

LA RIVADA
investigaciones
en ciencias sociales

Revista
electrónica
de la Secretaría
de Investigación

FHyCS-UNaM

Nº 18 JULIO 2022



UNaM
Universidad Nacional de Misiones

► www.larivada.com.ar

Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales. Universidad Nacional de Misiones.

Decano: Esp. Cristian Garrido

Vice Decana: Dra. Zulma Cabrera

Secretaria de Investigación: Dra. Beatriz Rivero

Secretaria Adjunta de Investigación: Mgter. Natalia Otero Correa

Director: Dr. Roberto Carlos Abinzano

(Profesor Emérito/Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

Consejo Asesor

■ Dra. Ana María Camblong (Profesora Emérita/ Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ Dr. Denis Baranger (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ Dra. Susana Bandjeri (Universidad Nacional del Comahue/Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Argentina)

Equipo Coordinador

■ Carmen Guadalupe Melo (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ Christian N. Giménez (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

Comité Editor

■ Débora Betrisey Nadali (Universidad Complutense de Madrid, España)

■ Zenón Luis Martínez (Universidad de Huelva, España)

■ Marcela Rojas Méndez (UNIFA, Punta del Este, Uruguay)

■ Guillermo Alfredo Johnson (Universidade Federal da Grande Dourados, Brasil)

■ María Laura Pegoraro (Universidad Nacional del Nordeste, Argentina)

■ Ignacio Mazzola (Universidad de Buenos Aires-Universidad Nacional de La Plata)

■ Mariana Godoy (Universidad Nacional de Salta, Argentina)

■ Carolina Diez (Universidad Nacional Arturo Jauretche, Argentina)

■ Pablo Molina Ahumada (Universidad Nacional de Córdoba, Argentina)

■ Pablo Nemiña (Universidad Nacional de San Martín, Argentina)

■ Daniel Gastaldello (Universidad Nacional del Litoral, Argentina)

■ Jones Dari Goettert (Universidade Federal da Grande Dourados, Brasil)

■ Jorge Aníbal Sena (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ María Angélica Mateus Mora (Universidad de Tours, Francia)

■ Patricia Digilio (Universidad de Buenos Aires, Argentina)

■ Mabel Ruiz Barbot (Universidad de la República, Uruguay)

■ Ignacio Telesca (Universidad Nacional de Formosa, Argentina)

■ Froilán Fernández (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ Bruno Nicolás Carpinetti (Universidad Nacional Arturo Jauretche, Argentina)

■ María Eugenia de Zan (Universidad Nacional de Entre Ríos, Argentina)

■ Juliana Peixoto Batista (Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Argentina)

■ Lisandro Rodríguez (Universidad Nacional de Misiones, Argentina /CONICET)

■ Natalia Aldana (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

Consejo de Redacción

■ Julia Renaut (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ Julio César Carrizo (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

■ Lucía Genzone (Universidad Nacional de Misiones, Argentina/CONICET)

■ Marcos Emilio Simón (Universidad Nacional de Misiones/Universidad Nacional del Nordeste)

■ Romina Inés Tor (Universidad Nacional de Misiones, Argentina/CONICET)

■ Emiliano Hernán Vitale (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

Asistente Editorial

■ Antonella Dujmovic (Universidad Nacional de Misiones, Argentina)

Corrector

■ Juan Ignacio Pérez Campos

Diseño Gráfico

■ Silvana Diedrich

■ Diego Pozzi

Diseño Web

■ Pedro Insfran

Web Master

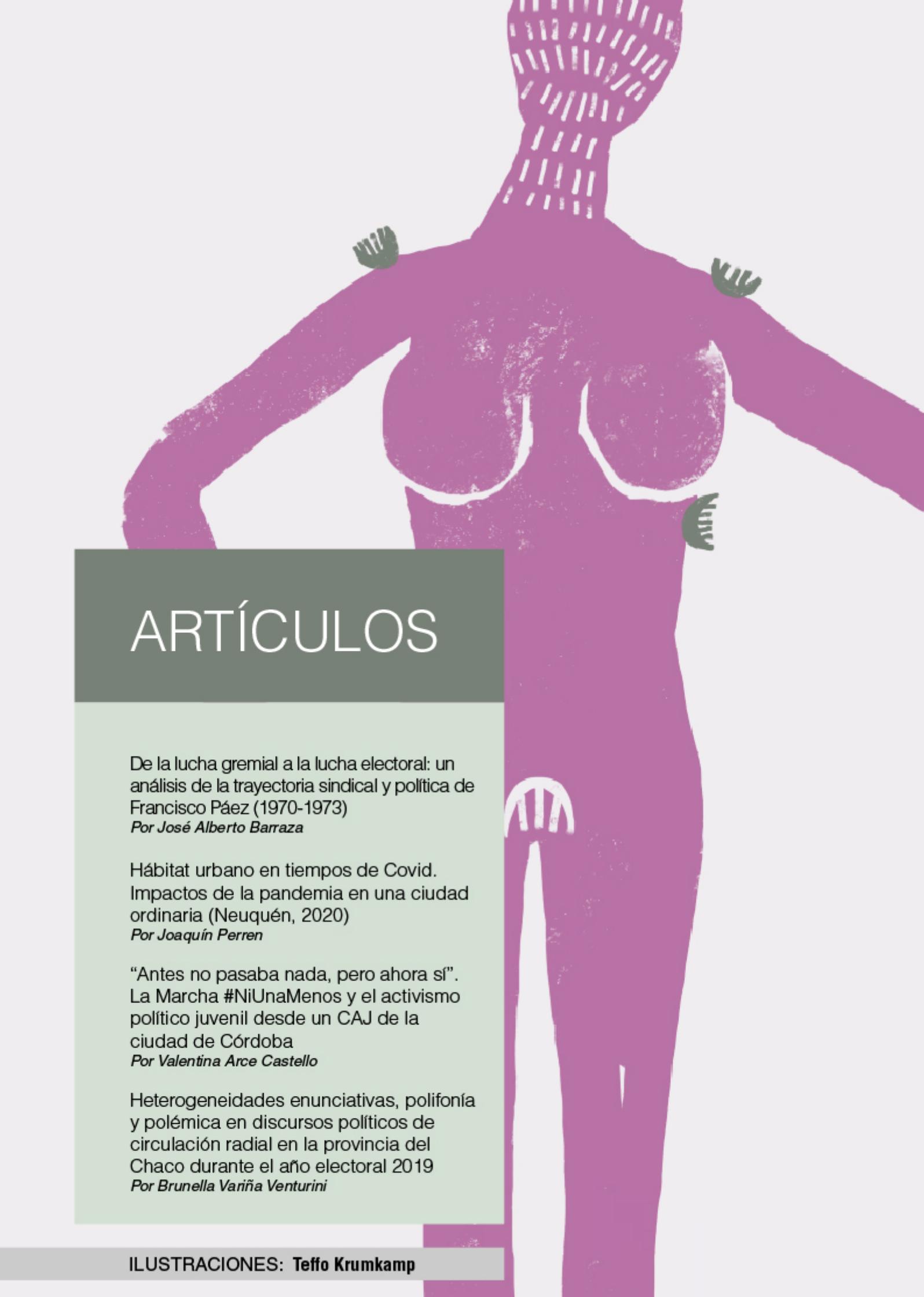
■ Santiago Peralta

Artista Invitado

Teffo Krumkamp

[www.instagram.com/](http://www.instagram.com/teffokrumkamp/)

teffokrumkamp/



ARTÍCULOS

De la lucha gremial a la lucha electoral: un análisis de la trayectoria sindical y política de Francisco Páez (1970-1973)

Por José Alberto Barraza

Hábitat urbano en tiempos de Covid. Impactos de la pandemia en una ciudad ordinaria (Neuquén, 2020)

Por Joaquín Perren

“Antes no pasaba nada, pero ahora sí”. La Marcha #NiUnaMenos y el activismo político juvenil desde un CAJ de la ciudad de Córdoba

Por Valentina Arce Castello

Heterogeneidades enunciativas, polifonía y polémica en discursos políticos de circulación radial en la provincia del Chaco durante el año electoral 2019

Por Brunella Variña Venturini

Hábitat urbano en tiempos de Covid. Impactos de la pandemia en una ciudad ordinaria (Neuquén, 2020)

Urban habitat in times of Covid. Impacts of the pandemic on an ordinary city (Neuquén, 2020)

Joaquín Perren*

Ingresado: 8/11/21 // Evaluado: 7/04/22 // Aprobado: 7/06/22

Resumen

El presente artículo pretende aproximarse a los impactos de la actual pandemia en la conurbación de Neuquén. De la totalidad de problemáticas visitadas por la literatura científica, se privilegian tres focos: a) la construcción; b) el mercado de alquileres y c) el sector inmobiliario. Esta decisión no es aleatoria, sino que responde a dos criterios con valor teórico. Por un lado, los tópicos seleccionados hacen las veces de mirilla desde donde observar la tensión constitutiva entre lo urbano y lo social. Por el otro, los focos definidos nos ofrecen claves para una lectura de la contemporaneidad, funcionando como artefactos a partir de los cuales es posible analizar los mecanismos que (re) producen la desigualdad en la Patagonia norte. En términos metodológicos, el texto se nutre de un relevamiento de la prensa regional y de testimonios orales suministrados por informantes clave.

Palabras claves: pandemia – estudios urbanos – desigualdad – mercado inmobiliario – ciudades intermedias



UM
Universidad Nacional de Misiones

Abstract:

This article aims to approach the impacts of the current pandemic on the conurbation of Neuquén. Of all the problems visited by urban social studies, three foci are privileged: a) construction; (b) the rental market and (c) the real estate sector. This decision is not random, but responds to two criteria with theoretical value. On the one hand, the selected topics act as a peephole from which to observe the constitutive tension between the urban and the social. On the other hand, the defined foci offer us keys to a reading of contemporaneity, functioning as artifacts from which it is possible to analyse the mechanisms that (re)produce inequality in northern Patagonia. In methodological terms, the text is based on a survey of the regional press and the production of oral testimonies to key informants.

Keywords: pandemic – urban studies – inequality – real estate market – intermediate cities

Joaquín Perren

** Doctor en Historia por la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Realizó sus estudios postdoctorales en el Centro de Estudios Sociales de la Universidad de Coimbra (Portugal). Investigador independiente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Profesor Adjunto del Área de Historia Económica de la Universidad Nacional del Comahue.
E-mail: joaquinperren@gmail.com*

Cómo citar este artículo:

Perren, Joaquín (2022) "Hábitat urbano en tiempos de Covid. Impactos de la pandemia en una ciudad ordinaria (Neuquén, 2020)". Revista La Rivada 10 (18), pp25-44.

<http://www.larivada.com.ar/index.php/numero-18/articulos/340-habitat-urbano-en-tiempos-de-covid>

El presente texto constituye un avance enmarcado en el proyecto "Desigualdades e impactos socio-económicos del COVID-19 en la provincia de Neuquén", financiado por el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación, Técnica. En el mismo sentido, y en función de las temáticas abordadas, el trabajo forma parte del Proyecto de Unidad Ejecutora "La (re) producción de la desigualdad en la Patagonia norte. Una mirada multidimensional" (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas).



Universidad Nacional del Comahue

Introducción

Corría 1997 cuando Ash Amin y Stephen Graham lanzaban una severa crítica al modelo de la ciudad global formulado por Saskia Sassen (1997 [1991]). Desde una mirada influenciada por los aportes postcoloniales, ambos autores descubrían un sesgo que acompañaba a buena parte de la literatura científica de la época: las representaciones sobre lo urbano se asentaban en generalizaciones basadas en un pequeño número de experiencias, mayormente domiciliadas en el norte global. Es lo que denominaron el problema de la sinécdoque o, dicho en términos más sencillos, la muy arraigada tendencia a confundir la parte con el todo. El abuso de esta figura retórica no había hecho más que reforzar una analítica binaria en que se identificaba la “modernidad” con urbes como Londres, Nueva York y Tokio, mientras que las ciudades del sur solo eran escrutadas desde su disfuncionalidad. Después de todo, si lo global solo puede asociarse con la presencia de servicios avanzados, estaríamos condenados a “no decir casi nada sobre la mayoría de las ciudades del mundo (a no ser que se trate de ciudades que no serían globales)”, tal como señalara Ramiro Segura en un trabajo reciente (Segura, 2021: 137).

Tomando distancia de estas posturas, Amin y Graham reivindicaban la necesidad de volcar la atención sobre lo que denominaron “ciudades ordinarias”, esas urbes alejadas de los reflectores académicos, pero en cuyos dinámicos límites residía una considerable porción de la población mundial. Pero no se trataba solo de ampliar la cohorte de casos a ser examinados, poniendo la lupa allí donde enfoques pretendidamente universales no lo habían hecho. Lejos de ello, la propuesta de Amin y Graham traía consigo un viraje mucho más profundo: la heterogeneidad dejaba de ser problema y se convertía en una potente herramienta heurística. Solo con su auxilio, podría atraparse la complejidad del fenómeno urbano, al tiempo de salir de la restricción espacial que pesaba sobre la teoría urbana contemporánea. En resumidas cuentas, el desafío estribaba en promover una mirada desde fuera del mapa, siguiendo la recomendación que hiciera Jennifer Robinson hace ya casi dos décadas (2002).

Es precisamente al interior de esta recalibración de la geografía del conocimiento autorizado donde se enmarca el presente trabajo. Su objetivo está plenamente influido por la actual coyuntura, aunque algunas de sus conclusiones la trascienden: analizar los impactos territoriales de la pandemia en la dinámica urbana contemporánea. No busca hacerlo en alguna de las áreas metropolitanas de la región, sino en una ciudad ordinaria: Neuquén, una localidad de tamaño intermedio localizada en la franja más septentrional de la Patagonia. De la totalidad de problemáticas visitadas por la literatura científica en la presente crisis sanitaria, hemos privilegiado tres áreas de interés que, lejos de ser compartimentos estancos, tienen numerosos puntos de contacto: a) la construcción; b) el mercado de alquileres y c) el sector inmobiliario. Esta decisión no es aleatoria, sino que responde a dos criterios con valor teórico. Por un lado, los tópicos seleccionados hacen las veces de mirilla desde donde observar la tensión constitutiva entre lo urbano y lo social. O, dicho en términos de Richard Sennett (2019), nos permiten examinar la compleja relación entre el medio construido (*ville*) y los modos de habitarlo (*cit e*). Por el otro, los focos definidos nos ofrecen claves para una lectura de la contemporaneidad, funcionando como artefactos a partir de los cuales es posible analizar los mecanismos que (re) producen la desigualdad en la Patagonia norte (Segura, 2021: 14).



Universidad Nacional de Misiones

Partimos de la idea de que la(s) desigualdad(es) son expresión de relación(es) de poder y forma(s) de dominación que se producen en diferentes niveles, siendo el espacio urbano una mirilla privilegiada para su observación. Pero no se trata de un telón de fondo inerte. Lejos de ello, y tomando prestadas palabras de Di Virgilio y Perelman, las ciudades no son un “un lugar donde pasan cosas, sino un terreno constitutivo de las desigualdades” (Di virgilio y Perelman, 2021: 12). Es precisamente esta mirada que pone a lo urbano como variable independiente de los fenómenos sociales aquello que nos habilita a recuperar la dimensión territorial de la actual pandemia de COVID 19. El análisis de cada uno de los aspectos aludidos en el momento más álgido de las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO), entre marzo y diciembre de 2020, nos permitirá dar contenido a una hipótesis que sobrevuela el trabajo: la crisis sanitaria se produjo sobre (y en) una determinada estructura espacial pero, en su propia dinámica, generó afectaciones diferenciales que dejaron al descubierto (y potenciaron) un orden urbano desigual.

Con este supuesto en mente, proponemos una hoja de ruta que reconoce cinco paradas claramente diferenciadas. En la primera de ellas se ofrece una mirada de mediano plazo a partir de la cual dibujaremos los trazos más gruesos del proceso de urbanización que nos ocupa. En ese segmento del texto veremos cómo la pandemia no fue ciega en términos socio-espaciales, sino que mantuvo una inextricable relación con el fenómeno de la segregación residencial (Benza y Kessler, 2021: 141-142). La segunda sección hace foco en la dinámica asumida por el sector de la construcción. Con la mirada fija en 2020, se examina el efecto que la paralización de actividades tuvo en el aumento del nivel de informalidad de la fuerza laboral y en el crecimiento de ese polo social marginal del que habla Gabriel Kessler en su *Controversias por la Desigualdad* (2014). En la tercera parte del artículo examinaremos la huella que el parate económico imprimió en el mercado de alquileres, prestando especial atención a los procesos de inquilinización y endeudamiento de las familias. En el cuarto apartado concentramos nuestra atención en el *real estate* local¹, deteniéndonos en las oportunidades de negocio que la pandemia generó en el sector y en el influjo de los nuevos modos de habitar en el reforzamiento de una urbanización centrífuga. Por último, ensayaremos algunas reflexiones en torno al derecho a la ciudad.

En términos metodológicos, el trabajo adopta una estrategia cualitativa sostenida en el aprovechamiento intensivo de distintos tipos de fuentes. En primer término, se sistematizaron notas periodísticas de dos de los principales diarios de la región (Río Negro y La Mañana de Neuquén). El recorte temporal seleccionado coincide con la aplicación de las medidas de ASPO, que –para el caso de la ciudad de Neuquén– se extendió desde el 21 de marzo de 2020 hasta 16 de noviembre del mismo año, cuando fue reglamentado a nivel provincial el distanciamiento social, preventivo y obligatorio (DISPO). En segundo lugar, se realizaron entrevistas semiestructuradas a informantes clave para cada uno de los focos que enhebran nuestras reflexiones (construcción, mercado de alquileres y sector inmobiliario). El dispositivo consistió en videollamadas articuladas a partir de temas-eje como el diagnóstico de la situación previa a la crisis sanitaria, las transformaciones que la pandemia imprimió en el

1 Por *real estate* aludimos a un segundo circuito de capital asociado a la compra y venta de productos inmobiliarios y que funciona con cierta autonomía con respecto a la producción convencional de bienes y servicios (circuito primario). Este circuito secundario constituye uno de los principales motores del desarrollo urbano y es uno de los factores que más ha contribuido a la configuración socio-espacial de la ciudad de Neuquén (Perren, 2016: 98)



sector y un examen de sus posibles efectos a futuro. En tercer lugar, a fin de brindar pistas en torno al proceso de urbanización que hizo las veces de *locus* de la pesquisa, se apeló a un conjunto de obras de referencia en el marco de los estudios urbanos norpatagónicos. Por último, y con el propósito de visibilizar las tramas entre pandemia, desigualdad y territorio, hemos utilizado cartografías temáticas elaboradas a partir de Sistemas de Información Geográfica.

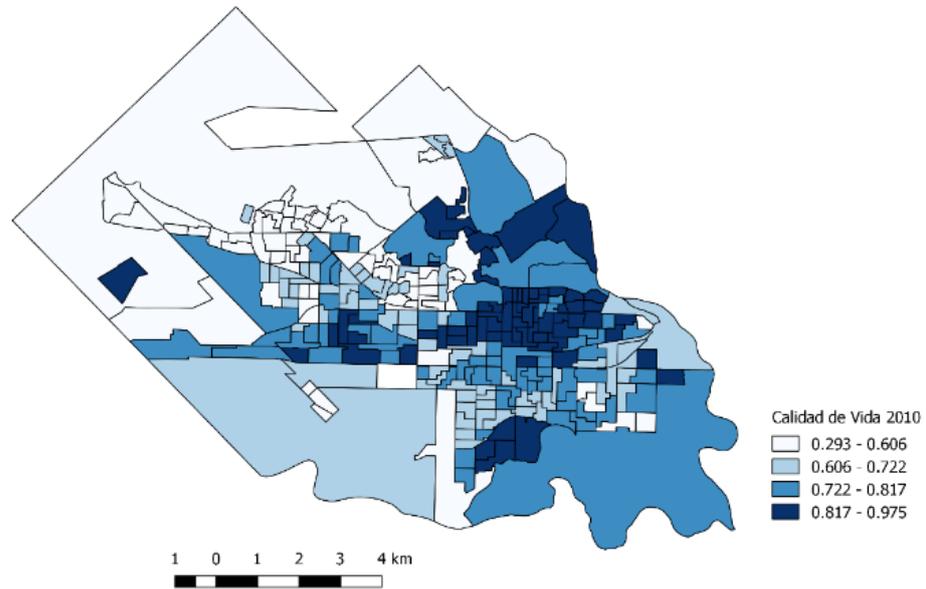
Neuquén: una “ciudad ordinaria” en el sur del Sur

Antes de sumergirnos en el impacto que la pandemia tuvo en la dinámica urbana neuquina, conviene echar un vistazo a la historia reciente de la ciudad. Un buen punto de partida para este ejercicio arqueológico es la década de 1990. Por aquellos años, visualizamos el 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. Entre 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%) (Perren y Soria, 2020). Este vuelco extractivista reforzó la imagen que tiene a Neuquén como una provincia petrolera, una especie de emirato enclavado en el corazón de la Patagonia.

Los nuevos niveles de actividad económica tuvieron su reflejo en materia demográfica: esa ciudad que, en 1991, no alcanzaba los 170 mil habitantes pasó a tener 231 mil en 2010 y había perforado la barrera de los 300 mil antes de comenzar la pandemia (Pérez, 2020). Pero no todo podría reducirse a un simple salto cuantitativo. Junto a ello, advertimos una transformación mucho más sutil: la consolidación del mercado como principal organizador del espacio urbano tendió a complejizar el mapa social de la ciudad (Cravino, 2008; Padilla Cobos, 2014). Basta echar un vistazo a la distribución espacial del índice de calidad de vida en 2010², variable *proxy* de bienestar de la población, para dar cuenta de un proceso de creciente fragmentación (Janoschka 2002, Portes y Roberts 2005, y Perren y Lamfre, 2018). 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, p. 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 escasa interacción (**Mapa 1**). Esto último era posible gracias a la proliferación de dispositivos de separación: no se trataba de las tranqueiras de la empresa ferroviaria, aquellas que habían dificultado la circulación en las primeras décadas del siglo XX, sino de alambrados, puestos de vigilancia, cámaras y barreras.

2 El Índice de Calidad de Vida (ICV), una medida que, por medio de procedimientos estandarización y ponderación, tiene la virtud de condensar información de corte educativo, sanitario, habitacional y ambiental. El índice opera en un rango entre 0 (ausencia de calidad de vida) y 100 (elevada calidad de vida). Para acceder a mayores precisiones sobre sus alcances y potencialidad analítica sugerimos Perren y Lamfre, 2019.





Mapa 1. Distribución espacial del Índice de Calidad de Vida. Ciudad de Neuquén, 2010 (por radio censal).

Fuente: Perren y Lamfré (2018)

Además de la fragmentación, debemos mencionar una segunda característica del proceso de urbanización neuquino. Continuando una tendencia cuyo génesis podemos datar en la misma fundación de la ciudad (Perren y Pérez, 2019), la lógica extensiva de ocupación del territorio hizo que la mancha urbana avanzara en dirección al noroeste, provocando crecientes tensiones entre diferentes usos del suelo. Esto vale para caracterizar la multiplicación de barrios privados y *countries* en antiguas zonas frutícolas, 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 ha catalizado un proceso de renovación excluyente (Perren, Cabezas y Pérez, 2020), dando 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).

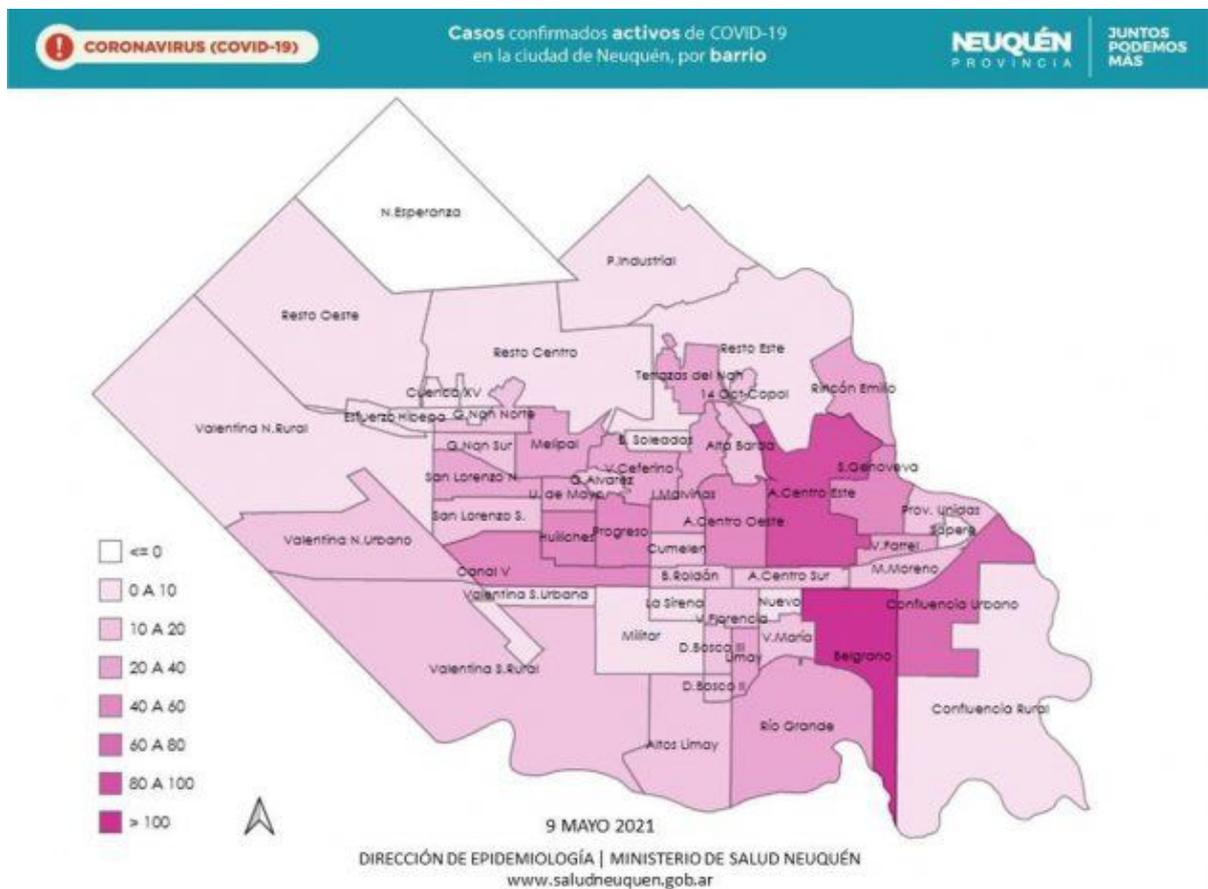
Fue sobre esta estructura urbana que actuó la epidemiología del COVID-19. De hecho, el examen de la distribución espacial de los contagios nos permitiría problematizar un discurso que ha ganado presencia en los últimos meses. Un argumento que –palabras más, palabras menos– podría sintetizarse en un slogan: la epidemia es democrática y, como tal, todos juntos tenemos que superar la grieta para superarla (Casullo y Perren, 2020). Adaptando el lenguaje de los derechos civiles y políticos a la actual coyuntura pandémica, esta fórmula nos quiere convencer de que todos somos semejantes frente a la amenaza del Coronavirus. Este a priori igualador que generó la actual crisis sanitaria, sin dejar de tener algún sentido biológico, debería relativizarse. Si calibráramos sus efectos en la población, veríamos que la pandemia no solo no es democrática,



UM
Universidad Nacional de Misiones

sino que entiende de grupos sociales y territorios. Lejos de operar en el vacío, se asienta sobre determinados patrones de segregación (Perren, 2020).

El **Mapa 2** puede ayudarnos a sostener este punto. Fue elaborado –en mayo de 2020– a partir de un seguimiento georreferenciado implementado por la Dirección de Epidemiología del Ministerio de Salud de la provincia de Neuquén. Como puede apreciarse en la cartografía, al iniciar el brote, la geografía de la epidemia coincidió con el mapa de la riqueza y, en consecuencia, se sobreimprime con la disposición de los valores más altos del índice de calidad de vida. Los primeros infectados tenían buenos ingresos, habían viajado a Europa y residían en el centro neuquino. Al mismo tiempo, por tratarse de un área densamente poblada o de un nodo que aglutinaba el grueso de la oferta laboral vemos allí una afectación diferencial de la pandemia: el distrito “Centro Este”, donde la verticalización se había acelerado en la última década, concentraba más de 100 casos activos, mientras que el resto de la ciudad mostraba valores sustantivamente más bajos.

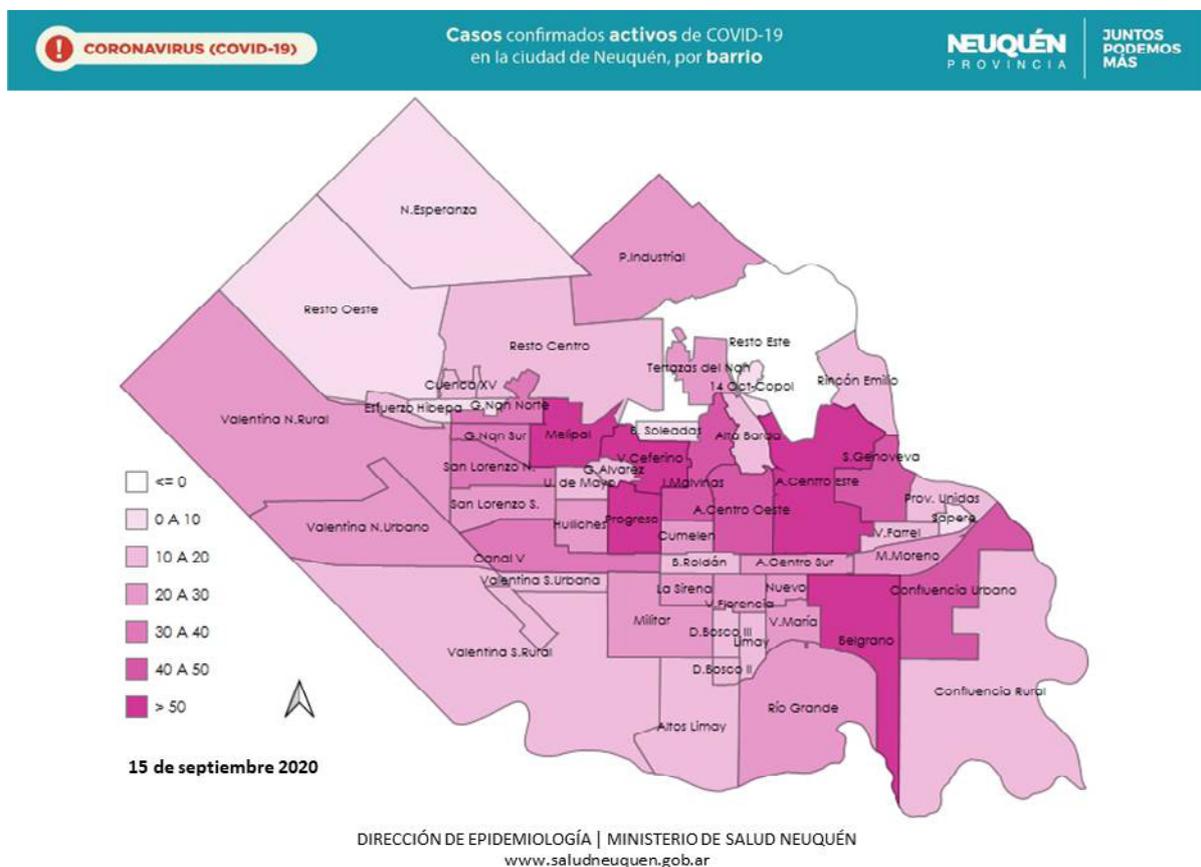


Mapa 2. Casos confirmados de COVID 19. Ciudad de Neuquén (por barrios)

Fuente: Dirección de Epidemiología, Ministerio de Salud de la provincia de Neuquén.

Ahora bien, aunque los casos iniciales se concentraron en las áreas más consolidadas, entre ellas también el barrio Belgrano, al sur de la planta urbana, los efectos más dramáticos se visualizan en la periferia más densamente poblada, ya sea por la imposibilidad de respetar la distancia social por causa del hacinamiento o bien por

las consecuencias del desplome de la actividad económica. En efecto, la prensa local llamaba la atención sobre cómo se había expandido “del centro al oeste la zona roja de Covid” (Montanaro, 2020). El **Mapa 3** no deja demasiadas dudas al respecto. A mediados de septiembre de 2020, la mayor concentración de casos se detecta en distritos como Progreso o Villa Ceferino, esa franja de territorio ocupada desde la década de 1980 en la que los faltantes de servicios aún son evidentes y la cohabitación era moneda corriente (Perren y Soria, 2020). De ahí que la espacialización de los nuevos contagios coincida con los puntajes más bajos en materia de calidad de vida (Mapa 1), excepción hecha de aquellas áreas en las que predominan esos complejos habitacionales a los que Michael Janoschka (2001) denomina *low cost housing* (por caso: Melipal).



Mapa 3. Casos confirmados de COVID 19. Ciudad de Neuquén (por barrios)

Fuente: Dirección de Epidemiología, Ministerio de Salud de la provincia de Neuquén.

Llegados a este punto, y visitado el vínculo que existe entre pandemia y segregación socioespacial, resulta oportuno formular una serie de interrogantes cuya respuesta nos permitirá seguir explorando la interfaz entre lo social y lo urbano: ¿Cuál fue el impacto del COVID en el mundo de la construcción? ¿Generó una flexibilización de facto de la fuerza laboral? ¿Qué efecto imprimió la parálisis económica en el mercado de alquileres y, sobre todo, en la condición de los inquilinos? ¿Qué oportunidades abrió para el sector inmobiliario una economía que ingresó, durante 2020, en una profunda recesión? ¿Qué transformaciones aceleró en la producción de ciudad?



Construcción: paralización, intereses corporativos y política pública

El impacto de la pandemia en la construcción fue tan inmediato como dramático³. Las medidas de aislamiento obligatorio generaron la virtual paralización de un sector que involucra a profesionales que proyectan y dirigen obras de distinta envergadura, obreros con diferentes grados de calificación y una cadena de suministros que incluye una amplia gama de comercios, desde ferreterías de barrio hasta grandes corralones. Por tratarse de una actividad que hace un uso intensivo del trabajo, las consecuencias en materia de empleo no se hicieron esperar: solo en Neuquén, se calcula que cerca de 25 mil personas se desempeñaban en el rubro, la mitad de ellos registrados y la otra mitad en situación de informalidad (Carnese, 2020). En función de la heterogeneidad del sector, se advierte una afectación diferencial de la cuarentena en los actores que dan vida a la construcción. Para ingenieros y arquitectos significó la incorporación del trabajo en línea, la continuación del diseño de proyectos y el diferimiento en la dirección de obras; mientras que, para el grueso de la fuerza laboral, implicó una caída vertical de los ingresos que solo fue parcialmente revertida con la aplicación de las medidas compensatorias orquestadas desde el Estado nacional.

El efecto multiplicador de la construcción en el conjunto de la economía hizo que, desde muy temprano, el Estado provincial y el municipio de Neuquén, ambos del mismo signo político, recibieran a los representantes de un sector que, solo en la primera quincena del ASPO, habría perdido alrededor de 15 millones de dólares (Carnese, 2020). Las cámaras empresariales y colegios profesionales solicitaron a las autoridades la posibilidad de contar con créditos blandos y poner en marcha una actividad que en los primeros meses de 2020 había experimentado un leve repunte. Si en febrero de 2019, con una economía nacional sumergida en una profunda recesión, se habían construido poco más de 6000 metros cuadrados, en idéntico mes de 2020 esa cifra superó los 7000 metros cuadrados (López de Murilla, D. Entrevista de investigación. 4 de septiembre de 2020). Las presiones desde abajo tampoco se hicieron esperar. La voz de la Unión de Obreros de la Construcción de la República Argentina (UOCRA) se escuchó en ocasión del despido, en plena cuarentena, de más de ochocientos trabajadores por parte de Techint y de unos doscientos empleados de la empresa Víctor Contreras (Río Negro, 28 de abril de 2020). Se trataba de un colectivo que se empleaba en obras civiles y que, pese a tener ingresos más elevados que la media del sector, no tenía la posibilidad de reconvertirse en cuentapropistas en el corto plazo.

El peso de la construcción en la economía, sumado a la capacidad de *lobby* de los actores involucrados, permitió que –un mes después de declaradas las medidas de ASPO– el sector comenzara a transitar por la senda de la flexibilización. Esto fue así al punto de que las propias autoridades imaginaban a la actividad como un laboratorio donde poner a punto protocolos que podrían resultar útiles en otras áreas de la producción. Entre otros aspectos, se contemplaba la toma de temperatura al ingreso y salida del trabajo, el uso obligatorio de barbijo, número máximo de personas por piso construido y algunas medidas más genéricas ligadas a la distancia física entre los

3 Cuando nos referimos al sector de la construcción privilegiamos una aproximación a su segmento privado, prestando una menor atención relativa a circuitos relevantes como la construcción popular o la obra pública.



operarios (Fariña Petersen, 2020). Solo bastó el decreto del Poder Ejecutivo Nacional del 23 de abril, que permitía el trabajo de profesionales liberales y habilitaba la construcción, para que se reanudaran en la capital neuquina alrededor de 150 obras, todos edificios de mediano y gran porte, aunque no deja de sorprender que, en plena cuarentena, la ventana habilitada por las autoridades haya sido utilizada para presentar nuevos proyectos de edificación (Sánchez, 2020).

A un mes de establecido un circuito electrónico de habilitación de las obras y las inspecciones correspondientes, los resultados de esta flexibilización estaban a la vista. Se recibieron un total de 1800 solicitudes, 500 de las cuales fueron procesadas de inmediato (La Mañana de Neuquén, 28 de mayo de 2020). Ese medio millar de obras, que hacia fines de mayo ya estaba en marcha, se distribuía de la siguiente manera: 180 de grandes dimensiones, 251 de mediano tamaño y 70 de tercera categoría. Esto significa que, en menos de treinta días, el sector comenzó a recuperarse conforme se fueron habilitando obras de menor envergadura. Esta situación tuvo impactos en la rutina laboral de algunos de los actores involucrados. Por el lado de los agentes municipales, generó readecuaciones de funciones que naturalmente causaron sobrecargas de trabajo. Frente a estos picos de solicitudes, y la urgencia de darle impulso al sector, los inspectores de infraestructura, más ligados a la obra pública, así como los profesionales encargados de proyectos, fueron reasignados a la inspección de obras particulares. También se advirtieron cambios en la movilidad de los trabajadores de la construcción que, por tratarse de personal no esencial, se vieron imposibilitados de usar el transporte público, lo cual reforzó el uso de bicicletas y motocicletas para el traslado a sus respectivos lugares de trabajo.

Pero las consecuencias más profundas no se visualizan tanto en las condiciones laborales como en lo referido al salario. Un dato preocupante fue la caída del costo laboral producto del aumento de la población supernumeraria. Según datos del Instituto de Estadística y Registro de la Construcción (IERIC), en junio de 2020, había alrededor de 10 mil trabajadores registrados en la provincia, mayoritariamente empleados en la conurbación de Neuquén, cuatro mil menos de los que la misma institución había detectado hacia comienzos del 2020 (IERIC, 2021). En el plano explicativo, este fenómeno fue resultado de la combinación de dos factores. Por un lado, y pese a la flexibilización operada en los meses de abril y mayo, la recuperación alcanzaba, a fines de junio, a alrededor del 60 % de las obras que habían iniciado antes de la pandemia (Carnese, 2020a). Por el otro, no podemos dejar de mencionar la existencia de un importante número de trabajadores contratados por empresas que realizaban obras civiles y que, con la parálisis de la actividad hidrocarburífera, se sumaron al ejército de reserva. Las palabras de Diego López de Murilla, presidente del Colegio de Arquitectos de Neuquén, son elocuentes al respecto:

Una mano de obra completa rondaba en febrero alrededor de 25 mil pesos el metro cuadrado (...) el miedo y esos cuatro meses sin trabajar hizo que las mismas cuadrillas presupuestaran el mismo trabajo por 10 mil, 12 mil o un máximo de 15 mil. Vos ibas y le decías 'mira, quiero hacer cuatro dúplex, vamos a estar un año construyendo'. El trabajador veía que esto podía prolongarse y asegurarse una entrada por año. Entonces, te bajaban a 15 mil (López de Murilla, D. Entrevista de investigación. 4 de septiembre de 2020)



No es casual que, frente a este panorama, el Estado municipal haya apurado una serie de obras que tiene como propósito absorber parte de la masa laboral desempleada. En ese casillero se ubica el “Plan Capital”, un ambicioso programa de obra pública, que las autoridades municipales presentaron como un Plan Marshall a la neuquina. Aunque su ejecución excede el periodo analizado, el plan involucra la toma de crédito por un total de 5300 millones de pesos, oportunamente aprobado por la legislatura provincial. Si bien suscitó una serie de polémicas por el destino de los fondos, inicialmente volcados masivamente en la construcción de la avenida de Vaca Muerta, esta iniciativa, en palabras del propio intendente de la ciudad de Neuquén, Mariano Gaido, constituía una “posibilidad de generar fuentes de trabajo, para que esta ciudad se ponga de pie y empiece a trabajar” (La Mañana, de Neuquén, 17 de julio de 2020). También es importante señalar el anuncio del gobierno provincial de colaborar con la implementación del programa Procrear a partir de la posibilidad de brindar lotes de servicios, permitiendo rápidamente poner en marcha las obras de refacción y construcción de nuevas viviendas y evitando que la demanda de lotes empuje hacia arriba el precio del suelo (Calducci 2020).

Mercado de alquiler: inquilinización, endeudamiento y “bombas de tiempo”

Para aproximarnos al análisis del impacto de la pandemia en el mercado de alquileres, resulta necesario retroceder en el tiempo a fin de describir la dinámica que asumió en los últimos años. En este sentido, podríamos decir que de la mano del auge de los no convencionales se produjo un alza sostenida del valor del suelo urbano que no afectó del mismo modo a todas las áreas de la ciudad⁴. 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).

La meteórica suba del precio del suelo 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 nos brinda evidencia sobre este fenómeno: solo un tercio de los ocupantes de los 22 mil departamentos que había en la provincia era dueño de la unidad en la que residía; 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 (Perren, Cabezas y Pérez, 2020). Que los departamentos neuquinos se hayan vuelto refugio de valor, con elevados retornos

4 De acuerdo a Juan Antonio Acacio, los hidrocarburos de reservorios no convencionales (HRNC) “están constituidos por las arenas bituminosas, el petróleo y gas de pizarra o esquisto (*shale gas* y *shaleoil*) y gas de arenas compactas (*tight gas*)” y, a diferencia de los convencionales, “se encuentran alojados en pequeños poros de las distintas formaciones de roca subterráneas con baja permeabilidad” (2018: 3). Para posibilitar su explotación es necesaria la técnica del *fracking*, que consiste en inyectar agua en la formación rocosa a fin de generar fracturas para extraer el gas o el crudo encerrado.



en dólares, 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.

Ante un escenario de esta naturaleza no es de extrañar que el decreto 320/20, firmado por el Poder Ejecutivo nacional a fines de marzo, haya tenido una muy buena recepción en el medio regional. Después de todo, recogía algunas demandas que las organizaciones de base habían enarbolado mucho antes del comienzo de la cuarentena, entre las que sobresalían el congelamiento del valor de los alquileres, la renovación automática de los contratos y la suspensión de desalojos. Pamela Gaita, referente de la muy activa Unión de Inquilinos de Neuquén, reconocía que la medida atendía la situación de quienes no podían enfrentar el pago de los alquileres, pero también de quienes se veían impedidos de buscar un nuevo sitio donde vivir en virtud de las crecientes restricciones a la movilidad. La conclusión a la que arribaba la dirigente no podía ser más clara: “este decreto contempla todas las opciones, hasta la de los locadores que puedan comprobar que es su único ingreso” (La Mañana de Neuquén, 30 de marzo 2020).

Pero tan preocupante como la estabilidad de los alquileres y la imposibilidad del desalojo era el tema de las deudas que las familias fueron acumulando a lo largo de la crisis sanitaria. Una encuesta levantada por la Federación de Inquilinos de Neuquén revelaba que la mitad de los ingresos familiares se destinaba al pago de alquileres; mientras que poco más de un cuarto se dirigía al sostenimiento de los más elementales servicios públicos. Frente a esta situación, que comprimía la capacidad de consumo de las familias involucradas, se multiplicaron los retrasos en el pago de los alquileres. Que el 37,8 % estimara que no podría afrontar el arrendamiento en mes de septiembre y que más de la mitad de quienes completaron el formulario acreditaran deudas de –al menos– un mes, es una prueba palpable de ello (La Mañana de Neuquén, 9 de septiembre de 2020). Esta última cifra cobra dimensión si fijamos un parámetro comparativo: la media nacional de morosos se ubicaba en el orden del 30 %. Es por ello que el informe que acompañaba el sondeo, hablaba de la necesidad de implementar un plan de desendeudamiento del sector que permitiera a los inquilinos ponerse al día y a los locatarios recuperar su principal fuente de ingresos. Por esa razón, las declaraciones de Federico Prior, referente de la Unión de Inquilinos, no destilaban optimismo: “estamos en un panorama complejo que se viene agravando mes a mes”, nos confesaba en una entrevista que nos concedió en el tercer trimestre de 2020 (Prior, F. Entrevista de investigación. 9 de septiembre de 2020).

Junto al Decreto 320/20 debemos mencionar una segunda política que alivió la situación de los inquilinos en el marco de la pandemia. El 11 de junio se sancionaba una nueva Ley de Alquileres que establecía, entre otros aspectos, el aumento de la duración de los contratos de locación, la actualización del valor del alquiler en función de la evolución general de los precios y los salarios, así como la habilitación a una gama de alternativas para que el inquilino pueda usar como garantía. Pese a ser una normativa largamente debatida y con un elevado grado de exposición pública, los propietarios de inmuebles ofrecieron resistencia a su instrumentación inmediata. En el caso de Neuquén, y en función de las consultas realizadas a distintos informantes clave, advertimos una serie de estrategias tendientes a darle sobrevida a la norma extinta. La ventana abierta entre la sanción y la publicación en el boletín oficial fue utilizada por los locadores para apurar la renovación de contratos, llegando al extremo de



Universidad Nacional de Misiones

amenazar a los moradores con posibles desalojos. Otra metodología, oportunamente denunciada por las organizaciones de inquilinos, fue comunicar a los locatarios que la aplicación de la nueva ley implicaba ampliar las garantías y que, por lo farragoso del trámite, era mejor acogerse a los beneficios de la antigua norma (Prior, F. Entrevista de investigación. 9 de septiembre de 2020). En estas tensiones encontramos un síntoma de una puja acerca de sobre quiénes recaería el peso del parate económico que trajo consigo la crisis sanitaria: serían propietarios e inmobiliarias ajustando alquileres por encima de la inflación con ajustes semestrales, o bien los inquilinos con la aplicación de un instrumento que anualizaba la indexación y fijaba valores que no esmerilarían los ingresos reales de las familias involucradas.

El malestar de los actores del *real estate* frente a la nueva ley de alquileres no tardó en manifestarse. Las inmobiliarias neuquinas no fueron la excepción de una tendencia de alcance nacional. El argumento esgrimido por los referentes del sector no fue muy distinto al expuesto por la Cámara Inmobiliaria Argentina: por tratarse de una ley que afectaba los niveles de rentas, la nueva norma provocaría una caída en la oferta y un aumento en los precios que, a la larga, perjudicaría a los inquilinos. En ese sentido, Guillermo Reybet, uno de los empresarios más representativos del rubro, en declaraciones a la prensa local, afirmaba que, aun sin la promulgación de la ley, “ya hubo propietarios que retiraron sus publicaciones” (La Mañana de Neuquén, 19 de junio 2020). Entre los principales problemas que visualizaba estaba la cláusula de actualización que obligaba a los propietarios a resguardarse frente a la inflación futura, lo cual redundaría en precios iniciales más elevados.

Este salto en el valor de los alquileres fue contenido por la extensión hasta fin de año del decreto 320 de congelamiento, pero supone uno de los aspectos más sensibles de cara a 2021. La combinación entre una suba abrupta del valor pautado en los nuevos contratos, las deudas que los inquilinos están acumulando en tiempo de cuarentena y las facturas impagas de electricidad, gas y agua, constituyen una auténtica “bomba de tiempo” (Marzal y Belvis, 2020). En caso de no definirse una salida integral, que opere sobre el valor de los alquileres y que simultáneamente promueva un desendeudamiento de las familias, puede esperarse una intensificación de los problemas habitacionales de la población, potenciando las tendencias excluyentes registradas en la última década. En este sentido, puede preverse un proceso de suburbanización de muchas familias que actualmente residen en el área central de la ciudad de Neuquén y la multiplicación de las soluciones habitacionales autoconstruidas en tierras fiscales. La conjunción de ambos fenómenos redundaría en un proceso de urbanización que, además de estar atravesado por una lógica extensiva, recrudescería un cuadro de segregación socioespacial.

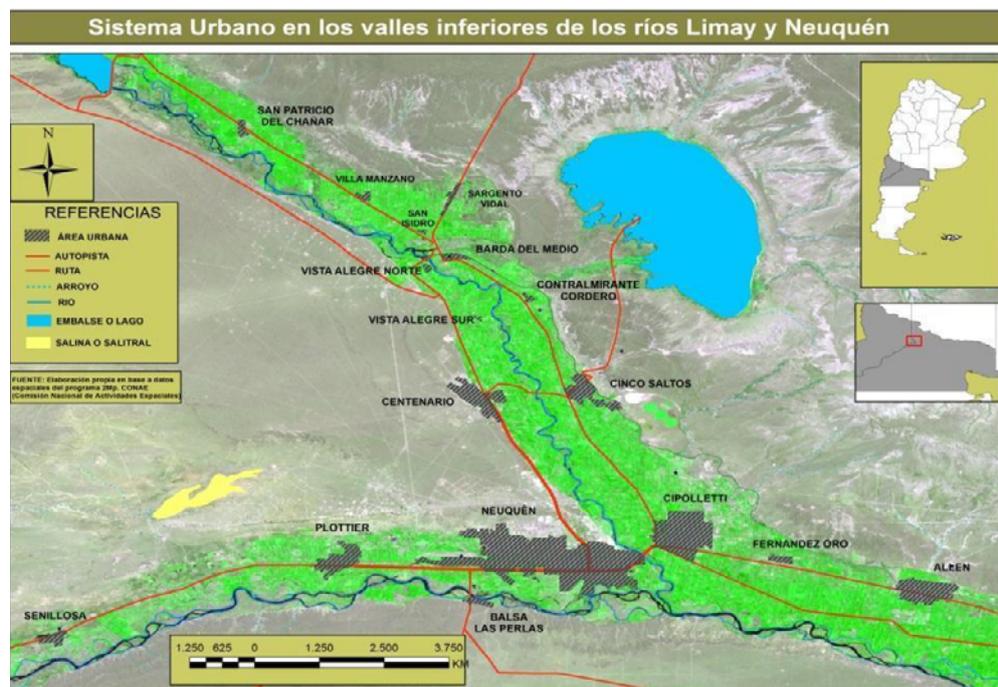
Sector Inmobiliario: devaluación, nuevos modos de habitar y urbanización extensiva

Desde marzo de 2020, la pandemia, al dificultar el funcionamiento de diferentes áreas de la producción, resintió los niveles de actividad económica. De todos modos, y más allá de la caída generalizada del ingreso, existen ciertos sectores que encontraron en la crisis sanitaria una oportunidad para expandirse. Uno de ellos es, sin lugar a dudas, el *real estate* que, en el caso de Neuquén, había ampliado su radio



de operaciones en la última década, aunque, desde 2017, comenzó a perder impulso conforme la economía nacional ingresaba en una fase recesiva. El peso específico de Vaca Muerta, con su promesa de rentas fenomenales, no dejó que se hundiera como en el área metropolitana de Buenos Aires, pero sí redujo la velocidad de crecimiento. Después de la pausa que impusieron las medidas de ASPO, con la prohibición de realizar visitas físicas a las propiedades y la postergación de firmas de boleto de compra-venta, este rubro empezó a exhibir una evolución favorable que la puso en un sitial de privilegio dentro del sector terciario.

Esta parábola expansiva puede explicarse por factores de orden económico. En principio, la brusca devaluación que sufrió la moneda en el transcurso de 2019, impactó de lleno en los costos de construcción. A nivel nacional, el dólar indomable provocó una caída del valor del metro cuadrado llave en mano: si históricamente se encontraba en el orden de los mil dólares, en la prepandemia se posicionó en el rango de los ochocientos y, en medio de la actual crisis sanitaria, siguió bajando hasta llegar a los cuatrocientos dólares (Ferreyra, 2020). El caso de Neuquén tiene algunas particularidades que la alejan de las generales de la ley. Ante todo, por los elevados ingresos de quienes se emplean en el sector extractivo y por el apalancamiento generado por el auge de los no convencionales, se advierte un valor promedio sensiblemente superior que la media argentina y eso, como es de esperar, no cambió con la pandemia. Los especialistas del sector estiman que esa diferencia es de aproximadamente un 30 %, haciendo de la capital provincial una de las urbes más caras del país, en especial en aquello referido a la cotización de departamentos y oficinas (Carnese, 2020c). En función de esta inercia, explicable por las crecientes regulaciones del mercado cambiario, fue visible una estabilidad de precios que convivió con todo tipo de promociones que apuntaron a atraer clientes que disponen de la divisa norteamericana (La Mañana de Neuquén, 20 de septiembre de 2020).



Mapa 4. Sistema Urbano en los valles inferiores de los ríos Limay y Neuquén

Fuente: Perren, Lamfre y Pérez, 2016.

Pero no todo se trata de devaluaciones y bruscas caídas de los precios relativos. La actual pandemia tuvo un impacto cierto en las formas de habitar y especialmente en lo que, siguiendo a Cecilia Arizaga (2005), podríamos denominar un “nuevo buen vivir”. El confinamiento obligatorio y el teletrabajo hicieron las veces de “huida” simbólica del centro de las ciudades. La crisis llevó a muchas familias que viven (o vivían) en departamentos o en casas sin patio a tomar la decisión de cambiar de estilo de vida. Este segmento de mediana y alta capacidad adquisitiva, solvente en moneda extranjera, comenzó a visualizar una alternativa que hubiera sido impensable un lustro atrás: perder en accesibilidad y oferta de servicios en pos de una vivienda con mayores comodidades, un mayor metraje, amplios jardines y espacios comunes donde desarrollar actividades deportivas. Las preferencias parecieran inclinarse no tanto hacia lotes convencionales como terrenos de media hectárea que dispongan de “un lugar donde puedan tener árboles, donde puedan hacer una canchita de fútbol para los chicos”, como nos informara una agente inmobiliaria en una entrevista realizada en tiempos de cuarentena (Gallegos, S. Entrevista de investigación).

No es extraño que las desarrolladoras aprovecharan la cuarentena más dura para organizar reuniones por *Zoom* que les permitieron avanzar en determinados aspectos de proyectos nuevos y en curso que, dada su etapa inicial, no requerían presencia física (Rio Negro, 8 de agosto de 2020). Cuando las medidas de flexibilización surtieron efecto, y con el terreno ganado en la previa, se avanzó rápidamente en la ejecución de obras. En ese sentido, en simultáneo con el ímpetu adquirido por estas nuevas alternativas, advertimos la pérdida de impulso de morfologías que habían sido exitosas en la última década. Las palabras de la representante de una importante firma del sector son por demás ilustrativas acerca de la forma en que los cambios en los modos de habitar impactaron en la oferta de inmuebles:

Las casas sin patio por ejemplo no se venden. A las casas o dúplex que no tienen patio o tienen patio chiquito de cemento no las quiere nadie; o sea, los que están ahí, están buscando mudarse y no encontramos compradores para esos productos porque el que quiere encerrarse prefiere un edificio, un departamento más seguro. El grueso de las operaciones se está volcando más a lo abierto (Gallegos, S. Entrevista de investigación. 24 de septiembre de 2020)

Esta transformación en los imaginarios urbanos, sumada a la liquidez en pesos, llevó a la proliferación de la oferta de lotes en áreas más alejadas, reforzando la lógica centrífuga del proceso de urbanización de la ciudad de Neuquén. En la última década, de la mano del programa Procrear, habían proliferado las urbanizaciones cerradas en antiguas áreas productivas localizadas en el ejido de la ciudad de Neuquén, desde la Colonia Valentina, en el confín occidental de la capital, hasta el área de la Confluencia, en el límite con la provincia de Rio Negro. Luego, cuando el valor de la tierra tendió a incrementarse, la frontera quedó establecida en las áreas rurales de las ciudades vecinas (Plottier, Centenario y Fernández Oro) (**Mapa 4**). La actual pandemia no solo reforzó esta tendencia en curso, completando los remanentes de las oleadas anteriores, sino que apuró la incorporación de una franja de territorio, una especie de corona localizada entre quince y veinte kilómetros de la capital, abarcando las localidades de China Muerta, Senillosa, Vista Alegre, Cinco Saltos y Allen (Mapa 4). Esto explica por qué el sector inmobiliario, pese a no tener el dinamismo de otros



momentos, experimenta una vitalidad que es complicada de ver en otros sectores de la economía.

A modo de cierre: pandemia y derecho a la ciudad

A lo largo de la presente comunicación demostramos cómo la epidemia volvió visible para la mayoría lo que, por largos años, había permanecido bajo un cono de sombras, o que solo resultaba visible para un puñado de especialistas. En efecto, el COVID-19 mostró una serie de desigualdades socioespaciales que no generó, pero que sí puso en evidencia y colaboró en su profundización. Tal como afirman Gabriela Benza y Gabriel Kessler en un libro de reciente factura, “la discriminación estructural, esto es los déficits de servicios por falta de inversiones sociales públicas y privadas a lo largo del tiempo en territorios habitados por los grupos más excluidos (...) ha privado a su población de un acceso equitativo a la salud” (Benza y Kessler, 2021: 138). Al mismo tiempo, y con la misma intensidad, vimos cómo la pandemia tuvo un efecto diferencial en el mercado de trabajo, al tiempo de visibilizar el grado de vulnerabilidad de los inquilinos en un contexto de captación de fabulosas rentas y de reforzar un patrón de urbanización extensivo que no ha hecho más que profundizar los efectos de un proceso de fragmentación que lleva tres décadas consolidándose.

Con todo, y pese a los distintos impactos reseñados, la actual crisis sanitaria constituye una oportunidad inédita para replantear la forma que ha asumido el proceso de urbanización en aglomeraciones de tamaño intermedio. Este presente interrumpido nos da la chance de llenar de contenido ese significativo vacío que llamamos derecho a la ciudad. Después de todo, y como señalaba con insistencia Henri Lefebvre en su *Le Droit a la Ville* (1968), la ciudad tradicional ha muerto. Y este deceso no fue resultado de la pandemia, sino que tiene un claro perpetrador: un desarrollo capitalista desenfrenado que –mucho antes de saber sobre la existencia del COVID-19– llevó al paroxismo su “necesidad insaciable de disponer capital sobreacumulado ávido de inversión en un crecimiento urbano raudo e ilimitado sin importarle cuales sean las posibles consecuencias sociales, medioambientales o políticas” (Harvey, 2014: 13-14).

Puede que la actual crisis sanitaria nos permita imaginar la conurbación neuquina en las próximas décadas. Es que si las desigualdades se sostienen en la capacidad que tienen las diferentes personas para movilizar discursos en una arena pública, como nos enseñan Perelman y Di Virgilio (2021: 12), resulta oportuno plantear la necesidad de una profunda reforma urbana. Una que vaya en el sentido de poner en valor uno de los pocos bienes comunes que no han sido enajenados: la tierra pública, esa que resiste estoica las presiones del capital inmobiliario. Una que absorba parte de las plusvalías que genera el Estado con su acción, especialmente en todo aquello referido al despliegue de grandes infraestructuras. Una que, andamiada en esos diferenciales de renta, *rent gaps* en palabras de Neil Smith (1979), vuelque recursos en viviendas sociales localizadas en los “vacíos de oportunidad” que albergan las manchas urbanas, muchas veces en procesos de valorización, evitando así la necesidad de estirar innecesariamente sus límites. Una que piense a la vivienda como un derecho fundamental, pero que, al extraerla de la lógica del mercado, permita replantear sus parámetros de diseño, propendiendo a espacios domésticos más amplios acordes al



Universidad Nacional de Misiones

teletrabajo y que tiendan a reducir el hacinamiento. Una que intervenga en el mercado de alquileres, evitando desplazamientos que le quitan diversidad a los vecindarios y terminan disolviendo tejidos sociales que llevó mucho tiempo construir. En pocas palabras, una reforma que –anteponiendo el valor de uso al de cambio– imagine a la ciudad como algo más que una simple mercancía.

Referencias bibliográficas

ABRAMO, Pedro (2012) “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”. *EURE. Revista latinoamericana de estudios urbano-regionales*, Vol. 38, n° 114. Pp. 35-69.

ACACIO, Juan Antonio (2018). “Fracking e hidrocarburos no convencionales en la Provincia de Neuquén: un acercamiento al conflicto desde la perspectiva de los actores”. *Jornadas Platenses de Geografía y XX Jornadas de Investigación y de Enseñanza en Geografía*. Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales: La Plata.

AMIN, A., & GRAHAM, S. (1997). “The Ordinary City”. *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 22, n° 4. Pp. 411-429.

ARIZAGA, Cecilia (2005). “La construcción del ‘gusto legítimo’ en el mercado de la casa”. *Bifurcaciones*, n° 5. Pp. 1-12.

BENZA, Gabriela y KESSLER, Gabriel (2021). *La ¿nueva? Estructura social de América Latina. Cambios y persistencias después de la ola de gobiernos progresistas*. Buenos Aires, Siglo XXI.

CALDUCCI, Ana Laura (2020). “Neuquén Aportará lotes para las casas del Procrear”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 05 de agosto.

CARNESE, Francisco (2018). “El valor del m2 se fue por las nubes en Neuquén”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 21 de agosto.

CARNESE, Francisco (2020). “La construcción privada perdió 10 millones en quince días”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 07 de abril.

CARNESE, Francisco (2020^a). “Construcción: ya se reactivó más de la mitad del sector”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 21 de junio.

CARNESE, Francisco (2020b). “Con la pandemia, bajó el metro cuadrado”. *Diario La mañana de Neuquén*, 15 de septiembre.

CASULLO, Fernando y PERREN, Joaquín (2021). “La Ciudad de la Furia en cuarentena: covid-19 y desigualdades urbanas”. *Diario Río Negro*, 6 de julio.



CRAVINO, María Cristina (2008) *Los mil barrios (in)formales: aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del área metropolitana de Buenos Aires*. Los Polvorines, Universidad Nacional de General Sarmiento.

CUENYA, Beatriz (2018). “Consensos y puntos de debate en torno a los conceptos de segregación y fragmentación urbanas”. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n°14). Pp. 1-4.

FARIÑA PERTERSEN, Sebastián (2020). “Hay consenso para que vuelva la construcción privada a la región”. *Diario La Mañana de Neuquén*. 19 de abril de 2020.

FERREYRA, Leandro (2020). “Oportunidad inmobiliaria: bajos costos en construcción despiertan interés por combo lote + casa”. *Diario Ámbito Financiero*, 17 de agosto.

HARVEY, David (2014) *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Buenos Aires, Akal.

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y REGISTRO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. “Puestos de Trabajo Registrados”. Series Estadísticas Neuquén. Recuperado de: https://www.ieric.org.ar/series_estadisticas/neuquen/ [Consultado: 4/11/2021]

JANOSCHKA, Michael (2002). “El nuevo modelo ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, n° 85. Pp. 11-29.

KESSLER, Gabriel (2014) *Controversias sobre la desigualdad. Argentina, 2003-2013*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.

LEFEVRE, Henri (1968). *Le Droit à la ville*. Paris, Anthropos.

LOJO, Javier y PENIZZOTTO, Diego (2015). “¿Por qué son tan caros los alquileres en la región?”. *Diario Rio Negro*, 26 de julio.

MARZAL, Daniel y BELVIS, Martín (2020). “Alquileres sin pagar y atraso en los servicios, una bomba de tiempo”. *Rio Negro*, 11 de octubre.

MONTANARO, Pablo (2020). “Se expandió del centro al oeste la zona roja de Covid”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 15 de octubre.

PADILLA COBOS, Emilio (2014). “La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina”. *Cadernos Metròpole*, Vol. 16, n° 31. Pp. 37-60.

PERELMAN, Mariano y DI VIRGILIO, Mercedes (2021). “Introducción”. En DI VIRGILIO, Mercedes y PERELMAN, Mariano (Coords.). *Desigualdades urbanas en tiempos de crisis*. Ediciones UNL-FLACSO, Santa Fe. Pp. 8-17.



PERREN, Joaquín (2020). “Ciencias sociales y COVID. Algunas reflexiones (en primera persona) sobre pandemia, sociedad y ciudades”. *Cuadernos de Investigación. Serie Economía*, n° 9. Pp. 46-63.

PERREN, Joaquín y LAMFRE, Laura (2018). “Calidad de vida en tiempos de post-convertibilidad. Una mirada desde la Patagonia (Neuquén, 2001-2010)”. *Boletín de Estudios Geográficos*, n° 109. Pp. 183 - 228.

PERREN, Joaquín y PÉREZ, Germán (2020). “La segregación urbana desde el tiempo y el espacio. Una aproximación en una ciudad patagónica (Neuquén, 1904-2010)”. *Páginas. Revista digital de la Escuela de Historia*, Vol. 12, n° 28. <https://doi.org/10.35305/rp.v12i28.383>

PERREN, Joaquín y SORIA, María Emilia (2020) “Juegos de escala en la Patagonia norte Neoliberalismo, calidad de vida y hábitat popular en una ciudad intermedia (Neuquén, 1991-2001)”. En CARBONARI, María Rosa y CARINI, Gabriel Fernando (comp). *Historia local y regional: balances y agenda de una perspectiva historiográfica*. Río Cuarto, UniRío Editora. Pp. 171-192.

PERREN, Joaquín (2016) *Segregación residencial en una ciudad intermedia argentina. El caso de Neuquén (1980-1991)*. Neuquén, EDUCO.

PERREN, Joaquín, LAMFRE Laura y PÉREZ, Germán (2016). “Diferenciación socio-espacial en las ciudades intermedias argentinas. Una aproximación a la conurbación de Neuquén en el cambio de siglo”. *Revista de Estudios Sociales Contemporáneos*, n° 13. Pp. 73-95.

PERREN, Joaquín, PÉREZ, Germán y CABEZAS, Sergio (2019). “Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina. Neuquén hacia comienzos del siglo XXI”. *Revista Pilquen. Sección Ciencias Sociales*, Vol. 22, n° 3. Pp. 54-69.

PERREN, Joaquín y LAMFRE, Laura (2019). “Calidad de vida a debate: Deriva, definición y operacionalización de una categoría sugestiva para los estudios históricos”. *Cuaderno de Historia. Serie Economía y Sociedad*, Vol. 18, n° 7, pp. 9-31.

PORTES, Alejandro y ROBERTS, B. (2005). “Introducción”. En PORTES, Alejandro y ROBERTS, Brian (Eds.) *La ciudad bajo el libre mercado. La urbanización en América Latina durante los años del experimento neoliberal*. Buenos Aires, Prometeo. Pp. 13 - 59.

REDACCIÓN CENTRAL (2020) “Durante el aislamiento 800 trabajadores de la construcción fueron despedidos”. *Diario Rio Negro*, 7 de abril.

REDACCIÓN CENTRAL (2020) “Gaido: La ciudad necesitaba obra pública para generar trabajo”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 17 de julio.



REDACCIÓN CENTRAL (2020) “La construcción ya puso en marcha 500 obras en la ciudad”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 28 de mayo.

REDACCIÓN CENTRAL (2020) “Según una encuesta, la mitad del sueldo se destina al alquiler”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 9 de septiembre.

REDACCIÓN CENTRAL (2020) “Comprar casa o departamento en dólares, un desafío”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 20 de septiembre.

ROBINSON, Jennifer (2002). “Global and World Cities: A view from off the map”. *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 26. Pp. 531-554.

SÁNCHEZ, Martín. 2020. “El lunes reanudarán trabajos 150 obras privadas”. *Diario La Mañana de Neuquén*, 24 de abril de 2020.

SASSEN, Sarkia (1997) [1991] *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio. Buenos Aires*, Eudeba.

SEGURA, Ramiro (2021). *Las ciudades y las teorías: estudios sociales urbanos*. San Martín, UNSAM EDITA.

SENETT, R. (2019) *Construir y habitar. Ética para la ciudad*. Barcelona, Anagrama.

SMITH, Neil (1979). “Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital not people”. *Journal of the American Planning Association*, n° 45. Pp. 538-48.

TRIFOGLI, Virginia (2018) “Estas son las zonas más caras de Neuquén”. *Diario Río Negro*, 26 de abril.

Entrevistas

Gallegos, S. Entrevista de investigación. 24 de septiembre de 2020.

López de Murilla, D. Entrevista de investigación. 4 de septiembre de 2020.

Prior, F. Entrevista de investigación. 9 de septiembre de 2020.





www.larivada.com.ar

LA RIVADA
investigaciones
en ciencias sociales