

---

## Una inmobiliaria para el desierto neuquino. Otra mirada histórica de los vínculos entre el estado nacional y los capitales privados en los orígenes de la ciudad de Neuquén, 1885-1919

An urban developer for Neuquén's desert. Another historical view of the relation between the argentinian state and private equity funds in the origins of the city of Neuquén, 1885-1919

Sebastián Molina\*

UNTREF

[sebastianandresmolina@gmail.com](mailto:sebastianandresmolina@gmail.com)

### RESUMEN

La presente investigación aborda el proceso de urbanización de la ciudad de Neuquén en el contexto de ocupación de las tierras de la Patagonia por parte del Estado argentino. Dos ejes centrales enmarcan el estudio. En primer lugar, se analizan las políticas estatales que potenciaron el desarrollo urbano de la ciudad de Neuquén entre los años 1885 y 1919. Se examinan los alcances y limitaciones de la producción legislativa en la materia, buscando comprender las concepciones estatales del período en torno a la administración y distribución de las tierras públicas anexadas a la Nación luego de las campañas militares del ejército argentino sobre los territorios y las poblaciones originarias de la Patagonia. El segundo eje explora la iniciativa de inversores dentro del ámbito privado y aborda en particular el accionar de la "Sociedad Anónima Nueva

**Palabras clave**  
tierra pública,  
desarrollo urbano,  
Neuquén, Patagonia  
argentina

---

\* Licenciado en Historia por la Universidad Nacional de Tres de Febrero. Se desempeña como docente de Historia y asignaturas vinculadas a las ciencias sociales, en los niveles primarios, medios y terciarios del sistema educativo, tanto en la provincia del Neuquén, como en la provincia de Río Negro.

---

España”, vinculada estrechamente con el desarrollo urbano en la región. Por último, se intenta vincular ambas esferas – pública y privada– con el objetivo de revisar los campos de acción de cada una y las problemáticas generadas en la distribución de la tierra pública en los orígenes de la ciudad de Neuquén.

### ABSTRACT

This research addresses the urbanization process of the city of Neuquén in the context of the occupation of the lands of Patagonia by the Argentinian State. Two central axes are the frameworks of the study. First, the state policies that promoted the urban development of the city of Neuquén between the years 1885 and 1919 are analyzed. We examine the scope and limitations of the legislative production on the matter, seeking to understand the state conceptions of the period on the administration and distribution of the public lands annexed to the Nation after the military campaigns carried out by the Argentinian army on the territories and original populations of Patagonia. The second axis explores the initiative of investors within the private sphere and addresses the actions of the “New Spain Limited Company” in particular, closely linked to urban development in the region. Finally, we try to link both spheres –public and private– with the aim of reviewing the fields of action of each of these spheres, and the problems generated around the distribution of public land in the origins of the city of Neuquén.

### Keywords

public land, urban development, Neuquén city, Patagonia Argentina

---

## Introducción

El objetivo de este trabajo es analizar el proceso de ocupación, administración y distribución de las tierras de la Patagonia incorporadas a la Nación luego de las campañas militares de 1878 y 1879, la última conocida como “Campaña al Desierto”. En particular centraremos la atención en los vínculos entre el Estado argentino y los diferentes capitales inversores actuantes en el proceso de ocupación de la tierra pública, específicamente en la región donde actualmente se sitúa la ciudad de Neuquén, capital de la provincia homónima. El período abordado comprende los años 1885 a 1919, desde los remates de la tierra pública en la región estudiada, hasta la resolución de un conflicto legal entre el organismo de gobierno municipal con la desarrolladora privada propietaria de la totalidad de los terrenos donde la ciudad fue emplazada. En este período, las voluntades y acciones, tanto estatales como privadas, transformaron vertiginosamente la dinámica de la población local y su relación con los demás poblados existentes en la zona patagónica así como con los grandes centros urbanos del país. De hecho, los censos nacionales de 1895 y 1914 indican que en este período la población del país prácticamente se duplicó al pasar de 3.955.110 a 7.885.237 habitantes. Este crecimiento del 99,3% es muy similar al que se registra entre ambos censos en el Territorio del Neuquén, que pasó de tener 14.517 a 28.866 habitantes, marcando un crecimiento de la población de un 98,8%. De aquí se desprende que entre 1895 y 1914 la Patagonia fue lugar de destino para 155.675 habitantes<sup>1</sup>.

La ciudad de Neuquén fue fundada en 1904 sobre tierras que pertenecían a inversores privados, ya que fueron rematadas previamente por el Estado Nacional en el año 1885. El adquirente de estas tierras, el empresario español Casimiro Gómez, era socio comercial e íntimo amigo del gobernador del Territorio del Neuquén, Carlos Bouquet Roldán –cuñado del presidente Figueroa Alcorta– y de quien fuera ministro del Interior del presidente Roca, Joaquín V. González. Sobre esta tríada de vínculos personales y comerciales se gesta el traslado de la capital del Territorio, hasta ese

---

<sup>1</sup> Tercer Censo Nacional, 1914.

---

momento situada en Chos Malal, a las tierras propiedad de Casimiro Gómez en la Confluencia donde, en 1902, se establece la punta de riel del “Ferrocarril del Sud”.

Como hipótesis de trabajo planteamos que, ante la necesidad del Estado argentino de tomar posición soberana sobre la Patagonia como consecuencia del conflicto latente con la República de Chile, y al mismo tiempo de consolidar sus instituciones, se establecieron una serie de medidas que estimularon la compra de la tierra pública por parte de grandes terratenientes vinculados con las altas esferas de la política nacional. Se favorece de esta manera a ambos sectores: por un lado, el gobierno nacional podría ocupar, mensurar, distribuir y gobernar las tierras anexadas a la Nación afirmando la soberanía territorial; por otro lado, los inversores privados podrían desarrollar sus negocios inmobiliarios y especulativos con la tierra, contando para ello con una legislación que los ampare.

Comprendemos que, para abordar el proceso de urbanización de la ciudad de Neuquén de principios del siglo XX, debemos aproximarnos al vínculo entre las esferas pública y privada. La permeabilidad de las mismas, la retroalimentación de sus necesidades y los roles que diferentes funcionarios e inversores tuvieron durante el período abordado, serán nuestro material de análisis. Para ello contamos con diversas fuentes de información de distinta índole. Por un lado, analizaremos los planos originales de la ciudad que eran utilizados indistintamente por la empresa privada encargada de realizar la urbanización y, a su vez, por el órgano de gobierno municipal de ese período. Por otro lado, en años recientes surgieron publicaciones<sup>2</sup> que abordan desde la cartografía histórica los planes de urbanización y distribución de los espacios territoriales en Patagonia, los que combinados con la tecnología aplicada a las imágenes satelitales<sup>3</sup>, permiten comprobar y corroborar que aquellas primeras mensuras, previas al remate público de 1885, aún siguen vigentes en algunos sectores de la ciudad (ver anexo). Estudiaremos también la legislación nacional generada en esos años en materia de administración de la tierra pública y las generadas para estimular la ocupación de las mismas, junto con sus repercusiones políticas y sociales. Contamos también con diversos estudios realizados por investigadores de la

---

<sup>2</sup> Müller, Cristian Pablo (2017). *Las colonizaciones del Nahuel Huapi*. San Carlos de Bariloche.

<sup>3</sup> Optic, herramienta de uso público desarrollada por el Ministerio de Modernización de la Provincia del Neuquén.

---

Universidad Nacional del Comahue, en particular los trabajos de Orietta Favaro, que han sido pioneros en el análisis de la distribución de la tierra pública en la región y el traslado de la capitalidad. A su vez, más recientes en el tiempo, las investigaciones de Joaquín Perrén vinculadas con los métodos de urbanización y con el desarrollo social de los diferentes sectores de la ciudad durante el siglo XX, nos permitieron contextualizar el proceso que estamos abordando<sup>4</sup>. En el marco de esta investigación hemos entrevistado a quien fuera el último administrador de la “Sociedad Anónima Nueva España”, Carlos “Cacho” Vidal, quien nos brindó información inédita sobre el proceso de adquisición de las tierras públicas y la creación de dicha empresa, clave en el desarrollo urbano de la ciudad de Neuquén<sup>5</sup>. Desarrollaremos nuestro estudio en torno de este vínculo y la interacción de las esferas públicas y privadas que se entrelazan a partir de la actuación, en ambos sectores, de los funcionarios estatales y los responsables de dicha empresa inmobiliaria, tal es el caso de Carlos Bouquet Roldán, quien fuera Gobernador del Territorio Nacional del Neuquén entre 1903 y 1906, y administrador de la “Nueva España” desde 1912.

## Confluencia, el espacio geográfico de análisis

La ciudad de Neuquén se encuentra en la confluencia de los ríos Neuquén y Limay, origen del río Negro, que recorre 550 kms. hasta su desembocadura en el océano Atlántico. Esta región de la Patagonia argentina, vértice del triángulo que forman dichos ríos y la cordillera de los Andes hacia el oeste, se encontraba prácticamente despoblada en los años próximos posteriores a la “Campaña al Desierto” del Gral. Julio A. Roca en 1878 y 1879, y por el desplazamiento de los pueblos originarios. Se trata de una región de meseta patagónica alejada por más de

---

<sup>4</sup> Perren, Joaquín y Pérez, Germán. (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. Universidad Nacional de Rosario*. N° 28.

<sup>5</sup> En la actualidad, el tema de la accesibilidad a la tierra por parte de la población neuquina cobró impulso y logró posicionarse en la agenda del gobierno municipal y provincial, a partir de que en febrero de 2020, al tiempo que se desarrollaba esta investigación, alrededor de dos mil familias ocuparon tierras de manera irregular en las afueras de la ciudad del Neuquén. Se estableció allí una “toma” a la que denominaron *Casimiro*, dada la cercanía con la avenida del oeste de la ciudad que recuerda a quien fuera el adquirente de la totalidad de las tierras donde fue fundada, un siglo antes, la ciudad del Neuquén.

---

300 kms. de los bosques y recursos cordilleranos, caracterizada a finales del siglo XIX por su aridez y su aislamiento respecto de los próximos poblados existentes. A principios del siglo XX, dicha región comenzó a ser nombrada como *Confluencia*<sup>6</sup> y allí se establecieron los primeros pobladores en dos asentamientos. En la costa este del río Neuquén surgió el pueblo Limay (hoy ciudad de Cipolletti), denominado “Estación Limay” desde la llegada del ferrocarril en 1899. En la margen oeste surgió un precario asentamiento denominado Neuquén que cobró particular impulso a partir de la llegada del ferrocarril en 1902, y tras ser declarado Capital del Territorio Nacional del Neuquén en 1904.

El Territorio Nacional del Neuquén fue creado mediante la Ley Nacional N° 1532 en el año 1884. Durante este período, el Estado Nacional llevó adelante distintas acciones que le posibilitaron la administración, mensura y distribución de las nuevas tierras anexadas en la Patagonia. Podemos mencionar tres formas principales de distribución de la tierra en la región. La primera se ejecutó en los años previos a la campaña de Roca y permitía al Estado Nacional vender los títulos de las tierras próximas a ocuparse, una vez desplazados los pueblos originarios de las mismas. La “Ley de Empréstito” del año 1878 facilitó la venta de tierras con el objetivo de costear el gasto que demandase la campaña militar<sup>7</sup>. Los compradores tuvieron la posibilidad de decidir la ubicación de los lotes adquiridos y, en su gran mayoría, fueron seleccionados los pertenecientes a la Gobernación de La Pampa, más cercanos a Buenos Aires y sus poblados y, posteriormente, los terrenos ubicados al pie de la cordillera de los Andes.

Otro método para la distribución de la tierra patagónica fue la “Ley de Premios Militares”, que otorgaba lotes a los oficiales y suboficiales participantes de la campaña de 1878<sup>8</sup>. Sus beneficiarios también tuvieron la posibilidad de seleccionar la ubicación

---

<sup>6</sup> Confluencia es uno de los 16 Departamentos en que se encuentra administrativamente dividida la provincia del Neuquén.

<sup>7</sup> Constitución Nacional. Artículo 4°- “El Gobierno federal provee a los gastos de la Nación con los fondos del Tesoro Nacional, formado del producto de derechos de importación y exportación; del de la venta o locación de tierras de propiedad nacional”.

<sup>8</sup> En su gran mayoría, los bonos que titularizaban la tenencia de los lotes fueron vendidos a particulares pertenecientes a las altas esferas comerciales relacionadas con el gobierno y los círculos militares de entonces. Los bonos al portador otorgados por el Estado argentino, fueron en general revendidos a precios muy bajos, alrededor de 20 centavos cada hectárea, lo que favoreció la concentración de estas tierras en

---

y siguieron la misma lógica que los compradores de los títulos de la “Ley de Empréstito”.

Por último, ante el bajo interés que despertaban las tierras de la meseta central del Territorio, el Estado Nacional realiza a través de la “Ley de Remate Público” la venta de 600.000 hectáreas, divididas generalmente en parcelas de 3500has cada una, destinadas para pastoreo y actividades agrícolas. Como mencionamos anteriormente, esta es la región más árida y con menos recursos naturales que posibiliten el surgimiento genuino de los centros poblados.

El remate de tierras públicas de 1885 tampoco resolvió la falta de habitantes en la Confluencia, por lo que durante los primeros años del siglo XX, y ante la posibilidad de un inminente estallido del conflicto bélico con la República de Chile en torno de la soberanía de la Patagonia, el Estado Nacional, a través de sus funcionarios designados en la Gobernación del Neuquén, comienza a esbozar la idea de trasladar la capitalidad del Territorio –hasta el momento situada en Chos Malal, al noroeste del triángulo– y, a su vez, vincular a la nueva capital con los pueblos existentes por medio del ferrocarril, capaz de movilizar rápidamente tropas y armamentos a la región. Por ello, Carlos Bouquet Roldán, entre 1903 y 1906, comienza las gestiones para el traslado de la Capital apenas asume su cargo. Vinculado estrechamente con el ministro del Interior del presidente Roca, Joaquín V. González, establecen juntos el marco propicio para que confluyan los intereses del Gobierno Nacional, el de los capitales económicos ingleses vinculados al Ferrocarril del Sud y los capitales adquirentes de la tierra, para concretar el traslado de la capitalidad a Neuquén.

---

manos de pocos compradores, quienes también tenían la posibilidad de seleccionar la ubicación de las mismas. Este proceso de concentración conllevó a que se pasara de 6000 individuos favorecidos por esta ley, a 545 adquirentes que compraron la totalidad de los bonos otorgados por el Estado. Ver: Bandieri, Susana (1990). “Contribución al estudio de la apropiación privada de las tierras en la Patagonia: la singularidad del caso neuquino, primera aproximación a los actores sociales”, *Revista de Historia* N° 1. Universidad Nacional del Comahue.

---

## Políticas nacionales en torno a la ocupación, administración y distribución de la tierra pública en Patagonia, 1878-1885

La mayor intensidad legislativa acerca de la “cuestión de la Patagonia” comienza a registrarse a partir de 1878, pero vale repasar los antecedentes en la materia para comprender la gradualidad de las mismas y el largo período que le llevó al Estado Nacional para administrar la región. En 1853, la Constitución Nacional establecía la necesidad del Estado de ocupar y administrar la Patagonia, refiriéndose en términos de “colonización de la tierra”<sup>9</sup>. Posteriormente, durante la presidencia de Bartolomé Mitre (1862-1868) se establecen como “Territorios Nacionales a todos aquellos que no estuviesen bajo dominio de una provincia”<sup>10</sup>, y proyectaba la anexión de los mismos a las regiones productivas del país. Esta intención es retomada en agosto de 1867 al actualizar las fronteras internas mediante una nueva línea de fortines a edificarse sobre las márgenes de los ríos Limay y Negro<sup>11</sup>. Finalmente, el avance se logró entre 1878 y 1879 con la campaña del general Julio Argentino Roca, ministro de Guerra durante la presidencia de Nicolás Avellaneda. Una vez concluida la expedición militar, el Estado Nacional logró poner bajo su control buena parte del espacio patagónico, al que concebía como poco más que un simple “desierto”<sup>12</sup>.

En el marco del proceso de consolidación del Estado argentino, la “Generación del ‘80”, con Julio A. Roca a la cabeza, veía como imprescindible la expansión territorial, tanto para eliminar los riesgos de ocupación chilena y reforzar los derechos de soberanía, como para reafirmar los límites territoriales del Estado argentino, a la vez que fortalecía un aparato estatal que lograba defender su hegemonía institucional de manera definitiva<sup>13</sup>. Durante estos años, la actividad legislativa también estuvo direccionada a canalizar el asentamiento de los millones de inmigrantes que arribaron luego de las diversas campañas que el Estado Nacional realizó en Europa buscando atraer trabajadores a nuestro país. En 1876, el presidente Avellaneda manifestaba en

---

<sup>9</sup> Constitución Nacional Argentina. Artículo 67, Incisos Nº 14, 15 y 16.

<sup>10</sup> Ley Nacional Nº 28, 1862.

<sup>11</sup> Ley Nacional Nº 215, 1867.

<sup>12</sup> Halperín Donghi, Tulio (2005). *Una nación para el desierto argentino*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

<sup>13</sup> Alberdi, Juan Bautista (2015). *La revolución del '80*. Buenos Aires: Editorial Claridad; Oszlak, Oscar (1997). *La formación del Estado argentino. Origen, Progreso y desarrollo nacional*. Buenos Aires: Editorial Planeta.



---

la Ley N° 817 la “necesidad imperiosa de atraer la inmigración” y, asociaba a la figura del inmigrante con la del *colono*, caracterizándola como toda persona llegada al país en vapor, en segunda o tercera clase, con intención de radicarse en el país. El objetivo de la ley era fomentar la inmigración para poblar las tierras fiscales del país que permanecían improductivas. Para ello, los primeros colonos recibirían colaboración directa del Estado Nacional para radicarse en su punto de destino, junto con semillas, útiles de trabajo y animales para iniciar su emprendimiento. Sin embargo, esta ley no tuvo mayor impacto en el Territorio del Neuquén debido a la inaptitud de las tierras para la producción agrícola, por lo que las principales colonias fueron fundadas generalmente en la región del Litoral, de clima más templado y suelo más fértil.

Desde este paradigma ideológico se desprende la trascendencia, tanto regional como nacional, de que el ferrocarril llegase a la Patagonia en los primeros años del siglo XX. Para dicha generación, el ferrocarril resultó una revolución a nivel mundial, que relativizaba los tiempos de los viajes y las distancias. A su vez, el ferrocarril como símbolo del “Progreso”, colaboraba en la consolidación de la imagen de un Estado que se asumía a sí mismo como modernizador frente a su propia población.<sup>14</sup> La inclusión de la Patagonia a la Nación<sup>15</sup> resultaba más palpable y real a partir de la llegada del ferrocarril lo que permitía concebir a la Patagonia como un destino viable en un país que vivía un crecimiento productivo, económico y demográfico sin precedentes.

De esta manera, en 1895, un año después de efectivizarse la *territorialización* de la Patagonia, la empresa inglesa “Ferrocarril del Sud”, anuncia la extensión de su línea desde Bahía Blanca al pueblo de Nueva Esperanza, posteriormente Estación Limay, provincia de Río Negro. El contrato fue firmado por Amancio Alcorta, ministro del Interior y por el ingeniero Guillermo White, en representación de la empresa contratista, que fue generosamente beneficiada con las escrituras gratuitas de los terrenos necesarios para las vías, así como los de las estaciones y las casas de camineros. A su vez, la empresa logró renovar el acuerdo por el que se le omite el pago de las tasas aduaneras para la importación de material ferroviario por un plazo

---

<sup>14</sup> Terán, Oscar (2008). *Historia de las ideas en la Argentina. Diez lecciones iniciales, 1810-1980*. Buenos Aires: Siglo XXI.

<sup>15</sup> Favaro, Orietta (2015). “Re-visitando el tema del estado-nación en la historia argentina. Reflexiones desde otro lugar: los territorios nacionales”. *Revista Pilquen*, Vol. 18. N° 1.

---

de 50 años<sup>16</sup>. A pesar de estos beneficios, las relaciones entre “Ferrocarril Sud” y el Gobierno Nacional eran conflictivas. El interés de la empresa era extender las líneas donde era probable que el tráfico fuera más intenso. Pero el del Gobierno y los intereses rurales era lograr trazar las extensiones de las líneas hacia la frontera despoblada.<sup>17</sup>

En el viaje inaugural de la línea, encabezaba la comitiva el entonces presidente Roca, con la compañía de sus ministros de Guerra y Marina, de Agricultura y el de Obras Públicas. Viajaron también William A. C. Barrington, “Enviado Extraordinario y Ministro Plenipotenciario de Su Majestad Británica”, los senadores Bartolomé Mitre y Miguel Cané, los diputados Cnel. Ramón Falcón, Bouquet Roldán –futuro Gobernador del Territorio del Neuquén y luego administrador de la “Sociedad Nueva España” – y el Dr. Manuel Carlés –fundador de la violenta “Sociedad Patriótica” –, entre otros.

En su discurso inaugural, sin referirse a las cláusulas del contrato antes citadas, Roca expresaba:

El Directorio del “Ferrocarril Sud”, como si tuviese una visión clara del futuro, sin hacer cálculos estrechos, sin vacilar un instante, acometió la obra que el Gobierno requería en nombre de la seguridad nacional. No ahorró dinero, ni tiempo, ni esfuerzo y tendió los rieles desde Bahía Blanca al Neuquén con una celeridad sin ejemplo entre nosotros. Este es un nuevo y hermoso testimonio de los beneficios que debe el país al capital y al genio emprendedor de los ingleses.<sup>18</sup>

En 1878, al tiempo en que comenzaba a ejecutarse el avance militar sobre los territorios de la Patagonia, el Estado Nacional pone a la venta 4.000 títulos oficiales de aquellas tierras que se anexarían a la Nación luego de las campañas de Roca.

---

<sup>16</sup> Regalsky, Andrés (1986). *Las inversiones extranjeras en la Argentina (1860-1914)*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina

<sup>17</sup> Ferns. H. S. (1965) *Gran Bretaña y Argentina en el siglo XIX*.

<sup>18</sup> En Favaro, Orietta. *Confluencia de voluntades o coincidencia de intereses. El traslado de la capitalidad de Neuquén a la confluencia*.

---

Mediante la Ley 947, el Estado argentino autorizaba a invertir \$1.600.000 pesos para la construcción de aquella línea de frontera sobre la margen sur de los ríos Neuquén y Negro que Bartolomé Mitre proyectara once años antes. Conocida como “Ley del empréstito”, establecía que dicha inversión sea recuperada con las ganancias obtenidas por las ventas de aquellas tierras a conquistar. Con un valor de 400 pesos, cada uno de estos títulos correspondía a la compra de 2.500 hectáreas, siendo cuatro títulos la compra mínima. Es decir, que cada comprador debía adquirir como mínimo 4 títulos, lo que equivalía a 10.000 hectáreas. Se trató en total de 8.548.817 hectáreas de Territorios Nacionales de la Patagonia vendidos por el Estado Nacional a razón de \$0,20 centavos cada una<sup>19</sup>. Al tener la posibilidad de seleccionar la ubicación de sus tierras, la mayoría de estas operaciones, 7.832.227 hectáreas, se ubicaron en el Territorio Nacional de La Pampa. El registro de compradores fue publicado en 1901 en el Atlas Catastral de la República Argentina<sup>20</sup>. En el Territorio Nacional del Neuquén este mecanismo de venta directa no tuvo mayor repercusión, ya que solamente se vendieron 65.000 hectáreas.<sup>21</sup>

Las zonas mediterráneas de meseta patagónica en general, y la del área de la Confluencia en particular, se encontraban aún sin compradores interesados, por lo que se promulga en el año 1882 la Ley Nacional 1265 que convoca a remate público para la venta de 5.951.876 hectáreas en todo el Territorio de la Patagonia. En la región en la que posteriormente sería delimitada la Gobernación del Neuquén<sup>22</sup>, el remate público, ejecutado finalmente en el año 1885, afectó a 1.300.000 hectáreas<sup>23</sup>. En

---

<sup>19</sup> Maida de Minolfi, Esther (1981). *Neuquén. La ocupación de la tierra pública en el departamento Confluencia después de la Campaña del Desierto (1880-1930)*. Gral. Roca: Vallegraf. Universidad Nacional del Comahue.

<sup>20</sup> Chapeaurouge, Carlos (1901). *Atlas del mapa catastral de la República Argentina*. Compañía Sudamericana de Billetes de Banco.

<sup>21</sup> Esa compra fue realizada por la razón social Mallman y Cía, siendo transferida posteriormente a Luis Cahen D'Anvers y Carlos Frendelburg. En Blanco, Graciela (2007). *La ocupación de la tierra pública en Neuquén: política distributiva, formas de tenencia y uso del suelo. (1880-1920)*.

<sup>22</sup> Recién en el año 1884 el Territorio o Gobernación de la Patagonia fue dividido en las Gobernaciones del Neuquén, Río Negro, La Pampa, Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego.

<sup>23</sup> El 2 de julio de 1885 se remataron como “tierras de pastoreo” cerca de 1.300.000 hectáreas dentro del territorio del Neuquén, con un valor por hectárea de 20 centavos fuertes, con obligación de poblarlas e invertir una suma de mínimo 500 pesos por lote. La compra máxima fue fijada en 40.000 hectáreas (11 lotes). La fecha de entrega de estos 363 lotes debía ser antes de noviembre de ese mismo año.

---

dichos remates no se consideró que, en su mayoría, los lotes resultarían inviables para la actividad pastoril que fundamentaba la ley, debido a la lejanía de los afluentes hídricos y al aislamiento de los mismos por la falta de caminos. De hecho, al momento de redactarse, todavía no estaba finalizado el trabajo catastral de mensura y amojonamiento de los lotes en oferta, y el conocimiento topográfico y cartográfico de la región era proveída, casi en su totalidad, por exploradores extranjeros<sup>24</sup>. Sin embargo, el Estado Nacional, decidido a avanzar con los remates, encarga los relevamientos topográficos de los territorios a los agrimensores Moreno y Encina, quienes trabajaron en la región a partir de 1883.

Las primeras mensuras dividieron al Territorio del Neuquén en once secciones. La sección I (uno), correspondía al vértice este del triángulo, en la confluencia de los ríos Limay y Neuquén. El denominado departamento Confluencia, allí localizado, fue dividido a su vez en seis secciones internas y abarcaba en total unas 120.000 hectáreas. Éstas fueron subdivididas en 34 lotes que, en su mayoría, abarcaban 3.500 hectáreas cada uno. Como mencionamos previamente, los remates no tuvieron en cuenta la calidad del suelo, el acceso al agua, ni la cercanía a los caminos y poblados existentes. Estos elementos permiten analizar las compras de aquellos lotes como maniobras especulativas que buscaban, principalmente, la reventa de las tierras una vez que estas subieran de valor<sup>25</sup>. De hecho, de los 363 compradores de la sección I (Departamento Confluencia), sólo 141 se presentan para tomar posesión de las mismas. Pero este es sólo uno de los aspectos del problema, ya que los que se presentaron, debieron enfrentarse a las dificultades ocasionadas por las inexactas mensuras, la falta de mojones que demarcaran los lotes y los accidentes del terreno que impedían su eficaz delimitación. Dada la generalización de estos conflictos, en

---

<sup>24</sup> Müller, Cristian Pablo (2017). *Las colonizaciones del Nahuel Huapi*. San Carlos de Bariloche.

<sup>25</sup> Para ese momento, sabemos a partir de los Libros de copiado de correspondencias del Juzgado de Paz de Neuquén, que los expedientes de mensuras de los Territorios Nacionales eran aprobados por la Dirección de Tierras y Colonización, dependiente del Ministerio de Agricultura nacional. Estos documentos originales eran archivados en dicho Ministerio, mientras que los duplicados de los planos y de los expedientes, permanecían en manos del propietario y del ente regulador de la región. Las planillas de aquellos duplicados incluían la siguiente información: Número de orden; Número de expediente; Propietario/Adjudicatario/Arrendatario; Descripción del objeto de mensura; Ubicación del lugar; Fecha de mensura; Fecha de aprobación del decreto que la aprobaba; Fecha de los antecedentes (en caso de que existiesen); Nombre del profesional actuante en la mensura; reservándose una última columna para las observaciones puntuales en caso de que las hubiese.

---

1886 el gobierno nacional encarga una segunda mensura a cargo del ingeniero Ernesto Gramondo<sup>26</sup>. A pesar de las duras condiciones en que debe trabajar, Gramondo logra hacer, en abril de 1888, la entrega de las secciones I, II y III del Departamento Confluencia. Sin embargo, recién en 1899 informa que han concluido las mensuras y entregas de los lotes vendidos en el remate de 1885.

En 1901, la Dirección de Tierras y Colonias realizaría un relevamiento con resultados alarmantes: de 135 lotes inspeccionados (de 3.500 hectáreas cada uno), 118 continuaban baldíos, 10 ocupados por intrusos y sólo uno era explotado por medio de un encargado. El 95% de los compradores de 1885 aún no había tomado posesión sobre las tierras, por lo que el gobierno nacional ejecuta nuevos remates en 1904 y 1905 con aquellas tierras que no habían sido ocupadas. Entre los principales causantes de la escasa ocupación podemos reconocer la falta de agua potable y la inaptitud de los terrenos para la actividad pastoril, que enunciaba la Ley N° 1265<sup>27</sup>. Para los casos en que la no ocupación hubiese ocurrido por incumplimiento de pagos de los terrenos, se permitió a los compradores mantener sus lotes y saldar sus deudas con un nuevo plan de financiamiento. De las secciones I a VI que conforman el Departamento Confluencia, el 67% mantuvo sus propiedades hasta la fundación de la ciudad en 1904, mientras que el 33% restante las transfirió o fueron rematadas nuevamente<sup>28</sup>.

Dentro del Departamento Confluencia, la nombrada sección I incluía a los lotes 3, 3bis y 4<sup>29</sup>, que correspondían a las tierras que se ubican específicamente en la confluencia de los ríos Neuquén y Limay. Como detallaremos a continuación, estos serán los lotes donde se propondrá la fundación de una nueva ciudad tras el traslado de la capital del Territorio desde Chos Malal al área de la Confluencia.

---

<sup>26</sup> Ernesto Gramondo sería el primer Juez de Paz de la región y, a su vez, el primer arrendador del lote 3 bis, lindante con la costa del río Neuquén, uno de los terrenos más fértiles de la Confluencia.

<sup>27</sup> La Ley N° 1265 establecía la subdivisión y venta en remate público de tierras en la Patagonia destinadas a pastoreos y agricultura extensiva.

<sup>28</sup> Maida de Minolfi, Esther (1981). *Neuquén. La ocupación de la tierra pública en el departamento Confluencia después de la Campaña del Desierto (1880-1930)*. General Roca: Vallegraf. Universidad Nacional del Comahue.

<sup>29</sup> Estos lotes tenían una extensión de 3750 hectáreas cada uno según la mensura de Gramondo que rectificaba los 3500 originales que establecía la mensura de Moreno y Encina.

---

El lote 3 fue adquirido en 1885 por Ernesto Nolte. En 1900, Casimiro Gómez<sup>30</sup> compra a la viuda de Nolte los derechos posesorios del mismo, cancela la deuda que tenía con el fisco y escritura a su nombre la propiedad del terreno. Casimiro Gómez será desde entonces un actor central en el proceso de urbanización de la región Confluencia a partir de 1904. Veremos que sus vínculos con los dirigentes de la política nacional, en particular con el ministro Joaquín V. González, fueron definitorios para el traslado de la capitalidad del Territorio, y cómo la “Sociedad Nueva España”, que organizó para administrar sus negocios inmobiliarios, fue la encargada del desarrollo del ejido urbano, y propietaria de los lotes de la nueva ciudad capital. Podemos comprender también la estrecha relación de Gómez con la administración pública, a partir de la agilidad en los tiempos con los que pudo tramitar la regularización de la deuda del lote, la inspección realizada *in situ* para la verificación de que las mejoras exigidas estuvieran realizadas<sup>31</sup> y la escritura de las tierras a su nombre, todo en tan sólo seis meses, entre agosto de 1899 y marzo de 1900.

Por su parte, el Lote 4, de 3.093 hectáreas, adquirido en 1885 por Ramón López Lecube, fue vendido a Casimiro Gómez y a Carlos Bouquet Roldán en 1907. El Lote 3 bis, dada su condición costera y su fisionomía irregular, no fue rematado en 1885, pero fue arrendado por el ingeniero Gramondo luego de que trabajara en las mensuras de la zona. Finalmente fue puesto a la venta en 1902 y fue adquirido por Amador Villa Abrille. En octubre de 1904, esta fracción es vendida a Casimiro Gómez. De esta manera, entre 1900 y 1907, Casimiro Gómez adquiere la totalidad de los lotes que abarcaría el ejido de la ciudad de Neuquén. En 1904, los propietarios de ese momento, Gómez, Lecube y Villa Abrille, realizan la donación de las tierras de su propiedad, necesarias para que se desarrollen los espacios públicos y calles del ejido urbano de la ciudad del Neuquén.

A partir del análisis de la legislación establecida para la distribución de la tierra pública en Patagonia, podemos inferir que la región de la Confluencia, al no disponer

---

<sup>30</sup> Casimiro Gómez fue un empresario talabartero de origen español vinculado con el Estado Nacional. Además de ser el principal proveedor de productos de talabartería para el Ejército Nacional, era a su vez, propietario de grandes estancias en la provincia de Buenos Aires y Córdoba. Fue impulsor de la Unión Industrial Argentina. Como veremos más adelante, su figura es central en el traslado de la capital neuquina.

<sup>31</sup> La ley exigía, como obligación para su compra, poblarlas e invertir una suma de mínimo 500 pesos por lote en infraestructura.

---

de los recursos naturales de las zonas cordilleranas, y dada su lejanía con otros centros poblados, consistió en un caso particular en el proceso de ocupación de la tierra en Patagonia. Se trata de una región marginal que no atrajo el interés de los sectores privados, dadas las ineficientes condiciones para la agricultura y su aislamiento, con lo que se postergó, así, su poblamiento. Por ello, la Ley N° 1265 de Remates Públicos tuvo gran impacto en esta región ya que todavía se encontraba despoblada y disponible para la compra. En cambio, los sectores más cercanos a la cordillera de los Andes, como así también las regiones norpatagónicas de la gobernación de La Pampa y Río Negro, ya se encontraban en procesos distintos, debido a que los adquirentes de las tierras habían tenido la posibilidad de seleccionarlas de acuerdo a los mecanismos ya citados.

## Desarrollo urbano y capitalidad de Neuquén, 1902-1919

En octubre de 1901 se produce una reunión que transformará el porvenir del caserío conocido en ese momento como “Paraje Confluencia”. Lisandro Olmos, Gobernador del Territorio del Neuquén (1899-1902), hace escala en su viaje a Chos Malal, capital territorial de entonces.

Recorrió a caballo los parajes de la confluencia Limay y Neuquén, visitó el nuevo edificio del Juzgado de Paz y comisaría, y [...] se encontró con el propietario de los campos de la Confluencia, señor Casimiro Gómez. Cambiaron ideas sobre la fundación de un pueblo, la manera de dotarlo de agua y subdividirlo en lotes para ponerlo al alcance del colono trabajador<sup>32</sup>.

Dos años más tarde, “Casimiro recibió un telegrama desde Chos Malal: el gobernador pedía le cediera un terreno próximo a la estación Neuquén para edificar una sólida comisaría y reemplazar la miserable de palo y barro que no costó nada”<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Diario *La Prensa*, 27 de octubre de 1901.

<sup>33</sup> Juárez, Francisco. Artículo publicado el 18 de abril de 2004 en el diario Río Negro.

---

El 18 de febrero de 1904, Casimiro Gómez interrumpe su veraneo marplatense para contestar el telegrama al nuevo Gobernador Bouquet Roldán (1902-1908). En su respuesta detalla: “Recibí el telegrama, cederé a esa Gobernación un lote de terreno para edificar de material el edificio para comisaría local en Villa Limay”.<sup>34</sup> Por estos años, comienzan a instalarse en el poblado las primeras dependencias estatales. La oficina de Correos y Telégrafo (1901), el Palomar Militar (1903) y una escuela (1904).<sup>35</sup> La llegada del ferrocarril al paraje Limay, en la actual vecina ciudad rionegrina de Cipolletti en 1899, y la disponibilidad de los lotes para iniciar la fundación de la ciudad, propulsaron el proyecto del Gobernador Bouquet Roldán a trasladar la capital desde Chos Malal.

En marzo de 1904, el ministro del Interior, Joaquín V. González, arriba a la Confluencia para conocer el lugar definitivo de la capital territorial. Expresa en un telegrama a Bouquet Roldán que, aunque esa posición “no sea matemáticamente central respecto al Territorio, sí lo es en cambio económica y políticamente”.<sup>36</sup> Encargándose personalmente de las gestiones, González comunica a Bouquet Roldán sobre el decreto presidencial que establecía la aceptación de la donación de las tierras necesarias para el traslado de la capital, realizadas por los propietarios Villa Abrille, Lecube y Gómez. De esta manera, sobre el asentamiento existente que no superaba las 800 personas<sup>37</sup>, el 12 de septiembre de 1904 se funda la capital definitiva del Territorio Nacional del Neuquén, con la presencia de Bouquet Roldán, el mismo González y varios funcionarios del gobierno nacional.

Investigadores locales han referido al tema y a la problemática de definir si se trató de la fundación de una nueva ciudad, “Neuquén”, o si se fundó la capital sobre el poblado preexistente conocido como “Paraje Confluencia”, y luego “Estación

---

<sup>34</sup> Expediente 1648 – Ministerio del Interior – A.G.N., en “Chos Malal, Mar del Plata y Neuquén”. Francisco Juárez, diario *Río Negro* 18 de abril de 2004.

<sup>35</sup> Mases, Enrique (2004). *Neuquén, 100 años de historia*. Universidad Nacional del Comahue.

<sup>36</sup> Archivo de la Gobernación del Neuquén. Telegrama del ministro Joaquín V. González a Bouquet Roldán. 7 abril 1904.

<sup>37</sup> El Censo nacional de 1895 arroja para el territorio del Neuquén 400 habitantes (la mayoría de extranjeros: chilenos, españoles, italianos, alemanes). Se estipula que la población se duplicó entre la llegada del ferrocarril en 1902 y la capitalización de la ciudad en 1904.



---

Neuquén”, desde la llegada del ferrocarril en 1902<sup>38</sup>. Estas denominaciones se dieron por las distintas maneras de referirse al poblado en los diferentes documentos estatales de la época. Actualmente, la concepción más aceptada entre investigadores, es la que indica que, teniendo como base el caserío previamente existente, se fundó una nueva ciudad capital del Territorio Nacional del Neuquén en la fecha indicada.

En 1919, Domingo Castro, director de la Comisión Inspectora de Tierras de la Nación, viaja a Neuquén para realizar un informe en torno al debate, que aún persistía, por el traslado de la capital del Territorio desde Chos Malal. Orietta Favaro (1985) expone que:

en su informe, Castro consideró que medió un interés muy particular para el traslado de la capital al paraje Confluencia, que obliga a desechar los propósitos atribuidos a un mejoramiento de la comunicación con la Nación, debido a que: a) la ubicación es criticable; b) No se consultan las conveniencias y necesidades vitales del territorio, actuando con completo desconocimiento del mismo; c) Faltan fundamentos verdaderos entre los antecedentes recogidos; d) Al carecer de tierras por haberlas vendido con anterioridad a particulares, el Estado utiliza un procedimiento cuestionable. Acepta de los propietarios de los terrenos en donde se establece el asentamiento político administrativo, una donación insignificante, por medio de procedimiento irregular. Debe expropiar la superficie necesaria para el trazado del pueblo, pagándose los precios e indemnizaciones que en justicia hubieran correspondido al gobierno donándole el 20% de la misma, reciben el 80% restante libre de gastos de mensura, loteada, amojonada y valorizada en una proporción muy superior 300 veces a su valor primitivo<sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Favaro, Orietta (1985). *¿Fundación del pueblo Neuquén, Inauguración de la Nueva Capital o cambio de denominación de un pueblo ya existente?* Boletín N° 6 del Dpto. de Historia. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional del Comahue.

<sup>39</sup> Favaro, Orietta (1985). *¿Fundación del pueblo Neuquén, Inauguración de la Nueva Capital o cambio de denominación de un pueblo ya existente?* Boletín N° 6 del Dpto. de Historia. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional del Comahue.

---

En 1904 Casimiro Gómez, Ramón López Lecube y Amador Villa Abrille (dueños de los lotes 3, 4 y 3bis respectivamente), realizan la donación al Estado Nacional de los terrenos para la demarcación de las calles, las plazas y los edificios públicos de la futura ciudad, más el 20 por ciento de los lotes del ejido original de la misma (un total aproximado de 2.500 hectáreas). El Estado argentino por su parte, absorbe los costos producidos por la mensura, la división y la escritura catastral de todos los lotes restantes de estos propietarios, aproximadamente unas 17.500 hectáreas, que serán prontamente revalorizadas. La donación fue aceptada por Decreto y firmada por el presidente Roca en mayo de 1904. Dicha donación generó, según palabras de Ángel Edelman (Gobernador de la Provincia del Neuquén, 1958-1959):

una larga especulación que ha sido muy perjudicial para el progreso edilicio de la ciudad naciente ya que los grupos de casas comenzaron a surgir diseminadas en el vasto plano, en tanto seguían baldías manzanas enteras intermedias que no se ponían en venta o se pedían precios elevadísimos.

Como mencionamos previamente, Casimiro Gómez, quien comienza a tener interés por invertir capitales en la región a partir de la llegada del ferrocarril en 1902, concreta la compra de los lotes de Lecube y Villa Abrille, por lo que toma posesión de los tres lotes que abarca el ejido urbano de Neuquén y las quintas y chacras que lo circundan. Para la administración y venta de sus lotes, funda en 1911 la “Sociedad Anónima Nueva España, colonias y caseríos”. Dicha sociedad sería fundamental para el desarrollo de la ciudad, y sería protagonista de los problemas que se generaban con los órganos oficiales de gobierno, principalmente con el Consejo Municipal, ya que en cierto sentido, debía articular sus funciones dentro de un terreno privado administrado por la “Nueva España”.

El Archivo Catastral de la provincia del Neuquén cuenta con dos planos originales que nos permitieron determinar si se había efectivizado la cesión del 20% de los lotes a favor del Estado argentino, según el decreto firmado por Roca. El primer plano, fechado en 1904, establece claramente las divisiones de los lotes 3, 3bis y 4

---

que pertenecían a Gómez, Villa Abrille, y Lecube respectivamente, y el ejido de la ciudad proyectada. El segundo plano, fechado en 1919, tiene la particularidad de representar los terrenos en propiedad de la empresa privada “Sociedad Nueva España S.A.”. Este mismo plano es de uso municipal y cristaliza los lazos intrínsecos de dicha Sociedad Anónima, con los orígenes institucionales de la ciudad. Las diferentes dependencias estatales utilizaron este mismo plano para administrar sus lotes fiscales y para solicitar los permisos pertinentes a la “Sociedad Nueva España”, para cada obra pública que debían realizar en los terrenos de su propiedad.

Volviendo a la diagramación del ejido de la ciudad, a partir del análisis del plano de 1919 confeccionado por el ingeniero Carlos Swar, pudimos determinar la cantidad de lotes fiscales y su ubicación (Ver cuadro en Anexo). En el mismo plano determinamos la cantidad de manzanas y terrenos propiedad de la “Sociedad Anónima Nueva España” que terminarían de conformar el ejido de la ciudad y que el Estado argentino mensuró para que pudieran ser comercializados por dicha empresa, a cambio de la cesión de las manzanas y lotes que detallamos anteriormente. A continuación analizaremos el número global de manzanas y lotes para determinar la incidencia que ha tenido cada una de las partes –Estado argentino y “Sociedad Anónima Nueva España” – sobre la propiedad de los terrenos del ejido de la ciudad.

Vemos entonces que, sobre un total de 126 manzanas (126 hectáreas), 96 de ellas correspondían a la “Sociedad Anónima Nueva España”, mientras que las 30 restantes eran tierras fiscales. Esas 126 manzanas, a su vez, estaban subdivididas en 1.422 lotes, de los cuales 1.121 pertenecían a la empresa privada y los 301 restantes a tierras fiscales. De aquí se desprende que de las 126 manzanas del ejido de la ciudad, el 76,20% era propiedad de la “Nueva España” y el 23,80% restante del Estado argentino. Una cifra similar corresponde a la propiedad de los lotes en los que se subdividían dichas manzanas, de los 1.422, el 78,80% pertenecían a la “Nueva España”, mientras el 21,20% restante quedaba en manos del Estado nacional.

De esta manera, siguiendo las condiciones del decreto presidencial de 1904, el Estado argentino conserva la quinta parte, aproximadamente, de los terrenos que conformarán la flamante ciudad neuquina. A cambio, costea las mensuras, subdivisiones y trámites por los 1.121 lotes de la “S. A. Nueva España”, que

---

conformarían el ejido de la ciudad. El Estado correrá también con los mismos gastos de las quintas y chacras de la Sociedad Anónima que, en total, sumarían 117 lotes de 2.358 hectáreas.

En el marco de la investigación tuvimos posibilidad de entrevistar<sup>40</sup> a quien fuera, desde el año 1953, el último administrador de la “Sociedad Nueva España”, Carlos “Cacho” Vidal, cuyo testimonio nos ha permitido reconstruir las acciones y tensiones entre dicha desarrolladora inmobiliaria y el Consejo Municipal de la ciudad.

Según explica Vidal, “Casimiro Gómez utiliza los títulos de deuda pública con los que el Estado le ha pagado parte de sus servicios (como mencionamos, Gómez era proveedor de arneses y otros productos de talabartería para el Ejército Nacional) y con ellos compra el lote 4” (...) Luego dice, “Casimiro Gómez convence a Joaquín V. González para que la capital se traslade a sus terrenos y encarga la diagramación de la nueva ciudad a sus asesores”, quienes más tarde formarían la “Nueva España”. Una vez conseguida la capitalidad del territorio y la llegada del ferrocarril a sus lotes, se produce la donación de los terrenos al Estado Nacional para las plazas y calles, y se constituye el Consejo Municipal. Vidal continúa explicando que la “Nueva España” está comprometida a pagar al Consejo Municipal los cargos impositivos de rentas catastrales y municipales. Sin embargo, las expectativas de la desarrolladora de vender rápidamente los lotes del ejido urbano no se ven cumplidas, dado el desinterés general de los pobladores en acceder a un terreno propio. Esto produce que la “Nueva España” no cancele aquellos cargos y comience a endeudarse con el Consejo Municipal. Esta situación se agrava durante los últimos años de la década de 1910, por lo que el Consejo Municipal decide comenzar acciones legales contra la desarrolladora, lo que incrementa las tensiones entre ambas, hasta la finalización del juicio “Municipalidad de Neuquén contra Sociedad Anónima Nueva España”, en 1919.

Por fuera del conflicto por la mora en los impuestos correspondientes, la relación incluía altercados más cotidianos, como la necesidad de permisos de obra que el Consejo debía presentar a la “Nueva España” para poder acceder a terrenos o lotes de su propiedad. Esta situación se repetía para la realización de, prácticamente,

---

<sup>40</sup> Entrevista realizada en la ciudad de Neuquén, el día 24 de mayo de 2019, en las oficinas de la desarrolladora inmobiliaria propiedad del señor Carlos “Cacho” Vidal.

---

cualquier obra pública<sup>41</sup>. A su vez, la desarrolladora era fundamental para la financiación de algunos arreglos municipales, ya que se trataba del contribuyente con más peso económico y político del pueblo. Dos de las obras más representativas de la época, más allá de las tensiones recién mencionadas, muestran las conexiones de colaboración entre ambas instituciones: la nivelación y delineación del pueblo, en noviembre de 1911 y la construcción del matadero municipal en 1912, ambas realizadas con ayuda financiera de la “Nueva España”.

Continuando con los primeros años de la “Nueva España”, su último administrador, señor Vidal, explica que “la demanda de los lotes en el ejido urbano era muy poca”. Al no poder afrontar las deudas contraídas con el Municipio, el directorio de la desarrolladora declara su liquidación, estableciendo que “seguiría en funcionamiento hasta la venta total de sus activos”<sup>42</sup>. Vidal agrega que esos lotes del centro urbano de la ciudad fueron vendidos, en aquellos años, a los primeros funcionarios de las dependencias estatales, que “contaban con un sueldo fijo y posibilidad de pagar cuotas”. Durante las décadas de 1910 y 1920, “los lotes en la ciudad se vendían en 120 cuotas y sin intereses”, lo que nos permite comprender la baja demanda de los mismos.

Finalmente, en 1919, con el aval de Casimiro Gómez, la desarrolladora cancela los cargos con el municipio mediante la venta de la manzana 55, parte en efectivo y con la aceptación de la venta de los terrenos que serían destinados al nuevo Cementerio Municipal. Vale destacar que la declaración de liquidación de la “Nueva España” por voluntad de sus accionistas no consistió en la quiebra de la misma, ni en la pérdida de su patrimonio, lo que le permitió continuar, como explica Carlos Vidal, con la misión de vender la totalidad de los lotes sin prisa y con una revalorización constante de los mismos.

---

<sup>41</sup> Roca, Juan Carlos. En Maida de Minolfi, Esther (1981). *Neuquén. La ocupación de la tierra pública en el departamento Confluencia después de la Campaña del Desierto (1880-1930)*. General Roca: Vallegraf. Universidad Nacional del Comahue.

<sup>42</sup> La sociedad Anónima Nueva España continuaría vendiendo lotes en el ejido urbano neuquino hasta el año 1958, cuando el intendente Víctor García realiza la compra de los últimos lotes propiedad de la desarrolladora, situados en el actual barrio Santa Genoveva, de la ciudad del Neuquén. Carlos “Cacho” Vidal comentó en la entrevista que aún continúa en la actualidad firmando títulos de venta, en su carácter de administrador de la “Nueva España”.

---

## Comentarios finales

A lo largo de este trabajo pudimos observar los mecanismos utilizados por el Estado nacional para la adquisición y administración de las tierras patagónicas, luego de su anexión en 1879. De las tres modalidades implementadas, premios militares, venta de cédulas oficiales y remate público, la última fue la de mayor impacto en la región. En el caso concreto de la ciudad de Neuquén, pudimos observar que la decisión de fundarla en esa locación específica corresponde a un doble interés, privado y estatal, por desarrollar y revalorizar las tierras de la Confluencia. La decisión de establecer la capital del Territorio en una región en la que la tierra ya tenía dueño, dificultó el desarrollo de nuevas colonias de pequeños propietarios, como planteaba la Ley de Inmigración y Colonización de 1876. Este factor condicionó las políticas de poblamiento de las tierras, y configuró la urbanización de la ciudad de Neuquén, en donde el acceso a la tierra fue controlado por una sociedad de capitales privados, la “Sociedad Anónima Nueva España”. De esta manera, consideramos que fue la acción privada la que primó sobre la planificación estatal en materia de configuración de la ocupación concreta de las tierras de la Confluencia. De todas maneras, como pudimos ver a lo largo de la investigación, las esferas públicas y privadas eran permeables y estaban estrechamente relacionadas por los funcionarios, proveedores del Estado y propietarios de las tierras.

En resumen, podemos enumerar las siguientes acciones estatales como las de mayor repercusión en el desarrollo urbano de la ciudad del Neuquén: la articulación con la empresa inglesa “Ferrocarril Sud” mediante el contrato que establecía el tendido de vías férreas desde la ciudad de Bahía Blanca al río Neuquén. Posteriormente, la decisión del Poder Ejecutivo Nacional de trasladar la capital del Territorio desde Chos Malal a los lotes situados en la confluencia de los ríos Limay y Neuquén. Por último, podemos mencionar la aceptación de la donación en los términos antes detallados, por los que el Estado argentino realiza los trabajos previos para que la desarrolladora urbana “Nueva España” pueda comenzar sus actividades comerciales en la región. Posteriormente, la relación entre el Consejo Municipal de la Ciudad y la “Nueva España”, sin dejar de lado los intereses económicos y

---

comerciales de la segunda, apuntó a consolidar la presencia estatal en la norpatagonia y al desarrollo de la infraestructura necesaria para apuntalar el crecimiento del centro urbano. Aquella ciudad de poco más de 800 habitantes en 1904, protagoniza desde la década de 1970 el crecimiento demográfico más importante del país y continua presentando, hasta la actualidad, el desafío de brindar soluciones de accesibilidad a una tierra que continúa su lucha para no ser concebida como un simple desierto.

### Fuentes inéditas

- Sociedad Anónima Nueva España – Plano de la Capital de Neuquén y su ejido. Año 1919.
- Testimonio oral de Vidal, Carlos “Cacho”. Entrevista realizada el 24 de mayo de 2019, en la ciudad de Neuquén

### Referencias bibliográficas

- Bandieri, Susana. (1990). Contribución al estudio de la apropiación privada de las tierras en la Patagonia: la singularidad del caso neuquino, primera aproximación a los actores sociales, *Revista de Historia*. N° 1. Universidad Nacional del Comahue.
- Blanco, Graciela. (2007). La ocupación de la tierra pública en Neuquén: política distributiva, formas de tenencia y uso del suelo (1880-1920). *Mundo Agrario*, Volumen 7. N° 14. Universidad Nacional de la Plata.
- Chapeaurouge, Carlos. (1901). *Atlas del mapa catastral de la República Argentina*. Buenos Aires: Compañía Sudamericana de Billetes de Banco.
- Favaro, Orietta. (1985). El contexto político y socio económico neuquino entre 1884-1920: el traslado de La Capital a Confluencia. *Boletín N° 6 del Dpto. de Historia*. Facultad de Humanidades. Neuquén. Universidad Nacional del Comahue.

- 
- (2015). Re-visitando el tema del estado-nación en la historia argentina. Reflexiones desde otro lugar: los territorios nacionales. *Revista Pilquen*, Vol. 18. N° 1.
- (2018). *Neuquén, Un territorio bifronte, 1884-1955*. Neuquén: Editorial del Centro de Documentación.
- Ferns, Henry Stanley. (1965). *Gran Bretaña y Argentina en el siglo XIX*. Buenos Aires: Hachette.
- Garavaglia, Juan Carlos y Gautreau, Pierre. (2011). *Mensurar la tierra, controlar el territorio. América Latina, siglos XVIII y XIX*. Rosario: Prohistoria Ediciones.
- Halperín Donghi, Tulio. (2005). *Una nación para el desierto argentino*. Buenos Aires: Prometeo Libros.
- Masés, Enrique *et al.* (1994). *El Mundo del Trabajo: Neuquén 1884-1930*. Universidad Nacional Del Comahue.
- Maida de Minolfi, Esther (Dir.). (1981). *Neuquén. La ocupación de la tierra pública en el departamento Confluencia después de la Campaña del Desierto (1880-1930)*. Universidad Nacional del Comahue.
- Müller, Cristian Pablo. (2017) *Las colonizaciones del Nahuel Huapi*. San Carlos de Bariloche.
- Perren, Joaquín y Pérez, Germán. (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*. N° 28. Universidad Nacional de Rosario.
- Regalsky, Andrés. (1986) *Las inversiones extranjeras en la Argentina (1860-1914)*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Terán, Oscar. (2008). *Historia de las ideas en la Argentina. Diez lecciones iniciales, 1810-1980*. Buenos Aires: Editorial Siglo XXI.



---

**ANEXO Y MAPAS**

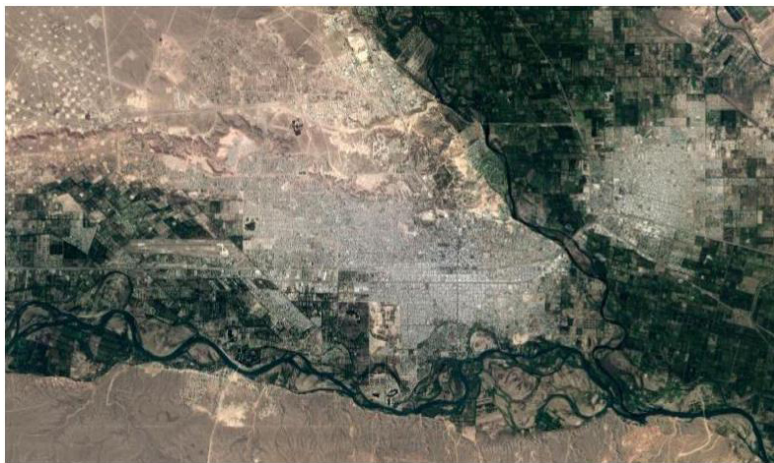


Imagen 1. Vista satelital de la ciudad del Neuquén. Plataforma Optic, 2019.



Imagen 2. Plano de la Sección 1 y los lotes que comprende (Remate público 1885). Plataforma Optic, 2018.

Recibido: 14/12/20  
Enviado: 28/07/21



Imagen 3. Plano de mensura de los lotes 3 y 4 de la Sección 1. Plataforma Optic, 2018.

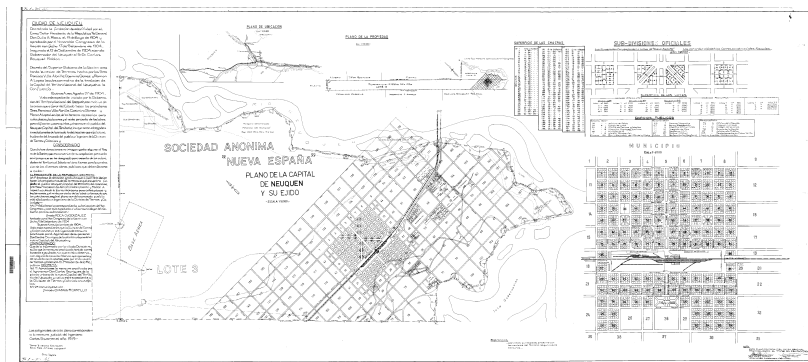


Imagen 4. Plano del ejido de la capital de Neuquén y de los terrenos de la “Sociedad Anónima Nueva España” (Ing. Carlos Swar, 1919).

**Cuadro N° 1.**

Manzanas y lotes fiscales en el ejido de la ciudad de Neuquén, 1904-1919, según plano de la ciudad utilizado por la “Sociedad Anónima Nueva España” y el Consejo Municipal de la Ciudad.		
MANZANA	FORMA DE DIVISIÓN en hectáreas	CANT. DE LOTES
mza 9	Triangular (1/2 hectárea)	5
mza 10	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12 (83m2 aprox.)
mza 19	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12 (83m2 aprox.)
mza 22	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12 (83m2 aprox.)
mza 26	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12 (83m2 aprox.)
mza 30	2 Triángulos atravesados por diagonal	12 (83m2 aprox.)
mza 32	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12 (83m2 aprox.)
mza 36	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12 (83m2 aprox.)
mza 39	Reserva espacio verde (1 hectárea)	1
mza 41	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 41	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 46	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 50	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 51	Regular – cuadrada (1 hectárea)	espacio verde
mza 54	Triangular (1/2 hectárea)	6
mza 57	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 58	Reserva espacio verde (1 hectárea)	1
mza 64	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 66	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 67	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 75	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 81	2 Triángulos atravesados por diagonal	10
mza 86	Irregular (1/2 hectárea) Sobre FFCC	5
mza 89	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 99	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 103	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 105	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 107	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 121	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
mza 122	Regular – cuadrada (1 hectárea)	12
TOTAL MANZANAS FISCALES: 30(hectáreas)		TOTAL LOTES FISCALES: 301

Fuente: Elaboración propia a partir del “Plano de la capital de Neuquén y su ejido”. Planos de los terrenos en propiedad de Sociedad Anónima “Nueva España”, según las mensuras del Ingeniero Carlos Swar del año 1919.