobre el papel económico de los almacenes de ramos generales». Tesis de doctorado, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Menazzi, Luján y Guillermo Jajamovich, eds. 2019. *Saberes urbanos. Profesionales, técnicos, funcionarios y agencias estatales en la producción de ciudad*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani.

Núñez, Ana. 2012. *Lo que el agua (no) se llevó...Política urbana: poder, violencia e identidades sociales*. Buenos Aires: El Colectivo.

Panaia, Marta. 2004. *El sector construcción: Un proceso de industrialización inconcluso*. Buenos Aires: Nobuk.

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

Pegoraro, Víctor. 2017. «Mar del Plata, el “mercado inmobiliario del ocio”. La industria de la construcción entre 1930 y 1981». *Anuario CEEED* (Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo Económico), n.º. 9: 213-253.

Pegoraro, Víctor. 2018. «Apuntes para una historia de la propiedad horizontal en Mar del Plata (1948-1982)». *Revista Pasado Abierto* 7: 166-187. Acceso el 2 de febrero de 2020. <https://fh.mdp.edu.ar/revistas/index.php/pasadoabierto/article/view/2655/2738>.

Pegoraro, Víctor. 2019. «La crisis del “mercado inmobiliario del ocio” en Mar del Plata: retroceso y desaceleración de la industria de la construcción (1975-1989)». *Registros. Revista De Investigación Histórica* 15: 73-93. Acceso el 2 de febrero de 2020. <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/333>.

Pilcic, Talía. 2014. «Una nueva imagen de la ciudad. La explosión inmobiliaria y la expansión social entre 1948 y 1979». Tesina de Licenciatura. Universidad Nacional de Mar del Plata.

Ruggirello, Hernán. 2011. *El Sector de la Construcción en perspectiva: internacionalización e impacto en el mercado de trabajo*. Buenos Aires: Aulas y Andamios.

Sáez, Javier. 1998. «La máquina promiscua. El estilo Mar del Plata y la formación del espacio doméstico entre 1935 y 1950». En *Mar del Plata. Ciudad e Historia*, editado por Fernando Cacopardo, 271-309. Buenos Aires: Alianza.

Schvarzer, Jorge y Victoria Itzcovitz. 1989. *Organizaciones corporativas del empresariado argentino: la Cámara Argentina de la Construcción (1960-1985)*. Buenos Aires: Centro de Investigaciones Sociales sobre el Estado y la Administración.

Sebrelí, Juan José. 1970. *Mar del Plata. El ocio represivo*. Buenos Aires: Tiempo Contemporáneo.

Vitelli, Guillermo. 1976. *Competencia, oligopolio y cambio tecnológico en la industria de la construcción. El caso argentino*. BID-CEPAL-BA, Documento de Trabajo N° 13.

## **Fuentes utilizadas**

-Actas del Club Atlético San Lorenzo de Mar del Plata (1964-1974).

-Archivo de Nicolás Dazeo S.A.C.I.F.I.: *Memoria y Balance General*, Nicolás Dazeo SACIFI, 1970- 1974; Estatutos sociales.

- *Guía de Sociedad Anónimas*, Cámara de Sociedades Anónimas, 1972.

- Wernicke, María *Memorias de Nicolás Dazeo* “Nací para hacer. La vida y trabajos de Nicolás Dazeo”, documento inédito, 1988.

-*Revista Arquitectura Gráfica*, Buenos Aires, Año XV, N° LXVIII, 1950.

## **Entrevistas**

- Cdor. Nicolás Alejandro Dazeo (hijo de Carlos), realizada en setiembre de 2019.

- Ing. Carlos Nicolás Dazeo (hijo de Nicolás, ex empresario de la construcción). Octubre de 2016 y agosto de 2018.

- Lidia (hija de Nicolás), realizada por la Lic. Talía Pilcic en 2008, Archivo de la Imagen y la Palabra, CEHis.

- Ing. Enrique Petersen (ex representante técnico de Nicolás Dazeo SA), realizada por la Lic. Talía Pilcic en 2008, Archivo de la Imagen y la Palabra, CEHis.

## **Prensa de Buenos Aires**

*La opinión*. Arquitectura y Urbanismo, Buenos Aires, 5 de abril de 1979.

*L'eco d'Italia*, "100 años de Mar del Plata", febrero de 1974.

*Síntesis, el diario del empresario*, 6 de julio de 1973.

*Diario La Razón*, 3 de julio de 1973.

*Diario La Nación*, 18 de febrero de 2012.

## **Prensa local**

*Diario El Atlántico*, 1965-1981.

*Diario El Trabajo*, 1965-1970.

*Diario La Capital*, 1955-2000.

# Una *ciudadela* para clases medias chilenas: subjetividades de vivienda y vida cotidiana Villa Olímpica, Ñuñoa en la década del '60

Claudia Stern<sup>1</sup>

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Diseño y Urbanismo  
Centro de Investigaciones de Historia de la Vivienda en América Latina  
(CEIHVAL)

## Resumen

Basado en documentos municipales, archivos de prensa y testimonios de historia oral, este análisis se enfoca en el proyecto habitacional para clases medias: Villa Olímpica – Población Exequiel González Cortés, ubicada al oriente de la capital, Santiago, en la comuna de Ñuñoa. La intersección entre vivienda, ahorro y educación resulta fundamental para analizar tanto la evolución de proyectos habitacionales auspiciados por la Corporación de la Vivienda (CORVI) en el marco de capitalismo nacional, así como la evolución en las formas de habitar de las clases medias. Estas pudieron extraer el máximo beneficio de dichos proyectos habitacionales, dado el tinte gentrificador impreso en el acceso a la casa propia que imponía el Estado hacia algunos de estos proyectos. De esa forma, el desarrollo urbano de ciertos sectores de Santiago, como Ñuñoa, puede ser entendido en paralelo al desarrollo de las clases medias. Ya sea a partir de la producción de espacios urbanos modernos a los que estos sectores resultaban especialmente permeables, en convergencia con el valor de la casa propia en tanto aspiración central de la experiencia

*Fecha de recepción del artículo:* 20-02-2020

*Fecha de aceptación del artículo:* 15-04-2020

---

<sup>1</sup> [Claudiastern8@gmail.com](mailto:Claudiastern8@gmail.com)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-1381-7119>

Mis agradecimientos a Juan Lucas Gómez por haberme invitado a participar de este dossier, a los revisores de este artículo por sus valiosos comentarios. A Florencia Blanco por su atenta lectura, a Verónica Tejos por su generosa colaboración con las imágenes, a Jordi Pérez del Equipo Zona Típica Villa Olímpica, a Basilia Olave de la Central de Documentación de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa y a Alejandro Hernández de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, a quién dedico este artículo.



clases medias, así como de las formas de habitar y la vida de barrio de la comuna de Ñuñoa. Construida en la década de 1960, la Villa Olímpica resulta icónica para comprender las subjetividades del espacio y de la vivienda de clases medias en Chile, así como su evolución.

**Palabras clave:**

Chile; Clases medias; Ñuñoa; Villa Olímpica; Vivienda; Espacio urbano.

***A citadel for the Chilean middle classes: Subjectivities of housing and everyday life in Villa Olímpica, Ñuñoa in the 1960s***

**Abstract**

Based on city council documents, press archives and oral testimonies, this analysis explores the state-funded housing project *Villa Olímpica* (now the *Población Exequiel González Cortés*). The project was designed to accommodate members of the Chilean middle classes and was located in eastern Santiago in the district of Ñuñoa. The combined issues of housing, personal savings and education are key to the evolution of housing projects subsidized by the then *Corporación de la Vivienda* (Housing Corporation, CORVI) within the framework of national capitalism. These elements also help to shed light on the evolution of middle-class lifestyles or modes of living, as it was these groups who benefitted most from such schemes thanks to the gentrifying aspect of State policy that was applied to certain housing projects. The urban development of particular sectors of Santiago, including the district of Ñuñoa, can be seen to have occurred in parallel to the flourishing of the middle classes. This was due in part to the production of modern urban spaces to which these sectors of society were particularly attracted, but was also driven by an increase in the social value of home ownership, an aspiration central to the middle-class experience, along with neighborhood life in such sectors. Built during the 1960s, the *Villa Olímpica* is not only iconic, but crucial to understanding the subjectivities and evolution of space and middle-class housing in Chile.

**Keywords:**

Chile; Middle classes; Ñuñoa; Villa Olímpica; Housing; Urban space.

## Introducción

En 1962 Chile fue el país anfitrión de la VII Copa Mundial de Fútbol Jules Rimet. El Estadio Nacional ubicado en la comuna de Ñuñoa al oriente de la capital fue sede central del certamen. En 1956, Chile, defendió el proyecto a la Federación Internacional de Fútbol Asociado (FIFA) en Lisboa y se adjudicó el certamen por 32 votos a favor, 14 a favor de la Argentina y 12 abstenciones. El país no contaba ni con la infraestructura ni con la calidad deportiva para albergar un mundial, Chile tampoco parecía ser un país especialmente aficionado al fútbol.

Por otra parte, la elección de Jorge Alessandri como Presidente de la República (1958-1964), en cuyo mandato se celebraría el mundial, influyó en el hecho de que no se aprobara una ley de deporte previa al certamen. Alessandri no veía en el deporte ni en el fútbol el potencial social que sí habían visto algunos de sus antecesores –incluido su padre, Arturo Alessandri–, quién inauguró el Estadio Nacional en 1938. El terremoto que azotó a la ciudad de Valdivia en el Sur del país en 1960 llevó a la renuncia de los fondos estatales pendientes comprometidos para el certamen (dos mil de tres mil escudos), así como a la reducción de cuatro sedes en vez de ocho como era el plan original. La posterior devaluación de la moneda en 1961 tuvo como consecuencia que los precios de las entradas se elevaran en un 54,8%, esto influyó en que ningún partido tuviera estadios llenos y los abonos de muchos no se concretaron porque el precio de entrada de un partido equivalía a un artículo de lujo (Matamala 2010, 364). Por errores en la organización, la afluencia extranjera tampoco fue la esperada. El país anfitrión mostró el mejor semblante posible: “Entretanto, las calles de Santiago reciben una presurosa y última ‘manito de gato’, que a muchos hace exclamar: Con unos dos mundiales vamos a quedar regio”, como describía revista *Ercilla* en el volumen publicado el día del inicio del certamen<sup>2</sup>.

De la inversión en infraestructura en el país, sin duda, el “legado más importante” de todo el proceso que envolvió el Mundial del 62 fue “la construcción, por parte del gobierno, del amplio complejo habitacional contiguo al Estadio Nacional, conocido como Villa Olímpica” (Ortega 2007, 178), objeto de este análisis. Aunque dicho legado no alcanzó a estar listo para el certamen, de ahí que fuera renombrado Población Exequiel González Cortés. Cabe aclarar que en el caso de Chile el uso del término población es equivalente al uso del término villa en la Argentina. De ahí que el título de villa para la Villa Olímpica confiriera una distinción sim-

---

<sup>2</sup> *Ercilla*, 30 de mayo 1962 p. 11.

bólica del término población y destacara que esta estaba dirigida a distintos sectores de clases medias.

La segregación del país resultaba tan aparente como el progreso de su sociedad urbana y las modernizaciones locales. Las principales formas de acceso al subsidio habitacional en las décadas centrales del s. XX eran Cajas de Ahorro, Banco del Estado, Caja de Habitación Popular (1936) y la Corporación de la Vivienda (CORVI). Creada en 1953, durante el gobierno de Carlos Ibáñez del Campo (1952-1958) la CORVI surgió de la fusión de la Caja de Habitación y la Corporación de Reconstrucción y Auxilio. El organismo continuó liderando los proyectos de vivienda estatal durante el gobierno de Alessandri, cuando el déficit habitacional alcanzó 406 mil viviendas (Martínez y Moreno 2005, 11), el enfoque también estuvo puesto en la reconstrucción posterior al terremoto. El progreso del desarrollo urbano en Chile propició que en 1965 durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva (1964-1970) se creara el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

Entre 1930 y 1960 la población urbana chilena incrementó en 40% —desde 49,4% a 68,2%— (Garay 2015, 222-223). El analfabetismo fue disminuyendo en el transcurso del s. XX. Aunque en 1970, el 10% y 11% de los hombres y las mujeres activos, respectivamente, eran aún analfabetos (Gutiérrez 1975, 61). Hacia 1970, Santiago concentraba el 33,8% del total de la población del país que alcanzaba 8.884.768.<sup>3</sup> El florecimiento de las clases medias urbanas se incrementaba a medida que el siglo progresaba. La CORVI benefició a miembros de clases populares y de clases medias con sus proyectos de vivienda estatal<sup>4</sup> y fortaleció el posicionamiento del Estado en tanto “agente de producción habitacional” (Junta de Vecinos Villa Olímpica, Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 13); desde ese rol, la CORVI, lideró proyectos de vivienda emblemáticos por su moderna arquitectura, la calidad de las terminaciones y su materialidad, como la Villa Olímpica. La urbanización vino acompañada de un “proceso experiencial con el espacio” (Norsidah y Khalilah 2015, 712). Hombres y mujeres de clases medias moldeaban sus identificaciones y distinciones como parte intrínseca de convertirse en ciudadanos y ciudadanas modernos. La vivienda resultaba crucial para alimentar sus aspiraciones porque esta representaba un “indicador privilegiado de la posición social de sus habitantes” (Aboy 2008, 357).

---

<sup>3</sup> República de Chile, Instituto Nacional de Estadísticas. 1970. *Población Total País XIV Censo de población y III de Vivienda*, p. 1.

<sup>4</sup> Corporación de la vivienda CORVI. 1962. *Préstamos para la vivienda: 1959, 1960, 1961, labor indirecta*, Santiago: Imp. Lito y Stanley.

Las identidades que configuraban las clases medias chilenas entonces fueron reforzándose de la mano del capitalismo nacional en el transcurso del siglo XX. Las clases medias no eran solo un ser relacionado con producción y consumo. Tampoco eran solamente mera imaginación basada en representaciones que transcurrían entre lo vivido e imaginado. Más bien eran una síntesis resultante de lo producido, lo consumido y lo imaginado por ellos. El resultado de las experiencias de clases medias estaba también influenciado por normas jurídicas y políticas estatales. Todo lo anterior se contextualiza entre lo nacional, los hijos del pueblo, lo cosmopolita, los inmigrantes. Y entre lo popular y lo “burgués”, lo masivo y lo elitario.

Si de cuantificar los sectores sociales se trata, los censos de la población que fueron evolucionando en el tiempo permiten ciertas estimaciones. Sin embargo, para la década de 1960 al igual que estimaciones de la década anterior resultan inexactas si el afán es poner en número a las clases medias santiaguinas de la época. En primera instancia porque aún entonces el censo no se desglosaba por comunas y el gran Santiago contemplaba a los grupos principales de ocupación sin mayor caracterización. Además dentro de estos grupos podrían converger las tres clases sociales, según el criterio con el que son estudiados. Con eso, entre los distintos cuadros del censo de la población de 1960, se observa entre los grupos principales de ocupación en Santiago considerando hombres y mujeres un total de: 56.786 profesionales, técnicos y afines, 22.207 gerentes, administradores y directivos, 88.526 empleados de oficinas y afines, 77.067 vendedores y afines, 501.639 labores del hogar y 243.273 estudiantes. Lo que hace un total de 989.498 personas (extractos cuadros 26 y 28). Dejé fuera de esta categoría a artesanos porque estaban divididos en dos categorías, pero resulta insuficiente para definir cuáles de estos serían los pertenecientes a las clases medias (193.121, 50.386 respectivamente)<sup>5</sup>.

Mientras que si se calcula a las dueñas de casa, los estudiantes, los empleadores, los que trabajan por cuenta propia y los empleados en Santiago (extracto cuadro 27 y 28) el total es de 1.119.041 personas<sup>6</sup>. En cualquiera de los dos cálculos el número es un estimado y resulta insuficiente porque estos datos no permiten calcular a ciencia cierta, por ejemplo, cuántas dueñas de casa son de clases acomodadas, cuántas de clases

---

<sup>5</sup> Instituto Nacional de Estadísticas. 1964. *Población del país. Características básicas de la población (Censo 1960)*, Santiago de Chile, Imprenta de la Dirección de Estadísticas y Censos. s/n

<sup>6</sup> *Ibid.* s/n

populares y cuántas corresponden a las clases en cuestión<sup>7</sup>. Con eso, estos datos permiten ver la evolución de la sociedad urbana concentrada en la capital.

La celebración del mundial en Chile expone la maduración de distintas versiones de clases medias que evolucionaron en las décadas intermedias del s. XX. En la década de 1960, estas desplegaban una sensibilidad de clase clave para comprender los entramados políticos que dieron vida al campeonato. Las clases medias fueron artífices del mundial, las modernizaciones y transformaciones urbanas, además, los beneficiaron directamente. El desarrollo urbano necesario para dar vida al certamen comprendería la construcción de nuevos estadios, la remodelación del Estadio Nacional así como el hermoejamento de sus alrededores, entre otras obras a construir para responder al desafío de celebrar un buen mundial en el país.

El Mundial del 62 también simbolizó la entrada de otros íconos de la vida moderna como la televisión (TV). La TV transformaría las dinámicas del hogar y por supuesto, sería un elemento de distinción en la esfera doméstica. El Presidente Alessandri igualmente era reacio a la TV porque la encontraba vulgar e innecesaria. La experiencia de niño de clases medias que tuvo Manuel como espectador del mundial refleja las dinámicas de barrio y la forma en cómo la TV revolucionó las formas de sociabilizar. En aquel entonces, él y su familia vivían en la Villa Macul que entonces pertenecía a la comuna de Ñuñoa. En 1958 su padre postuló a una casa en la Villa Macul a través de la Caja de Empleados Particulares. Sobre el mundial Manuel recuerda:

“Íbamos a ver televisión donde unos vecinos y teníamos que pagar no sé 10 pesos, 100 pesos por ver el partido, lo pasábamos bien. Lo pasábamos bien porque te daban un helado de esos helados que se hacen en la casa, de agua, con palito. Por la entrada te daban un helado. Y nos sentábamos en el suelo a ver esos televisores marca Yeloso, lo pasábamos súper bien”<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> En 1950 Amanda Labarca calculó que las clases medias chilenas bordeaban 800.000 personas activas. Por su parte, Jorge Álvarez Andrews, en 1951, calculó 520.000 personas activas pertenecientes a las clases medias. Las diferencias entre uno y otro corresponden a los distintos criterios con los que fueron calculados los sectores en el medio, ambos resultados así como los apuntados en este análisis resultan especulativos. Detalles en: (Labarca 2009, 343-344; Álvarez Andrews 1951, 215-216)

<sup>8</sup> Manuel: entrevista realizada por la autora 25/11/11.

La tensión entre nuevas modernizaciones y su incorporación a la vida cotidiana, resultaban complejas dada la precaria estabilidad económica del país. Las clases medias en su afán por incorporarlas en ocasiones se transformaban en víctimas de estas. La narrativa del sacrificio era parte de las retóricas de las clases medias. En algunos sectores de las mismas destacaba más que en otros; los comerciantes estaban sujetos a mayor inestabilidad que los empleados que recibían sueldo, aunque este resultara insuficiente para cubrir las necesidades del grupo familiar. De ahí que la narrativa del sacrificio perpetuara el individualismo en los núcleos de las clases medias porque los padres de familia se sacrificaban para que sus hijos, tuvieran acceso a una educación preferentemente humanista y así aspirar al título profesional (Stern 2017, 281), y así sino ellos sus hijos mejoraran sus condiciones materiales, incluido el transformarse en propietarios (Stern 2018, 116). El acceso a la casa propia y el traslado espacial de un departamento o casa a otra vivienda marcaba una evolución, pero esta, a su vez, no estaba exenta de sacrificios. El ahorro resultaba un elemento inherente al ethos de las clases medias. El hecho de que Manuel junto con otros niños pagaran entrada para ver el partido por TV en la casa de un vecino, exhibe una precariedad de clase. La TV no era un bien de primera necesidad, pero sí era el máximo referente de estatus entonces y el mundial la ocasión más propicia para presumirlo. El presumir de aquel estatus, asimismo, podía ser pagado en cuotas durante un largo período de tiempo. La inflación tuvo dos dígitos en aquellas décadas y las medidas económicas implementadas por Alessandri resultaron insuficientes para mejorar la situación de Chile. De ahí que en el período previo al inicio del certamen, los paros estuvieran a la orden del día y el gobierno no tuviera otra opción que ceder a las presiones (Matamala 2010, 326).

El Mundial del 62, además, expone de qué maneras el fútbol es un espejo de las problemáticas y esperanzas globales (Bar-On 2014, xv). Con la Guerra Fría como telón de fondo, el país se dividía entre la Alianza para el Progreso y la Revolución Cubana, el Ché Guevara y la URSS. Los fondos de la Alianza resultan axiomáticos en el contexto de la Villa Olímpica, según detallaré en puntos posteriores. Aunque el giro a la izquierda del país no resultó sorpresa para nadie, la llegada del socialismo de forma democrática al poder sumaba adeptos elección a elección. Salvador Allende (Partido Socialista) finalmente saldría electo cuando se presentó por cuarta vez como candidato presidencial en las elecciones de 1970. Triunfo que tuvo que ser ratificado por el congreso, que trató de ser impedido por fuerzas de extrema derecha y la CIA, lo que finalmente ocurrió con el Golpe de Estado de 1973 donde fuerzas militares, de derecha y la CIA derrocarían al gobierno de la Unidad Popular.

Este artículo es parte de mi investigación histórica transdisciplinaria sobre el desarrollo de la identidad de las clases medias en Chile en el transcurso del s. XX. La identidad, en este contexto, no se reduce a la construcción social, sino que incluye su efecto en tanto performatividad (Butler 2007, 83). Esta converge con la historia urbana, a partir del uso del espacio y sus transformaciones como parte inseparable de la cultura de clase que se vincula a su territorialización y formas de habitar, así como a las relaciones de poder, democracia y clase.

El trinomio ahorro, educación, casa propia resulta clave en la metáfora barrial de los habitantes de Ñuñoa. Diferentes versiones de clases medias que convergían y progresaban de forma paralela a la comuna le dieron un semblante clasemediero a la misma. Este, continúa siendo su sello en la actualidad. Santiago se divide en comunas, en su equivalente a Buenos Aires estas últimas serían barrios, así, Ñuñoa resulta equivalente a Almagro o Caballito.

Los testimonios citados en este artículo fueron realizados por la autora en Santiago de Chile, estos recogen las experiencias de vida de Marcela, Agustín, Manuel y Abraham; quienes representaban distintas versiones de clases medias, tanto desde sus experiencias educacionales estatales como hijos de clases medias, como sus respectivas opciones laborales, en tanto empleados públicos, empleado particular y comerciante, respectivamente. A la vez, ellos comparten el hecho de haber vivido en la comuna de Ñuñoa en los años en los que se enfoca este artículo. Ellos fueron testigos del mundial y las prácticas de barrio que lo circundaron, vivieron la transformación urbana de la comuna, sus propios traslados espaciales grafican la evolución de la vivienda en Chile, a la vez que experimentaron la gestación de la Villa Olímpica. El análisis de documentos de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, como actas de sesiones municipales en el período previo al Mundial de Fútbol de 1962, así como el archivo del proyecto habitacional de la Villa Olímpica, junto con prensa nacional en complemento a los testimonios de historia oral, forman el corpus de fuentes de este artículo. Este tiene como fin comprender qué factores propiciaron que un proyecto urbano de la envergadura de la Villa Olímpica fuera construida en dicha comuna. El desarrollo del espacio urbano en Ñuñoa, su vínculo con las clases medias y su transformación como un espacio icónico para estas serán expuestos a continuación, en una síntesis histórica de esta convergencia en la comuna para posteriormente analizar, específicamente, a la Villa Olímpica, sus íconos y su centralidad en tanto proyecto de vivienda estatal para clases medias.

## Ñuñoa, el Versalles de Santiago

Si de comprender el proceso de urbanización del país y la capital se trata, la comuna de Ñuñoa ubicada al oriente de la misma resulta referente por su temprano y constante desarrollo. En diciembre de 1891 comenzó a regir en Chile la Ley de Organización y Atribuciones Municipales, más conocida como Ley de Comuna Autónoma. Así nació Ñuñoa entre 267 comunas en las que fue dividido el país con el fin de descentralizar el poder del ejecutivo e impedir manipulaciones de resultados electorales, lo cual no fue del todo fácil de lograr en aquel entonces<sup>9</sup>. El periódico *El Adelanto* en su n° 2 de marzo de 1896 ya destacaba a Ñuñoa en tanto comuna referente de la capital:

“Pocas comunas en Chile habrán avanzado tan rápidamente como Ñuñoa, en todos los servicios locales. Si damos una ojeada al pasado, antes de promulgarse la Ley de Comuna Autónoma, vemos a Ñuñoa figurar entre las más oscuras y olvidadas aldeas de la República. Hoy es una población que va en camino de ser en pocos años el Versalles de Santiago y la rival de Viña del Mar” (León Echaíz 1972, 163-164)

El cambio de siglo potenció los adelantos en la comuna, el Versalles de Santiago atrajo a distintos y variados grupos de inmigrantes a vivir en esta: árabes, armenios, españoles, italianos, griegos, judíos, polacos, rusos. Algunos comenzaron modestamente, otros llegaron a la comuna cuando estaban más asentados. La gran mayoría se dedicó al comercio, lo cual propició un fluido movimiento comercial por medio de panaderías, pastelerías, paqueterías, ferreterías, bazares y tiendas. En las décadas centrales del s. XX, el desarrollo comercial de Ñuñoa fue constante (Martin Larraín 1994, 81). En Ñuñoa había una combinación de zonas residenciales con zonas comerciales. Abraham contextualiza la comuna en tanto referente para judíos-chilenos de clases medias, de acuerdo a su propia experiencia habitacional: “Nos cambiamos a Ñuñoa, cerca del Estadio Nacional. Ñuñoa era un barrio bueno, los judíos todavía no llegaban a Las Condes. Los judíos ricos vivían en Providencia, la clase media vivía en

---

<sup>9</sup> Biblioteca Nacional de Chile. “Ley de Comuna Autónoma”, en: *Elecciones, sufragio y democracia en Chile (1810-2012) Puente Alto (1892-1960)*. Memoria Chilena. Acceso 21 de enero de 2020. <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-93505.html>



Ñuñoa. Y ahí nos cambiamos a Ñuñoa y ahí entraron al colegio Hebreo”<sup>10</sup>. La asombrosa evolución demográfica de Ñuñoa, refleja que si bien no estaba asociada al refinamiento de otras comunas de Santiago como Las Condes, a medida que transcurría el s. XX más y más gente aspiraba a vivir allí:

<b>Años</b>	<b>Población</b>
1895	12.561
1902	19.822
1911	21.877
1934	43.287
1940	62.370
1952	125.967
1960*	201.788

Fuente: Datos extraídos de: León Echaíz, René. 1972. *Ñuñoa: Historia de Ñuñoa, Providencia, Las Condes y la Reina*. Buenos Aires; Santiago: Editorial Francisco de Aguirre. pp. 182-183.

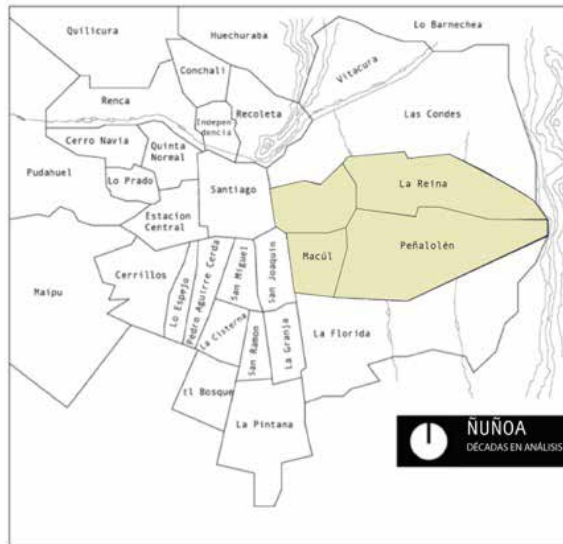
\*Cabe aclarar que en 1960 Ñuñoa aún incluía comunas La Reina, Peñalolén, Macul.

Conforme transcurrían las décadas y en contraste al aumento demográfico de la comuna, los límites geográficos de la misma iban reduciéndose. En 1934 se crea la comuna de La Florida con parte del territorio de la Ide Ñuñoa y a partir de 1963 se separa Ñuñoa de La Reina y esta última pasa a ser comuna. Los siguientes mapas de Santiago, donde lo que corresponde a Ñuñoa en el período señalado aparece destacado en color, exponen la metamorfosis de la comuna en el tiempo y el espacio <sup>11</sup>. Los nuevos límites de esta quedaron establecidos en 1981 cuando estos se modificaron con el DFL N° 1-3260, Peñalolén y Macul pasaron a ser comunas independientes y dejaron de pertenecer a Ñuñoa (Zamudio 2001, 117). En el s. XXI la transformación de la comuna continuaría. La idea de vivienda como mercancía crecería de forma descontrolada y mal regulada en Ñuñoa, edificios en altura colman avenidas y calles. Para contrarrestar

<sup>10</sup> Abraham: entrevista realizada por la autora 28/10/11.

<sup>11</sup> Los mapas son adaptaciones de INE Subdepartamento de Geografía, redibujados por Max Melnick.

**Imagen 1.**  
**Ñuñoa en las décadas centrales del siglo XX**



**Imagen 2.**  
**Ñuñoa en sus inicios**





mogénea con la diversidad de usos propia de la ciudad” (Sabatini, Booth y Cáceres 2002, 35). Ñuñoa conservó su condición de atracción turística y se asentó como un circuito paralelo, aunque más tranquilo, e inclusive más accesible (por tener precios de barrio), que el centro de Santiago para paseos de fin de semana. Ñuñoa tuvo amplia presencia en prensa nacional, en 1950, la revista femenina *Eva* en su nota “Santiago sin carretas” plasmaría con el título “Ñuñoa, la niña bonita y coqueta” un relato que daba cuenta de la vasta variedad de espacios de recreación, ocio y sociabilidad, apuntando a que la comuna “es más barrio y más chileno”. A la “plaza española” donde se reunían madres, jóvenes y niños se fueron sumando: “cines, teatros, una boíte, restaurantes caros y cierta vida independiente. Más que barrio, es proyecto de ciudad, o de pueblo en ciernes”<sup>13</sup>. Este proyecto de ciudad señalado en *Eva* expone y refuerza la evolución que tuvo el Versalles de Santiago acuñado en *El Adelanto*.

El Versalles de Santiago y su heterogeneidad la hacían análoga a zonas que componen usos mixtos de suelo, como Viña del Mar –la “Ciudad Jardín” chilena por excelencia–, ambas, estaban marcadas por “la mezcla social del espacio” (Sabatini, Booth y Cáceres 2002, 46-47). En 1949, *En Viaje*, ponía de relieve la importancia de la comuna en tanto: “exponente de progreso urbanístico y potencia económica”<sup>14</sup>. En 1961, Ñuñoa era señalada en *En Viaje* como la primera comuna del país por su importancia demográfica y una de las más extensas comunas de Santiago, en la sección “Estampas capitalinas” de Ojeda<sup>15</sup>, por entonces la Villa Olímpica ya estaba en construcción.

Un fenómeno urbano que eventualmente contribuyó con la proliferación demográfica de la comuna se relaciona al período de “Ciudad Funcional” (1933-1952), período en el cual se aplicó la Ley General de Construcción y Urbanización chilena que: “obligaba a las comunas de más de 7.000 habitantes a confeccionar, por cuenta de las Municipalidades, el Plano Regulador Urbano”. Tanto Ñuñoa como las comunas de Providencia, Las Condes y Santiago, que disponían de recursos propios y personal técnico así lo hicieron (Bedrack 1986, 32).

---

<sup>13</sup> *Eva*, 31 de marzo de 1950, p. 36.

<sup>14</sup> *En Viaje* n° 192, 1949, p. 48.

<sup>15</sup> *En Viaje* n° 338, diciembre de 1961 pp. 33-35. Santiago o más bien el “gran Santiago” comprendía según el Censo poblacional de 1960 a las comunas de: Santiago, Providencia, San Miguel, Quinta Normal, Conchalí, Ñuñoa, Maipú, Renca, Quilicura, Barrancas, La Cisterna, Las Condes, La Florida, La Granja, San Bernardo. Instituto Nacional de Estadísticas INE, *Censo 1960*, Santiago de Chile. p. 141.

Nuevos modelos de vivienda en complemento con legislaciones urbanas que se sumaban y evolucionaban en la época favorecieron la calidad de vida de las clases medias: “la higiene, la luz, la claridad, la transparencia o la conquista de un espacio versátil y flexible” (Álvarez Caselli 2011, 156) adquirirían relevancia, los valores del habitar se refinaban. El acceso a estos estaba sujeto al presupuesto familiar, aunque hubo un aumento constante hacia evolucionados modelos de vivienda especialmente a partir de la creación de la CORVI en 1953. El mensaje que deslizaba el Programa de Préstamos presentado por la CORVI a fines de la década del 50 era un claro reconocimiento al tipo de chileno modesto y sacrificado premiado no solo por ahorrar sino también por invertir sus ahorros para la construcción<sup>16</sup>. En complemento, en 1960 el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos (SINAP), propició un sistema que se tradujo en un mayor acceso a la casa propia para las clases medias. Entonces, el semblante de la vivienda asociada a estas clases se extendería dado que “el organismo no dejó jamás de requerir la orientación urbanística para localizar sus inversiones” (Bedrack 1986, 32).

Ñuñoa no tenía el prestigio ni los recursos del centro de Santiago ni de la comuna aledaña, Providencia, aún con eso, su evolución expone el atractivo de la comuna como referente urbano de clases medias. Sus variadas y multifuncionales obras arquitectónicas, algunas de uso plurisocial, íconos modernos asociados a marcos de reunión fueron plasmando la fisonomía ñuñoína. Estos espacios fomentaban el desarrollo de sentidos de pertenencia. Entre las obras destacan: el edificio de la Ilustre Municipalidad, ubicado al lado norte de la icónica Plaza Ñuñoa, un centro de reunión por excelencia, la Parroquia de Ñuñoa (reconstruida 1924), el Club de Ñuñoa, Cruz Roja de Ñuñoa, además de centros de reunión asociados a élites como el Club de Leones de Ñuñoa desde 1954, el Country Club o el Rotary Club<sup>17</sup>, además, desde 1933 la comuna tenía su propio Cuerpo de Bomberos (Sabat Pietracaprina 2000, 85).

Un elemento central que contribuyó a la cohesión y pertenencia colectiva en Ñuñoa fue la amplia presencia de semanarios y periódicos que plasmaban la vida en la comuna, sus lugares de encuentro y las inquietudes de sus vecinos como *El Heraldo de Ñuñoa*, *El Reporter Comunal*, *El Ñuñoa*, *Oriente*, entre otros. A la vez, los semanarios deslizaban un mensaje moralizador respecto al deber ser de ñuñoínos y ñuñoínas. En 1932, este extracto del editorial “El ciudadano” en *Oriente* señalaba:

---

<sup>16</sup> CORVI. 1962. *Préstamos para la vivienda: 1959, 1960, 1961, labor indirecta/ Corporación de la vivienda*. Santiago: Imp. Lito y Stanley.

<sup>17</sup> *En Viaje* n° 192, 1949 pp. 28-29, 43, 49.

“Nuestro periódico tratará de levantar el espíritu del ciudadano chileno, de formarlo económicamente y políticamente para evitar que caiga en manos de tiranos que lo exploten a nombre del Estado. Trataremos de formar al ciudadano higiénico y culto, para que pueda tomar parte en la comunidad nacional sin desmedro de los demás. Haremos esfuerzos por constituir un ciudadano en trabajador y moral, para que nadie sea una carga o prejuicio para la sociedad”<sup>18</sup>. Con un tono menos crítico y autoritario respecto del deber ser, en el primer año de aniversario de *El Heraldo de Ñuñoa* en este extracto de su editorial, señalaron: “Fundado sin ninguna mira política, con el único objeto de contribuir real i sinceramente al progreso social u económico de Ñuñoa i de despertar i fomentar en la población urbana i rural del Municipio, un espíritu local que nos una alrededor de una bandera que sintetice las aspiraciones de todos”<sup>19</sup>.

Los semanarios, además, daban amplia cobertura a las actividades culturales de la comuna, *El Ñuñoa*, detallaba en sus números las actividades de la Sociedad Amigos de la Cultura de Ñuñoa: “Iniciación de intensos ciclos humanísticos que comprenderán conferencias, recitales, conciertos, exposiciones y otras manifestaciones del espíritu en la sede de la Casa de la Cultura”, lo cual también era parte inseparable de lo que un ciudadano culto contemplaba. *El Reporter Comunal*, daba a conocer el Museo de Artes Plásticas en una nota con el Alcalde que detallaba el éxito del evento: “Todos los artistas que expusieron sus obras, las obsequiaron a la Casa de la Cultura”<sup>20</sup>. Además, los semanarios destinaban espacio a las celebraciones locales como el día del empleado municipal de Ñuñoa, los 25 años del cuerpo de bomberos de la comuna, o los avisos de la Unión Cívica de Ñuñoa<sup>21</sup>. *Oriente*, en su sección de vida social tenía un apartado de “Asistentes a la plaza Ñuñoa” donde detallaban las reuniones en la plaza con una lista de los vecinos y vecinas reunidos e inclusive sorteaba entradas al cine por la compra del semanario<sup>22</sup>.

El desarrollo de espacios deportivos en la comuna iba de la mano con la masificación de estas prácticas que tempranamente constituyeron un elemento integral en el desarrollo nacional (Rinke 2013, 180). En 1913 Ñuñoa fundó la Liga y Asociación de Deportes, Campo de Sports de Ñuñoa en 1918, este fue reemplazado en 1938 por el Estadio Nacional que

---

<sup>18</sup> *Oriente* n° 9, 20 de marzo de 1932, p. 3.

<sup>19</sup> *El Heraldo de Ñuñoa* n° 52, 13 de junio de 1936.

<sup>20</sup> *El Reporter Comunal* n° 555, 8 de junio de 1957, p. 8.

<sup>21</sup> *El Reporter Comunal* n° 572, 30 de abril de 1958, p. 2; *El Reporter Comunal* n° 573, 24 de mayo de 1958, p. 1; *Oriente* n° 6, 28 de febrero de 1932.

<sup>22</sup> *Oriente* n° 1, 17 de enero de 1932, p. 3; *Oriente* n° 9, 20 de marzo de 1932.

destacaba como un centro de reunión plurisocial, con una fuerte impronta de clases medias. Estos centros de deporte, conferían otro valor agregado a la comuna respecto a la infraestructura que se iba agregando y las prácticas modernas que las circundaban. Las instalaciones deportivas eran utilizadas por vecinas, vecinos y por establecimientos educacionales que realizaban sus prácticas y competencias deportivas en el lugar, además de equipos de fútbol que no contaban con estadio propio. Agustín vivía con su familia a unas cuadras del Estadio Nacional, desde su juventud este fue parte inherente de su cotidianidad porque además de ir a ver los clásicos universitarios de fútbol, él iba al Estadio de forma permanente a nadar<sup>23</sup>. El Estadio Nacional fue desde su apertura un ícono presidencialista, el espacio ideal para incrementar el civismo (Rozas 2014, 214).

Ñuñoa también fue referente en educación. A una considerable cantidad de escuelas técnicas y de las fuerzas del orden<sup>24</sup>, se sumaban las ofertas educacionales privadas y estatales que realzaron el valor de la comuna como arquetipo de clases medias porque estos sectores encontraban allí una amplia variedad de opciones laicas y religiosas que alimentaban imaginarios aspiracionales y vínculos importantes en términos sociales<sup>25</sup>. La municipalidad invertía económicamente en estos establecimientos y desarrollaban actividades en conjunto. En 1948, el vínculo entre clases medias, Ñuñoa y educación se reforzó más aún cuando el Rector de la Universidad de Chile, Juvenal Hernández, trasladó la Facultad de Filo-

---

<sup>23</sup> Agustín: entrevista realizada por la autora 12/04/17.

<sup>24</sup> La Facultad impartía las carreras de: educación parvularia, pedagogía en las áreas de biología, historia, filosofía, idiomas, ciencias físicas, biología, matemáticas y química. Además de antropología, arqueología, bibliotecología, periodismo, psicología y sociología. Asimismo, la escuela de Formación de Maestros, la de Salubridad, la Academia de Guerra Aérea, la Escuela de Sub-Oficiales de Carabineros, el Instituto Superior de Carabineros, la Universidad Técnica “Luis Galdames” y las escuelas técnicas Industrial de Ñuñoa y Técnica n° 5 y la Escuela de Policía de Investigaciones. (Sabat 2002, 93-94; León Echaíz 1972, 203).

<sup>25</sup> En 1950, Ñuñoa contaba con más de 20 colegios particulares, 16 escuelas públicas, una escuela vocacional, una escuela de desarrollo y dos liceos. Para 1962, el desarrollo de la educación particular se había duplicado, había entonces 42 colegios secundarios, dos escuelas agrícolas, dos institutos comerciales, tres escuelas técnicas, una vocacional, 60 escuelas primarias, cinco jardines de infantes. Entre los liceos destacaban: Liceo Experimental Manuel de Salas, Liceos de niñas n°s 9 y 11, n° 7 de hombres, otro Liceo Anexo de la población Rosita Renard, el Liceo Vespertino de Macul y se hallaba entonces en construcción el Internado del Liceo n° 3 de niñas (Coello 1962, 55-56).

**Imagen 4.**  
**Vista aérea de la Villa Olímpica**



Fuente: Vista aérea de la Villa Olímpica, gentileza de Jordi Pérez, Equipo Zona Típica Villa Olímpica, Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, septiembre 2019.

sofía y Educación –que incluía al Instituto Pedagógico– a los terrenos que ocupaba hasta entonces el Instituto Inglés. Estos establecimientos, a su vez, procuraban ser un aporte para la comuna<sup>26</sup>. Numerosos docentes se trasladaron a vivir a Ñuñoa y esta se embalsamó de un aire intelectual que contribuyó al desarrollo de su vida cultural y probablemente facilitó su progreso porque se observaba en ellos una integración consustancial a la comuna<sup>27</sup>. Ñuñoa se transformó entonces en un referente central de producción de conocimiento a nivel nacional.

El desarrollo progresivo de la comuna en todos los ámbitos la hace atractiva inicialmente a ojos de las Cajas de Ahorro, la Caja de Habitación

---

<sup>26</sup> La creación de las escuelas vespertinas fueron referente de las iniciativas conjuntas de los emblemáticos Liceo Experimental Manuel de Salas e Instituto Pedagógico. El vínculo de cooperación con la municipalidad era una constante.

<sup>27</sup> Ñuñoa, ARTV 2008. Capítulo 1: Educación Ñuñoína. Ilustre Municipalidad de Ñuñoa.



Popular y, posteriormente, la CORVI; varios de sus proyectos contribuyeron a dar y renovar la forma de la comuna. El hecho de que la comuna conservara partes rurales, facilitaba la concreción de nuevas propuestas habitacionales. Todo lo anterior permite que un proyecto de las características de la Villa Olímpica se ubique geográficamente allí y se transforme tempranamente en referente por haber integrado aspectos que hacen de un proyecto habitacional un prototipo de barrio diseñado para la interacción entre sus habitantes. La *ciudadela*, como acuñó la prensa en su referencia a la Villa Olímpica simboliza un hito en la modernización y calidad de los proyectos habitacionales estatales (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 49). Esta marca la cúspide del progreso urbano de Chile, Santiago y Ñuñoa, según se puede observar en la imagen de vista aérea de la Villa Olímpica en sus primeros años. En la imagen se distingue el diseño arquitectónico, la distribución de los seis sectores de la villa y sus conexiones entre uno y otro, así como también la magnitud de su torre central. Todos, elementos que simbolizaron renovadas formas de habitar para clases medias las cuales serán analizadas a continuación.

### **Villa Olímpica: una ciudadela para clases medias**

Marcela, ñuñoína entonces y en la actualidad compartió sus recuerdos del Mundial del '62 y los cambios en la fisonomía de Ñuñoa: “La Villa Olímpica se construyó para el mundial”, así destacó la grandiosidad del mundial respecto al desarrollo urbano: “Todo ese entorno de Ñuñoa cambió. Fue una tremenda experiencia el Mundial”<sup>28</sup>. El proyecto de la Villa Olímpica fue clave en el mejoramiento de los sectores aledaños al Estadio Nacional, para transmitir una imagen de desarrollo y progreso local hacia el extranjero en el marco de la Copa Mundial de Fútbol. La construcción del proyecto habitacional de la Villa Olímpica – Población Exequiel González Cortés simboliza, además, la evolución del desarrollo de políticas habitacionales por parte del Estado chileno durante el s. XX.

Entre los aspectos que propiciaron la construcción de la Villa Olímpica destacaron: el déficit habitacional del gobierno de Alessandri; los ideales de modernidad social estatales que se vieron potenciados por el terremoto que azotó al Sur en 1960, junto con fondos de la Alianza para el Progreso. Los fondos de la Alianza fueron utilizados por la CORVI para el financiamiento íntegro de cinco de los seis sectores en los que se dividía la Villa Olímpica (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 47).

---

<sup>28</sup> Marcela: entrevista realizada por la autora 14/11/11.

### Imagen 5. Villa Olímpica



Fuente: Imagen gentileza de Jordi Pérez, Equipo Zona Típica Villa Olímpica, Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, septiembre 2019.

La CORVI en conjunto con la Caja de Empleados Particulares (EMPART) llamaron a concurso público para construir en la Ex Chacra Lo Valdivieso viviendas destinadas a empleados particulares y públicos. El proyecto consistía en 28 hectáreas con viviendas edificadas entre 66 y 84 m<sup>2</sup> con terminaciones de calidad para una población de 17 mil habitantes, distribuidos en tres mil viviendas. El proyecto final consideró 2.601 viviendas, 15.458 habitantes, dejando las áreas verdes y espacios comunes bajo responsabilidad de la CORVI. Organismo que finalmente no concretizó labores en esas áreas entonces esto recayó en los propios habitantes de la villa<sup>29</sup>. El diseño de la villa contemplaba un 60% de áreas comunes que correspondía a 17.060 m<sup>2</sup> y el 40% restante se dividía entre edificación, vías vehiculares y servicios privados, según se puede observar en la imagen de la villa que presento a continuación donde destacan los bloques de departamentos de moderna edificación y materialidad (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 10).

Originalmente, la Villa Olímpica se pensó como alojamiento para los turistas que llegaran al país para el Mundial. El pago de alojamiento de los turistas iría en beneficio de los futuros compradores de las viviendas,

---

<sup>29</sup> Acta sesión municipal Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, n° 38 26 de julio de 1961 s/n; (Martínez y Moreno 2005, 16).

de acuerdo a José Renard, el optimista Director de Obras Municipales de la comuna de Ñuñoa en 1961<sup>30</sup>. Si bien la obra se atrasó y no pudo ser utilizada para fines de alojamiento en el marco del mundial, los jugadores de la Selección Chilena de Fútbol, su entrenador Fernando Riera y su ayudante recibieron cada uno una vivienda en la villa, según había sido estipulado. *El Mercurio* en septiembre de 1962 informaba que la CORVI, según la Ley 14.882 publicada en el *Diario Oficial*, transferiría los departamentos<sup>31</sup>.

Tres hitos hacen de la Villa Olímpica un emblema: primero, fue (en su idea original) la primera Villa Olímpica. Además, su edificación incluyó en el centro de esta la torre habitable más alta de Chile en el momento. A lo anterior se sumó un hecho inédito para un proyecto de vivienda estatal: la villa tendría un supermercado<sup>32</sup>. A pesar de que la Villa Olímpica no alcanzó a estar edificada para la fecha del certamen, es un ícono urbano que simboliza el espíritu del mundial, un auge del progreso alcanzado respecto a la calidad de los proyectos de vivienda estatal, así como también expone las imbricaciones de la Alianza para el Progreso, Chile y sus clases medias.

Marcela detalló otros aspectos que contribuyeron a remarcar el espíritu del certamen alrededor de la villa: “Construyeron esa calle enorme que daba a una de las entradas del estadio que viene del área poniente que ahora se llama Carlos Dittborn, porque fue uno de los que organizaron el Mundial y falleció antes”<sup>33</sup>. La alusión de Marcela respecto al cambio de nombre de la calle aledaña al Estadio Nacional expone desde la arista urbana y de jerarquía de la ciudad (de Certeau 1999, 117), la magnitud del Mundial del 62 en Chile. El nombre de la calle expone la legitimación histórica de Carlos Dittborn como gestor del evento y perpetúa su significado valórico. En el plano del loteo de la CORVI que data de 1967 aparecen detalladas todas las seis zonas de la villa que ya incluía iglesia, supermercado con una gran plaza a su alrededor y una escuela en el mismo sector<sup>34</sup>. En la parte superior de la imagen también se observa el cambio de nombre de la calle Ñuble a Carlos Dittborn.

---

<sup>30</sup> Acta sesión municipal Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, 10 de enero de 1962 s/n.

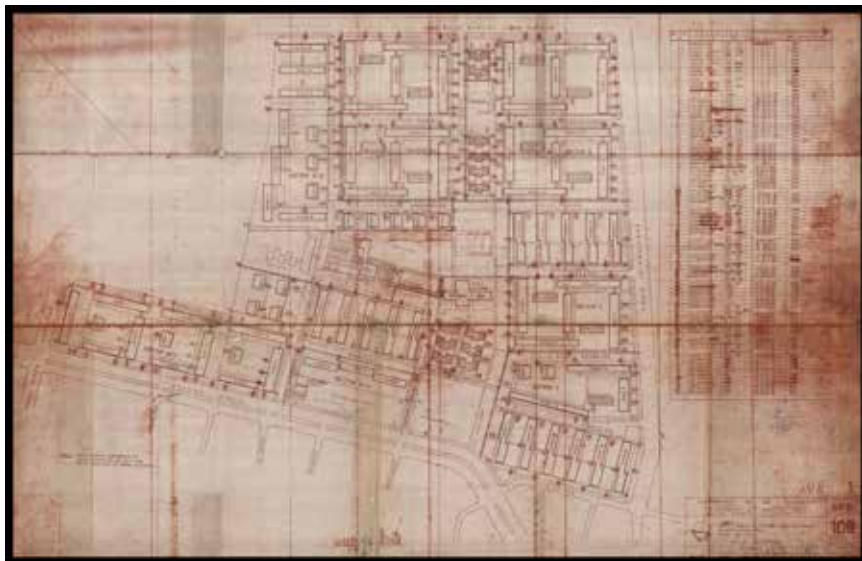
<sup>31</sup> *El Mercurio*, 4 de septiembre de 1962 p. 21.

<sup>32</sup> Alejandro Hernández, Dirección de Obras Ilustre municipalidad de Ñuñoa. Entrevista con la autora 23/10/14.

<sup>33</sup> Marcela: entrevista realizada por la autora 14/11/11.

<sup>34</sup> La escuela n° E 313 era para educación primaria y mixta establecida en 1965, al comienzo tenía 500 alumnos y hacia principio década 1970 ya contaba con 1.400 alumnos pertenecientes a la villa. (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 54).

**Imagen 6.**  
**Plano Loteo Villa Olímpica**



Fuente: Plano Loteo Villa Olímpica gentileza de Jordi Pérez, Equipo Zona Típica Villa Olímpica, Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, septiembre 2019.

Desde su gestación, la mirada internacional estuvo puesta en la villa. Para su inauguración, el 14 de septiembre de 1963, se entregaron simbólicamente las llaves de sus casas a 10 postulantes. El Embajador de EEUU en Chile Charles W. Cole estuvo presente en la inauguración, mal que mal, los fondos de la Alianza para el Progreso estaban dando frutos, según Cole: “La población Ezequiel González Cortés simboliza el afán de Chile por mejorar las condiciones de vida de su pueblo” (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 48). Posteriormente, ilustres autoridades internacionales visitarían la villa, esta resultaba ser una inspiración de vivienda estatal a replicar en sus países. El Intendente Municipal de Buenos Aires visitó la villa a fines de 1962, el presidente de Brasil lo hizo en 1963, en septiembre el Presidente de Yugoslavia y en 1964 lo hicieron el Presidente de Alemania Federal y su señora (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 48-49). Estas ilustres presencias en el lugar dan cuenta del impacto internacional de los proyectos habitacionales alcanzados en Chile.

**Imagen 7.  
Vista de la Villa Olímpica.**



Fuente: Imagen gentileza de Jordi Pérez, Equipo Zona Típica Villa Olímpica, Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, septiembre 2019.

**La Arquitectura de la Villa Olímpica y su impacto local**

La arquitectura de la villa era horizontal, la única verticalidad era la torre como se distingue en las imágenes respecto a los blocks de departamentos (ver imagen 4). La Villa Olímpica representó los principales valores de arquitectura moderna (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 9). La distribución del espacio y el hecho de que el 60% del terreno estuviera dedicado a áreas comunes –como se observa en el plano del loteo– fortalecen la centralidad de la buena calidad de vida y el vínculo entre sus habitantes. Estos proyectos de vivienda se definen como unidad vecinal –neighborhood unit concebido por Clarence Perry a comienzos de s. XX–, corresponden a un conjunto habitacional planificado y autosuficiente que interpreta las necesidades del grupo familiar y responde a estas de manera concreta por medio del diseño de la vida de barrio. El civismo era inherente a la relación que se aspiraba a generar entre vecinas, vecinos y su comunidad. La CORVI ve en los proyectos de unidad vecinal un recurso clave para afrontar el déficit habitacional, la unidad vecinal simboliza un “elemento co-creador de la ciudad”

(Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 12-13). La imagen de los blocks junto con exhibir la horizontalidad de la villa es, además, la única imagen de la época disponible en la que se observan a dos vecinas con sus hijos conversando fuera de los blocks de departamentos.

En la Villa Olímpica la plaza central representa la configuración nuclear del espacio común, la plaza estaba conectada al resto de las áreas residenciales de la Villa. Esta reconstruye la idea de plazas fundacionales de pueblos y ciudades (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 13), como se observó anteriormente con la Plaza Ñuñoa. Los espacios comunes son fundamentales en la formación de identidades de barrio. Uno de los aspectos que destacaron en la forma de hacer comunidad en la villa fue su liga de fútbol; las competencias de la liga daban vida propia al lugar, participaban padres e hijos y se conglomeraban grandes cantidades de público en torno a los partidos (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 56). Otros elementos diferenciadores que dan cuenta de la cohesión de los habitantes de la Villa Olímpica fueron su organización para dar vida a las áreas verdes y al desarrollo de las zonas compartidas. Para eso organizaban quermeses, elegían reinas, celebraban las fiestas patrias, además de la liga de fútbol la gente mayor se reunía y jugaba brisca, dominó o cachos. En el espacio llamado el deportivo jugaban basquetbol, voleibol, tenis de mesa (Martínez y Moreno 2005, 45-47). La creación de una Junta de Vecinos que fue una de las primeras surgidas en Chile cuya personalidad jurídica data de 1970, cuenta con sede propia y fue construida con ayuda del gobierno (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 55).

De la misma manera, la construcción de la icónica torre habitable en el centro de la Villa Olímpica representaba un orgullo para el país. Con 17 pisos, la torre, fue el primer edificio calculado en altura en Chile, además de ser el primer edificio con esas dimensiones destinado a uso habitacional (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 47), según se observa en la imagen de la torre. La irrupción de los edificios en altura exponía similitudes entre Santiago con la vecina ciudad de Buenos Aires que desde comienzos de la década del 1960 se transformó en: “una ciudad más densa, más alta y compacta”, por medio de las torres de departamentos que: “modelaron el perfil urbano” (Aboy 2008, 377), fenómeno observable a ambos lados de la cordillera de Los Andes.

Los modelos de vivienda estatal para clases medias representaban un ideal de modernidad que a veces superaba a sus mismos beneficiarios.

**Imagen 8.**  
**Torre Villa Olímpica en la actualidad.**



Fuente: Imagen de archivo de la autora.

La torre de la Villa Olímpica implicaba vivir en altura (una novedad para las familias chilenas que compraron su vivienda en la torre), novedad que tuvo entre otros aspectos el pago de contribuciones porque esta construcción era considerada un inmueble de lujo (Martínez y Moreno 2005, 83), en contraste del resto de las viviendas de la villa. El pago de gastos comunes fue otra forma de hacer colectivo y de organización nuevo para los habitantes de la Villa Olímpica en general. Por otra parte, el confort en ocasiones se veía afectado por los efectos que causaban las modernizaciones. En consecuencia, los habitantes de la torre ostentaban un grado mayor en las jerarquías institucionales que los empleaban en la época. Entre los habitantes de la torre había miembros de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas, miembros de la Contraloría General de la República, oficiales de alta graduación de las fuerzas del orden; militares, aviación y carabineros (Martínez y Moreno 2005, 83).

Mientras que el resto de los habitantes de la villa eran empleados estatales de menor rango, pertenecientes a distintas entidades como co-

reos, choferes de locomoción colectiva, entre otros (Martínez y Moreno 2005, 14). Esta diferenciación entre los habitantes y los tipos de viviendas que dispuso la Villa Olímpica, exponían que la villa para las clases medias era tan heterogénea como sus integrantes. Cabe agregar que respecto a los proyectos de la CORVI, el de la Villa Olímpica, representaba: “unidades de vivienda de tipo superior edificadas para un tipo de población que puede postular a una casa con mejor terminación” (Martínez y Moreno 2005, 15).

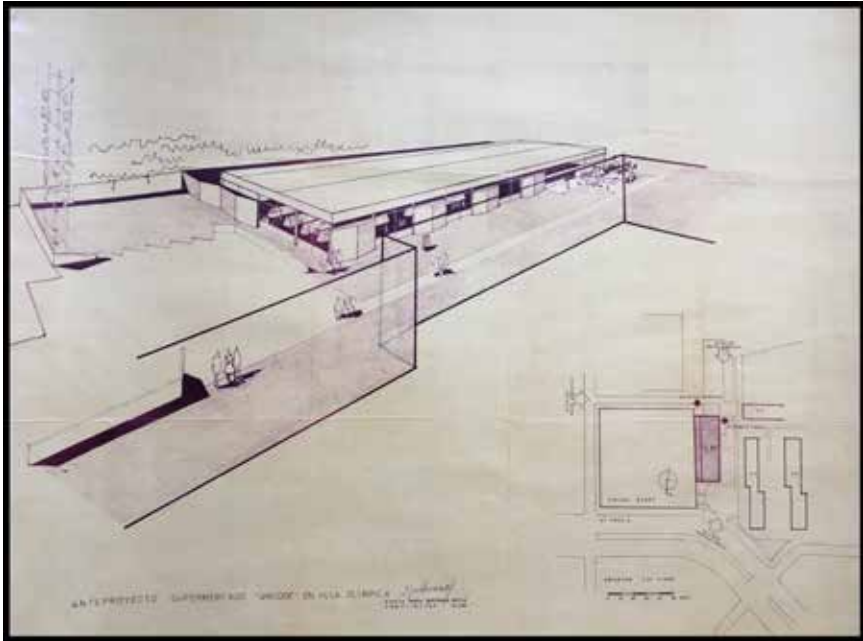
### **Supermercado Unicoop: el ícono de consumo moderno en la Villa Olímpica**

Indudablemente, otro de los íconos de la villa fue el supermercado. Unicoop, el supermercado ubicado al interior de la Villa Olímpica, tardaría unos años más en abrirse, el mapa de su anteproyecto data de 1965. Este simbolizaba un nuevo tipo de consumo para la masa chilena, con sus clases medias como principales compradores. A tono con el mundial, este era sin duda otro tanto del consumo moderno que se imponía en el país y expone otra forma en la que la CORVI involucraba a la empresa privada en sus iniciativas. La gestación del Unicoop en la villa merece ser mencionada por dos razones. El plano original de la Villa Olímpica no incluía un supermercado en su interior, ni menos en el centro de la misma. A partir del análisis de los documentos que contiene la carpeta de antecedentes de la Villa Olímpica que se encuentra en la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, a la que tuve acceso gracias a la gentileza de Alejandro Hernández de Dirección de Obras de la municipalidad, se puede comprender su gestación.

Con fecha 5 de mayo de 1965 la CORVI envió a la municipalidad el acuerdo n° 26.613 adoptado por todos los integrantes del Consejo de la CORVI en el que le hacían saber a la municipalidad acerca de la venta de una parte del terreno a la Cooperativa Unicoop Ltda. para construir un supermercado en la villa. Para eso era necesario modificar el plano trazado. La planificación contemplaba un plazo de un año desde el inicio de la obra hasta tres años en total como fecha de terminación. La municipalidad no respondió a la misiva de la CORVI, por lo que desde el organismo insistieron en el documento enviado el 8 de junio, el Vicepresidente Ejecutivo de la CORVI explicaba, además, que una vez aprobado el cambio en el plano, el Unicoop podía comenzar a ser construido de inmediato porque la Cooperativa contaba con fondos gracias a un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Este dato no es menor ya que en el marco de la Alianza para el Progreso, el BID recibió fondos para progreso social y en la reseña de créditos otorgados desde su establecimiento en 1959 Chi-



**Imagen 9.**  
**Anteproyecto Supermercado UNICOOP.**



Fuente: Gentileza: Alejandro Hernández Dirección de Obras, Ilustre Municipalidad de Ñuñoa.

le aparece en el listado de países con convenio. Además, en el transcurso de la década del '60, los préstamos del BID incluían empresas privadas<sup>35</sup>.

La Villa Olímpica colindaba con la Piscina Mund abierta en 1945, vendida en 1990 y funcionó hasta 1991 en Ñuñoa (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 57). El principal opositor del proyecto del supermercado fue el Director de Obras de la Municipalidad de Ñuñoa en aquel entonces, quién, en una carta le hacía ver al alcalde y a los regidores que integraban el Consejo Municipal que no había que cambiar los planos ni acceder a lo que planteaba la CORVI. Lo que sugería el Director de Obras, al contrario, era ceder 15 m<sup>2</sup> de terreno a Mund que colindaba con la villa. En un memorándum para la Di-

<sup>35</sup> Ver cronología histórica del BID en el contexto de la Alianza para el Progreso: <https://www.iadb.org/es/acerca-del-bid/marcos-historicos-1959-1968%2C3617.html> Acceso 30 de abril de 2020.

rección de Obras de Ñuñoa escrito por el propio Günter Mund, dueño de la piscina, él argumentaba que de acuerdo a estándares internacionales de planificación aplicados en Europa y EEUU, una comuna debería destinar un m<sup>2</sup> de superficie de agua por cada 10 habitantes. Ñuñoa por supuesto estaba en déficit respecto a estos estándares, aunque contaba con 3.300 m<sup>2</sup> de agua para recreación entre la piscina del Estadio Nacional (2.000 m<sup>2</sup>), la piscina Ñuñoa con 300 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup> que ya aportaba la Piscina Mund. El memorándum continuaba con especificaciones exactas para la ampliación de la Piscina Mund para que así Ñuñoa alcanzara el espacio suficiente de recreación, esparcimiento y agua para sus habitantes.<sup>36</sup> La imagen del anteproyecto del UNICOOP se observa la ubicación del supermercado respecto a la piscina y el resto de la villa.

En un período de meses en el que las presiones hacia la municipalidad por parte de ambas posiciones –Mund y la CORVI– no cedían, las misivas de esta última, dueña de los terrenos, señalaban unilateralmente que su directorio había decidido unánimemente vender una porción del terreno para construir el supermercado. Entonces solicitaban a la municipalidad adecuar los planos para incluir el supermercado en el centro de esta. El Consejo Municipal liderado por el alcalde, reunido el 23 de septiembre de 1965, aprobó de forma unánime en el acuerdo n° 362 la adecuación del plano para desarrollar el proyecto del supermercado al interior de la villa, según solicitaba la CORVI. Posterior al acuerdo, las presiones tampoco cedieron, inclusive, el Director de Deportes del Estado, Horacio Walker, envió una carta al alcalde para que desistiera y cediera terreno para ampliar la Piscina Mund.

La polémica que dividió a la municipalidad podría pensarse como una disputa capitalista. Ambas alternativas realzaban la característica de la vivienda en tanto mercancía, por el beneficio directo de los vecinos frente a la opción del supermercado que sugería la CORVI o a la ampliación del terreno de Günter Mund que agrandararía piscina y áreas verdes lo cual también aumentaba el valor de las viviendas colindantes, además del beneficio directo para los habitantes de la villa en ambos casos. El anteproyecto del Unicoop sugería un diseño cuidado y moderno, además, resultaba toda una novedad para la época. Al margen del entramado imperialista que lo circundaba –la Alianza para el Progreso estaba detrás del supermercado–, la envergadura del proyecto de vivienda estatal que la villa sugería era una carta de presentación tanto de la Alianza para el Progreso como de Chile.

---

<sup>36</sup> Memorándum para la Dirección de Obras de la Ilma. Municipalidad de Ñuñoa. Günter Mund 24 de junio de 1965. Carpeta Villa Olímpica Ilustre Municipalidad de Ñuñoa.

**Imagen 10**  
**Supermercado de la Villa Olímpica en la actualidad.**



Fuente: Imagen de archivo de la autora.

Por sobre cualquier alcance político, el supermercado Unicoop tenía una particularidad que indudablemente realzaba su valor para los habitantes: su gestión cooperativa. Es decir, vecinas, vecinos, socios y un comité de representantes se reunían con directivos del supermercado para atender asuntos de interés de la comunidad. Existía un compromiso por parte de todos los entes involucrados para que el supermercado fuera un real beneficio para la comunidad. Posterior al golpe de Estado de 1973, el Unicoop quebró y como la gran parte de los servicios del país, pasó al mundo privado (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 54). En la actualidad, el supermercado continúa vigente en la villa, como se observa en la imagen.

**La Villa Olímpica y sus alcances en el tiempo**

Aunque trasciende el período histórico en el que se enfoca este artículo que data el desarrollo de la comuna de Ñuñoa que propició la gestación de la Villa Olímpica durante la década del '60 del sigloXX, estos últimos párrafos que apuntan a la posterior metamorfosis de la villa merecen

mención para destacar los alcances del sentido de pertenencia hacia esta.

Por su ubicación geográfica y su cercanía con el Estadio Nacional –este en el Golpe de Estado del 11 de septiembre de 1973 se transformó durante los primeros 58 días de la dictadura en centro de detención y tortura–, helicópteros sobrevolaban la Villa Olímpica en busca de franco-tiradores que presuntamente se ubicaban en los techos de los blocks de departamentos, mientras tanquetas irrumpían en las otrora zonas comunes de recreación social en busca de sospechosos. Hacia fines de la década de 1970, la Villa Olímpica ya había opacado aquel esplendor que la hizo única hasta el quiebre democrático. La villa se fue deteriorando, con las prácticas de habitar de barrio interrumpidas de raíz por la dictadura, además de la cesantía que aquejaba a los jóvenes, la vida cotidiana se complejizaba. Factores que se realzarían con la crisis económica de 1982 (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 60). La villa organizaría ollas comunes para de alguna forma enfrentar la crisis y solidarizar entre vecinos. El espíritu colectivo, aunque acallado por el desmantelamiento del tejido social en dictadura, se mantuvo siempre latente, vecinos y vecinas de la Villa Olímpica así lo demostraban, adaptándose a los nuevos tiempos. Cuando la economía tambaleaba, las delicadezas pasaban al olvido, como referencia, el vestido pasaba de ser el último grito de la moda a la mera decencia y el pan se convertía en lo más vendido (DeGrazia 2006, 117). Así, prácticas y consumos de clases medias se adecuaban.

La Villa Olímpica sufrió posteriores deterioros con los terremotos de marzo de 1985 y febrero de 2010. Aquel mismo año, la Villa Olímpica recibió un reconocimiento a su valor patrimonial, por parte de la Comisión Bicentenario, por ser una de las infraestructuras que han contribuido de manera más significativa al desarrollo urbano de Chile desde 1960. La villa es considerada a la fecha un “auténtico hito urbano” (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 66). En 2014, El Consejo de Monumentos Nacionales acogió la solicitud de declaratoria de la Villa Olímpica como Zona Típica y el 28 de septiembre de 2016 esta fue aprobada. La superficie del área protegida de Zona Típica corresponde a aproximadamente 26,28 hectáreas.<sup>37</sup>

Dentro del marco de las modernizadas formas de habitar que se fueron imponiendo en el transcurso del siglo XX a la vez que la transformación en el uso de los espacios y la aparición de un interminable listado de artefactos que transformaron paulatinamente la esfera doméstica, la Vi-

---

<sup>37</sup> Datos proporcionados por el Equipo Zona Típica Villa Olímpica, gentileza de Jordi Pérez, Ilustre Municipalidad de Ñuñoa.

lla Olímpica, simbolizó un prototipo de la nueva arquitectura circunscrita en el Movimiento Moderno que Le Corbusier había modelado en la Carta de Atenas en 1933, en el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna CIAM. Este prototipo planteaba viviendas más humanas, de calidad, simples pero con buena iluminación y ventilación (Junta de vecinos Villa Olímpica y Equipo Zona Típica Villa Olímpica 2016, 20-21). Fueron las clases medias las que nuevamente lograban concretar sus aspiraciones por medio de los beneficios que extraían del Estado. La CORVI deliberadamente dirigió el proyecto de la Villa Olímpica hacia ellos. Al fin y al cabo, la narrativa del hermoseamiento de los alrededores del Estadio Nacional encajaba a la perfección con las retóricas clasemedieras, el acceso a la casa propia y sus renovadas formas de habitar.

### **Comentarios finales: Clases medias, Ñuñoa y Villa Olímpica, un trío contundente**

En términos futbolísticos, la Villa Olímpica puede ser vista como un triunfo. El estribillo del himno de Los Ramblers que coreaba: “[...] Tómala, métele, remata, gol, gol de Chile [...]”<sup>38</sup>, expone a la perfección y de forma análoga la jugada maestra de la CORVI que permitió aquella victoria.

Desde la transnacionalidad, la Villa Olímpica puede ser vista como un matiz local de la Guerra Fría. El financiamiento de la Alianza para el Progreso utilizado por la CORVI para la construcción de la villa resulta contundente. A eso además de sumó el préstamo del BID para el supermercado en el centro de la misma. Con eso, sus habitantes no pudieron ser cooptados. Desde sus comienzos, la villa desarrolló una identidad propia, su arquitectura, en la que dominaban los espacios comunes resulta fundamental en ese aspecto. El valor agregado de la Villa Olímpica se lo daban sus habitantes. La impronta clasemediera de la villa circunscribía formas de habitar para ciertos tipos de habitantes que otorgaban valor y podían mediante no pocos esfuerzos solventar los mismos. La villa expone la evolución de ambas las formas de habitar y la arquitectura de la vivienda estatal en Chile en el siglo XX. De esa forma, el espacio urbano y su transformación resultan claves para comprender el desarrollo político del espacio, sus politizaciones y las transformaciones de su uso. El valor del mismo estaba sujeto a estas variables. De ahí la relevancia de la creación de su Junta de Vecinos, que resulta ser otro atributo icónico de esta que

---

<sup>38</sup> Los Ramblers. “Rock and Roll del Mundial” Acceso 24 de enero de 2020. <http://www.losramblers.cl>

también fue replicado en el resto del país, a lo que se sumó la posterior declaración de la Villa Olímpica como Zona Típica. Sus vecinos también cumplieron un rol central en dicha iniciativa.

Las formas de habitar permiten distinguir subjetividades de clase, la comuna de Ñuñoa tempranamente se transformó en referente nacional y referente de clases medias. La vivienda, las formas de sociabilizar que las circundaban y las prácticas mismas en el espacio exponen que el florecimiento de las clases medias fue paralelo a las modernizaciones y la urbanización del país. El desarrollo urbano estuvo incluido en las medidas de Estado de Bienestar de las cuales estos sectores extrajeron beneficios y así alimentaban sus percepciones como ciudadanos urbanos. Es por eso que para estos sectores el proyecto de la Villa Olímpica representaba un triunfo; expone la evolución de las clases medias y su expansión, los presenta como modernos, de ahí que se pudiera confundir la evolución de la sociedad hacia una de consumo masivo –que con sus oscilaciones entonces alcanzaba en Chile hasta la vivienda estatal–, con la expansión de las clases medias. Si bien no hay que confundir la evolución de una sociedad de consumo masivo con la expansión de las clases medias, sí hay que observarlos como fenómenos paralelos que se nutrieron el uno del otro.

La adquisición de patrimonio por medio de la vivienda, era un cambio indiscutible en el estatus de cualquier hombre de trabajo y la máxima aspiración para la madre de familia y dueña de casa. De ahí que la evolución de la vivienda en el transcurso de la vida, seguiría alimentando aquel ethos del propietario. El valor simbólico atribuido a la propiedad ofrecía la posibilidad de mejorar las condiciones de sus hijos por medio de la herencia. La herencia patrimonial poseía valor similar a la educación. Todo lo anterior se lograba a través del ahorro. Así el trinomio ahorro, educación y casa propia articula la experiencia aspiracional de clase y Ñuñoa se transforma en un espacio ideal para concretar aquellas aspiraciones. En consecuencia, la comuna fue y continúa siendo un referente habitacional, educacional, cultural, comercial y recreacional, un epicentro representativo de y para las clases medias.

---

## Referencias bibliográficas

- Aboy, Rosa. 2008. «Arquitecturas de la vida doméstica. Familia y vivienda en Buenos Aires, 1914-1960». *Anuario IEHS* 23: 355-384.
- Álvarez Andrews, Jorge. 1951. «Las clases sociales en Chile». *Revista Mexicana de Sociología*, n° 2, vol. 13: 201-220.
- Álvarez Caselli, Pedro. 2011. *Mecánica Doméstica. Publicidad, modernización de la mujer y tecnologías para el hogar 1945-1970*. Santiago: Ediciones Universidad Católica.
- Bar-On, Tamir. 2014. *The World Through Soccer: The Cultural Impact of a Global Sport*, Lanham, Maryland: Rowman and Littlefield.
- Bedrack, Moisés. 1986. «El Urbanismo en Chile 1928/1973». *Revista CA*: 31-32.
- Butler, Judith. 2007. *El género en disputa. El feminismo y la subversión de la identidad*. Barcelona: Ediciones Paidós Ibérica.
- Coello, Hugo. 1962. *Villa de Ñuñoa 1962*, Santiago de Chile: s/d.
- de Grazia, Victoria. 2006. *Irresistible empire: America's advance through twentieth-century Europe*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press.
- Else, Brenda. 2014. «Football at the “End” of the World. The 1962 World Cup». En *The Relevance and Impact of FIFA World Cups, 1930-2010* editado por S. Rinke y K. Schiller, 162-184. Goettingen: Wallstein.
- de Certeau, Michel, Luce Giard y Pierre Mayol. 2000. *La Invencción de lo cotidiano T. 1: Artes de Hacer*. México: Universidad Iberoamericana.
- Garay, Cristián. 2015. «Población y sociedad» en *Chile. Tomo 4: 1930-1960. Mirando hacia adentro* dirigido por Joaquín Fernandois y editado por Olga Ulianova, 213-276. Colección *América Latina en la Historia Contemporánea*. Madrid: Fundación Mapfre – Taurus.
- Gutiérrez, Héctor. 1975. *La población de Chile*, CICRED Series World Population Year 1974, Paris: CICRED.
- Junta de Vecinos Villa Olímpica, Equipo Zona Típica Villa Olímpica. 2016. *Villa Olímpica, Patrimonio Moderno. Expediente Técnico para la declaratoria de Zona Típica*. Cauce Ediciones: Santiago.
- Labarca, Amanda. 2009. *Apuntes para estudiar la clase media en Chile* por Amanda Labarca. *Atenea* (Concepción), n° 500: 337-350.
- León Echaiz, René. 1972. *Ñuñoa: Historia de Ñuñoa, Providencia, Las Condes y la Reina*. Buenos Aires; Santiago: Editorial Francisco de Aguirre.

Martin Larraín, Carlos. 1994. *Ñuñoa una obra centenaria 1894-1994*. Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, Santiago: Chile.

Martínez, Soledad, y Marcela Moreno. *Informe Villa Olímpica. 2005 "Comunidad e identidad urbana. Historias de barrios del Gran Santiago: 1950-2000"*. Santiago de Chile: Proyecto FONDECYT.

Matamala, Daniel. 2010. *1962 El mito del mundial chileno*. Santiago: Ediciones B.

Norsidah Ujang y Zakariya Khalilah. 2015. «The Notion of Place, Place Meaning and Identity in Urban Regeneration». *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 170: 709-717.

Ortega, Luis. 2007. «De pasión de multitudes a rito privado» en *Historia de la vida privada en Chile. El Chile contemporáneo de 1925 a nuestros días* editado por Rafael Sagredo, 159-197. Chile: Taurus.

Rinke, Stefan. 2013. *Encuentros con el yanqui: norteamericanización y cambio sociocultural en Chile 1898-1990*, Santiago de Chile: DIBAM, Centro de Investigaciones Diego Barros Arana.

Sabat Pietracaprina, Pedro. 2000. *Las huellas del tiempo. Historia de Ñuñoa*. Santiago: Nuevo Extremo.

Sabatini, Francisco, Rodrigo Booth, y Gonzalo Cáceres. 2002. «La suburbanización de Valparaíso y el origen de Viña del Mar: entre la villa balnearia y el suburbio de ferrocarril (1870-1910)» en *Las puertas al mar: consumo, ocio y política en Mar del Plata* coordinado por Elisa Pastoriza, 33-50. Buenos Aires: Biblos.

Stern, Steve J. 2009. *Recordando el Chile de Pinochet en vísperas de Londres 1998*, Santiago: Ediciones Universidad Diego Portales.

Stern, Claudia. 2018. «Otrredades al poder: 'chilenización' de árabes y judíos políticos y sus subjetividades de clase (1930-1970)». *Revista Tiempo Histórico* Año 9, n° 17 julio-diciembre: 109-125.

Stern, Claudia. 2017. «La sobredimensión de la educación estatal en Chile. El Liceo experimental Manuel de Salas y el 'chileno integral' (1932-1962)». *Revista Historia* 396 Pontificia Universidad Católica of Valparaíso n° 1, Vol. 7 June: 263-299.

Talesnik, Daniel. 2018. «A Cautionary Tale of Two Cities» en *Stadium. A Building That Renders the Image of a City* editado por Alejandra Celedon y Stephanie Fell, 170-181. Zürich: Park Books AG.

Zamudio Vargas, Orlando. 2001. *Chile. Historia de la división político-administrativa 1810-2000*, Santiago de Chile: Instituto Nacional de Estadísticas INE.





## Reseña

**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, 150pp.**

Habitamos las ciudades y los pueblos, hacemos de espacios lugares y al mismo tiempo, con cada pisada, producimos relaciones sociales y materiales que sitúan en tiempo y espacio dicho transcurrir. Producir un habitar es una práctica continua que implica un despliegue constante de lazos sociales y comunitarios a la vez que, como expresa el trabajo de Julieta Barada, necesariamente involucra materiales, técnicas, tecnologías constructivas y relaciones de poder que intervienen en la vida cotidiana de los pueblos. Desde el inicio, la autora elabora un gesto propositivo para salirse del binomio urbano/rural, preponderante y recurrente en muchos trabajos investigativos de similares características en los pueblos puneños, para adentrarse en la producción compleja del habitar de Coranzulí, un pueblo puneño pastoril. Como quién construye una casa, la autora comienza por llevarnos al terreno y así, ladrillo a ladrillo, nos hace ingresar en Coranzulí pasando de la advertencia de un problema social a la construcción de un problema antropológico.

Julieta Barada llegó a Coranzulí, un pueblo ubicado en el departamento de Susques en la conocida Puna de Jujuy, y de manera temprana se vio atraída por las características arquitectónicas y el trazado urbano de este poblado. Podría decirse que su formación de grado en arquitectura se hizo manifiesta en ese interés por las arquitecturas domésticas. Esa atención, iniciada en los materiales y las técnicas constructivas, la llevó intuitivamente a interrogarse sobre las formas de vida cotidiana tanto de los pobladores y las pobladoras como de los constructores que participan de la producción del habitar en estas latitudes quienes, en un *quehacer* arquitectónico local rechazan, negocian o problematizan las propuestas de los actores hegemónicos, principalmente, del Estado. Como señala la autora, el proyecto civilizatorio que en un momento desestimó estas construcciones como parte de la cultura puneña, en otro desplegó acciones para su preservación. Esos constantes repliegues y avances de las acciones estatales configuraron las experiencias de los pueblos de la

---

región altiplánica. En particular, en Coranzulí, implicaron acciones de rechazo y de apropiación selectiva sobre las imposiciones constructivas estatales que lejos estaban de los intereses y prácticas de la población pastoril. Este libro se desprende de la tesis de maestría en Antropología Social de la autora quién analíticamente propone un encuentro entre objetos, materialidades y las relaciones que conforman y transforman el habitar en Coranzulí<sup>1</sup>.

Desde un enfoque etnográfico, que la llevó a realizar un trabajo de campo entre 2012 y 2015 en Coranzulí, la autora se interroga por el habitar y la producción de la arquitectura doméstica en el altiplano. Justamente, la trama de Coranzulí, como precisa Barada, posee condiciones ambientales particulares que –se ubica a más de 3000 metros sobre el nivel del mar– como otras localidades de la zona, aún hoy se vuelven clivajes enunciativos homogeneizantes para explicar los materiales y las relaciones sociales en los pueblos puneños. Estos espacios, a menudo caracterizados durante el siglo XX como hostiles y desérticos, dice la autora, no han podido incorporarse “exitosamente” a la empresa civilizatoria del estado. El libro discute en primer lugar; categorizaciones que la historiografía de la arquitectura elaboró sobre el Noroeste Argentino vinculadas o bien al “atraso” o bien a la “rusticidad” (p. 8) de sus construcciones. En segundo lugar, problematiza miradas que tomaron criterios urbanos para pensar estos pueblos –principalmente desde abordajes de los estudios sobre la domesticidad– al vincular la existencia de la casa a una familia nuclear y esto último, a un espacio homogéneo como una “entidad discreta” (p. 124). En Coranzulí, advierte Barada, la casa es muchas cosas y bienes a la vez, es cambiante, incluso puede contener otras casas y verse habitada por la familia extensa tanto como por el mismo pueblo. En este marco, la autora llama la atención sobre una paradoja: en un contexto de aparente despoblamiento y de merma en la cantidad de habitantes de Coranzulí cada vez se construyen más casas. Paradoja que puede ser entendida a partir de los sentidos que los y las habitantes de este pueblo le otorgan a la casa y por las condiciones que el mismo Estado impone para mantener una tierra.

---

<sup>1</sup> La tesis de Maestría le vale a la autora el Premio Eduardo Archetti 2015 otorgado por el Centro de Antropología Social (CAS) del Instituto de Desarrollo Económico y Social (IDES), del cual surge la publicación de este libro.

Barada se pregunta “¿Cuál era entonces el rol de la arquitectura doméstica estaba jugando en la conformación de un pueblo que históricamente encarnó la interacción entre los modos de vida locales y el despliegue del sistema estatal el espacio puneño?” (pp. 19-20). La autora, pone la materialidad en el centro de la cuestión tanto por una decisión teórico-metodológica como etnográfica. Retomar la categoría de materialidad trabajada por el antropólogo Tim Ingold le permite “comprender la relación de las personas con sus arquitecturas” (p. 135). Por consiguiente, analiza acciones y habilidades vinculadas tanto a los materiales como a las técnicas constructivas que constructores y pobladores despliegan como un acervo experiencial y circulante de prácticas y saberes. Complementariamente, se vale de la propuesta heurística de Milton Santos de pensar en términos de “rugosidades” (p. 11) esto es analizar el espacio construido en tanto entramado complejo que se articula con el paisaje a la vez que con el tiempo histórico. La autora se desmarca de aquellas interpretaciones que trabajan o únicamente sobre el espacio o que sólo analizan las relaciones sociales que allí acontecen, como si fueran dos miradas que van por distintos canales. Esto le posibilita observar diversos actores que conforman la escena constructiva y desplazarse de las miradas locales que no hacían más que ubicar a productores y pobladores en los márgenes de la acción social y colectiva.

Esta entrega se encuentra dividida en siete capítulos contenidos en tres partes.

En la primera parte, “Construir una vida en el pueblo”, transita desde el acceso y el emplazamiento de la casa en Coranzulí hasta las prácticas constructivas, las personas, los materiales y las técnicas implicadas en el proceso de producción del habitar. En el primer capítulo “Tierra fiscales y lotes en el pueblo”, Barada establece una primera distinción entre el centro poblado y el área rural en Coranzulí. Según la autora, las arquitecturas producidas en el campo difieren de aquellas producidas en el pueblo lo que la lleva a explicar la organización de estos espacios y su vinculación con la tierra y las tareas productivas. El territorio rural suele componerse de la casa y de la hacienda, esta última incluye una “tropa de animales” (p. 27) que les permite desarrollar el pastoreo a las familias. A lo largo del año, las familias se trasladan del poblado al área rural y viceversa, desarrollando variadas actividades de pastoreo por el área Coranzulí. Con frecuencia, entre las familias se organizan y articulan estra-

---

tegas para el pastoreo conformando lo que el investigador Jorge Tomasi llama “territorio colectivo” (p.27) que, de acuerdo con la lectura de Barada, puede entenderse como un espacio común, una estrategia colectiva de intercambio de saberes compartidos respecto de esta y otras prácticas. El pastoreo, en el departamento de Susques, es una actividad que suele sostenerse durante varias generaciones en una misma familia. En el campo entonces, el criterio que da lugar a nuevas construcciones de las casas se liga más bien a las generaciones dentro de la familia y a su actividad de pastoreo marcando los ritmos de vida y las estrategias de sedentarización mientras que en el pueblo, la construcción de la casa está vinculada con el acceso a un lote en donde interviene el Estado y coexisten lógicas locales y nacionales. En estas últimas, intervienen instituciones como la escuela, la Comisión Municipal, las iglesias y actividades económico-productivas monetarizadas que marcan los tiempos de la construcción a la vez que las valoraciones sobre estas. El Estado, mediante la Comisión Municipal de Coranzulí, fomenta el arraigo otorgando lotes a las familias, las cuales tienen un plazo máximo de dos años para construir en el lote, de lo contrario deben devolverlo a la Comisión, por lo tanto, la construcción les asegura el acceso a la tierra más allá de si hay o no personas de su familia que puedan habitar tales construcciones. Como contracara del arraigo, la actividad del pastoreo implica la circulación y el desplazamiento de pobladores y pobladoras de sus casas al campo. Estas lógicas de arraigo y desplazamiento no son excluyentes sino que devienen en complementarias. La autora destaca que el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda realizado en 2010 arrojó una mayor cantidad de viviendas en Coranzulí que no se correspondió con el incremento en la cantidad de habitantes, en parte porque hay una gran cantidad de residentes que viven esporádicamente en esta región y que lo hacen fundamentalmente para las fiestas patronales, para las “señaladas” (ritual por el cual se apadrina a los animales) o las olimpiadas.

En el capítulo dos, “La práctica constructiva”, la autora se centra en la construcción de las casas, sus tamaños, sus microclimas y los modos en que han implicado históricamente una actividad familiar, especialmente vinculada al adobe y al coser de los ladrillos. Este último, un material comúnmente usado para levantar muros en la casa del campo aunque también se observa, dice Barada, en las casas que se extienden a lo largo del pueblo. El adobe –un material que suele mantener el calor en

la casa y por ello predomina en la zona— junto a la piedra, constituyen dos materiales fundamentales de estas edificaciones. Barada indica el modo en que muchas de las variaciones en las técnicas constructivas se ligan a las arquitecturas de diversas edificaciones locales como ser la de la Comisión Municipal, la Iglesia Católica o el Registro Civil desarrollados y pensados por organismos provinciales y nacionales; en particular desde la década de 1970 —tras el anexo del Departamento de Susques a la provincia de Jujuy— momento en que se da una fuerte impronta urbana en el desarrollo del poblado. Las variaciones en las técnicas se vinculan con cambios en la elección de los materiales, en particular con el pasaje de los techados de *guaya*<sup>2</sup> a los cubiertos de chapa a dos aguas. Las familias llevan a cabo las construcciones en el pueblo quienes, a su vez, contratan constructores y trabajan a la par: sea para llenar las columnas de hormigón o levantar muros. En este capítulo se ponen de manifiesto los diversos roles que asumen las personas en el pueblo al momento de construirse una casa, sea la *expertise* de Alicia o la del constructor del pueblo: Eusebio Vasa. La combinación de estrategias de trabajo cooperativo con contrataciones de peones por hora, se articulan con ayudas mutuas y consejos entre pobladores y pobladoras.

En el tercer capítulo, “Materiales y tecnologías”, la autora trabaja la tensión entre lo nuevo y lo tradicional en diálogo con los materiales utilizados. La añoranza y cierta romatización del adobe frente al avance del cemento y, de la chapa por sobre la paja marcan los ritmos y humores locales, así como las críticas a los cambios en las fachadas, dándose un “cruce de sentidos” (p. 55). Esta convivencia entre elecciones y materiales se liga a los modos de acceso y obtención de estos últimos. En efecto, acciones como comprar o trocar forman parte de las estrategias de obtención de recursos, muchas de las cuales tienen lugar en las ferias en donde además de carne, frutas y verduras, en los últimos años, se incorporaron materiales como ladrillos, maderas o chapas. De alguna manera, pensar de manera integral la casa implica abrir los ojos a los modos de acceso y uso de materiales que se plasman en un tipo de estética. En las casas, coexisten materiales más o menos institucionalizados con aquellos accesibles a

---

<sup>2</sup> Este término refiere a la técnica a partir de la cual se llevan a cabo techados con chapa y barro. La producción de estos techos dice Barada, requiere de un saber específico vinculado al reconocimiento de los materiales más resistentes (por ejemplo, de las tierras y gramíneas) y al modo de realización.

---

través de ferias o producciones familiares, es decir, mientras en algunos casos la adquisición se da en el marco de una transacción monetarizada en otros mediante el intercambio. Julieta Barada acentúa que la presencia de ciertos materiales y no otros introduce a su vez clasificaciones morales que ponen estatus a las casas ya sea, por ejemplo, vinculando el adobe a la “humildad” como cuando Nancy refiere a la casa de su madre o, identificando el revoque de cemento en su casa con una “buena” casa.

La segunda parte del libro; “Arquitecturas y categorías” contiene tres capítulos vinculados a las apropiaciones y modos de concebir la “casa”, el “departamento” y la “vivienda” como categorías nativas en Coranzulí. El capítulo cuatro, “Génesis de una casa”, presenta la casa de Amalia, una construcción significativa para el pueblo ubicada en una manzana central de este. Sucede que la casa de Amalia contiene muchas casas, algunas que se vinculan al propio derrotero familiar y otras a las funciones comunitarias que tuvieron lugar en esta vivienda. En la casa de Amalia está la casa de su hijo Arturo, el único que vive allí. La casa de Amalia fue en primer lugar casa de sus suegros a la que luego se sumaron Amalia y su marido Gerardo. Mientras que para el Censo Nacional la casa de Amalia es una vivienda única, en el pueblo de Coranzulí la casa de Amalia son nueve casas y una a la vez; pues su casa contuvo la casa inicial para ella y Gerardo además de sus suegros, más otra para el dictado de clases y también casas como proyecto para varios de sus hijos, las cuales no habitaron. La multiplicación de casas se vincula con los cambios familiares y sus ocupaciones. En parte la cantidad de casas se corresponde con un tipo de biografía habitacional. A partir de imágenes y de planos, Barada nos muestra la distribución espacial de las casas y nos acerca a las variables texturas de estas.

En el capítulo cinco, “La casa en el departamento”, la autora comienza con la presentación de la casa de Nancy y César y muestra que, para las familias, el departamento es una construcción compacta con varias habitaciones. Para estas personas, la noción de departamento no excluye la casa sino que es una categoría relacional al resto que, en su gran mayoría, la utilizan para referir a la madera industrializada que forma parte de la fachada de esta vivienda. Entonces, una casa puede tener un departamento y viceversa. En el capítulo seis, “La casa en la vivienda”, la autora precisa que la categoría de vivienda se vincula específicamente con el Estado y con las agencias de este. Muestra que las iniciativas de los

planes de vivienda en la zona, específicamente aquellos llevados adelante por parte del Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy, pensaban y diseñaban proyectos más bien para un tipo de familia urbana y nuclear, con construcciones de una extensión de 50 mts<sup>2</sup>, que para un tipo de familia extensa. En este punto, Barada problematiza que sea únicamente un tipo de lógica racional vinculada al consumo la que organice las elecciones materiales y construcciones en Coranzulí, esta experiencia y el acceso a la casa se teje a partir de lógicas propias de intercambio.

En la tercera parte del libro, “El fluir de la vida cotidiana”, la autora trabaja las transformaciones de las casas. En el único el capítulo de esta sección: “Multiplicación de casas”, Barada estudia los modos en que la arquitectura es vivida. Vivir en una casa en Coranzulí conlleva a incorporar a otros actores sociales ya que los límites de las casas son porosos cuando hay acontecimientos en el pueblo como los carnavales: Es allí cuando las casas se abren y la calle conforma parte de la casa, produciéndose una contigüidad entre lo público y lo íntimo. Ahora no sólo se trata de prácticas sino también de cuerpos. Las familias abren sus casas y al hacerlo amplían sus relaciones. Por eso precisa que “son la multiplicidad y la dispersión las condiciones que definen la domesticidad de una familia en Coranzulí” (p. 124).

*Entre casas, departamentos y viviendas* es un recorrido material y relacional sobre la producción del habitar de los y las pobladoras de Coranzulí. En este pueblo puneño pastoril, las prácticas y significaciones locales desdibujan las clasificaciones y racionalizaciones de la administración local, provincial y nacional. Su autora busca rasgar la dicotomía que supo preñar la teoría antropológica en el siglo XX en torno a lo material o a lo simbólico, como si fueran dos tipos abordajes escindidos. El esfuerzo de la arquitecta por incorporar un enfoque antropológico le permite salirse de los corsés analíticos predominantes. Las arquitecturas de Coranzulí, no son lo que se espera que sean, y es allí donde la autora discute el deber ser de las casas. Sin embargo, las “rugosidades” que pretende mostrar, por momentos, quedan desdibujadas del entramado de poder local, así como de los criterios bajo los cuales se asignan los lotes o el tipo de injerencia que tiene la planificación del Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy sobre las construcciones locales. El pueblo, en este análisis, se presenta como un espacio de transformación física y



---

social que es atravesado por diversos procesos de institucionalización, de urbanización y de vivienda.

La autora deja un desafío planteado: avanzar en un análisis material de las relaciones sociales a la vez que reponer el carácter histórico y situado de las construcciones domésticas. A fin de cuentas, habitar es producir y en esa producción hay modificaciones y dinámicas, algunas menos visibles y otras más explícitas, pero no por eso menos significativas.

**María Florencia Blanco Esmoris**  
CIS-CONICET/IDES

## Reseña

**Pastoriza, Elisa y Torre, Juan Carlos. 2019. *Mar del Plata: un sueño de los argentinos*. Buenos Aires: Edhasa, 360 pp.**

En su reciente libro, Elisa Pastoriza y Juan Carlos Torre nos invitan a un recorrido por la historia de Mar del Plata, desde sus inicios como centro turístico de la elite hasta el auge de los hoteles sindicales y el arribo en masa de los sectores populares en la segunda mitad del siglo XX. A partir de una historia social de la ciudad balnearia analizan sus cambios culturales y políticos. Este análisis les permite trazar un paralelismo entre la historia local y las vicisitudes de la Argentina durante los últimos 150 años. Como hipótesis central se sostiene que la idea de un balneario en donde todos, sin importar diferencias de clase, pudiesen compartir un mismo destino de veraneo representaría lo que los autores caracterizan como la *pulsión igualitaria* (p. 11) tan distintiva de la sociedad argentina.

En los primeros capítulos vemos como el pequeño pueblo de campaña en torno a un saladero se transforma en un proyecto balneario, ideado por Patricio Peralta Ramos y Pedro Luro, para las elites porteñas. La inauguración en 1888 del Bristol Hotel marcaría el comienzo de Mar del Plata como centro turístico.

Para los primeros años del siglo XX la ciudad había dejado de ser un paraje desolado para transformarse en un balneario que se equiparaba con pares europeos como Biarritz y Ostende. Quienes se alojaban en el Bristol Hotel podían disfrutar de mármoles de Italia o vajilla francesa y gozar de paseos en plazas y parques diseñados por el prestigioso paisajista Carlos Thays.

En el capítulo cuatro se presentan los cambios sociales y la política local. Si en 1908 la revista *Nuevo Hogar* sostenía que “una familia pobre no debe pretender pasar las vacaciones en Mar Del Plata” (p. 178) los datos mostraban un crecimiento en la cantidad de turistas, mayoritariamente sectores medios. Esta nueva demanda se tradujo en un crecimiento de la oferta de alojamientos de menor costo. Estos nuevos arribos marcarían, en un período tan temprano como la década de 1910, el comienzo de la “Mar del Plata para todos” (p. 183).

Las transformaciones de la argentina se traducían, también, en cambios en la vida local. El aumento progresivo de su población, debido principalmente a la inmigración italiana, llevaría en 1907 a cambiar su

---

status de pueblo a ciudad y en 1920, acorde con el nuevo mapa político a nivel nacional, el partido socialista ganaría las elecciones municipales.

Es interesante la escisión entre política y sociedad en la década de 1930 que los autores señalan. Las restricciones electorales de la “Década infame” contrastarían con una sociedad cada vez más abierta e inclusiva en relación a los consumos culturales. Como muestra de ello, vemos la evolución de los arribos a la ciudad que pasó de 57.386 veraneantes en 1930, a 340.166 hacia fines de la década.

La siguiente etapa que se analiza en el libro es el peronismo. Las mejoras en los ingresos de los trabajadores fueron acompañadas por la promoción del turismo social. La construcción del complejo turístico de Chapadmalal, con sus hoteles, centros de salud, cine-teatro y centros comerciales, se enmarcaba en la organización del “Ocio Popular” por parte del Estado.

Otro elemento que se resalta es la ley de propiedad horizontal (1948), que produjo un cambio de fisonomía y un boom de la construcción. La posibilidad de ser propietarios de un departamento veraniego se convertía así en una realidad posible para muchas familias. Este hecho, sumado al arribo creciente de automóviles lleva a los autores a remarcar que, si bien las políticas públicas se orientaban a los sectores trabajadores, el gran protagonista del período habrían sido las nuevas “clases medias peronistas” (p. 280).

La década del ‘60 representaría el apogeo de Mar del Plata. Los autores vuelven a señalar la particularidad de una sociedad conflictiva en la que el único consenso posible parecía ser el destino turístico. La proliferación de hoteles sindicales fue el impulso final a la entrada de los trabajadores. La bikini, los hippies, los ejecutivos, los “bienudos” y los “mersas” señalaban una época de cambios sociales y modernización.

Pero el sueño de la ciudad de todos se resquebrajó hacia la década del ‘70. La desertión de los jóvenes de clase media y la alta burguesía seducidos por nuevos destinos, puso fin al “Balneario de Todos”.

Entre los aportes de la obra podemos subrayar la nueva periodización que postula desde comienzos de siglo, en plena Belle Époque, la participación de los sectores medios en la vida turística marplatense. Por otra parte, pese a la retórica y los intentos del peronismo por hacer de Mar del Plata un destino turístico obrero la llegada en masa de los trabajadores se habría dado a partir de 1960, con el auge de los hoteles sindicales y el impulso de la primavera económica de la década (p. 305).

La obra de Torre y Pastoriza presenta un doble mérito. A partir de su lectura no solo podemos conocer más sobre la historia marplatense a través de su estilo ameno y el brillante trabajo de archivo, también podemos adentrarnos en las vicisitudes de la sociedad argentina y preguntarnos como su *pulsión igualitaria* convive con tiempos de marcada desigualdad como los actuales.

**Mauro Nahuel Cuk**

Universidad de Buenos Aires,  
Facultad de Ciencias Económicas,  
Centro de Estudios Económicos de la  
Empresa y el Desarrollo (CEEED),  
Argentina.



## Directrices para autores/as

*Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo* es una publicación semestral (períodos: junio-noviembre y diciembre-mayo) con salida el primer día de junio y de diciembre, respectivamente. Publica trabajos sobre la historia económica, historia de la empresa e historia del desarrollo económico-industrial y se encuentra indizada en Latindex y en ERIH PLUS. Está adherido a la Red Latinoamericana de Revistas Académicas en Ciencias Sociales y Humanidades (LatinRev) y catalogado en el Centro de Información y Documentación del Ministerio de Hacienda de la Nación de la República Argentina y en el Repositorio Digital Institucional de la Universidad de Buenos Aires.

Las contribuciones enviadas deben ser artículos científicos originales en idioma castellano, portugués, inglés o francés y no haber sido publicadas (es decir inéditas) ni estar presentadas en otra publicación. Los autores deberán completar y firmar una declaración de autoría, buenas prácticas y cesión de derechos que se descarga en los siguientes enlaces: [http://www.economicas.uba.ar/institutos\\_y\\_centros/anuario-ceed/](http://www.economicas.uba.ar/institutos_y_centros/anuario-ceed/) y <http://ojs.econ.uba.ar/ojs/index.php/CEED/about/submissions#authorGuidelines>. El límite de trabajos no escritos en castellano o portugués no superará el cincuenta por ciento de los incluidos en cada número.

Los autores deberán observar el Código de conducta y buenas prácticas al cual adhiere *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*: Código de conducta y buenas prácticas establecido por el Committee on Publication Ethics (COPE) (Code of Conduct and Best Practice Guidelines for Journal Editors y Code of Conduct for Journals Publishers). En cumplimiento de este código, *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo* asegurará la calidad científica de las publicaciones y la adecuada respuesta a las necesidades de los lectores y los autores. El código va dirigido a todas las partes implicadas en la gestión y publicación de resultados científicos del *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*. Los trabajos que no cumplan con estas normas éticas serán rechazados.

Los trabajos recibidos son considerados por los miembros del Comité Editorial y por evaluadores externos a los fines del referato. Al ser aprobada la publicación los autores ceden al Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (CEED) los derechos exclusivos para reproducir por cualquier medio y distribuir las contribuciones. Las propuestas se reciben en forma continua durante todo el año, las mismas deberán remitirse por correo electrónico a [ceed@econ.uba.ar](mailto:ceed@econ.uba.ar) y a través del Open Journal Systems (OJS) <http://ojs.econ.uba.ar/ojs/index.php/CEED>.

## Presentación de Trabajos

### *Detalle de cuestiones técnicas*

- La extensión máxima de los artículos no deberá superar las 12.000 palabras, incluyendo notas, tablas, gráficos, mapas, apéndices y referencias.
  - Fuente y tamaño tipografía: 11 puntos, Times New Roman.
  - Interlineado: sencillo.
- Los títulos, secciones y demás partes del texto deberán escribirse como sigue:
- Título del artículo. En negrita, alineación centrada y tamaño de fuente 13, sin punto al final.
  - Subtítulos. En negrita, alineación justificada, tamaño de fuente 11, sin punto al final.
  - Notas al pie de página y fuentes de cuadros y gráficos, tamaño de fuente 10 puntos.

- El título deberá consignarse en la lengua original del artículo, en castellano y en inglés.
- El correo electrónico de todos los autores.
- Las filiaciones completas, con la información: universidad, facultad, centro de estudio, departamento de investigación y/o instituto de investigación, según corresponda.
- ORCID. (Open Researcher and Contributor ID). Todos los autores deben incluir su número ORCID. En caso de no tenerlo tramitarlo en <https://orcid.org/register>
- Las notas y citas bibliográficas deben ajustarse al sistema **Documentación II: citas autor-año** (con referencias autor-año formato básico, Listas de referencias y citas en el texto; y referencias autor-año casos especiales), conforme se consigna en Torres Ripa, Javier, adaptación y ed. 2013. *Manual de Estilo Chicago-Deusto*. España: Publicaciones de la Universidad de Deusto. Este contempla el “sistema autor-año con notas”. Puede consultarse una guía breve del mismo en <http://www.deusto-publicaciones.es/deusto/pdfs/otraspub/otraspub07.pdf>

*Autor-fecha: ejemplos*

Los siguientes ejemplos ilustran las citas que se utilizan en el sistema autor-fecha. Cada ejemplo de una entrada de la lista de referencia va acompañado de un ejemplo de su correspondiente cita entre paréntesis en el texto. En las entradas de la lista de referencia se invierte el nombre del autor. Nótese que en las obras con dos o más autores se invierte solo el nombre citado en primer lugar. En los casos en los que el sistema autor-año se complementa con notas a pie de página o final de capítulo, la mención de la fuente en las notas se realiza igual que cuando se hace en el cuerpo del texto. Para más detalles y ejemplos, véase el capítulo 15 del *Manual de Estilo de Chicago-Deusto*. Para ver ejemplos de las mismas citas utilizando el sistema de notas y bibliografía, véase el capítulo 14.

*1. Libro*

**Un autor**

Duch, Lluís. 1998. *Mito, interpretación y cultura*. Barcelona: Herder.

Segura, Santiago. 2012. *Gramática latina*. Bilbao: Universidad de Deusto.

(Duch 1998, 99-100)

(Segura 2012, 74-76)

**Dos autores**

León, Orfelio G. e Ignacio Montero. 1993. *Diseño de investigaciones: Introducción a la lógica de la investigación en psicología y educación*. Madrid: McGraw-Hill/ Interamericana de España.

(León y Montero 1993, 25)

**Tres autores**

Borrego Nieto, Julio, José J. Gómez Asencio y Emilio Prieto de los Mozos. 1986. *El subjuntivo: valores y usos*. Madrid: SGEL.

(Borrego Nieto, Gómez Asencio y Prieto de los Mozos 1986)

**Cuatro o más autores**

En la entrada de la lista de referencias se incluye a todos ellos. El orden y la puntuación son los mismos que en el caso de los libros con dos o tres autores. En el texto se da solo el apellido del autor que aparece en primer lugar, seguido de et al.

(Ojeda et al. 2009, 128-129)

**Editor, traductor o compilador en lugar de autor**

Notario Ruiz, Antonio, ed. 2005. *Contrapuntos estéticos*. Salamanca: Ediciones Universidad de Salamanca.

(Notario Ruiz 2005, 24)

**Editor, traductor o compilador además de autor**

Fernández Ramírez, Salvador. 1985. *La enseñanza de la gramática y la literatura*. Editado por José Polo. Madrid: Arco/Libros.

(Fernández Ramírez 1985, 112-23)

**Capítulo u otra parte de un libro**

Gómez Mendoza, Josefina. 2009. «Ecología urbana y paisaje de la ciudad». En *La ciudad del futuro*, editado por Antonio Bonet Correa, 177-217. Madrid: Instituto de España.

(Gómez Mendoza 2009)

**Prefacio, prólogo, introducción o parte similar de un libro**

Rieger, James. 1982. Introducción a *Frankenstein; or, The Modern Prometheus*, de Mary Wollstonecraft Shelley, XI-XXXVII. Chicago: University of Chicago Press.

(Rieger 1982, XX-XXI)

**Libro publicado electrónicamente**

Si un libro está disponible en más de un formato, se cita la versión con la que se ha trabajado. En los libros consultados en línea hay que añadir el URL. Se aconseja incluir también la fecha de acceso. Si no se conocen con exactitud los números de páginas, se puede incluir el título de sección o capítulo u otro dato identificativo.

**Libro electrónico obtenido de una biblioteca o librería**

Muchos libros editados electrónicamente pueden tener un equivalente impreso. Pero dada la posibilidad de que existan diferencias, se aconseja indicar el formato en el que se ha consultado.

Austen, Jane. 2008. *Pride and Prejudice*. Nueva York: Penguin Classics. Edición en PDF.

(Austen 2008)

**Libro consultado en línea**

Gutiérrez Ordoñez, Salvador. 1981. *Lingüística y semántica: Aproximación funcional*. Oviedo: Universidad de Oviedo. <http://www.gruposincom.es/publicaciones-de-salvador-gutierrez-ordonez>.

Kurland, Philip B., y Ralph Lerner, eds. 1987. *The Founders' Constitution*. Chicago: University of Chicago Press. Acceso el 28 de febrero de 2010. <http://press-pubs.uchicago.edu/founders/>.

(Gutiérrez Ordoñez 1981)

(Kurland y Lerner, cap. 10, doc. 19)

2. *Artículo de revista*

**Artículo en una revista impresa**

En el texto, si procede, se cita el número concreto de la página consultada. En la entrada de la lista de referencias, se deben indicar los números de comienzo y fin del artículo completo.

Hernández Guerrero, María José. 2011. «Presencia y utilización de la traducción en la prensa española». *Meta* 56, n.º 1: 101-118.

(Hernández Guerrero 2011, 115)

**Artículo en una revista en línea**

Indique el DOI (Digital Object Identifier, «Identificador Digital de Objetos»), si la revista utiliza alguno. En caso contrario, señale el URL y la fecha de acceso.

Feliu Albadalejo, Ángeles. 2011. «La publicidad institucional en la arena parlamentaria española». *Revista Latina de Comunicación Social* 66: 454-481. doi:10.4185/RLCS-66-2011-941-454-481.



Feliu Albadalejo, Ángeles. 2011. «La publicidad institucional en la arena parlamentaria española». *Revista Latina de Comunicación Social* 66: 454-481. Acceso el 2 de febrero de 2015. [http://www.revistalatinacs.org/11/art/941\\_Alicante/20\\_Feliu.html](http://www.revistalatinacs.org/11/art/941_Alicante/20_Feliu.html).  
(Feliu Albadalejo 2011, 470)

### 3. Artículo en periódicos o magazines

Los artículos en un periódico o magazine, pueden ser citados de la siguiente forma en el texto («Como Sheryl Stolberg y Robert Pear mencionan en un artículo del *New York Times* el 27 de febrero de 2010,...»), y, normalmente, se omiten en la lista de referencias. El siguiente ejemplo muestra una versión más formal de las citas. Si se consulta un artículo de forma online, se debe incluir el URL, indicando la fecha de acceso. Si el autor no está identificado, se comienza la cita con el título del artículo.

Stolberg, Sheryl Gay, y Robert Pear. 2010. «Wary Centrists Posing Challenge in Health Care Vote». *New York Times*, 27 de febrero. Acceso el 28 de febrero de 2010. <http://www.nytimes.com/2010/02/28/us/politics/28health.html>  
(Stolberg y Pear 2010)

### 4. Reseña del libro

Kamp, David. 2006. «Deconstructing Dinner». Reseña de *The Omnivore's Dilemma: A Natural History of Four Meals*, de Michael Pollan. *New York Times*, 23 de abril, Sunday Book Review. <http://www.nytimes.com/2006/04/23/books/review/23kamp.html>  
(Kamp 2006)

### 5. Tesis o tesina

Hernández Rubio, Francisco José. 2010. «Los límites del eliminacionismo: Una solución epigenética al problema mente-cerebro». Tesis doctoral. Universidad de Murcia. <http://hdl.handle.net/10201/17600>  
(Hernández Rubio 2010)

### 6. Documento presentado en conferencias, ponencias, congresos o similares

Rodríguez Vázquez, Silvia. 2012. «Flujos de traducción: Herramientas de ayuda a la gestión de proyectos en función de la situación de trabajo». Conferencia pronunciada en la Universidad de Salamanca, 8 de noviembre.  
(Rodríguez Vázquez 2012)

### 7. Sitio web

La cita del contenido de un sitio web puede estar frecuentemente limitada a una mención en texto («El 19 de julio de 2008, la corporación McDonald's mencionaba en su sitio web...»). Si se quiere una cita más formal, puede ser del estilo del ejemplo que figura a continuación. Debido a que tal contenido está sujeto a cambios, se debe incluir la fecha de acceso o, si está disponible, la fecha de la última modificación.

McDonald's Corporation. 2008. «McDonald's Happy Meal Toy Safety Facts». Acceso el 19 de julio. <http://www.mcdonalds.com/corp/about/factsheets.html>  
(McDonald's 2008)

### 8. Entrada de blog o comentario

Las entradas de blog o comentarios pueden citarse en el texto («En un comentario publicado en el *Blog de Lengua española* el 13 de marzo de 2012,...») y, generalmente, se omiten en la lista de referencias. Si es necesaria una entrada en la lista de referencias, cite la entrada del blog, pero mencione los comentarios solo en el texto. (Si se requiere una fecha de acceso, añádala antes del URL).

Ramírez, José Luis. 2012. «Hacer los deberes». *Blog de Lengua española*. Acceso el 17 de marzo. <http://blog.lengua-e.com/2012/hacer-los-deberes/#comments> (Ramírez 2012)

### 9. Comunicación personal y entrevista

Las referencias a conversaciones, entrevistas, correos electrónicos, mensajes de texto o similares, normalmente se incluyen en el texto («En conversación telefónica con el autor el 7 de julio de 2010, el líder sindicalista admitió que...») y raramente se incluyen en la lista de referencias.

(Lourdes Díaz, correo electrónico al autor, 15 de mayo de 2011)

Nótese que la cita de una comunicación personal o entrevista puede también complementarse con una nota a pie de página o final de capítulo. («Según señala Benjamin Spock en una entrevista realizada por Milton J. E. Senn el 20 de noviembre de 1974,<sup>8</sup>...»).

<sup>8</sup> Spock, entrevista 67A, transcripción, Senn Oral History Collection, National Library of Medicine, Bethesda, MD.

(Spock, entrevista por Senn, 20 de noviembre de 1974)<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Benjamin Spock, entrevista por Milton J. E. Senn, 20 de noviembre de 1974, entrevista 67A, transcripción, Senn Oral History Collection, National Library of Medicine, Bethesda, MD.

### 10. Obra registrada en bases de datos

Para documentos localizados mediante bases de datos o repositorios, se indica el nombre de dicha base y, entre paréntesis, el número de identificación recomendado en la misma.

Choi, Mihwa. 2008. «Contesting *Imaginaires* in Death Rituals during the Northern Song Dynasty». Tesis doctoral. Universidad de Chicago. ProQuest (AAT 3300426).

### 11. Documento legal y jurisprudencia

La mayoría de los escritos legales y públicos citan la documentación en el propio cuerpo, más que en notas, y prácticamente no incluyen bibliografía. Todo escrito legal que necesite algo más que mencionar una fuente en el texto tendrá que recurrir a notas a pie de página o final de capítulo. Para más detalles y ejemplos, véase el capítulo 14 del *Manual de Estilo de Chicago-Deusto*.

- El artículo deberá estar precedido por un resumen tanto en el idioma original del artículo (con una extensión entre 200 y 250 palabras) como en castellano y en inglés. Además, se deben colocar tres palabras clave tanto en el idioma original como en castellano y en inglés. Asimismo, el título del artículo deberá consignarse tanto en idioma original como en castellano y en inglés. Por último, se deben incluir tres códigos JEL, según: <https://www.aeaweb.org/jel/guide/jel.php>

- Los agradecimientos se pondrán en la segunda nota al pie de cada artículo.

• Para referencias bibliográficas el *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo* adhiere al sistema **Documentación II: citas autor-año** (con referencias autor-año formato básico, Listas de referencias y citas en el texto; y referencias autor-año casos especiales) (Torres Ripa 2013).

• Si se incluyen tablas y/o gráficos deberán remitirse los archivos originales con los que se formularon. Por ejemplo: archivo Excel. Asimismo, se deberá ajustar su extensión al tamaño establecido para la página.

**Plagio y auto-plagio: Detección por medios electrónicos, detección de estilo y los pasos a los que se somete a las presunciones de usos engañosos en el artículo presentado para determinar si corresponde aplicar el código de conducta a los autores.**

Cuando el Comité Editorial considera que un envío es de interés para la revista se utiliza la herramienta antiplagio PaperRater para controlar la originalidad de los manuscritos recibidos. Si la herramienta digital no ha detectado plagio hay una segunda etapa de escrutinio realizada a través de miembros del Comité Editorial, especializados en la temática de la contribución. La última instancia de detección se realiza en la etapa de arbitraje, la misma es llevada a cabo por dos árbitros externos (ajenos al equipo editorial y a la institución editora). Si se detecta plagio en alguna de las instancias se interrumpe el proceso de evaluación quedando rechazada la contribución. Se notifica al autor el motivo del rechazo.

### **Envío: dirección y forma de entrega del artículo original**

Los trabajos recibidos son considerados por los miembros del Comité Editorial y por evaluadores externos (ajenos al equipo editorial y a la institución editora) a los fines del referato doblemente ciego. Es decir, los evaluadores no saben quiénes son los autores, y los autores no saben quiénes son los evaluadores. Los artículos son inicialmente revisados por el Comité Editorial, el cual revisa que satisfagan los requisitos formales y la presente política editorial; si los artículos no cumplen con los requisitos establecidos son rechazados. En caso de cumplir con ellos son admitidos. Luego, cada artículo o reseña admitido/a es evaluado por dos árbitros externos. En caso de disparidad en los dictámenes se toma la última decisión desde el Comité Editorial y/o desde la dirección de la revista. En caso de no haber disparidad entre los árbitros, la decisión final relativa a la publicación de los artículos y reseñas se toma en función de los dictámenes de los evaluadores externos, requiriéndose dos recomendaciones favorables para la publicación. Los posibles dictámenes son los siguientes: aceptado, aceptado con cambios menores, aceptado con cambios mayores y rechazado. El proceso de evaluación abarca entre dos y cuatro meses. Al ser aprobada la publicación los autores ceden al Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (CEEED) los derechos exclusivos para reproducir por cualquier medio y distribuir las contribuciones.

#### *Proceso de envío*

a. Los manuscritos deberán enviarse exclusivamente en formato digital modificable (.doc; .rtf; .docx; .odt; etc.) al siguiente correo electrónico [ceed@econ.uba.ar](mailto:ceed@econ.uba.ar) y cargados a través del OJS, previo registro en el sistema: <http://ojs.econ.uba.ar/ojs/index.php/CEEED/index>

b. De no estar registrado, los autores pueden hacerlo en el siguiente enlace: <http://ojs.econ.uba.ar/ojs/index.php/CEEED/user/register>

c. Una vez realizado el envío, los autores recibirán un acuse de recibo por parte del equipo editorial del *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*, mediante el cual se dará inicio formal al proceso de evaluación, que no superará los 4 meses.

### **Lista de comprobación para la preparación de envíos**

Como parte del proceso de envío, los autores/as están obligados a comprobar que su envío cumpla todos los elementos que se muestran a continuación. Se devolverán a los autores/as aquellos envíos que no cumplan estas directrices.

1. El manuscrito no ha sido publicado previamente (es decir inédita), ni se ha presentado a otra revista.

2. El fichero enviado está en formato digital modificable (.doc; .rtf; .docx; .odt; etc.)

3. Se han añadido direcciones web para las referencias donde ha sido posible.

4. El texto tiene interlineado sencillo; el tamaño de fuente es 11 puntos; se usa cursiva en vez de subrayado (exceptuando las direcciones URL); y todas las ilustraciones, figuras y tablas están dentro del texto en el sitio que les corresponde y no al final de todo.

5. Si se incluyen tablas y/o gráficos deberán remitirse los archivos originales con los que se formularon. Por ejemplo: archivo Excel. Asimismo, se deberá ajustar su extensión al tamaño establecido para la página.

6. El texto cumple con los requisitos bibliográficos y de estilo indicados en las Directrices para autoras/es.

### **Aviso de derechos de autor/a**

La revista opera bajo licencia Creative Commons: Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0). Es una publicación gratuita sostenida por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires que protege los derechos intelectuales de sus miembros.

Los autores que publican en Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo están de acuerdo con los siguientes términos:

Los autores conservan los derechos de autor y garantizan al *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo* el derecho de ser la primera publicación del trabajo al igual que licenciado bajo una Creative Commons: Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) que permite a otros compartir el trabajo con un reconocimiento de la autoría del mismo y la publicación inicial en esta revista.

Los autores pueden establecer por separado acuerdos adicionales para la distribución no exclusiva de la versión de la obra publicada en el Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo (por ejemplo, situarlo en un repositorio institucional o publicarlo en un libro), con un reconocimiento de su publicación inicial en esta revista.

Se permite y se anima a los autores a difundir sus trabajos electrónicamente (por ejemplo, en repositorios institucionales o en su propio sitio web) antes y durante el proceso de envío, ya que puede dar lugar a intercambios productivos, así como a una citación más temprana y mayor de los trabajos publicados.

### **Declaración de privacidad**

Los nombres y direcciones de correo electrónico introducidos en esta revista se usarán exclusivamente para los fines declarados por esta revista y no estarán disponibles para ningún otro propósito u otra persona.

### **Política de Datos Primarios**

El Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo solicita el envío de los datos primarios utilizados para realizar el manuscrito ya que, a nivel nacional, se está implementando la política pública de desarrollo científico tecnológico que promueve la equidad de acceso a la producción científicotecnológica y a los datos primarios de las investigaciones. Como consta en la Ley N° 26.899 de Repositorios Digitales Institucionales de Acceso Abierto.



