

Colección
Buenos Aires
Pública

BÁRBARA TERESA ROMANO

ME QUEDO AL SUR DEL CONURBANO

—
LA INVENCIÓN DE LAS LOMITAS
EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



Tejido
Urbano

PREMIO BUENOS
AIRES
PÚBLICA



Colección
**Buenos Aires
Publica**

**ME QUEDO AL SUR
DEL CONURBANO**

LA INVENCION DE LAS LOMITAS
EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

BÁRBARA TERESA ROMANO



Romano, Bárbara Teresa

Me quedo al sur del conurbano: la invención de Las Lomitas en la Provincia de Buenos Aires / Bárbara Teresa Romano; Prólogo de Pablo Roviralta. 1a ed ampliada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Fundación Tejido Urbano, 2024.

176 p. ; 20 x 20 cm. - (Buenos Aires Publica / Pablo Roviralta)

ISBN 978-631-90383-1-6

1. Hábitat Urbano. 2. Arquitectura . 3. Urbanismo . I. Roviralta, Pablo, prolog. II. Título.
CDD 704.944

Editado por:

TEJIDO URBANO

Azopardo 765, C1107ADK,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

www.tejidourbano.net / info@tejidourbano.net

PABLO ROVIRALTA

Presidente

FERNANDO ÁLVAREZ DE CELIS

Director ejecutivo

VANESA CASTRO ARATA

Coordinadora general

BÁRBARA TERESA ROMANO

Autora, ganadora ex aequo del Premio Buenos Aires Publica 2021*

Cuidado de la edición:

BISMAN EDICIONES

Bolívar 875 of. 1, C1066AAQ, San Telmo,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

www.bismanediciones.com.ar / info@bismanediciones.com.ar

HERNÁN BISMAN (Director editorial)

PABLO ENGELMAN (Editor general)

ORIANA GARAVELLO (Secretaria de redacción)

BÁRBARA MUSUMECI (Diseño gráfico)

MARINA VICTORIA CÓRDOBA (Corrección de castellano)

ALDANA FIONDELLA (Cartografías)

 [@fundaciontejidourbano](https://www.instagram.com/fundaciontejidourbano)

 [/Tejidourba](https://www.facebook.com/Tejidourba)

 [@tejido_urbano](https://twitter.com/tejido_urbano)

*Este libro es una reelaboración de la tesis "Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora. Configuración de Las Lomitas", realizada por la autora para obtener el título de doctora en Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires. La misma fue dirigida por la Dra. Sonia Vidal-Koppmann, co-dirigida por la Dra. María Laura Silveira, y evaluada por el jurado integrado por los Dres. Pablo Ciccolella, Lorena Vecslir y Andrea Gutiérrez.

Hecho el depósito que establece la ley 11.723. Impreso en la Argentina / Printed in Argentina. Tirada: 500 ejemplares. © de la publicación, Tejido Urbano, 2024. Todos los derechos reservados bajo convenios internacionales y la Convención Panamericana de Derecho de Autor. No se permite la reproducción parcial o total de este libro ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este mecánico, electrónico, por fotocopia, grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del copyright.

Desde 2016, la fundación Tejido Urbano se propone identificar, combatir y alertar acerca de los problemas habitacionales de Argentina.

En 2019, lanzó la convocatoria Buenos Aires Pública (BAP), un premio a trabajos de maestrías o doctorados que ofrezcan herramientas y soluciones para orientar a especialistas y decisores de políticas públicas relacionadas con el déficit habitacional.

A fin de seguir consolidando un cuerpo teórico de investigaciones y acciones renovadoras, a mediados de 2021, se abrió la segunda edición de BAP. El 19 de noviembre de 2021, un jurado de primera instancia calificó los quince trabajos recibidos y Tejido Urbano decidió premiar a dos de ellos. *Me quedo al sur del conurbano / La invención de Las Lomitas en la Provincia de Buenos Aires* es el primero en ser publicado. Felicitamos a su autora, Bárbara Teresa Romano, por el esfuerzo y por este logro.

Jurados Convocatoria 2021:

PABLO ROVIRALTA

(Presidente del jurado)

JULIA GABOSI

RODRIGO MARTÍN IGLESIAS

THOMAS MASSIN

MARÍA BERNABELLA PELLI

PAULA ROSA

CECILIA ZAPATA

ANDRÉS BORTHGARAY

Asesor académico:

MARTÍN MOTTA

Asesor editorial:

HERNÁN BISMAN

Coordinadora del premio:

VANESA CASTRO ARATA





PRÓLOGO

Por **Pablo Roviralta**,

Presidente

de Tejido Urbano

Enero de 2024

El presente trabajo, uno de los dos premiados en la 2.^a edición (2021) de Buenos Aires Publica (BAP), se centra en la renovación urbana en una fracción de nuestra área metropolitana. *Me quedo al sur del conurbano*, el título que eligió su autora, Bárbara Teresa Romano, me da pie de entrada a este prólogo.

Los habitantes de Lomas se habían acostumbrado a no quedarse, a satisfacer algunas aspiraciones de su vida extramuros. Sin embargo, avezados desarrollistas desafiaron la conducta imaginando que la pintoresca arquitectura, la sombra de sus plátanos y el bucólico adoquinado, sumados al ahorro en tiempos de traslados interminables y riesgosos, bastarían para que los lomenses sí se quedaran al sur. Así nació Las Lomitas, un *déjà vu* de Las Cañitas de Palermo.

El año 2001 fue un parteaguas de nuestra sociología nacional y estiró desigualdades que la arquitectura se encargó de registrar. Como otras áreas centrales del Gran Buenos Aires, la localidad de Lomas de Zamora, cabecera del municipio homónimo, ya tenía algunas edificaciones en altura. La verticalización residencial a la que se refiere Romano (y que bordea con la desmesura), ocurrió durante los últimos quince años. Tuvo antecedentes locales en otras desmesuras, de tipo comercial, fuera del área central; me refiero al Carrefour de la calle Oliden, al Portal Lomas (con su Jumbo y su Easy), inaugurado en 1993, y al Hipermercado Coto de Temperley, cinco años después. La autora da cuenta de estos avances y de la respuesta de un grupo de vecinos autoconvocados que, en 1997, alzaron su voz bajo el título de la conocida obra de Lope de Vega: *Fuenteovejuna*. Casi tres décadas más tarde, los miembros de esta asociación democrática e independiente siguen librando una batalla desigual por la preservación de su localidad.

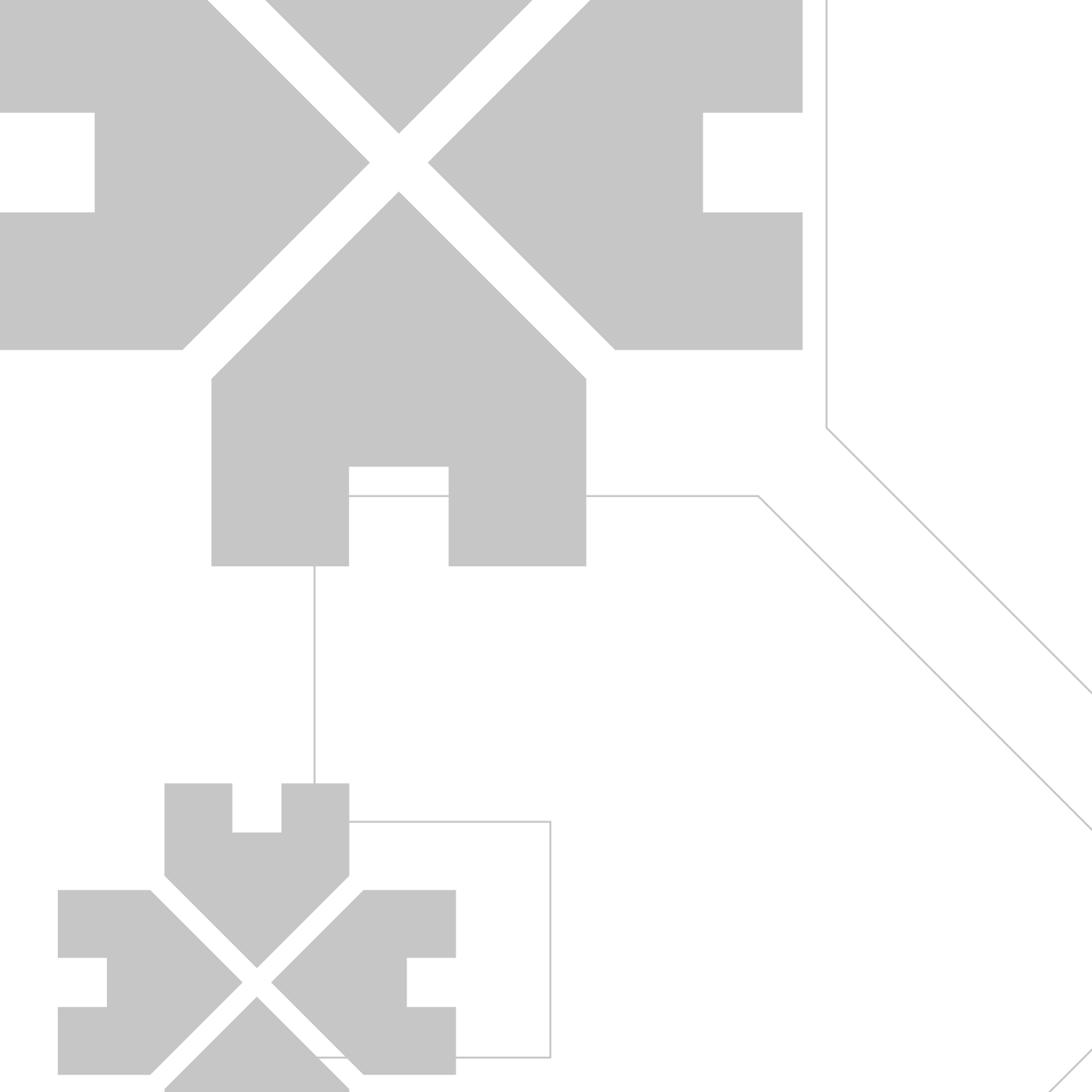
En nuestra recorrida por las calles de Las Lomitas con Fernando Álvarez de Celis, director ejecutivo de Tejido Urbano, valoramos las anchas veredas donde peatones conviven con mesas de bares y locales comerciales de alta gama a la sombra de árboles centenarios. Notamos cierta continuidad en las diez plantas de las construcciones residenciales previas a la crisis, pero también la asimetría con aquellas que alcanzan las treinta plantas. A su vez, reconocimos escalas

razonables (planta baja más cuatro pisos) para un barrio con vocación residencial. Convinimos en que una norma que compaginase volumetrías intermedias y un buen uso del suelo podría romper el dilema entre la desmesura del desarrollo a lo que dé y la fosilización refractaria al progreso, en la que nadie tendría ganas de quedarse.

Más allá del impacto visual negativo de las verticalizaciones y de los injustos conos de sombra que se proyectan sobre el tejido existente, la autora menciona tres externalidades negativas: por un lado, el colapso de la infraestructura, con movilidad y servicios domiciliarios deficitarios como consecuencia de semejante densificación; por otro, el aumento del valor del suelo y, por último, el avasallamiento del patrimonio arquitectónico.

Me resultó particularmente rico el contenido del capítulo cuatro, referido al comercio, en el que aparecen las voces de comerciantes y paseantes. Peatonalizada en 1979, la calle Laprida se extiende desde la estación hasta Hipólito Yrigoyen con comercios de todo tipo. Caminando unas cuadras en dirección al sur por Italia, nos encontramos con Las Lomitas Street, un *shopping* a cielo abierto en un terreno que atraviesa toda una manzana, con marcas instaladas en los mejores *shoppings* de la capital. Pensé en peatonales de tantas ciudades recorridas, en la avenida Cabildo y su contraste con la oferta comercial y gastronómica hacia el interior de Barrancas de Belgrano, en la peatonal San Martín y la glamorosa calle Güemes de Mar del Plata. No quisimos abandonar el partido sin visitar la Feria La Salada. Todo, en Lomas de Zamora: una metáfora nacional.

Felicito a Bárbara por haber llevado a término este proyecto que se convirtió en el tercer libro de nuestra colección BAP.





**ME QUEDO AL SUR
DEL CONURBANO**

LA INVENCION DE LAS LOMITAS
EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

AGRADECIMIENTOS

Esta investigación se inició en mi barrio, donde residí por más de treinta años y, donde tuve la oportunidad de vivenciar las transformaciones que pretendo analizar en este libro. Van mis agradecimientos para mi familia y también para mis vecinos lomenses, muchos de ellos amigos, con quienes compartí relatos que nutrieron a la reconstrucción del devenir de nuestra ciudad.

Gracias a mi querida profesora Marta Kollmann, por guiar mis primeras observaciones del barrio.

Gracias a Sonia Vidal Koppmann y a María Laura Silveira, que me orientaron en el oficio de la investigación y dirigieron la tesis doctoral realizada en la Universidad de Buenos Aires y, que contó con el financiamiento del CONICET.

Gracias a mis amigos y a mis compañeras del IMHICIHU por el acompañamiento.

Gracias a la Fundación Tejido Urbano y al jurado del concurso que valoró mi investigación. A Bisman Ediciones, por el apoyo brindado para difundir mi trabajo. A Hernán Bisman, Martín Motta y Pablo Engelman, por sus comentarios oportunos.

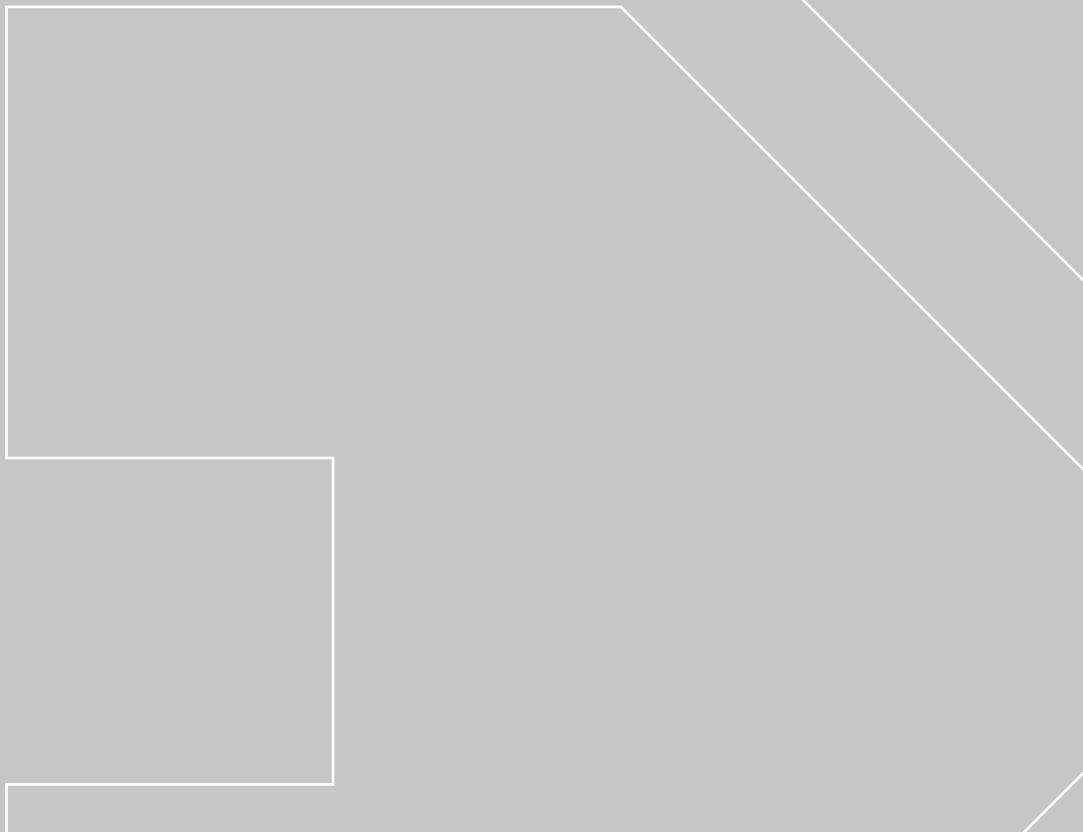
Gracias a la Universidad Nacional de Tres de Febrero y, especialmente, al Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas, que me impulsa para que continúe investigando sobre nuestras queridas ciudades bonaerenses.

Gracias a mi compañero de vida Adrián Iulita y a nuestra hermosa hija Vera, por su apoyo incondicional.

Bárbara Teresa Romano

CAPÍTULO

0





INTRODUCCIÓN



INTRODUCCIÓN

Por: **Bárbara
Teresa Romano**

Durante la década de 1990, en el Aglomerado del Gran Buenos Aires, se produjeron procesos de valorización urbana vinculados con el fenómeno de la gentrificación en el contexto de la globalización neoliberal y el urbanismo empresarial¹⁻¹.

Al respecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son reconocidos los casos de San Telmo, La Boca, Abasto, Parque Patricios, como así también el de la zona apodada por los promotores inmobiliarios como Las Cañitas, en el barrio de Palermo¹⁻².



Ver pliego cartográfico: mapa 1

En el corto plazo, estos procesos desencadenaron un efecto de “contagio” en los centros tradicionales de los partidos del aglomerado. En los primeros años de la década del 2000, se inició un progresivo (re)descubrimiento, no solamente de las funciones de centro, sino también de los paisajes urbanos y los patrimonios histórico-arquitectónicos, propios de los barrios bonaerenses.

A comienzos del siglo XXI, se originó la expansión de las funciones de los centros tradicionales bonaerenses que en general coinciden con las localidades cabecera, en un proceso que tendió hacia la segmentación del consumo. Uno de los partidos pioneros de estas transformaciones en el sur del Aglomerado Gran Buenos Aires fue Lomas de Zamora, fenómeno que, al mismo tiempo, ha tenido réplicas en otros partidos como Lanús, Esteban Echeverría y Quilmes.

El partido Lomas de Zamora limita con el sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se encuentra a veinte minutos en tren de la estación Plaza Constitución, que representa una de las principales puertas de entrada a la Capital Federal. El partido está compuesto por las localidades de Banfield, Turdera, Lomas de Zamora, Temperley, Llavallol, Villa Centenario, Villa Fiorito e Ingeniero Budge. En la localidad de Lomas de Zamora se ubica la zona que será nuestro objeto de estudio, en su ciudad cabecera, que recibe el mismo nombre.



Mapa 1
*Ver pliego cartográfico:
mapa 1 en página 114.*



Ver pliego cartográfico: mapa 2

Este libro se interesa por analizar la división social del espacio en el área central de la ciudad cabecera del partido de Lomas de Zamora, que hemos denominado Área Central Expandida (ACE), entre los años 2001 y 2015. Esa división social del espacio, que es parte constitutiva de la ciudad, se vio reforzada como resultado de los procesos de renovación urbana que han desembocado en la creación de una zona apodada como “Las Lomitas”. Siguiendo esa misma línea, nos interesa atender a las transformaciones en la morfología urbana y los valores del suelo, trayendo al centro del debate cómo las estrategias, implementadas por los promotores inmobiliarios y por el gobierno local, fomentaron la creación de una identidad local que da cuenta de un proceso de renovación y modernización urbana atractivo para convocar inversiones. Esas transformaciones posibilitaron la expansión de los edificios de departamentos y la puesta en valor del patrimonio histórico-arquitectónico, como así también la proliferación de comercios y servicios que se diferencian del tradicional “comercio de barrio”, tanto por los productos que ofrecen como por la estética de los locales comerciales.

Aspectos metodológicos

Este libro es el resultado de un extenso proceso de investigación, y representa una síntesis de mi tesis doctoral.

El interés por estudiar el centro de la ciudad de Lomas de Zamora radica en comprender los significados que los sujetos le otorgan a los lugares y a sus prácticas espacializadas, a partir de la aparición de Las Lomitas. Los interrogantes que moldearon esta investigación, y que presentamos a continuación agrupándolos bajo el rótulo de “dimensiones de análisis”, están atravesados por la experiencia de haber vivido, durante más de treinta años, en la zona.

El hecho de residir en el área de estudio implicó un desafío, por un lado, para organizar períodos de trabajo de campo que



Mapa 2

*Ver pliego cartográfico:
mapa 2 en página 115.*

I. El urbanismo empresarial se refiere al desarrollo urbano caracterizado por comprender y gestionar a la ciudad como un ente económico, privilegiando la obtención de beneficios financieros por sobre la dimensión social. Los gobiernos nacionales y locales implementan una serie de estrategias que buscan reestructurar las funciones gubernamentales, con el fin de adoptar modelos económicos empresariales¹.

II. La provincia de Buenos Aires es una de las veintitrés provincias que componen a la República Argentina. Las provincias están divididas administrativamente por departamentos. En Buenos Aires, los departamentos reciben la denominación de “partidos” o “municipios”. La provincia de Buenos Aires se encuentra dividida, en la actualidad, en ciento treinta y cinco partidos, y cada uno de ellos está gobernado por un Intendente electo mediante sufragio popular. Además, cada partido está compuesto por localidades. Una de ellas es denominada “cabecera”, y es la sede del gobierno municipal. La Región Metropolitana de Buenos Aires contiene cuarenta y un partidos, que, al mismo tiempo, se dividen en tres coronas o anillos en relación a su distancia respecto de la Capital Federal y, en ella, se ubica el Aglomerado Gran Buenos Aires. El Aglomerado Gran Buenos Aires está integrado por veinticuatro partidos y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Éstos, en conjunto, también reciben la denominación de Conurbano Bonaerense, y se encuentran distribuidos en dos coronas. Los partidos de la primera corona son Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Matanza, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, General San Martín, Vicente López y San Isidro.



puedan separarse y, al mismo tiempo, complementarse con la vida cotidiana. Y que, por otro lado, permitan captar la idiosincrasia del barrio desde una mirada que logre integrar las vivencias y saberes de los distintos actores sociales involucrados.

Se seleccionó un periodo de análisis reciente, entre los años 2001-2015. Esta delimitación temporal remite a nuestro interés por dar cuenta del proceso de configuración de Las Lomitas, y de sus primeros años de existencia dentro del barrio. Asimismo, este recorte se justifica a partir de la disponibilidad de fuentes estadísticas adecuadas para el trabajo cuantitativo (fundamentalmente provenientes de los Censos Nacionales de Hogares, Población y Vivienda del INDEC entre los años 2001 y 2010, como así también de la información provista por los portales inmobiliarios) y para el trabajo cualitativo (con la intención de captar ciertos procesos, sentidos y dinámicas sociales en el barrio). Durante los períodos del trabajo de campo, fueron visitados de manera recurrente y sistemática, espacios públicos y de consumo colectivo. Además, se realizaron relevamientos de edificios de departamentos y locales comerciales.

Dimensiones de análisis para estructurar el caso de Las Lomitas

Para este libro, fueron vinculadas dos dimensiones de análisis con el objetivo de hacer operativa la investigación sobre la renovación urbana en la ciudad de Lomas de Zamora. Pero, ¿qué implica hablar de un proceso de renovación urbana? Las transformaciones del paisaje que definen los procesos de renovación urbana suponen la modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias y la rehabilitación de áreas degradadas. Estos procesos involucran el desplazamiento de los sectores de menores ingresos que las habitan y, fundamentalmente, el reforzamiento del segmento social de nivel socioeconómico medio y alto, preexistente al proceso de renovación urbana, como consecuencia de los procesos de inversión y valorización del suelo. Frente a esta definición, que no pretende simplificar ni limitar el concepto sino traer a colación algunos de los elementos que pondremos en discusión en el primer capítulo, se desprenden dos dimensiones de análisis que agrupan algunas preguntas de nuestra investigación.

La primera dimensión de análisis se relaciona con las transformaciones del paisaje urbano del centro lomense que derivaron en el surgimiento de Las

Lomitas. Para ello, analizamos la configuración territorial del partido de Lomas de Zamora, haciendo foco en su ciudad cabecera. También estudiamos la expansión de edificios de departamentos y locales comerciales, la variación de la renta urbana y sus relaciones con la legislación municipal, que regula estas prácticas. Desde esta óptica reflexionamos sobre ¿cómo se (re)construye la identidad lomense? ¿cuál es su relación con la valorización del patrimonio histórico arquitectónico? Y entonces, ¿cómo interactúan las asociaciones vecinales, los comerciantes, los promotores inmobiliarios y el gobierno local frente al avance de la renovación y expansión del centro urbano?

La segunda dimensión de análisis, que atraviesa el fenómeno de la renovación urbana contemporánea del centro de la ciudad de Lomas de Zamora, se vincula con las imágenes y percepciones territoriales que le son asignadas a estos espacios. Estas construcciones, en definitiva, dan cuenta de la existencia de fronteras simbólicas al interior de la ciudad que dan lugar, en ese proceso, a la conformación de zonas y subzonas a las cuales le son atribuidos valores diferenciales, haciendo a la producción de mapas urbanos que pasan a formar parte de la organización de la cotidianidad de los actores sociales. Sobre esta base nos preguntamos: ¿pueden identificarse formas desiguales de distribución de estos procesos dentro del área central? ¿de qué modo estos procesos han contribuido a la división social del espacio del centro? ¿dónde se trazan las fronteras? y entonces ¿cómo se entablan las relaciones e interacciones socioespaciales al interior del centro urbano? ¿qué sentidos, percepciones e imágenes se construyen en torno al barrio y sus residentes? ¿cómo y desde dónde se segmenta este territorio? ¿qué cuestiones y grupos sociales son visibilizados o invisibilizados en las representaciones sociales en torno al barrio? ¿desde dónde se construyen las diferencias y distinciones entre las zonas? ¿qué estigmas territoriales lo atraviesan?

Todos estos interrogantes nos permiten desglosar el tema de investigación, posibilitando así un abordaje metodológico flexible que articula estrategias tanto cualitativas como cuantitativas en la investigación.

Organizamos este libro en un esquema de cuatro capítulos. El primero explica nuestra perspectiva de análisis, los “anteojos” con los que interpretamos las transformaciones urbanas en el centro de Lomas de Zamora. El segundo



capítulo se ocupa de la contextualización de nuestro caso, para la cual llevamos a cabo una reconstrucción de la historia de la configuración urbana del partido. El tercer capítulo analiza el proceso de conformación territorial de Las Lomitas, tomando en especial consideración la expansión comercial, la verticalización y la valorización del patrimonio histórico-arquitectónico. El cuarto capítulo examina el proceso de renovación urbana, a través de la consolidación de Las Lomitas desde las prácticas de consumo y el consiguiente proceso de fortalecimiento de la división social del espacio del centro lomense. En el quinto capítulo se recuperan algunas conclusiones de la investigación, fundamentalmente referidas a cómo las diferencias entre Las Lomitas y Laprida favorecieron al desarrollo del conjunto del centro lomense y lograron potenciar, simultáneamente, la invención del primero. Además, se reflexiona sobre la lógica ¿contradictoria? de la preservación del paisaje barrial y la expansión de edificios de departamentos y comercios. Por último, se presentan, por un lado, algunas posibles líneas de investigación derivadas de “otras” Las Lomitas que se estarían gestando en distintas ciudades del conurbano bonaerense. Por otro lado, se explicitan algunas recomendaciones para fortalecer el curso de la renovación urbana del centro lomense.

Notas

1. Autores destacados que analizan el urbanismo empresarial:

HARVEY, David (2001) “De la gestión al empresarismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío”, en *Espacios de Capital*, hacia una geografía crítica, Madrid: Akal (2007).

PRADILLA COBOS, Emilio (2010) “Teorías y políticas urbanas: ¿Libre mercado mundial o construcción regional?”, en *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 12(2), 9-21.

THEODORE, Nick; PECK, Jamie y BRENNER, Neil (2009) “Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados”. *Temas Sociales SUR*, Vol. 12 n°66

Autores destacados que trabajan renovación urbana y gentrificación en la Ciudad de Buenos Aires:

ALVAREZ, Gabriel (2018) “¿Gentrificación o reurbanización especulativa? La acumulación de los capitales educativos en el barrio de Coghlan de la ciudad de Buenos Aires. 1991 – 2015. República Argentina”, en CEBRIÁN ABELLÁN, F; JOVER MARTÍ, F; LOIS GONZÁLEZ, R. (coord.) *América Latina en las últimas décadas: procesos y retos*. Madrid. 537-558.

BAER, Luis (2010) “Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires”, en *Economía, sociedad y territorio*. Vol. X, n° 33, 283-325.

DÍAZ, Mariela y ZAPATA, Cecilia (comps.) (2020). *La renovación disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: imhicihu-Conicet y iigg-uba/Conicet.

DI VIRGILIO, Mercedes y GUEVARA, Tomas (2014) “Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, en *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 12-23.

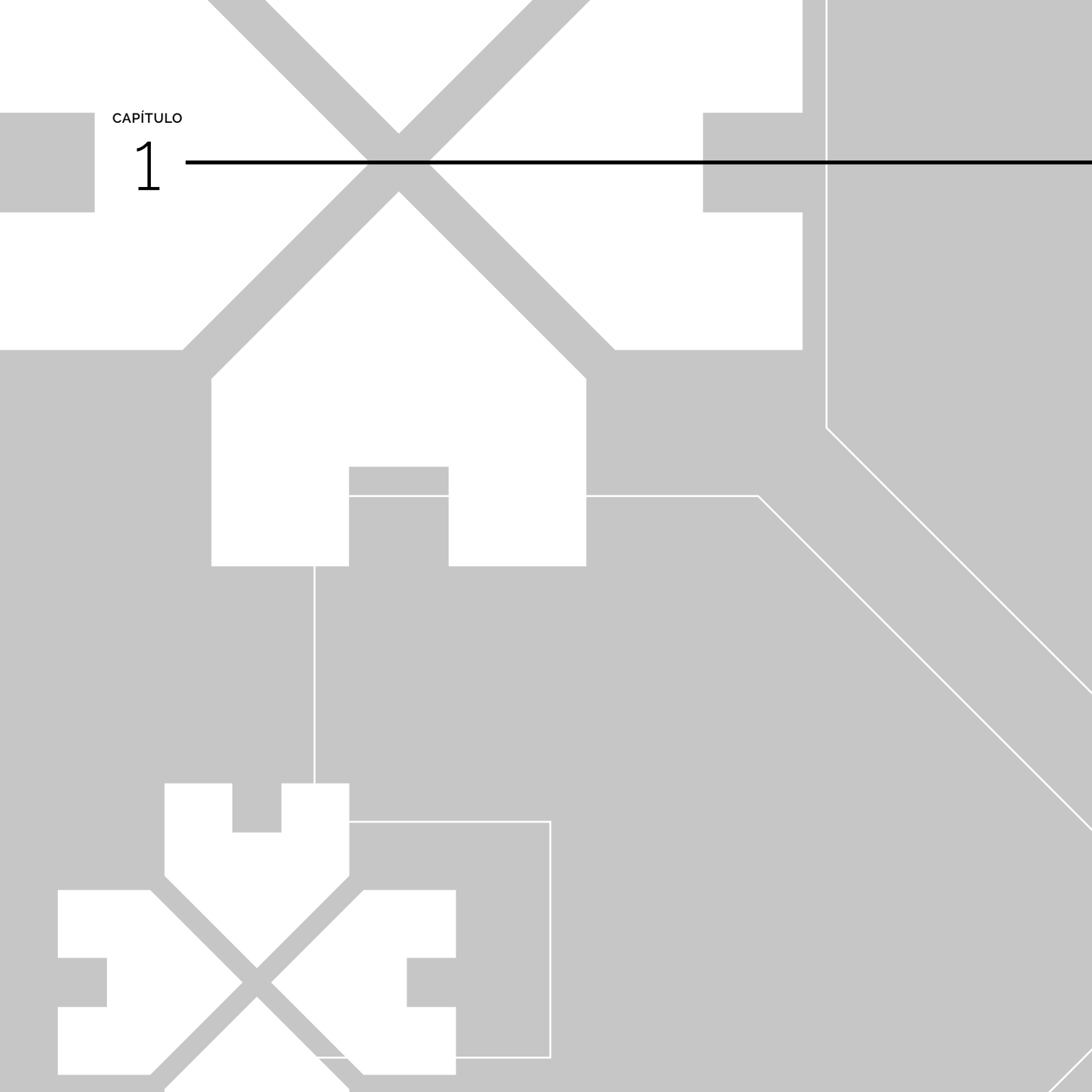
HERZER, Hilda et al. (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Ed. Espacio. Buenos Aires.

IULITA, Adrián (2018) “Transformaciones sociales y urbanas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La dinámica del capital inmobiliario en “Las Cañitas” (1991-2016)”, en CEBRIÁN ABELLÁN, F; JOVER MARTÍ, F; LOIS GONZÁLEZ, R. (coord.) *América Latina en las últimas décadas: procesos y retos*. Madrid. 517-536.

GOICOECHEA, María Eugenia (2016) *Distritos Creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Tesis para acceder al grado de doctora en Ciencias Sociales. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

CAPÍTULO

1



DELIMITACIÓN DE NUESTRA PERSPECTIVA DE ANÁLISIS

“(...) dijo que para terminar el poema le era indispensable la casa, pues en un ángulo había un Aleph. Aclaró que un Aleph es uno de los puntos del espacio que contienen todos los puntos.

–Está en el sótano del comedor (...) alguien dijo que había un mundo en el sótano (...).

– ¡El Aleph! – repetí.

–Sí, el lugar donde están, sin confundirse, todos los lugares del orbe, vistos desde todos los ángulos. A nadie revelé mi descubrimiento, pero volví”.

*“El Aleph” (1945), Jorge Luis Borges. Publicado en *Revista Sur*.*



En América Latina los procesos de renovación urbana comenzaron a fines del siglo XX, y se vincularon con la valorización del patrimonio en los centros y barrios históricos, dado que ocurrieron generalmente en áreas antiguas y degradadas, donde las arquitecturas y herencias urbanas del pasado eran apreciadas como parte constitutiva de la identidad de la ciudad.

Considerando la diversidad de análisis académicos existentes sobre los procesos de renovación urbana en América Latina, nuestra intención es mostrar, desde una postura crítica, por una parte, una síntesis de los principales debates actuales con respecto a la aplicación del término anglosajón *gentrification* al caso latinoamericano y, como supuesto sinónimo de los procesos de renovación urbana. Por otra parte, nos interesa analizar los efectos de los procesos de renovación urbana en la segmentación del espacio, considerando el enfoque de la teoría de la División Social del Espacio.

El objetivo es armar nuestra propia conceptualización acerca de renovación urbana, para comprender las transformaciones en la zona del centro de la ciudad de Lomas de Zamora. Para concretar ese objetivo, organizamos nuestro marco teórico en tres perspectivas de análisis. Las dos primeras analizan los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la Gentrificación (1.1) y desde la perspectiva de la División Social del Espacio (1.2). En la tercera perspectiva de análisis (1.3), presentamos nuestra visión de la renovación urbana, construida sobre la base de lo trabajado en 1.1 y 1.2, que identifica las transformaciones urbanas en el centro lomense.

1.1 El análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación

Una de las primeras interpretaciones teóricas de los procesos de renovación urbana emerge en la década de 1960, a través de la perspectiva de análisis de la reconocida socióloga inglesa Ruth Glass, quien denomina “gentrificación” a los procesos acontecidos en Londres y que, acorde con su matriz teórica, coloca en el centro de la cuestión al desplazamiento de los sectores populares. El término está compuesto por la palabra *gentry*, que refiere a la pequeña nobleza terrateniente en Inglaterra pero también, más comúnmente, remite a la “buena” sociedad, a las personas “bien nacidas”, en un sentido peyorativo¹. Esta nueva

1

palabra tiene, por lo tanto, un sentido crítico en relación con el proceso que designa. En Londres, en los años ‘60, la gentrificación se trataba del proceso por el cual se producía la rehabilitación del antiguo hábitat popular, a través de su apropiación por parte de parejas de clases medias altas y altas.

Existen dos grandes tendencias para comprender los procesos de gentrificación, una de ellas es la “perspectiva del consumo” representada principalmente por David Ley² y la otra es la “perspectiva de la producción” cuyo principal exponente es Neil Smith³. Ambas perspectivas convergen en la expulsión de los habitantes de las áreas centrales, pero se diferencian a la hora de explicar el origen del fenómeno y, por lo tanto, en la identificación del agente gentrificador.

En la “perspectiva del consumo”, el principal agente gentrificador es la demanda de la población que desea vivir en el centro, lo que en algunos casos significa el retorno de los suburbios. Por eso esta perspectiva también es conocida como “teoría de la gentrificación enfocada en la demanda” dado que coloca el énfasis en la decisión cultural e individual, como así también en la demanda de los consumidores. David Ley, quien realiza sus estudios en Vancouver, Canadá, analiza este proceso hacia la década de 1970 y explica que, en general, se trataba de jóvenes profesionales de clase media y media-alta, en un contexto de cambio del modelo productivo fordista al postfordista (que en sus trabajos denomina *new middle class*), quienes demandaban espacios en el centro de la ciudad porque deseaban aprovechar su oferta cultural y la concentración de las funciones de centro.

En la “perspectiva de la producción”, el principal agente gentrificador son los promotores inmobiliarios en consonancia con los gobiernos locales. Los promotores inmobiliarios, a través de estrategias de *city marketing*, promueven el “regreso” a la ciudad de un selecto grupo social. Neil Smith sostiene que la gentrificación está, ante todo, ligada a una reinversión de capital en el centro, por parte de los poderes públicos y los actores inmobiliarios privados, que producen una nueva oferta de alojamientos de lujo en los antiguos barrios populares. Por ese motivo, esta perspectiva es denominada “teoría de la gentrificación enfocada desde la oferta” debido a que el capital productivo coloca, en la ciudad, una nueva oferta de viviendas (de lujo) en el mercado inmobiliario. Smith, a



partir de su estudio sobre este proceso en la ciudad de Nueva York, elabora la teoría del *rent gap* para explicar que el fundamento principal de la gentrificación radica en la diferencia de la renta potencial del suelo. La desinversión que afectó a los centros urbanos desde la segunda mitad del siglo XX promovió a un proceso de degradación y tugurización que posibilitó la posterior reinversión en los mismos. Cuando el deterioro en un edificio o en toda un área es suficientemente importante, se llega al punto en que la diferencia entre la explotación actual del suelo y la que se podría obtener, potencialmente, con un uso óptimo –a través de la inversión– es tan amplia que logra posibilitar la gentrificación o la implementación de un proceso de renovación urbana⁴. Por lo tanto, la gentrificación se produce cuando la renta diferencial o *rent gap* puede asegurar el beneficio económico. Esta perspectiva se inscribe en el planteo de la existencia de un ciclo de los barrios, según el cual éstos experimentan fases de crecimiento, declive y revitalización o renovación potencial. Este ciclo de vida es inherente a la historia de los barrios, y se desarrolla en términos económicos de competencia entre grupos sociales, lo que parece profundizar problemáticas como la segregación social y la fragmentación del espacio.

Actualmente, el debate entre ambas perspectivas de análisis se encuentra matizado, dado que se ha llegado a un acuerdo generalizado entre los investigadores sobre la necesidad de analizar los procesos de gentrificación a partir de la combinación de ambas perspectivas. El debate parecería focalizarse en la aceptación, aunque con una reelaboración crítica, o el rechazo de la concepción misma de la gentrificación como representativa de los procesos de renovación urbana en las ciudades latinoamericanas, tal como fue sistematizado por Víctor Delgadillo Polanco, Iván Díaz Parra, Luis Salinas⁵ y Ángela Giglia⁶. Si bien todos ellos coinciden en la potencialidad del concepto para encauzar los debates académicos acerca de las transformaciones de los centros urbanos de las ciudades neoliberales, también sobresalen los estudios en donde se critica su aplicación mecánica, en el sentido de forzar –o deformar– la realidad latinoamericana para encuadrarla en conceptos que fueron creados para interpretar procesos que acontecen en, por ejemplo, ciudades europeas o norteamericanas, tal como lo explican Hilda Herzer⁷, Ernesto López Morales⁸ y Samuel Jaramillo⁹. Asimismo, sobresalen las propuestas con denominaciones alternativas, como

elitización¹⁰ o latino-gentrificación¹¹ que, muchas veces, tampoco terminan de dar cuenta de las especificidades implicadas en los casos latinoamericanos.

En general, existe consenso entre los investigadores en que el concepto de gentrificación es considerado inaplicable al análisis de las ciudades latinoamericanas porque no hay una “gentry”, o aristocracia, que retorne a los centros urbanos dado que, por un lado, no existe la “gentry” en los países latinoamericanos¹² y, por otro, no existe un retorno a la ciudad ya que los centros de las ciudades latinoamericanas “están lejos de desertificarse”¹³. Además, sostienen que no se desarrolla un recambio del contenido social de la población en los sectores que se valorizan sino, más bien, una coexistencia de distintos grupos sociales, tal como lo explican autores como Fernando Carrión¹⁴, Víctor Delgadillo Polanco¹⁵, Francisco Sabatini, María Sarella Robles y Héctor Vásquez¹⁶. Estos autores señalan los cambios en el uso del suelo, destacando el traspaso desde la función residencial hacia otras que se lo combinan con la oferta de comercios y servicios. En esos procesos, muchas veces, las políticas de repoblamiento y “recuperación” del centro histórico actúan en edificios deshabitados y en barrios que sufrían fuertes procesos de despoblamiento, es decir que habían nuevos residentes sin población desplazada o que, al menos, muchos estudios habrían demostrado que esos desplazamientos serían poco visibles y que, por lo tanto, serían cuestionables las relaciones intrínsecas entre desplazamientos y gentrificación, como indican Jorge Blanco, Luciana Bosoer, Ricardo Apaolaza¹⁷ y Gonzalo Rodríguez Martín¹⁸. Además, el patrimonio urbano y cultural es reconocido como un capital capaz de generar riqueza, fundamentalmente en relación al valor del suelo, por lo cual se ha promovido su transformación en mercancía para el turismo, el consumo cultural, el entretenimiento y la construcción de la “marca ciudad”. Esa valorización funciona como un mecanismo de producción y reproducción de un orden simbólico que tiene por objetivo identificar, o mejor dicho distinguir, a esa porción del territorio respecto del resto de la ciudad o el entorno barrial.

La gentrificación explica –y justifica–, para las ciudades latinoamericanas, el proceso de valorización del espacio por el patrimonio histórico-arquitectónico y por la concentración de las funciones de centro, donde el Estado juega un papel fundamental como dinamizador de las áreas a valorizar, a través de la



aplicación de normativas urbanísticas, ya sea incentivando o restringiendo el flujo de inversiones. No obstante, los distintos posicionamientos demuestran no solamente la diversidad de interpretaciones que posee el concepto, sino también la imposibilidad de que el fenómeno de la gentrificación pueda dar cuenta de todos los procesos de renovación urbana en las ciudades latinoamericanas. Es por ello que los mismos estudiosos destacan la importancia de identificar y explicar los procesos a través de la propia investigación, buscando las especificidades que le darían sentido a los casos locales.

1.2 Análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la división social del espacio

En América Latina existe la tendencia, en las últimas décadas, de analizar la división social del espacio vinculada a la estructura de clases de la sociedad, mediada por la lógica capitalista de organización del espacio. La definición de esta categoría excede el campo intelectual de una disciplina, dado que su tratamiento ha sido objeto de casi todas las ciencias sociales preocupadas por el urbanismo.

Las bases para el estudio de la División Social del Espacio fueron desarrolladas por la Escuela de Sociología Urbana de Chicago¹⁹ que, a principios del siglo XX, presentó tipos ideales o modelos típicos de ciudades, que parten de la distribución espacial de distintos grupos sociales según esquemas elementales de anillos, sectores o núcleos múltiples. Para la Ecología Humana²⁰, interesa analizar la lucha por el posicionamiento de los sectores sociales en su ocupación del territorio, por lo cual resultan estructurales las nociones de competencia, dominio e invasión-sucesión¹⁻²¹.

Sobre esa base biologicista para la racionalización de los procesos urbanos, se produjeron varios estudios académicos a lo largo del siglo XX que intentaron echar luz sobre

I. La competencia tiene lugar por la localización más ventajosa de las diversas actividades económicas y, a su vez, en cuanto al lugar que se considera más o menos deseable para la residencia. El mecanismo de los precios del suelo actúa como elemento diferenciador y es fundamental para determinar la segregación. El segundo proceso que interviene en la estructuración de las comunidades urbanas es el de dominación.

Entre los diferentes tipos de plantas existentes, una especie ejerce una influencia dominante controlando las condiciones ambientales frente a otros tipos de especies. De la misma manera, en el interior de la ciudad, el centro urbano se constituye en el elemento dominante del complejo urbano desde el momento en que la competencia entre las diversas actividades se establece por la ubicación dentro del mismo. Esta competencia determina la elevación de precios en el centro, fenómeno que afecta a la disposición del resto de los elementos dentro de la estructura de la ciudad. El concepto de invasión-sucesión, refiere a la invasión de áreas residenciales por el comercio y, a su vez, de áreas residenciales de mayor estatus por otras de nivel de renta más bajo. Algunos autores como Ibán Díaz Parra sostienen que ésta es la base de lo que, en algunos estudios actuales, se llama Gentrificación²¹.

las transformaciones urbanas desde una óptica ecologista. Sin embargo, las teorizaciones propuestas por la Ecología Urbana recibieron fuertes críticas desde la perspectiva de los estudios marxistas de los años '70, ligadas fundamentalmente con la imposibilidad de analizar como un "proceso natural" las diferenciaciones sociales en el espacio¹¹.

La introducción de la orientación marxista en los estudios urbanos propone abordar a la división social del espacio como una expresión de la relación entre las diferentes clases sociales, marcadas por el acceso diferencial a la vivienda, el hábitat y los servicios urbanos. Sobre esta base, autores como Margarita Schteingart²² definen a la división social del espacio como sinónimo de segregación urbana, dado que potencia la diferenciación social en la producción del espacio. La autora sostiene que la segregación es el resultado del establecimiento de la distancia social y espacial entre una fracción y el resto del grupo. A su vez, argumenta que esto no se circunscribe a los sectores más pobres, dado que también se reconocen procesos de autosegregación de las clases más pudientes (y ejemplifica esto con el caso de los espacios con cierre de calles y policía privada en la ciudad de México)²³.

Sin embargo, otros autores como Emilio Duhau prefieren diferenciar a los procesos de segregación urbana de la división social del espacio. Duhau subraya que la principal diferencia entre aquellos conceptos es que la segregación implica coerción, argumento que ejemplifica a partir del estudio de las políticas aplicadas por el *apartheid* en África o en relación a los guetos de judíos en la Segunda Guerra Mundial¹¹⁻²⁴. El autor argumenta que no solamente el mercado inmobiliario residencial tiende a producir división social del espacio porque profundiza y promueve la jerarquización (social) diferencial del territorio, sino que, además, resulta

II, Henri Lefebvre, David Harvey, William Bunge y Christian Topalov son algunos de los reconocidos académicos que argumentan la necesidad de superar el empiricismo y la biologización de los estudios urbanos, a través de una filosofía social revolucionaria.

III. El sociólogo Emilio Duhau define a la división social del espacio como División Social del Espacio Residencial y sostiene que "La localización intra-urbana o intra-metropolitana de diferentes grupos, estratos o clases sociales, está relacionada fundamentalmente con el mercado inmobiliario, es decir con el costo de la vivienda y los costos de habitar en áreas específicas, pero que no son el producto de la exclusión forzada, o explícitamente buscada, de grupos sociales determinados"²⁴.



trascendental la intervención de las políticas públicas, puesto que éstas aplican normas de zonificación, de usos del suelo y de regulación de la producción del espacio habitacional que definen el “molde” a través del cual el espacio habitacional resultará jerarquizado.

La división social del espacio se define por una serie de atributos, sistematizados por los geógrafos Gabriel Álvarez y Adrián Iulita²⁵ en su trabajo sobre la división social del espacio en el Área Metropolitana de Buenos Aires: a) Los mercados de trabajo en una estructura social; b) El mercado o sub-mercado de tierras y de la vivienda; c) La renta urbana y el impuesto inmobiliario; d) El ciclo de vida, las edades de los ocupantes de las viviendas; e) Los bienes de consumo colectivo y las infraestructuras urbanas en su conjunto; f) Las representaciones sociales sobre el espacio urbano; g) Las identidades étnicas, sexuales, religiosas y étnico –nacionales. De este universo de análisis, abordamos fundamentalmente los puntos c), d), e) y f) a lo largo de nuestra investigación, con la intención de dar cuenta de las transformaciones en la zona del centro de la ciudad de Lomas de Zamora, en relación a los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la división social del espacio.

Consideramos que existe una relación indisociable entre los procesos de renovación urbana y la división social del espacio. Los procesos de renovación urbana suponen la modificación de las áreas centrales de la ciudad y estimulan la rehabilitación de las áreas degradadas, con el consiguiente proceso de valorización de los suelos y desplazamiento de los sectores de menores ingresos. Esta lógica activa, promueve y fortalece formas actuales –o pasadas– de la división social del espacio, porque evidencian las diferencias con respecto a la oferta y calidad de los bienes y servicios ofrecidos. Asimismo, la renovación urbana, entendida como parte inseparable de la división social del espacio, potencia la apropiación –y consumo– desigual del espacio por parte de los distintos segmentos de clase social.

Desde nuestra perspectiva, la división social del espacio es un concepto que intenta arrojar luz sobre los efectos segregativos de las políticas de planificación del hábitat, en las cuales la renovación urbana aparece como un instrumento de “recuperación” de los centros históricos que concentran funciones de accesibilidad, conectividad, actividades comerciales, servicios administrativos

y sociales, contando a su vez con edificaciones de valor patrimonial. El enfoque de la división social del espacio propone interpretar la segmentación del espacio como parte implícita —y necesaria— de las políticas de renovación urbana.

1.3 ¿Renovación urbana a la lomense?: hacia la delimitación de nuestra perspectiva de análisis

La renovación urbana es, actualmente, un concepto polémico en el ámbito de los estudios urbanos, y podríamos decir que esa complejidad procede precisamente del exceso de elementos que han ido incluyéndose bajo un mismo paraguas. Por ello, hemos tratado de establecer una delimitación conceptual de los procesos de renovación urbana desde dos perspectivas: gentrificación y división social del espacio. Hemos partido desde una síntesis del debate existente en torno a esos conceptos para luego integrarlos a la construcción de nuestra perspectiva de análisis acerca de los procesos de renovación urbana.

Como resultado de ese itinerario, por un lado, entendemos que los procesos de renovación urbana no son sinónimos de gentrificación, puesto que no todos los procesos de renovación urbana, en las ciudades latinoamericanas, pueden catalogarse de ese modo. Por otro lado, dimos cuenta de que los procesos de renovación urbana poseen una relación indisoluble con la división social del espacio, partiendo de la base de que las diferencias entre las clases sociales constituyen una parte inseparable de la producción del espacio y que resultan el germen de la segmentación espacial.

Para retratar nuestro caso de estudio, caracterizamos a la renovación urbana a través de cinco hechos fundamentales que analizaremos en los siguientes capítulos. Esta aproximación, que tiene por intención imprimir cierta especificidad a las transformaciones urbanas en la ciudad de Lomas de Zamora, rescata la diferencia, lo individual y lo simbólico como parte fundamental del proceso de estructuración espacial.

- Las políticas de (re)valorización de las áreas centrales de las ciudades, dada la concentración de las funciones urbanas de centro y la promoción de sus atributos como “ciudad segura”²⁶.
- La apuesta a la construcción de estrategias de *city marketing* para atraer inversiones e insertarse, de la mejor manera posible, en la nueva red jerárquica de ciudades metropolitanas.



- La promoción de la “vuelta al centro” como símbolo de distinción social.
- La “recuperación” del centro como parte de la recuperación de la idiosincrasia barrial, que incluye la puesta en valor del patrimonio histórico-arquitectónico.
- La implementación de políticas de embellecimiento urbano con el objetivo no solamente de captar nuevos consumidores para el centro lomense, sino también de retener a los residentes tradicionales.

Interesa destacar que esta forma de renovación urbana se produce en las zonas de las ciudades que concentran funciones de centro e involucran cambios morfológicos, de usos del suelo y de variación del valor de la renta urbana, como así mismo un tratamiento cuidadoso de la imagen urbana. Estas transformaciones materiales y simbólicas afectan a las valoraciones de las personas, así como a la atribución de diversos significados, alentando manifestaciones populares –tanto de vecinos como de comerciantes– de apoyo o rechazo a la renovación urbana. La manipulación de la imagen y, con ella, de la historia barrial, ocupan el centro de interés de los agentes económicos del mercado inmobiliario, especialmente el de propietarios y desarrolladores. Al mismo tiempo, el rol del Estado resulta definitorio dado que éste vehiculiza los procesos de renovación urbana, por ejemplo, a través de la flexibilización de los códigos de edificación y zonificación o a través del embellecimiento y (re)funcionalización de los espacios públicos.

No se trata, en definitiva, de un revanchismo para que las clases medias y altas vuelvan a tomar el centro de la ciudad (tal como lo plantea Neil Smith para el caso de Nueva York), porque estas clases sociales nunca han abandonado el espacio del centro, como daremos cuenta para el caso de Lomas de Zamora. Se trata, más bien, de una legitimación de las prácticas de los promotores inmobiliarios –en sintonía con el gobierno local– que, en el contexto de la aplicación de políticas de planificación urbana de corte neoliberal, se inclinan por una mercantilización del patrimonio histórico con la consiguiente expansión de edificios de departamentos y locales comerciales. Estos procesos de renovación urbana se ven potenciados por las alianzas público-privadas que impulsan la puesta en valor del patrimonio histórico-arquitectónico, así como promueven transformaciones en las prácticas de lo cotidiano y el consumo, buscando mejorar la imagen urbana con el fin de activar espacios que resulten atractivos para la inversión privada.

Notas

1. GLASS, Ruth (1964) "Introduction: aspects of change", en *London: Aspects of Change*, ed. Centre for Urban Studies, London: MacKibbin and Kee, 13-42.
2. LEY, David (1992) "Gentrification in recession: social change in six Canadian cities, 1981-1986". En *Urban Geography*, vol. 13, 230-256.
- (1996) *The new middle classes and remaking of Central City*. Oxford: Oxford University Press.
3. SMITH, Neil (1992) "Geography, difference and the Politics of Scale" En: DOHERT J.; GRAHAM, E. (eds.). *Postmodernism and the Social Science*. Londres. Traducción de María Franco García (2002) en *Terra Livre*. Año 18, n. 19, 127-146. São Paulo.
- (1996) *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Ed. Traficantes de sueños. (2012).
4. HERZER, Hilda et al. (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Ed. Espacio. Buenos Aires.
- DI VIRGILIO, Mercedes y GUEVARA, Tomas (2014) "Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", en *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 12-23.
5. DELGADILLO POLANCO, Víctor; DÍAZ PARRA, Ibán y SALINAS, Luis (Coord.) (2015) "Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina" Universidad Nacional Autónoma de México.
http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_5_Delgadillo-1.pdf
6. GIGLIA, Ángela (2018). *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana / Juan Pablos Editor
7. HERZER, Hilda et al (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Ed. Espacio. Buenos Aires.
8. LÓPEZ MORALES, Ernesto (2013) "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria" en *Revista de Geografía Norte Grande*, 56: 31-52.
9. JARAMILLO, Samuel (2015) "¿Gentrificación en Bogotá? repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá". En *Actas del I Congreso Latinoamericano de Teoría Social*.
10. GARCÍA HERRERA, Luz (2001) "Elitización: propuesta en español para el término gentrificación" en *Geocrítica*. Vol. VI, n° 332.
11. INZULZA, Jorge; GALLEGUILLOS, Ximena (2014) "Latino-gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile" en *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 135- 159.
12. DELGADILLO POLANCO, Víctor (2010) "Reseña de "Gentrification" de Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wily". En *Economía, Sociedad y Territorio* (X) 34, 835-846 El Colegio Mexiquense, A.C. Toluca, México.
13. JARAMILLO, Samuel (2015) ¿Gentrificación en Bogotá? repensando la noción de



gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. En *Actas del I Congreso Latinoamericano de Teoría Social*.

14. CARRIÓN, Fernando (2005) *Pobres las ciudades de pobres*, Ed. OXFAM. La Paz, Bolivia. —(2007) “Espacio público: punto de partida para la alteridad” en Segovia, Olga Ed. *Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía*, Santiago de Chile, Ediciones SUR, 79-97.

15. DELGADILLO POLANCO, Víctor (2010) “Reseña de “Gentrification” de Loreta Lees, Tom Slater y Elvin Wily”, en *Economía, Sociedad y Territorio* (X) 34, 835-846 El Colegio Mexiquense, A.C. Toluca, México.

16. SABATINI, Francisco; SARELLA ROBLES, María; VÁSQUEZ, Héctor (2009). “Gentrificación sin expulsión. O la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica”, en *Revista 180*. N°24. 18-25.

17. BLANCO, Jorge, BOSUER, Luciana y APAOLAZA, Ricardo (2014) “Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación” en *Revista De Geografía Norte Grande*, (58), 41-53.

BLANCO, Jorge y APAOLAZA, Ricardo (2016) “Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación” en *INVI*, 31 (88), 73-98.

18. RODRÍGUEZ MARTIN, Gonzalo (2021) “Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010)” en *EURE*. Vol. 47, n° 142.

19. La Universidad de Chicago lideró el campo sociológico en formación hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX. En esta escuela tuvo su origen una rica y diversa tradición de investigación empírica en su mayor parte relacionada con los procesos de industrialización, migración y urbanización de Chicago y en particular de lo que se ha denominado como “las sociologías de la desviación” originadas en los problemas sociales que dicha expansión trajo consigo. Estas circunstancias favorecieron el desarrollo de una teoría social pragmatista (Miranda Aranda, 2003), unida a las filosofías de James, Dewey, Peirce y Mead y a la Sociología de Simmel. Dos de sus principales exponentes -Robert Park y Roderick Mc Kenzie- introdujeron la noción de Ecología Humana en 1921, influenciados por las ideas de la ecología general de Ernest Haeckel.

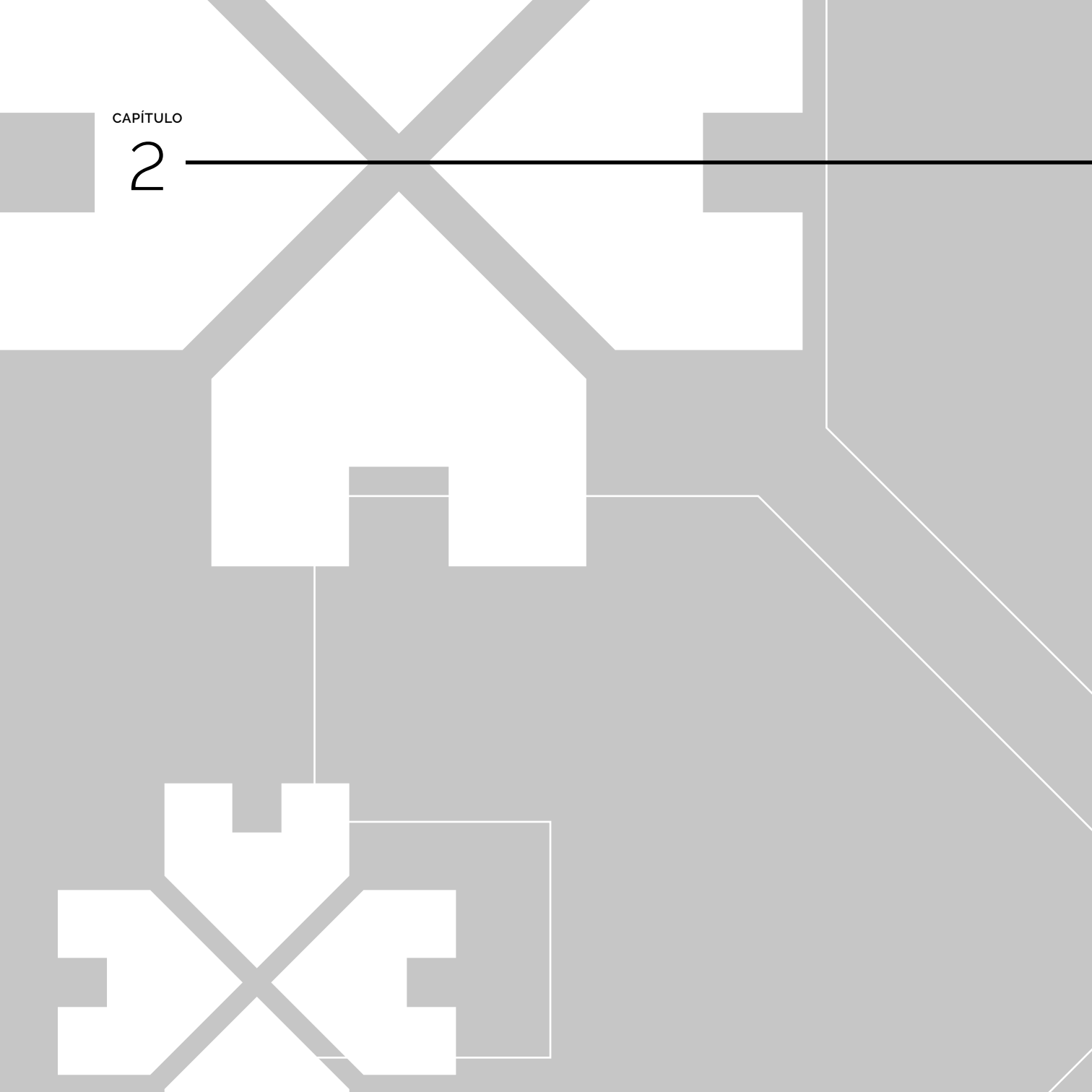
20. La Escuela de Ecología Humana puede ser separada en dos fases: la primera es la Escuela de Chicago anterior a la 2ª Guerra Mundial (que se concentra en factores conductistas para explicar los padrones espaciales); y la segunda Escuela de Chicago corresponde a la perspectiva de la posguerra (que enfatiza en una visión sistémica de cómo la sociedad se ajusta al medio ambiente, como consecuencia de la competencia económica).

21. DÍAZ PARRA, Ibán (2013) “La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad” en *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. Vol. XVIII, n° 1030. Universidad de Barcelona.

22. SCHTEINGART, Margarita (2001) “La división social del espacio en las ciudades” en *Perfiles Latinoamericanos*. N° 19, 13-31.
23. Al respecto también se puede consultar:
GARZA, Gustavo (2000) “La división social del espacio en las grandes metrópolis mexicanas. Un estudio comparativo”, en *Revista El mercado de valores*. Nacional financiera.
GIGLIA, Angela (2001) “Los espacios residenciales. El caso de Villa Olímpica”, en Portal, M. A. (coord.) *Vivir la diversidad. Identidad y cultura en dos contextos urbanos en México*. México. Conacyt-UAM.
24. DUHAU, Emilio (2013) “La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis”, en *Nueva Sociedad* n° 243. 79-91. La cita textual corresponde a las páginas 81-82.
25. ÁLVAREZ, Gabriel; IULITA, Adrián (2013) “Cambios en la división social del espacio metropolitano en el Área Metropolitana de Buenos Aires. República Argentina. Período 1980-2010” en *Actas del 14º Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL)*. Lima, Perú.
26. El geógrafo Edward Soja en su libro *Postmetrópolis* (2008) [2000], describe a la ciudad como una superposición de espacios fortificados, protegidos de peligros –tanto reales como imaginarios– de la vida diaria. En el Archipiélago Carcelario, nombre del quinto discurso con el que describe a la Postmetrópolis, se atrincheran individuos en islas urbanas *visibles* y *no visibles*, supervisados por mecanismos de seguridad pública y privada. Para el autor, en el centro de la ciudad, se produce la encarnación física de un espacio vigilado y carcelario, de manera más evidente que en ningún otro lugar.

CAPÍTULO

2



LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DE LOMAS DE ZAMORA

"Yo no soy ningún mago. Yo soy Diego, el que nació en Fiorito. Pero los magos son los que viven allá, en Fiorito. Son magos porque viven con mil pesos por mes".

Diego Armando Maradona, entrevista de 1984.
Futbolista, vecino lomense en su infancia.



I. De acuerdo a los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires (2007) mencionamos las características de los centros tradicionales: *“se desarrollan en forma gradual y acumulativa; se organizan en torno al espacio público (avenidas, plazas); se conforman como un mix de actividades comerciales, de servicios administrativos y sociales; son accesibles por transporte público, y a menudo coinciden con estaciones de transporte; albergan poblaciones de empresas micro, pequeñas y medianas que forman economías de distrito manteniendo su autonomía individual; sirven a distintos sectores sociales; y tienen áreas de influencia yuxtapuestas y complementarias entre centros de igual jerarquía. Además, tienden a coincidir con los entornos residenciales más densos y se integran con facilidad en el tejido urbano adyacente”*.

II. Henri Lefebvre es un reconocido filósofo francés que teorizó sobre la producción del espacio y explica que la centralidad es la “esencia” del fenómeno urbano, porque es sinónimo de ciudad, lo cual nos conduce a pensar que cualquier punto del territorio puede funcionar como una centralidad. Esto significa que la centralidad es una construcción social y es, en ese movimiento, en que se llena de sentido⁴.

En este capítulo nos proponemos analizar el proceso de conformación del centro de la ciudad de Lomas de Zamora y sus vínculos con la estructuración de los barrios del partido, para avanzar hacia la comprensión del contexto en el cual se producen las transformaciones urbanas del centro de la ciudad.

En términos operativos, la noción de centro hace referencia a la cuestión estructural, funcional y de servicios que aglutina un área¹⁻¹.

Otro elemento que se define de forma complementaria al centro urbano –pero que, al mismo tiempo, se distingue de éste– es la centralidad, concepto que refiere al alcance territorial de las funciones “de centro” en el espacio. La centralidad es un proceso y en éste concurren, por un lado, la concentración de funciones urbanas como comercios, entidades financieras, la administración pública y privada contemplando, a su vez, las relaciones que se establecen entre el centro y la periferia inmediata. La centralidad no es estable, sino que se encuentra en movimiento constante y “llena de sentido” al territorio². No es un contenedor, sino un contenido¹¹⁻³⁻⁴.

Por otra parte, en esos espacios centrales es posible encontrar rasgos de lo que Pablo Ciccolella denomina “ciudad mestiza”⁵ en el sentido que, en una ciudad, conviven características de las ciudades desarrolladas durante los distintos modelos económicos: como el agroexportador, el modelo sustitutivo de importaciones y el neoliberal, sumándose a ese listado, en la década del 2000, el modelo neodesarrollista. Al mismo tiempo, las ciudades son el resultado —y la yuxtaposición— de las divisiones territoriales del trabajo dado que, según María Laura Silveira: “Las infraestructuras, los movimientos de población, las dinámicas agrícolas, industriales y de servicios, la estructura normativa y la extensión de la ciudadanía son, al mismo tiempo, condición y resultado producto de las divisiones territoriales del trabajo. De ese modo, las decisiones políticas



se gestan en el territorio y en él se plasman atribuyendo valores diferentes a las formas de trabajo y a las regiones”⁶. La convivencia, sucesión y superposición de los modelos económicos y las divisiones territoriales del trabajo en la estructura y estructuración de las ciudades, generan ciudades complejas con características que se oponen y al mismo tiempo, se complementan.

La intención de este capítulo es presentar una historia del desarrollo del centro de la ciudad de Lomas de Zamora considerando la estructuración del transporte, la industria, los comercios y el equipamiento urbano, que permita dar cuenta del contexto histórico en que se produjo la expansión de la zona del centro lomense y que incumbe al surgimiento de Las Lomitas.

Organizamos nuestra periodización en tres fases que se encuadran en una relación dialéctica con los modelos económicos imperantes y, simultáneamente, con las divisiones territoriales del trabajo que se yuxtaponen en cada época: la primera, vinculada a la llegada del Ferrocarril del Sud a la ciudad de Lomas de Zamora en el año 1865, puesto que el centro se desarrolla en los espacios contiguos a la estación de tren para la instalación de residencias y locales comerciales; La segunda fase se vincula con la expansión de la actividad industrial que promovió el surgimiento de los barrios periféricos a la zona central del partido y, en forma paralela, la expansión y desarrollo de la ciudad cabecera. Finalmente, la tercera fase está relacionada con el proceso de reestructuración industrial de los años ‘90, el surgimiento de algunos *shopping centers*, acompañados por una oleada de inversiones volcadas a la construcción de edificios de departamentos, fenómenos que marcarán el proceso de expansión del centro tradicional.

2.1 El centro de la ciudad de Lomas de Zamora entre 1865 y 1923

La consolidación de los centros urbanos secundarios a partir de las estaciones de ferrocarril, durante la segunda mitad del siglo XIX, logró configurar una red espacialmente discontinua de pueblos conectados con la ciudad de Buenos Aires y el puerto. Los principales ejes de esta expansión se definieron hacia el oeste y el sur de Buenos Aires, coincidiendo con las zonas altas entre las cuencas del Arroyo Reconquista y el Riachuelo, y al sur de éste.

El Ferrocarril del Sud habría funcionado como el impulsor del desarrollo del partido de Lomas de Zamora, en el contexto del modelo de desarrollo



agroexportador, que tuvo por objetivo incorporar tierras a la producción agraria y consolidar a la Ciudad de Buenos Aires y a su puerto como centros urbanos de escala regional y nacional^{III-7}.

Dentro del actual partido de Lomas de Zamora la estación ferroviaria de Temperley fue creada en 1871⁸ y, dos años después, se inauguró la estación Banfield. La estación Llavallol data del año 1884, mientras que la de Turdera⁹ fue inaugurada en el año 1909 y, la estación Pasco, ubicada sobre la línea ferroviaria Avellaneda - La Plata, en 1927.

La inauguración de la estación de tren Lomas de Zamora se produjo en 1865, es decir, cuatro años después de que Lomas alcanzara la categoría de partido (por la Ley Provincial n° 336/1861). En esos tiempos, Lomas de Zamora era un partido totalmente rural sin ningún centro (solo algunas “postas” o mojones en el denominado “Camino al Sud”)¹⁰. Cuando las autoridades municipales vieron acercarse los rieles del ferrocarril, decidieron crear el pueblo de La Paz, en 1864, y otorgarle a la empresa las tierras de la calle más ancha, Pereyra Lucena, para que el Ferrocarril del Sud construyera la estación de Lomas de Zamora. Sin embargo, la estación ferroviaria fue edificada sobre una calle angosta: Progreso, que luego se llamaría Laprida, debido a que el ferrocarril pretendía competir con las diligencias que tenían sus estaciones terminales en la calle Laprida, y además porque uno de los miembros de la empresa Ferrocarriles del Sud, la familia Lumb, pretendía valorizar sus tierras¹¹, por lo cual, requirió construir la estación ferroviaria en las tierras contiguas a su propiedad, que se ubicaban en la actual calle Gorriti. En ese período, se realizó el loteo de unas treinta manzanas en torno a la estación de tren, en la zona más alta (“donde no se inunda”), que es la zona de Las Lomas¹².

III. Cuando el Ferrocarril del Sud llegó a Chascomús, en 1865, se terminó el primer tramo, hasta Jeppener, cumplimentando 77 kilómetros de recorrido desde Plaza Constitución. El servicio se libró el 14 de agosto de ese año, y Lomas era una de las estaciones en ese primer trayecto rumbo al Sur. Ese recorrido fue Plaza Constitución, Barracas (hoy, Avellaneda), Lomas (hoy, Lomas de Zamora), Glew, San Vicente (hoy, Alejandro Korn), Domselaar, Ferrari (hoy, Brandsen) y Jeppener. Meses después, el mismo ramal se prolongó hasta Chascomús. El Ferrocarril del Sud atravesaría dos ríos: el Riachuelo y el Samborombón, funcionando como la vía férrea que uniría, por primera vez, a Lomas de Zamora con la Capital Federal⁷.



Imagen 1
Vieja estación tren Lomas de Zamora



Ver Imagen 1

En esa época, y de acuerdo al primer Censo Nacional de Hogares, Población y Viviendas, realizado en el año 1869, el 100% de la población era rural y sumaba un total de 1.723 habitantes, de los cuales el 37.6% eran extranjeros, principalmente provenientes de Italia, España e Inglaterra. Lomas de Zamora abarcaba 283 km² y contaba con 344 casas, de las cuales 123 eran de material^{IV-13}.



Ver Imagen 2



Ver Imagen 3

En este punto, conviene destacar que en 1886 fue colocado el primer pavimento (empedrado) sobre la Avenida Meeks, que corre en forma paralela a la línea ferroviaria, sobre la cual se estructuró la zona conocida como “Barrio Inglés”¹⁶ y donde, dos años después, empezó a brindarse el servicio de iluminación eléctrica en Lomas de Zamora.



Ver Imagen 4

Comenzó, entonces, el proceso de construcción de la centralidad lomense con la provisión de servicios e infraestructura que posibilitaron que “el pueblo de La Paz” adquiriera la categoría de ciudad hacia el año 1910. En ese año, también se inauguró la primera red de agua potable y, en 1922, empezó a brindar servicios la Compañía Primitiva de Gas, con gas de alumbrado. Sumado a ello, con la epidemia de la fiebre amarilla y cólera a fines del siglo XIX y comienzos del XX, buena parte de la población de altos ingresos de la Ciudad de Buenos Aires decide transformar sus residencias de veraneo en permanentes, porque comienza a valorarse la “calidad

IV. En forma contemporánea a la inauguración de la estación de tren Lomas de Zamora, se concluye la construcción de la Catedral Nuestra Señora de La Paz (conocida popularmente como “la catedral de Lomas”) y, también, la primera escuela (Escuela Práctica de Agricultura Santa Catalina, inaugurada en 1859)¹⁴. También en esos años se inauguraron cementerios¹⁵ y, el 6 de junio de 1906, tras la donación de tierras de Luisa Croveno de Gandulfo, fue inaugurado el Hospital Gandulfo en el lado Este de la estación ferroviaria de Lomas de Zamora. Además, en el año 1908, surgió el Hospital Neuropsiquiátrico Estévez, como un anexo del hospital Moyano sobre la calle Garibaldi 1400.



Imagen 2

Catedral de Lomas de Zamora



Imagen 3

Hospital Gandulfo. En periódico La Unión “Salud, arquitectura y arte: el valor patrimonial del Gandulfo”. Del 12 de febrero de 2021.



Imagen 4

Barrio inglés. En periódico Zonal, “El Barrio Inglés de Temperley: de la impronta de los pioneros al hogar de un presidente”. 22 de agosto de 2021.



sanitaria” de la zona de Las Lomas, “se inició así la recordada y bucólica época de las quintas” que motivó la subdivisión de las chacras que estaban volcadas a la producción rural¹⁷.

El desarrollo de la funcionalidad del centro lomense se produjo, además, con la instalación de los primeros bancos¹⁸, bibliotecas¹⁹, colegios²⁰. Apareció, luego, el Diario *La Unión* –fundado en 1897– que, según Luis Buján y Oscar de Massi, “refleja la heterogeneidad de la población del distrito con la inclusión de gacetillas en inglés y en italiano frecuentemente”^{21- V -22}.

La premisa era, entonces, desterrar lo tradicional/antiguo, vinculado con la vida rural, y promover “la vida moderna” asociada con la instalación de las familias europeas, la llegada del ferrocarril y el incipiente desarrollo industrial lomense, que analizaremos en el próximo apartado. En este punto cabe mencionar que, desde el gobierno local, la empresa Ferrocarril del Sud recibió varios beneficios y exenciones como parte de la política de apertura a las comunidades europeas y a sus capitales financieros²³. Uno de ellos, que se vincula con el desarrollo de las funciones de centro urbano, ha sido la autorización para la instalación de la estación ferroviaria Lomas de Zamora en la calle Laprida con el objetivo de valorizar tierras pertenecientes a reconocidos funcionarios del ferrocarril –a pesar de que, como ya mencionamos, y de acuerdo al historiador local Norberto Candaosa, el gobierno cedió en primera instancia tierras ubicadas en la calle Pereyra Lucena–. La instalación de la estación ferroviaria posibilitó un proceso de estructuración de las funciones de centro en torno a la calle Laprida.

El proceso de urbanización también fue promovido por el desarrollo del transporte tranviario hacia el año 1908, a través de la empresa Tranvías Eléctricos del Sur, y por el colectivo en 1923. En 1876, la calle Progreso pasó a llamarse Laprida. Esa calle, funcionará como el punto de concentración de comercios,

V. Luis Bujan, Alfredo Grassi, Oscar De Masi, Alberto de Paula y Norberto O. Candaosa son reconocidos miembros del Instituto Histórico Municipal de Lomas de Zamora y coinciden en señalar que el “cosmopolitismo” es una de las características de la población lomense dado que existía una numerosa presencia de comunidades europeas, principalmente de origen inglés: “la comunidad británica que, con sus clubes, colegios, toponimia, construcciones y templos, acentúa el cosmopolitismo social (...). Este grupo representará, para las otras mentalidades, el modelo al que se debe imitar y repetir en el comportamiento social”²².

dada su importancia estratégica a raíz del ferrocarril, el tranvía y las diligencias —que actuaban como alimentadores del ferrocarril—. Cuando esta calle se pavimentó en 1888, desplazó al centro de “Las Tres Esquinas”²⁴ donde confluían los caminos hacia Buenos Aires, Monte y San Vicente —hoy, avenida Hipólito Yrigoyen y Pereyra Lucena—^{VI-25}.



Ver Imagen 5

El proceso de concentración de las funciones urbanas en torno a la estación de tren de Lomas de Zamora promovió el crecimiento exponencial de la población. A raíz de ello, muchas chacras cedieron paso a pequeños asentamientos urbanos que crecían paulatinamente. Los paisajes de Lomas, Banfield, Temperley y Adrogué mostraban, a principios del siglo XX, una amplia franja de casas quintas y mansiones con grandes jardines arbolados. La mayoría de sus propietarios eran altos funcionarios de la empresa de ferrocarriles, médicos del Hospital Británico, estancieros, dueños de frigoríficos y de compañías de gas, luz y agua corriente. De ese modo, en el segundo censo nacional realizado en 1895, Lomas de Zamora poseía 17.252 habitantes y, en el tercero, realizado en el año 1914, habían 59.874, superando ampliamente a los 1.723 habitantes que sumaba en el primer censo de 1869 (tabla 1.1).

VI. “Alrededor de la estación de tren giró el itinerario de los paseos dominicales, las fiestas, la zona comercial y la calle Laprida. Esta calle constituía un vínculo inevitable entre la estación y el pueblo. Laprida se convirtió gradualmente en la calle principal, desplazando así la primacía de los primeros asentamientos de “Las Tres Esquinas”. Mientras que la Plaza Mayor (actualmente denominada Plaza Grigera), como corazón del poblamiento hispano —centro cívico, religioso y educativo (Municipio, Templo y Escuela) —, defendió su jerarquía y resistió más tiempo”²⁵.



Imagen 5

La vieja calle Laprida

Tabla 2.1: Población urbana y rural en el partido de Lomas de Zamora

Fuente: elaboración propia en base a INDEC (1869, 1881, 1895, 1914)

Años	Población					Nacionalidad			
	Total	urbana	%	rural	%	Argentina	%	Extranjera	%
1869	1.723	0	0	1.723	100	1.075	62,4	648	37,6
1881	4.299	3.040	70,7	1.259	29,7	2.782	64,7	1.715	35,3
1895	17.252	8.889	51,4	8.363	48,6	11.695	67,9	5.537	32,1
1914	59.874	43.296	72,3	16.578	27,7	36.082	62,5	23.792	37,5



La población urbana y rural muestra un crecimiento positivo en los años censales analizados. Sin embargo, se destaca que la población urbana crece en forma más acelerada que la rural. La población urbana llega a superar el 70% del total de la población en los censos de 1881 y 1914, acompañando la tendencia señalada del proceso de urbanización que se inicia, principalmente, con la llegada del ferrocarril en 1865. Con respecto a la población extranjera, su porcentaje en relación a la población total se mantiene estable en los cuatro censos analizados y acompaña el crecimiento sostenido de la población total. En términos absolutos, la población extranjera pasa de 648, en el primer censo, a casi 24.000 en el último período censal analizado.

En conclusión, en esta primera fase que se extiende entre los años 1865 y 1923, la centralidad lomense se constituyó principalmente gracias al desarrollo del transporte y la provisión de servicios urbanos básicos, aunque también es importante destacar el asentamiento de comunidades europeas. Los inmigrantes europeos eran considerados como los “portadores de la civilización y la modernidad” a través de sus clubes, colegios, iglesias y sociedades de fomento. También promovieron la instalación definitiva de los porteños que poseían casas de veraneo, impulsando el arribo de posteriores oleadas inmigratorias atraídas por las posibilidades de trabajo y desarrollo industrial. La construcción de esta “identidad lomense cosmopolita” promovió el desplazamiento de las actividades vinculadas con la vida rural, favoreciendo el crecimiento de los sectores secundarios y terciarios, que condujeron a la profundización del desarrollo comercial de la calle Laprida y, al mismo tiempo, al nacimiento de los barrios periféricos del partido debido, principalmente, a la instalación de emprendimientos industriales.

2.2 La conformación de los barrios del partido de Lomas de Zamora entre fines de los años 1920 y 1980

Para 1920, el sector primario –vinculado a la actividad ganadera– había prácticamente desaparecido del PBI de Lomas de Zamora²⁶. Este fenómeno se produjo en consonancia con la crisis del sistema exclusivamente agroexportador, dentro del cual Buenos Aires era el principal puerto de entrada de mercancías y salida de materias primas, capitales e inmigración^{VII}.

En este período, con respecto a la industrialización, Buenos Aires se consolidó como una gran región metropolitana organizada a partir de la actividad y el empleo industrial, alentado por un modelo de desarrollo basado en la sustitución de importaciones y la acción de un Estado social, de carácter distributivo, que impulsaba la expansión de las infraestructuras y los equipamientos colectivos, siguiendo las matrices definidas en el período agroexportador. El Estado, que conduce la nacionalización y la gestión directa de los servicios urbanos (como electricidad, luz, gas, transporte, crédito bancario), terminó por alentar al desplazamiento residencial de la población hacia los suburbios de Buenos Aires^{VIII-27}.

El final del período, delimitado en la década de 1980, estará signado por la caída de la actividad industrial y el crecimiento del desempleo.

En Lomas de Zamora la actividad industrial favorecerá, junto con el ferrocarril, el surgimiento de los barrios periféricos lomenses. Uno de los primeros antecedentes de la instalación industrial en el partido lo constituyó la cervecería Bieckert, en el año 1908. Esta fue la primera fábrica instalada en Llavallol, y la que dio inicio al proceso de consolidación del barrio. La fábrica se instaló atraída por la calidad del agua de la zona²⁸ y debido a que el gobierno local le habría concedido exenciones fiscales²⁹.

VII. La crisis económica internacional de los años 1930 produjo la caída del precio de las materias primas y, en consecuencia, la disminución del ingreso de divisas procedentes del sector agroexportador y, también, de la capacidad de importar bienes. Ante esta situación de crisis, la principal salida desde el gobierno nacional fue impulsar el desarrollo de la producción industrial: la clave era comenzar a producir aquellos productos que, tradicionalmente, se importaban.

VIII. Horacio Torres fue un arquitecto pionero en estudiar los procesos de suburbanización de Buenos Aires, y denomina a este período como “el 2º proceso de suburbanización 1943-1947-1960”²⁷.



Imagen 6

Foto de la cervecería Bieckert*Ver Imagen 6*

Llavallol reforzó su identidad como distrito industrial con la instalación, en 1932, de la fábrica de neumáticos Firestone, en la actual Av. Antártida Argentina y la Ruta Provincial n°4, también conocida como “Camino de Cintura”. Coincidiendo con estas instalaciones se crea, en 1932, la Cámara de Comercio e Industria de Lomas de Zamora y Pueblos Circunvecinos y luego, la Cámara de Comercio e Industria de Lomas de Zamora^{IX-30}.

Así comienza a diagramarse la historia industrial en el partido: entre los años 1936 y 1960 se instalan las fábricas ANILSUD, Canale, Cerámica del Plata, CHASSA, Colgate-Palmolive, Compañía Química, DELTER, FERBA, Flora DANICA S.A., Fortalit, FYMBA y Pilkington (VASA) dando origen a lo que, años más tarde, se denominaría el Parque Industrial de Lomas de Zamora. Con estas radicaciones industriales, cobraron importancia muchas vías pavimentadas que estaban alejadas del ferrocarril, como la Av. Gral. Paz que se construyó entre los años 1938 y 1941, circunvalando a la Capital Federal y constituyendo una vía de acceso al partido de Lomas de Zamora desde el Puente La Noria. Pocos años después, se agregaba el Acceso Norte (como parte de la ruta Panamericana) que facilitaría, a partir de los años '60, la entrada a la Capital del tránsito norte y oeste del país. Además, entre 1930 y 1960, se formó el cordón industrial del Área Metropolitana en el cual se situaron muchas industrias como la fábrica de pinturas Colorín en San Martín, la fábrica de neumáticos Goodyear en La Matanza, Scholnik en Morón, Mercedes Benz en Esteban Echeverría, entre otras.

En esos años, la aglomeración se expandió físicamente transformando en suelo urbano a terrenos extensos y cada vez más alejados, a lo largo de los rieles del ferrocarril y las rutas. Esto fue acompañado por la creación del colectivo en

IX. La instalación de Bieckert significó el nacimiento de la localidad de Llavallol porque, en los alrededores de la fábrica, se instalaron los trabajadores y, con ellos, se dio inicio a un lento proceso de consolidación barrial, sustentado por una red ferroviaria que solo cubría el trazado Temperley-Cañuelas y Temperley-Santa Catalina³⁰. Recién en 1912 se inauguró un servicio de tracción a sangre que unía Llavallol con Adrogué, localidad que pertenece al partido de Almirante Brown.

1928, iniciativa que favoreció el desarrollo de los suburbios de Buenos Aires, especialmente durante las décadas de 1940 y 1950. Buenos Aires se expandía con un patrón de suburbanización protagonizado por los sectores medios-bajos, en “villas miseria” de localización subcentral y, en las periferias, con “loteos económicos” para viviendas autoconstruidas, lo que dio como resultado un tejido urbano disperso, con una dotación mínima de servicios³¹. En la base de este proceso se desarrolló un rentable negocio, realizado por los loteadores, con la subdivisión original del suelo, quienes siempre retenían una cantidad de lotes –especialmente, los mejor localizados–. Esos lotes son los que, años después, les permitían obtener rentas extraordinarias, gracias a las plusvalías transferidas por el colectivo barrial en pleno proceso de urbanización. Es decir que, de esta manera, las inmobiliarias se hacían de la diferencia de renta obtenida por el traspaso del valor rural al valor urbano de la tierra. Las oportunidades de negocios les resultaron extraordinarias gracias a un mercado del suelo subvalorado y, al mismo tiempo, gracias a las plusvalías transferidas por la inversión pública en obras viales, que colocaba suelo sin urbanizar en la periferia de la zona urbanizada, a distancias muy accesibles en tiempo de traslado, de treinta o cincuenta minutos del centro. En aquella época, los subcentros se consolidaron en sus funciones comerciales, de servicios y administrativas, sin llegar a cuestionar el predominio del centro principal nucleado en la Ciudad de Buenos Aires. Se asienta, de esta forma, el modelo del “centro y los barrios”³², a la vez que se fortalece un sistema de subcentros metropolitano.

En este período también se realizaron, en los partidos del Gran Buenos Aires³³, obras de equipamiento como la construcción y remodelación de plazas públicas, parques y lugares de esparcimiento popular, hospitales, palacios, edificios municipales y mataderos. Muchos de estos parques y plazas fueron creados y remodelados en las localidades de la zona sur y oeste del Gran Buenos Aires; uno de los más grandes fue el Parque Municipal de Lomas de Zamora de 35 hectáreas³⁴, ubicado en la intersección de la calle Molina Arrotea y el Arroyo del Rey. También se destacan dentro del partido, las piletas de aguas saladas en Villa Albertina, en la costa del Riachuelo y el Parque-Balneario “La Salada”, que representaba una alternativa para el veraneo de los sectores populares³⁵.

**Imagen 7**

La Salada. El Balneario Ocean, en 1966.



Ver Imagen 7

En esos años también se llevó a cabo la construcción de los edificios municipales de Lomas de Zamora, inaugurados el 22 de diciembre de 1938, así como se dio en otros partidos del Gran Buenos Aires. Incluso se produjeron remodelaciones en algunos cementerios locales, obras en dispensarios y escuelas. En Lomas de Zamora fue fundada la escuela nacional (la reconocida ENAM)³⁶ en el año 1948 y se crearon, del mismo modo, centros de salud barriales, denominados “dispensarios”.

**Imagen 8**

Escuela Normal Nacional Antonio Mentruyt, el ENAM, desde la Asociación de exalumnos del ENAM



Ver Imagen 8

Durante la gestión municipal del intendente Zuanich, entre 1946 y 1948, comenzó la pavimentación y ensanche de las Avenidas Pavón y General Martín Rodríguez³⁷. La Avenida Pavón (hoy conocida como Hipólito Yrigoyen) resultaba vital para la comunicación con la Capital Federal (porque nace en el Puente Pueyrredón, que atraviesa el Riachuelo), mientras que la Av. Gral. Martín Rodríguez funcionaba como arteria fundamental para la comunicación interna del partido. Como contrapartida y, en forma paralela, dejaría de funcionar, después de cuarenta años de servicio, la Compañía Tranvías Eléctricos del Sud que tenía como una de las principales funciones alimentar al servicio ferroviario en la estación Lomas de Zamora.

En Lomas de Zamora se reforzaron todas las funciones de centralidad, fundamentalmente a través de la ampliación de la conectividad y accesibilidad al partido, la diversificación en la oferta de bienes y servicios, así como la creación de espacios públicos. Estas transformaciones fomentaron el crecimiento de la población, atraída por la oferta laboral, como

consecuencia de la naciente industria y de los lotes económicos. De acuerdo a la información proporcionada por el Censo Nacional del INDEC (1947), la población del partido era de 127.880 habitantes, superando en más del doble a la registrada en el censo anterior, realizado en 1914, que comprendía a solo 59.874 habitantes.

Sin embargo, en la década de 1960 se produjo un progresivo debilitamiento de las políticas estatales que sostenían el modelo de expansión periférica en el Gran Buenos Aires, y un consiguiente deterioro de las condiciones habitacionales en importantes áreas del conurbano. Como contracara se duplicó en Gran Buenos Aires, en una década, entre 1960 y 1970, el número de habitantes en “villas miseria”, que crecería pasando de un 5% a un 11%³⁸. En Lomas de Zamora, se inició el proceso de densificación de los barrios de Villa Fiorito e Ingeniero Budge (que componen la zona denominada “Cuartel IX”) principalmente por la afluencia de inmigración limítrofe, atraída por el trabajo industrial. Esta población, que se asentó bajo el formato de villas miseria, fue “invisibilizada” por las sucesivas administraciones que adoptaron una actitud pasiva y hasta indiferente de “dejar hacer” para luego estipular legislaciones y reglamentos que, al cabo, no se cumplían³⁹. Es importante resaltar, en este punto, que en el año 1961 fue clausurado el “Balneario Parque La Salada” porque, desde la oficina de salubridad, adujeron que sus aguas estaban contaminadas. Así comenzó un proceso de abandono progresivo y sostenido de la zona de Villa Fiorito e Ingeniero Budge. La zona recobrará protagonismo en la región unos treinta años después, con el surgimiento de la popular Feria La Salada, tema que abordaremos en el punto 2.3^x.

Sin embargo, y en contraposición con los avatares de la política, se dieron importantes progresos en el partido de Lomas de Zamora. Con el centenario del partido en 1961, Banfield

X. La información del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 1960 señala que el partido poseía una población de 272.116 habitantes, con una densidad de 3.057,5 h/km², mientras que en 1970 es de 410.806 habitantes, con una densidad de 4.615,8 h/km². Para el censo de 1980 continuaría el crecimiento positivo de la población lomense, ascendiendo a 510.180 habitantes. En este contexto, llegó a producirse un proceso de dispersión de la urbanización en cuyo marco comenzaron a rellenarse las zonas libres e incluso las inundables. Las zonas marginales, carentes de servicios urbanos como agua y cloacas, fueron ocupadas por población de menores recursos, que se instalaron a través de la práctica de la autoconstrucción de viviendas.



fue declarada ciudad el 11 de noviembre de 1960, mientras que Temperley se transformó en ciudad cinco años después, el 30 de noviembre de 1965. El 11 de septiembre de 1974, Llavallol se transforma en ciudad y el 20 de noviembre del mismo año, Turdera alcanzaría esa misma categoría. Desde entonces, el partido de Lomas de Zamora cuenta con siete ciudades: Lomas de Zamora, Banfield, Temperley, Llavallol y Turdera, Ingeniero Budge (declarada ciudad en enero de 1995) y Villa Fiorito (en mayo de 1997).

También, en 1961, se inaugura el primer bajo nivel de la zona sur que unió –bajo las vías del Ferrocarril General Roca– las calles Pereyra Lucena y Matheu⁴⁰, reforzando la conexión entre la densificada zona oeste de las vías del ferrocarril y la zona este. Con el objetivo de reforzar la accesibilidad y conectividad del partido, en esa misma década, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires implementó un plan de pavimentación de unas 1.600 cuadras, entre ellas, el Camino 10 de septiembre de 1861, conocido durante años con el nombre de Camino Negro⁴¹. Ese camino –devenido, en la actualidad, en autopista– comunicaría el norte del partido, a través del Puente La Noria, con la Ciudad de Buenos Aires y, hacia el sur, con el Camino de Cintura (La Plata-Luján). La pavimentación del “Camino Negro” permitió la expansión de las funciones de centralidad, concentradas en el centro tradicional lomense, hacia otras localidades. En ese sentido, y como forma de “descentralizar” la zona del centro tradicional, en los años ‘70 surge el palacio de los Tribunales de Lomas de Zamora, ubicado en Larroque y la Autopista Presidente Juan Domingo Perón (ex Camino Negro), en Banfield⁴². También por decreto de la Ley n° 19.882/72, es creada la Universidad Nacional de Lomas de Zamora, en “Camino Negro” y la calle Juan XXIII, sobre tierras correspondientes a la laguna Santa Catalina las cuales, por ser inundables, nunca habían sido urbanizadas. Otra parte fue construida donde funcionaba el Instituto Fitotécnico de la Universidad Nacional de La Plata, en terrenos adyacentes a los de la universidad.

En este período la calle Laprida, que ya contaba con servicio de red de agua y cloacas, continuó densificándose con una oferta cada vez más variada de servicios y comercios, desarrollándose como centro principal del eje sudoeste del Gran Buenos Aires⁴³. Hacia 1979 esta calle, estructuradora de la centralidad de la localidad lomense, es convertida en peatonal. La actividad bancaria creció con la apertura de sucursales bancarias, nucleadas en la cercanía de la intersección de las

calles Laprida y Alem —donde se ubicaron, a principio del siglo XX, el Banco de la Nación Argentina y el Banco Provincia de Buenos Aires⁴⁴—. De este modo, terminó por configurarse la “zona bancaria” de la centralidad lomense que continuaría extendiéndose hasta la Av. H. Yrigoyen, tomando como ejes de expansión las calles Laprida, Boedo y Sáenz, y, posteriormente, Gorriti.



Ver Imagen 9

Durante los años 1970, la dictadura militar autodenominada “Proceso de Reorganización Nacional” en materia de ordenamiento territorial, puso en funcionamiento nuevos instrumentos para la regulación del uso del suelo. Uno de ellos fue el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires⁴⁵ y el otro instrumento fue la Ley n° 8912 de uso del suelo para la Provincia de Buenos Aires, ambos aprobados en el año 1977.

La ley de uso del suelo de la provincia de Buenos Aires le otorgó mayor autonomía a los gobiernos municipales, ya que cada municipio debía dictar el plan regulador del uso de la tierra —sobre todo en materia de edificación y zonificación— teniendo a la Ley n° 8912 como norma básica.



Ver Imagen 10

Como resultado, aparecerá el Código de Zonificación según usos del suelo n° 3861, en enero de 1983, y el n° 3933 en mayo de 1983, en el partido de Lomas de Zamora⁴⁶. Sin embargo, este no pretendía integrar a todos los actores vinculados en el proceso de urbanización (que va desde el promotor inmobiliario, pasando por las ONGs, la comunidad y el gobierno local) sino, al contrario, construir una relación jerárquico-burocrática entre los actores sociales, en cuyo marco el Estado sería el único representante del “bien común”. La Ley n° 8912 significó el fin de los loteos populares ya que impuso que las ventas de los terrenos debían contar con servicios básicos, como electricidad y agua corriente. Esos servicios básicos eran prestados por el Estado pero, con la privatización de los servicios en los años 1990, serían las empresas privadas las encargadas de “urbanizar” estos terrenos. Sin embargo, las empresas privadas prácticamente no se ocuparon de



Imagen 9
*La calle Laprida
constituida en Peatonal*



Imagen 10
*Ley n° 8912/1977
de uso del suelo
para la Provincia
de Buenos Aires*



ampliar la infraestructura de provisión de servicios, y menos en aquellos terrenos en donde la rentabilidad para la empresa prestataria no estaba asegurada. Por lo tanto, el loteo popular de terrenos se tornó en una práctica casi imposible, y la exclusión era una consecuencia casi directa de la aplicación de la normativa⁴⁷.

La sobreoferta de lotes, aún sin servicios, existente en la Región Metropolitana Buenos Aires (RMBA) tenía tal magnitud que prácticamente tuvo que pasar una década desde la sanción del decreto (es decir, hasta fines de 1980) para que se sintieran las demandas populares por la escasez de suelo accesible y económico. Así se incrementaron, paulatinamente, las grandes “tomas de tierras” en los partidos del Conurbano, principalmente a raíz de la erradicación de las villas de la Capital Federal durante la última dictadura militar. La población desalojada, sumada a aquella que se vio pauperizada a raíz del cierre de muchas fuentes de trabajo, será la que ocuparía terrenos en tierras vacantes, adyacentes a la “ciudad legal”, y muchas veces con condiciones ambientales inadecuadas (terrenos inundables, basurales, vías férreas, etc.). A pesar de ellos, resulta destacable una visión de construir ciudad respetando la división en parcelas, manteniendo retiros y designando espacios para futuros equipamientos urbanos como plazas, escuelas, salas de primeros auxilios, calles con vereda, etc.⁴⁸

En conclusión, en este período que hemos trazado entre los años 1920 y 1980, se produjo en el partido de Lomas de Zamora el proceso de consolidación de los barrios periféricos a la localidad cabecera. Este fue promovido, principalmente, por el desarrollo del transporte colectivo (que fue desplazando al tranvía) y de la industria, que permitió la expansión de la urbanización hacia la periferia del partido, como así también a causa de la inversión en equipamiento urbano y obra pública en caminos. La estabilidad en los empleos y la reducción de las tarifas de transporte, paralelamente a la ocupación de terrenos adyacentes a los ejes radiales, en general a través de la autoconstrucción y de los loteos populares, permitió que muchos trabajadores lograran acarrear los costos de instalarse en la zona suburbana. Sin embargo, y finalizando el período, aparecen instrumentos de regulación de usos del suelo que pretenden controlar a esa urbanización dispersa y fragmentada, como a su vez expandir las funciones de centralidad hacia la periferia del partido. Al mismo tiempo esos instrumentos de regulación promovieron el reforzamiento de la primacía del centro de la localidad cabecera, por sobre el resto de los centros del partido: resulta destacable, en este momento, la transformación de la calle Laprida

en peatonal y el desarrollo de la denominada “zona bancaria” en el centro lomense.

2.3 La decadencia del área central lomense y la emergencia de nuevas centralidades entre los años 1990 y la década del 2000^{XI-49}

A inicios de los años 1990 comenzó a tomar forma una nueva modalidad de expansión urbana que, por primera vez en la historia metropolitana de Buenos Aires, no estuvo vinculada con la expansión de la red ferroviaria, aunque cabe destacar que, en 1985, fue electrificado el Ferrocarril Gral. Roca, lo cual proporcionó tiempos viables de viaje entre el conurbano y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La expansión urbana del Gran Buenos Aires en la década de 1990 se vinculó, principalmente, con la privatización de las autopistas y la promoción del uso del automóvil privado. Aparece, en este contexto, una forma poco explorada de asentamiento urbano que son las urbanizaciones cerradas, también conocidas como *countries* o barrios privados, situados en los partidos de la segunda y tercera corona de la Región Metropolitana de Buenos Aires —principalmente en los partidos de Tigre y Pilar— promovidas por el sector inmobiliario como nuevas formas de habitar de forma segura, en contacto con la naturaleza y a menos de una hora de distancia en automóvil de la Ciudad de Buenos Aires.

Como contrapartida, los partidos de la primera corona del Gran Buenos Aires manifestaron, a principios de los años '90, una ralentización del crecimiento poblacional, como también una fuerte degradación de sus paisajes urbanos, promovidos por políticas de desinversión estatal y de ajuste estructural. En el caso del partido de Lomas de Zamora, de acuerdo a la información proporcionada por el Censo Nacional de 1991 (INDEC), el total de población era de 574.330 habitantes con una tasa de crecimiento anual medio de 12%. Ese crecimiento representaba una tasa inferior con respecto a los censos de 1980 y 1970 (INDEC) que

XI. La adopción del dogma neoliberal, principalmente en la década de 1990, requería la implementación de las medidas impuestas por el Consenso de Washington. Esas medidas se traducían en el llamado “achicamiento del Estado”. En Argentina, se formuló un paquete de leyes —compuesto, básicamente, por las Leyes de Reforma del Estado (n° 23.696/89) y de Emergencia Económica (n° 23.697/89)— aprobado en tiempos sumamente acotados, por ambas cámaras legislativas, donde se plasmaron los principales ejes de las reformas⁴⁹. Como resultado, se disminuyó el ritmo de inversión pública en infraestructura urbana, así como en políticas de vivienda y transporte que habían sustentado el crecimiento metropolitano.



XII. En la década de 1990 la inversión privada se centró, preferentemente, en las áreas centrales y a lo largo del borde costero del Río de La Plata y de las principales autopistas. En las áreas centrales se ampliaron y modificaron algunos distritos, localizándose actividades de comando, gestión empresarial y hotelería internacional. La renovación del sector terciario se produjo principalmente en el área central, esencialmente como resultado de la incorporación de nuevo suelo urbano anexo al microcentro. La incorporación al mercado inmobiliario de tierras e inmuebles del Estado Nacional localizados estratégicamente y desafectados de sus usos originales (ferroviarios, portuarios, militares, entre otros) como parte de la reforma administrativa y racionalización del Estado, logró abrir nuevas áreas de oportunidad que acompañaron este auge constructivo, tal como fue el caso de Puerto Madero⁵¹.

XIII. La crisis de diciembre de 2001, también llamada "el Cacerolazo", fue una crisis política, económica, social e institucional, desencadenada por la imposición del "Corralito" –una medida que restringía la extracción de dinero efectivo de los bancos– y potenciada por una revuelta popular generalizada bajo el lema "¡Qué se vayan todos!". Esta revuelta causó la renuncia del presidente Fernando de la Rúa –quien, previamente, había decretado el Estado de Sitio–, dando lugar a un período de inestabilidad política durante el cual cinco funcionarios ejercieron la Presidencia de la Nación. Sucedió en el marco de una crisis aún mayor que se extendió entre 1998 y 2002, causada por una larga recesión que desembocó en una crisis humanitaria, de representatividad social, económica, financiera y política⁵².

comprendía una tasa promedio de 22% y 44 % respectivamente (ver análisis de variables sociohabitacionales en la sección 2.3.1). La dinámica inmobiliaria durante los noventa, puede ser calificada como un *boom* inmobiliario, que contrasta con el estancamiento de los años ochenta^{50-XII-51}.

Se produjeron nuevos desarrollos inmobiliarios, en la forma de *countries* en altura, *lofts* y reciclajes urbanos ligados a procesos de gentrificación. Al mismo tiempo, se invirtió en la construcción de nuevos espacios de consumo: los *shopping centers*, que analizaremos en el punto 2.3.2. Por una parte, en este período, los cambios propuestos por la implementación del modelo de desarrollo neoliberal promovieron la reestructuración industrial y, por otra parte, condujeron a un aumento de las inversiones para la construcción de edificios de departamentos, que dieron origen a los primeros procesos de verticalización para el caso de Lomas de Zamora y otros partidos del GBA, que analizamos en el punto 2.3.3.

Finalizamos este período de análisis con una de las manifestaciones del agotamiento del modelo neoliberal de los años '90: la crisis del 2001 que, para el caso del análisis de los centros y centralidades del partido de Lomas de Zamora, se ha manifestado en la degradación progresiva del centro tradicional lomense y, como contrapartida, en el desarrollo de Feria La Salada, que analizaremos en el punto 2.3.4^{XIII-52}.

2.3.1 Caracterización sociohabitacional del Partido de Lomas de Zamora

Para dar continuidad al análisis del proceso de configuración del partido de Lomas de Zamora, vamos a presentar las condiciones de vida del partido, a partir de una selección de variables sociohabitacionales de los Censos Nacionales de Hogares, Población y Viviendas realizados por el INDEC en los años 1991, 2001, 2010. Las variables refieren a las condiciones de la vivienda, la estructura demográfica por edad, la cantidad de personas por

hogar, el nivel de hacinamiento, la existencia de necesidades básicas insatisfechas y el máximo nivel de instrucción alcanzado por la población (tabla 2.2)⁵³.

	Censo 1991	Censo 2001	Censo 2010
Edad (%)			
Edad 0 a 13	27,08	25,91	22,06
Edad 14 a 64	64,13	63,46	66,84
Edad 65 y más	8,82	10,63	11,10
Cantidad de personas en el hogar			
1 persona	10,76	12,69	16,36
2 a 4 personas	60,88	60,43	63,02
5 a 6 personas	22,23	19,45	16,57
7 y más personas	6,12	7,4	4,06
Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)			
Hogares con NBI	19,1	17,2	14,15
Hacinamiento			
0,00 a 0,50	12,73	18,24	20,59
0,51 a 0,99	14,88	39,10	17,83
1,00 a 1,99	43,96	30,80	41,66
2,00 a 2,99	14,85	7,37	15,86
3 y más	11,31	4,48	4,06
Tipo de vivienda⁵⁴			
CASA A	63,07	67,29	84,7
CASA B y otros precarios	24,01	22,46	19,64
Departamento	12,92	10,25	12,1
Máxima instrucción del Jefe de Hogar			
Sin instruc./primaria compl./incompleta	65,15	56,89	46,02
Secundaria completa/incompleta	24,44	28,6	34,87
Terciario completo/incompleto	3,34	4,94	6,76
Universitario completo/incompleto	6,07	9,57	12,28

Tabla 2.2: Partido de Lomas de Zamora. Resumen de variables sociohabitacionales seleccionadas para los censos 1991, 2001 y 2010.

Fuente: elaboración propia en base a INDEC 1991, 2001 y 2010



A partir del análisis comparativo de las variables, se destaca:

- La disminución de la población de 0 a 13 y de 14 a 64 años en detrimento del aumento del grupo de 65 años y más.
- El aumento de los hogares conformados por 1 persona y por 2 a 4 personas, mientras que disminuyeron significativamente los de 7 y más personas y también los de 5 a 6 personas.
- Aumentan el tipo de vivienda A, de mejores características constructivas, mientras que disminuyen los de tipo B y otros tipos precarios entre los censos 1991 y 2001. Las viviendas tipo departamento aumentaron su cantidad en el último censo, mientras que registraron un descenso en el período 2001.
- Aumentan los hogares con menos de 0,5 personas por cuarto, mientras que disminuyen a la mitad los de 0,5 a 0,99 personas por cuarto en el último período censal. Se registra un aumento significativo en los hogares de entre 1 y 3 personas por cuarto para el 2010. Se destaca que el hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) disminuye a lo largo de los tres períodos censales, mientras que el hacinamiento (de 2 a 2,99 personas por cuarto) aumenta significativamente en el último período censal.
- Disminuye el porcentaje de hogares con NBI de 19,1% a 14,15%.
- Disminuye la proporción de personas sin instrucción y con primaria completa e incompleta, mientras que aumentan los distintos niveles superiores (educación secundaria/terciaria/universitaria completas e incompletas).

A partir del del análisis de la tabla, se puede apreciar que la variación intercensal de las variables a escala del partido no permite inferir un empeoramiento de las condiciones sociohabitacionales sino que, indica moderadas mejorías en algunas condiciones específicas (educación y hacinamiento, entre otras).

Sin embargo, se procedió a un cambio de escala para observar el comportamiento de las variables en el nivel del radio censal (la mínima unidad de información relevada mediante los censos en el país) en búsqueda de mayor detalle, dado que la distribución de las variables en el partido marca áreas de peores y mejores condiciones, así como también situaciones intermedias, como se ilustra en el pliego cartográfico: mapas 3 a 11.



Ver pliego cartográfico: mapa 3 a 11

A partir de las variables presentadas, es posible inferir que existen zonas socioeconómicas bien delimitadas. Aquellas localidades que se encuentran en la zona oeste del partido (Villa Centenario, Villa Fiorito, Ingeniero Budge), gran parte de Lavallol y también al este de la localidad de Temperley son las que concentran los niveles más altos de hogares con NBI, los niveles más bajos de instrucción, las zonas de anegamiento, es decir, las zonas de bajas cotas y de crecida de las napas freáticas. La mayor parte de estas zonas presentan deficiencias en la cobertura de las redes de cloacas y gas natural, según el censo del 2001, y presentan una concentración casi nula de edificios de departamentos. En el otro extremo, se encuentran las localidades de Banfield, Turdera y Lomas de Zamora —la cabecera del partido— que presentan los niveles más altos en años de instrucción, de provisión de servicios (agua corriente, cloacas y gas natural), de viviendas tipo A, como así también los niveles más bajos de NBI. Esta zona coincide con la superficie de mayor concentración de departamentos y con la zona de “Las Lomas”, es decir, cuyas cotas son altas. Además, esta zona es atravesada por la línea del Ferrocarril General Roca, en sus estaciones Banfield, Lomas de Zamora, Temperley, Turdera y Lavallol que, además, concentran la mayor cantidad de líneas de transporte colectivo y, en ese aspecto, se equiparan con la zona del Puente de La Noria, como puerta de entrada a la Capital Federal. A partir de aquí, es posible discernir que el panorama de las localidades del partido de Lomas de Zamora no es homogéneo: existe una marcada diferenciación entre zonas que se manifiesta, entre otras cuestiones, en la conformación de las centralidades y en los desiguales procesos de usos y apropiación del espacio urbano.



Ver pliego cartográfico: mapa 12

2.3.2 Los *shopping centers* como nuevos espacios de consumo y de centralidad?

En la periferia de la Región Metropolitana, puntualmente en los partidos de la tercera corona, tiene lugar el desarrollo de los *countries* o barrios cerrados, además del traslado de sedes empresariales y el establecimiento de grandes centros



Mapa 3 a 11

*Ver pliego cartográfico:
en página 116-117.*



Mapa 12

*Ver pliego cartográfico:
en página 118.*



de servicios, como *shopping centers* e hipermercados. Esas grandes superficies comerciales protagonizaron la creación de subcentros periféricos, vinculados con las autopistas y separados de los subcentros tradicionales, ubicados en los corredores ferroviarios. Sin embargo, también se produjo el desarrollo de nuevos espacios de consumo, en el formato de *malls*, en las localidades tradicionales de los partidos de la primera y segunda corona del Gran Buenos Aires. A pesar de que en forma paralela, esos partidos sufrieron un proceso de deterioro en su nivel de actividad, calidad de espacio público y oferta de servicios, como producto de la aplicación de las mencionadas políticas del modelo neoliberal^{XIV-55}.

Existen numerosos ejemplos de *malls* que abrieron y cerraron sus puertas en la década del '90: el "Gran Lomas Mall" en la localidad de Lomas de Zamora, fue inaugurado en 1990 y cerró sus puertas en 1996 y allí, en la actualidad, funciona el "Bingo Lomas". Este bingo se desarrolla no solamente en los terrenos del antiguo *shopping*, sino que se amplió (en el año 2013) sobre los terrenos adyacentes que correspondían a la tradicional Galería Jardín. Otro ejemplo es el "Adrogué Plaza Shopping" (donde estaba el mítico Hotel Las Delicias) que abrió sus puertas en mayo de 1994 y cerró en 1996⁵⁶. Ese terreno, después de diez años en abandono, reabrió sus puertas como centro cultural municipal. Pero el más paradigmático de todos fue el caso del "Shopping Sur" en el partido de Avellaneda, ubicado entre la bajada del Puente Pueyrredón y las vías del Ferrocarril General Roca, a metros de la Estación Avellaneda. Fue inaugurado en 1986 e instalado a espaldas del Riachuelo, donde anteriormente había funcionado el gigantesco Frigorífico "La Negra" (entre los años 1884 y 1979). El Shopping Sur fue muy importante debido a que fue el primero de la Argentina, pero cerró sus puertas en 1997, como consecuencia de la desinversión y de la competencia

XIV. En la década de 1990 emerge lo que autores como Artemio Abba denominan el "crecimiento insular" de la Región Metropolitana de Buenos Aires⁵⁴, , donde las nuevas centralidades -que conforman una estructura policéntrica de desarrollo-, no se basan en un territorio de demanda, sino en localizaciones estratégicas que captan, selectivamente, flujos de consumidores. Para el caso de los partidos del eje sudoeste de la RMBA, los ejemplos son varios: "Portal Lomas Shopping" en la localidad de Llavallol, (partido de Lomas de Zamora) en 1993, el "Shopping Alto Avellaneda" (en el partido de Avellaneda) inaugurado en 1995, el "Boulevard Shopping" en la localidad de Adrogué, (partido de Almirante Brown) inaugurado el 23 de abril de 1996. Todos ellos continúan funcionando en la actualidad.

generada por la apertura de otros establecimientos de este tipo en zona sur, como el “Shopping Alto Avellaneda”, el “Boulevard Shopping” y el “Gran Lomas Mall”. Después de algunos años de abandono de esos terrenos, las instalaciones del del mismo se refuncionalizaron y, en la actualidad, allí funciona un supermercado Carrefour.

Es decir que, en los partidos del eje sudoeste del Área Metropolitana de Buenos Aires, se producía la apertura de nuevos espacios de ocio y de consumo, al mismo tiempo que en muchos barrios de la Capital Federal. Fue la moda del *shopping center*, del consumo en lugares cerrados catalogados como “seguros” y “vigilados”, aislados de la identidad del barrio, emulando modos de consumo importados principalmente de Estados Unidos.

Entonces ¿qué relaciones podemos establecer entre los *shopping centers* que abrieron sus puertas en la década de 1990, en el partido de Lomas de Zamora, y la configuración de las centralidades lomenses?

El “Gran Lomas Mall” tuvo un reducido período de funcionamiento entre 1990 y 1996, y se ubicaba en la zona de la centralidad tradicional lomense. En este caso, el *shopping* no logró sustituir al centro del consumo de la calle Laprida, a pesar de encontrarse a dos cuadras de ésta, y al lado de la tradicional Galería Jardín. No pudo atraer clientes de alto poder adquisitivo que consumieran los costosos artículos que ofrecían sus locales. Por lo tanto, los locales cerraban al poco tiempo que abrían, porque no lograban juntar el dinero mensual para el pago de “la llave” (el alquiler del local)⁵⁷. Otro es el caso del “Portal Lomas”⁵⁸, ubicado en la localidad de Llavallol. Este *shopping* funciona hasta la actualidad —de manera ininterrumpida— y comprende, en sus instalaciones, al hipermercado Jumbo y otro mercado, especializado en la venta de servicios y productos para la construcción, “Easy”. Desde la instalación de este complejo se produjeron transformaciones en la zona, derivadas del proceso de valorización inmobiliaria, y de la apertura de muchos locales comerciales: panaderías, casas de muebles, estaciones de servicio, veterinarias, entre otros. Todos éstos se instalaron sobre la Av. Antártida Argentina, donde históricamente —unos kilómetros hacia el sur— se instalaron las fábricas de los neumáticos Firestone y de cervezas Bieckert, que mencionamos en el período anterior de análisis. Este *shopping* se instaló hacia el lado norte de la Av. Antártida Argentina, a unas cinco cuadras de la Av. Hipólito Yrigoyen, aprovechando el flujo



del tránsito vehicular y peatonal. Al respecto, en una entrevista con un agente inmobiliario nos comenta: “El Portal Lomas” le dio un fuerte impulso a la zona en medio de la crisis económica de los años ‘90, después del *shopping* apareció más oferta de locales para alquiler en la zona y los que ya estaban, aumentaron el alquiler. Por supuesto que también se valorizaron las viviendas, aunque sigue siendo un barrio tranquilo porque el “ruido” se concentra en la Av. Antártida Argentina; si caminas una cuadra para adentro ¡y te digo una cuadra no mucho más! Es bien barrio: un barrio tranquilo de casas grandes y lindas”. Por lo tanto, podemos decir que la instalación del *shopping* “Portal Lomas” ha desencadenado la emergencia de una centralidad barrial para Llavallol, donde son ofrecidos bienes y servicios de consumo que podemos denominar “diario”, mientras que el “Gran Lomas Mall” no logró posicionarse como una alternativa para el consumo en la centralidad tradicional lomense.

2.3.3 La reestructuración industrial de los años 1990 y la expansión residencial “en altura” de Lomas de Zamora

La industria tradicional y fordista que se había desarrollado principalmente con el modelo sustitutivo de importaciones se retrotrajo en la década de 1990, siguiendo el patrón de desindustrialización que tuvo lugar a partir de los años ‘70. Una de sus consecuencias fue el surgimiento de estructuras y espacios abandonados, insertos en los bordes del área central y en la primera corona metropolitana. A pesar de ello, la nueva industria y las pocas industrias que fueron relocalizadas, tendieron a ubicarse en nuevas aglomeraciones y parques industriales, insertos en áreas periurbanas y preferentemente vinculados con los accesos del norte metropolitano. Se gesta un proceso de “metropolización industrial” promovido por “la disponibilidad de suelo comparativamente más barato, beneficios impositivos, menores controles urbanísticos y mejoras en la accesibilidad

viaria”⁵⁹. Esos procesos, desarrollados durante la década de 1990, se vieron desacelerados por la recesión de 1998 y luego, interrumpidos por la crisis del 2001-2002. Las fábricas de las antiguas áreas industriales de Avellaneda, Lanús, La Matanza, San Martín, Lomas de Zamora y Quilmes, que ya venían con una desaceleración en su actividad, cerraron sus puertas o se transformaron en baldíos o depósitos.

En este contexto, para el caso del partido de Lomas de Zamora, la reducción de los establecimientos industriales entre los años 1974 y 2004 fue de un 40,6%^{60-XV-61}.

Según Iulita, Adrián (2017), en el mismo período los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires más afectados por el cierre de industrias fueron San Martín, que redujo un -43,73% sus establecimientos industriales, Morón (con -50,46%), Lanús (con un -47,47%) y Avellaneda (con una reducción del -48,16%). Es decir que Lomas de Zamora, luego de los partidos de San Martín, Morón, Lanús y Avellaneda, es uno de los más afectados por la reducción de establecimientos industriales y su consecuente disminución del empleo industrial. El autor sostiene que “La desindustrialización y la reconfiguración industrial impactan fuertemente en la estructura urbana, algunos partidos que perdieron sus industrias mientras expandieron su función residencial (como el caso de Vicente López y San Isidro) han visto aumentar las cargas municipales sobre las residencias para suplir los ingresos provenientes del sector industrial para solventar el gasto y la inversión”⁶². Siguiendo este razonamiento, podemos pensar en la promoción del mercado inmobiliario —actuando, el gobierno municipal, como fuerte promotor y facilitador— de productos residenciales dirigidos a los sectores sociales medios-altos. Se trata de construcciones en torres jardín con *amenities* y seguridad privada, desarrolladas a fines de los años '90 en la lógica de enclave en barrios porteños

XV. Algunas de las fábricas que cerraron en Lomas de Zamora son “la Compañía química, fabricante de pesticidas que estaba ubicada en la calle Garibaldi; Cerámica del Plata, que creaba ladrillos refractarios en la esquina de Doyenard y Antártida Argentina, donde ahora hay una estación de servicio; la hilandería Chassa, que desde 1947 funcionó en Garibaldi y San Lorenzo y hoy es un depósito de camiones de Firestone y Fortalit, que en 1938 inició su producción de tanques de chapa, caños y fibra de vidrio, ubicada sobre Antártida Argentina, donde hoy está la fábrica de Colgate Palmolive”⁶⁰. También varias aldonerías, que funcionaron en los terrenos en donde hoy está el shopping “Portal Lomas” de Llavallol.

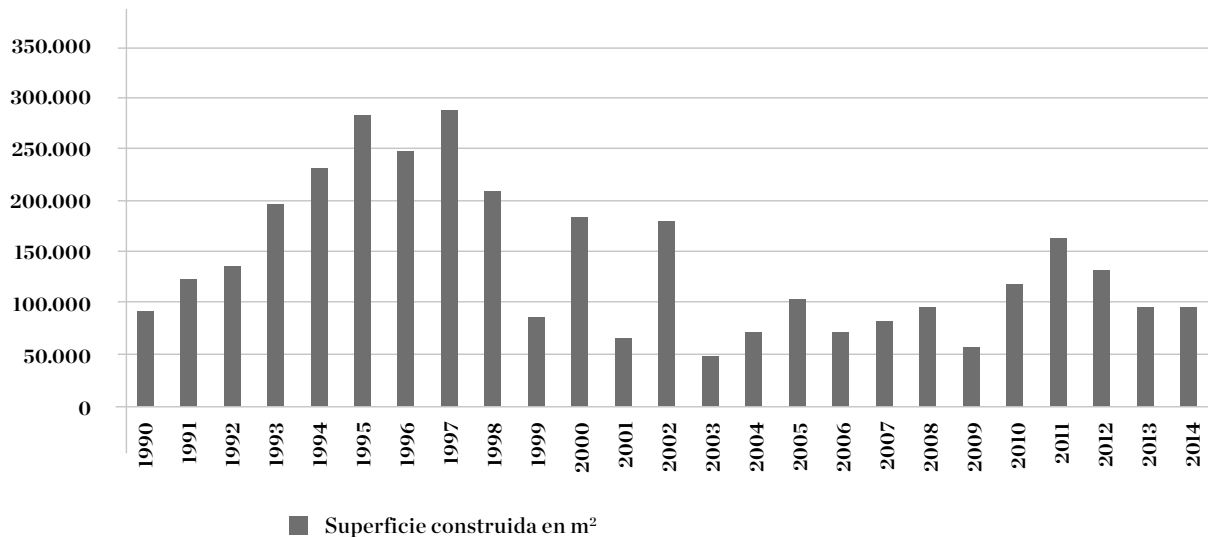


de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como Barrio Norte, Palermo, Núñez, Belgrano y Caballito. Esta tendencia hacia la densificación y verticalización, se registra en los años '90 en algunos partidos del Gran Buenos Aires, principalmente en las centralidades tradicionales de los partidos de la primera y segunda corona, y, que tendrá su *boom* inmobiliario en el periodo poscrisis del 2001.

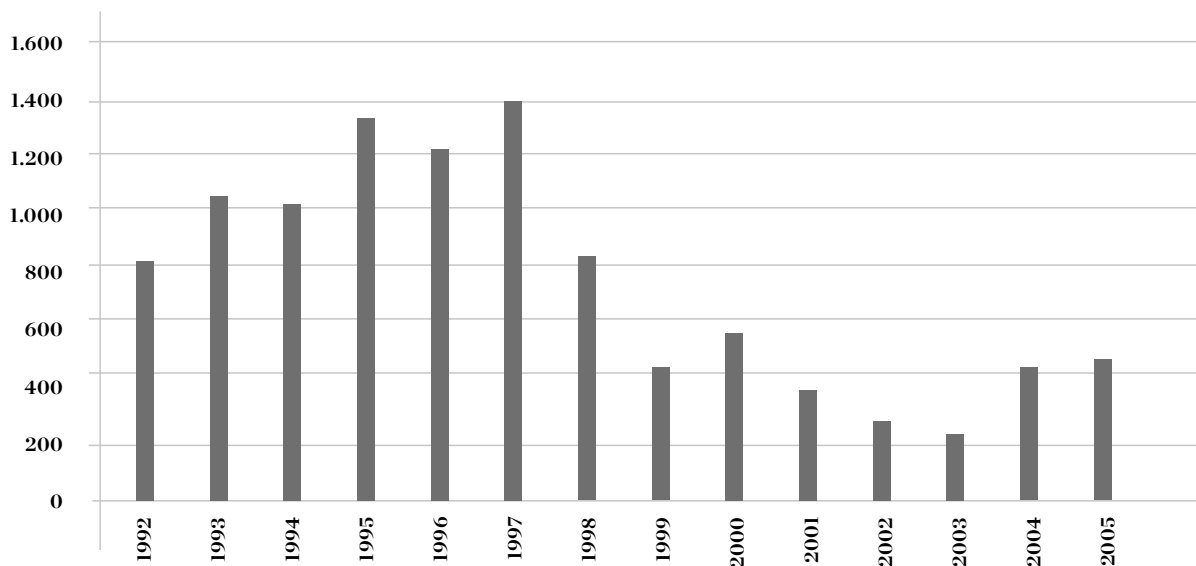
En la década de 1990 el partido de Lomas de Zamora experimentó un aumento en la cantidad de edificios de departamentos (gráfico 2.1). Se construyeron edificios de departamentos en la zona de la centralidad tradicional del partido de Lomas de Zamora, produciéndose así un proceso de verticalización que tuvo su máxima expresión entre los años 1995 y 1997:

Gráfico 2.1: superficie construida (en m²) en el total partido Lomas de Zamora.

Fuente: elaboración propia en base a Dirección provincial de Estadística, Anuarios Estadísticos provinciales y Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios (INDEC).



El análisis de los permisos de edificación muestra que, para el período 1992-2005, se otorgaron 11.637 permisos (gráfico 2.2); de los cuales casi la mitad estaban destinados a obra nueva.



■ Permisos de edificación. Trámites acordados.

Al mismo tiempo, se destaca un *boom* constructivo en el año 1997, en el cual fueron otorgados 1.401 permisos, de los cuales 836 eran para obra nueva. La misma tendencia corresponde para la superficie construida: 3.471.797 m² fueron construidos entre 1990 y 2014, siendo 1997 el año en el que se construyó mayor superficie (288.906 m², de los cuales 118.975 m² fueron de obra nueva para uso residencial). Podemos encontrar algunas explicaciones sobre el *boom* constructivo de los años '90 en los promotores inmobiliarios de la zona: “Los años ‘90 van a marcar el inicio de una etapa de venta de departamentos a plazos en el centro de Lomas, porque el que construyó fue el que tenía plata afuera (en el exterior) y la invirtió en un momento en que 1 peso valía 1 dólar. Entonces el que compró esos departamentos era la clase

Gráfico 2.2: Permisos de edificación acordados en el total partido Lomas de Zamora

Fuente: elaboración propia en base a Dirección provincial de Estadística, Anuarios Estadísticos provinciales y Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios (INDEC).

XVI. El Permiso de Edificación se refiere al expediente o trámite administrativo a través del cual se solicita la autorización para el levantamiento de la edificación. Generalmente, a cada permiso le corresponde una obra, por lo cual esta variable refleja, en buena medida, la cantidad de obras que se autorizan.



media-alta, que todavía podía guardar un “puchito” para sacar el departamento en cuotas. Y esas cuotas eran en dólares y en general fijas” (en entrevista a un agente y desarrollador inmobiliario, en octubre del año 2013).

Ese proceso de expansión de los edificios de departamentos sufrirá una marcada desaceleración a partir del año 1999, que se profundizará a comienzos de la década del 2000 como producto de la crisis del modelo de apertura y liberalización de la economía, que trajo consigo la desaparición de gran parte de las pequeñas y medianas empresas manufactureras locales.

2.3.4 Algunas manifestaciones de la crisis del 2001 en Lomas de Zamora: el desarrollo de Feria La Salada y el proceso de degradación del centro tradicional

Con la denominada “crisis del 2001”, la centralidad tradicional lomense sufrió un lento y progresivo proceso de degradación, que promovió el cierre de muchos locales comerciales, el deterioro de los servicios urbanos y el aumento de la inseguridad. Algunos desarrolladores y agentes inmobiliarios señalan que el desarrollo de la centralidad tradicional entraron en *stand by*: muchos locales habían cerrado por la inseguridad y, a la vez, porque no podían afrontar los costos fijos ante la caída del volumen de ventas, en un contexto de aumento del desempleo y la pobreza.

Como contrapartida, en ese momento se afianza la denominada Feria La Salada en la zona donde funcionaba el Parque Balneario La Salada, en las inmediaciones de los antiguos piletones de agua salada del barrio de Ingeniero Budge. Es una “feria de ferias”⁶³, en el sentido de que existen tres ferias dentro de “La Salada”: Urkupiña S.A., Cooperativa Ocean S.A. y Punta Mogotes S.A. en un predio de 20 hectáreas. Esta feria basa su funcionamiento en la comercialización de productos de marcas apócrifas y ha sido definida como la “mayor feria ilegal de América Latina” por la Unión Europea⁶⁴.



Imagen 11

“La Salada, la feria en los márgenes del relato”

Nota al periodista y fotógrafo Sebastián Hacher. Publicado en *Revista Riberas*, de la Universidad Nacional de Entre Ríos. 11 de noviembre de 2016.



Ver Imagen 11

Esta feria recibe unos 50.000 visitantes por día, y se posiciona como el tercer Paseo de Compras más visitado en la Región Metropolitana de Buenos Aires⁶⁵. La feria “La Salada” abre solo dos veces a la semana⁶⁶ y se constituye a

partir de la instalación de puesteros, no solamente dentro de las tres ferias, sino también de manteros, en el camino de sirga del Riachuelo, sobre las vías del Ferrocarril Belgrano Sur y en las inmediaciones de la infraestructura de los antiguos piletones de agua salada, motivo por el cual pesan sobre La Salada varias denuncias por ocupación ilegal del espacio público.

Esta “centralidad de lo informal”, como la definen autores como Artemio Abba, quedaría definida por su accesibilidad (hay muchos colectivos que llegan a la feria desde la estación de Lomas de Zamora, como así también “*combies* truchas”⁶⁷ desde varios puntos del país y desde países limítrofes), también por todo el equipamiento y servicios que presenta (aunque precarios) y, además, por las actividades urbanas que contiene: se estima la presencia de, aproximadamente, unos 15.000 puestos de venta ilegal de ropa, calzado, discos, películas, equipos de electrónica distribuidos en 20 hectáreas, una superficie comparable a la del barrio de Once⁶⁸.

La Salada se ha convertido en centro respecto de otras ferias situadas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, dado que por multiplicación e imitación de su *modus operandi* existen otras “saladas”⁶⁹ que allí se abastecen al por mayor, para luego redistribuir la mercadería al por menor. Es decir que existe una multitud de ferias periféricas a La Salada. De este modo, La Salada se configura como centro de una red de ferias regionales y, al mismo tiempo, funciona como nodo de una red global de comercio informal⁷⁰. Además, el fenómeno de La Salada invierte la configuración tradicional de centro-periferia, representada por la relación entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los partidos del Gran Buenos Aires respectivamente⁷¹. En el caso de Lomas de Zamora, el surgimiento de la feria La Salada, en forma contemporánea a la decadencia del centro tradicional lomense, termina por reconfigurar el mapa de centros y centralidades del partido.

Hemos presentado, hasta aquí, el proceso de estructuración del partido de Lomas de Zamora, brindándole especial atención a la configuración de su localidad cabecera para dar cuenta del contexto en el cual se enmarca el surgimiento de la zona apodada como Las Lomitas. En los próximos capítulos, realizaremos un nuevo cambio de escala para centrarnos en los procesos de renovación urbana del centro de la ciudad de Lomas de Zamora.



Notas

1. Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, DPOUT, 2007: 75.
2. ROMANO, Bárbara (2014) “La noción de centralidad en la Geografía radical y en el pensamiento posmoderno. Aportes desde la obra de Henri Lefebvre y Edward Soja”, en Karol, J.; Aón, L.; Martini, I.; Pistola, J.; Salas Giorgio, R. (Comp.), *Conducir las transformaciones urbanas. Un debate sobre direcciones, orientaciones, estrategias y políticas que modelan la ciudad futura*. 1ª edición. Universidad Nacional de La Plata. 1292 -1298.
3. CARLOS, Ana Fani (2004) *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: Contexto.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (1991) “O centro e as formas de expressão da centralidade urbana”. *Revista de Geografia*, n° 10, 1-18. São Paulo
4. LEFEBVRE, Henri (1999) *A revolução urbana*. Ed. UFMG, Belo Horizonte.
- LEFEBVRE, Henri (1978) *El derecho a la ciudad*. Ed. Península. Barcelona.
5. CICCOLELLA, Pablo (2015) “Crisis del capitalismo e hibridación territorial en las metrópolis latinoamericanas”. *I Congreso Latinoamericano de Teoría Social*. Instituto de Investigaciones Gino Germani. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
6. SILVEIRA, María Laura (2009) “Región y división territorial del trabajo: desafíos en el período de la globalización” en *Investigación & Desarrollo*, vol. 17, n° 2, 434-455. Universidad del Norte Barranquilla, Colombia.
7. SCALABRINI ORTIZ, Raúl (1971) *Historia de los ferrocarriles argentinos*. Plus Ultra.
- CANO TORRES, Manuel (2008) *La empresa “Gran Ferrocarril del Sud”: su fundación, desarrollo, expansión y apogeo. Historias ferroviarias al sur del Salado*, 91.
8. El surgimiento de la estación Temperley se produce sobre las tierras de la estancia del productor ganadero de origen inglés George Temperley. A partir de allí, gran parte de la comunidad inglesa se asentará en las cercanías de su coterráneo fundando lo que años más tarde se conocerá como “el barrio inglés” en DE MASI, Oscar (2011) “La residencia veraniega de Don Esteban Adrogué y la época de las quintas en Lomas de Zamora” en *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.
9. La estación Turdera nace con el nombre de estación km 19.448, que era la distancia que la separaba de Plaza Constitución.
10. CANDAOSA, Norberto (2011) “Los transportes en Lomas de Zamora. La estación ferroviaria” *Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses*. 104-105. Buenos Aires (CITAB.).
11. CANDAOSA, Norberto (2011) “Los transportes en Lomas de Zamora. La estación ferroviaria” en GRASSI, Alfredo y otros (2011) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio*,

ciudad: antología histórica lugareña. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.

12. GUERRA, Federico y COSTA, Edgardo (2011) “Laprida y sus inicios junto a la estación ferroviaria” en GRASSI, Alfredo y otros (2011) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.

COSTA, Edgardo (2005) “¿Te acordás hermano: “la vieja Laprida”?” en Revista del Instituto Histórico Municipal de Lomas de Zamora. Año 2, n° 5.

13. GRASSI, José y GRASSI, Alfredo (2011) “Evolución poblacional de Lomas de Zamora” en GRASSI, Alfredo y otros (2011) *Lomas de Zamora: Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.

14. En la actualidad allí funciona el Instituto Fitotécnico de la Universidad de La Plata

15. El 5 de junio de 1867 se habilitó el cementerio municipal y en 1913 el cementerio israelita, mientras que el 7 de octubre de 1897 la Sociedad Británica de Lomas de Zamora inauguró el Cementerio disidente a poca distancia del Instituto Fitotécnico Santa Catalina. Al respecto, se puede consultar:

SCALABRINI ORTIZ, Raúl (1971) *Historia de los ferrocarriles argentinos*. Plus Ultra. Buenos Aires.

CANO TORRES, Manuel (2008) *La empresa “Gran Ferrocarril del Sud”: su fundación, desarrollo, expansión y apogeo*. Historias ferroviarias al sur del Salado, 91. Buenos Aires.

16. Con la llegada del Ferrocarril del Sud un grupo de personas de origen británico se instaló en la zona dando forma a un barrio de casas, colegios e iglesias de arquitectura inglesa; que se preserva en la actualidad principalmente en la localidad de Temperley y es conocido como “Barrio Inglés”.

17. Resulta ilustrativa respecto de esta cuestión la compilación de artículos periodísticos del *Diario La Unión* sobre el poblamiento de las quintas en Lomas de Zamora, realizada por DE MASI, Oscar (2011) “La residencia veraniega de Don Esteban Adrogué y la época de las quintas en Lomas de Zamora” en *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centros de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses. Buenos Aires (CITAB)..

18. En 1907 se inaugura el Banco Provincia de Buenos Aires y, en 1921, se instala el Banco de la Nación Argentina.

19. La Sociedad de Educación y Biblioteca Popular Antonio Mentruyt de Lomas de Zamora fue fundada el 12 de mayo de 1900 con el nombre de Sociedad Popular de Educación y su propósito fue “propender al progreso y difusión de la enseñanza”. Se ubica en la calle Italia 44, en la intersección de las calles Italia y Laprida. (en Asociación ex alumnos del ENAM http://enam.org.ar/historia_enam.php)



20. Se inaugura el Colegio Barker en 1897, con el aporte de capitales ingleses provenientes de la empresa Ferrocarriles del Sud (en Torres Cano, Manuel (2008) La empresa “Gran Ferrocarril del Sud”: su fundación, desarrollo, expansión y apogeo. Historias ferroviarias al sur del Salado).
21. BUJÁN, Luis (2011) “Juicio al siglo XX en 1500 palabras. El dios “Progreso” muta el cosmos lomense”. En GRASSI, Alfredo (comp.) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.
22. BUJÁN, Luis (2011) “Juicio al siglo XX en 1500 palabras. El dios “Progreso” muta el cosmos lomense”. En GRASSI, Alfredo (comp.) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires. p. 82.
23. CANDAOSA, Norberto (2011) “Los transportes en Lomas de Zamora. La estación ferroviaria” en GRASSI, Alfredo y otros (2011) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.
24. “Las tres esquinas” era la zona donde, en un primer momento, se instalaría la estación de tren. Hoy constituye el corazón de “Parque Miñiqui” un barrio parque de la localidad de Banfield ubicado entre las vías del Ferrocarril y la av. Leandro N. Alem, y entre la calle Las Heras y Paso.
25. GRASSI, Alfredo y otros (2011) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires. p. 100.
26. BUJÁN, Luis (2011) “Juicio al siglo XX en 1500 palabras. El dios “Progreso” muta el cosmos lomense”. En GRASSI, Alfredo (comp.) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.
27. La nacionalización en 1948 de los ferrocarriles suburbanos y la imposición de tarifas muy bajas junto con el aumento de las redes de colectivos que conectaban los barrios con las estaciones de tren, posibilitó la suburbanización de muchos trabajadores. Al respecto resulta imprescindible las lecturas de Horacio Torres (1978 y 2001).
- TORRES, Horacio (1978) El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. *Buenos Aires y los Modelos urbanos urbanos. Desarrollo Económico*. Vol. XVIII n° 70. México.
- (2001) Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE* v.27 n° 80, p 33-56. Santiago de Chile.
- También vale la pena DI VIRGILIO, Mercedes y VIO, Marcela (2009) “La Geografía del proceso de formación de la Región Metropolitana de Buenos Aires”. Disponible en <https://www.lahn.utexas.org/wp-content/uploads/2020/04/Buenos-Aires-UrbanizacionAMBA.pdf>

Para esos mismos autores, la estabilidad en los empleos y la reducción de las tarifas de transporte, como así también la ocupación de terrenos adyacentes a los ejes radiales en general a través de la autoconstrucción y de los loteos populares (aunque carecientes de servicios básicos como agua y cloacas, pavimentación y sobre algunos terrenos que son inundables) permitió que muchos trabajadores puedan acarrear los costos de instalarse en la zona del suburbano.

28. ONSARI, Néstor (2011) “Apuntes para una historia de la industria en Lomas de Zamora”, en Alfredo GRASSI (comp.) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB). Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Vespasiani, Cintia (2010) “Memorias de un pasado fabril” Disponible en Diario *Inforegión* del 20/02/2010

<http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650> consultado en mayo/2022

y también “¿Pero cómo Emilio Bieckert, cervecero del pueblo de Barr, localidad situada cerca de Estrasburgo (Alsacia) vino a parar a Llavallol? “La Bieckert llegó a Buenos Aires en 1860. Emilio contrató a un químico llamado Friedrichs para que rastreara la mejor agua de la zona para fabricar su cerveza. El hombre empezó a hacer agujeros por todos lados y advirtió que Llavallol tenía la mejor, por eso se instalaron acá. Se dice que hizo 170 pozos y que descubrió que el agua ésta era superior a la de Alemania”, detalla Eduardo Corrado, vecino ilustre de Lomas e hijo de Pascual Corrado, quien trabajó como aviador, mecánico y jefe de la sala de máquinas en Bieckert desde 1922 hasta 1963.” En VESPASIANI, Cintia (2010). “Memorias de un pasado febril” inforegión. Edición del 20/02/2010 <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650> consultado en mayo/2022.

29. “La Ordenanza N°177 del 17 de enero de 1906, por la que se concede a la Sociedad Anónima Cervecería Bieckert Ltada. la autorización “ que se solicita para establecer su fábrica en la Sección de Llavallol, exonerándola por el término de 15 años de todo impuesto municipal, creado o a crearse, con exclusión del alumbrado público, pavimentos y patente de rodados”. Esta sociedad se había fundado en 1860 en Balvanera, Buenos Aires.” (en Néstor Onsari 2011: 174).

30. <http://www.telam.com.ar/notas/201410/83390-el-teatro-cosmopolita-de-lavallol-reabre-y-afirma-su-tradicion-obrera-y-popular.html> consultado en mayo/2022.

31. Para el análisis de la historia urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires, resultan fundamentales las lecturas de los trabajos de Elena Chiozza, Horacio Torres, Margarita Gutman y Jorge Hardoy, Mercedes Di Virgilio y Marcela Vio, James Scobie, Oscar Ozlack.

32. SCOBIE, James (1977) *Buenos Aires. Del centro a los barrios*. Buenos Aires: Editorial Solar.

33. En 1948 un decreto de la provincia de Buenos Aires (que rigió hasta 1957) adopta la denominación de GBA e incluye a la Capital Federal y a los 17 partidos circunvecinos (Gutman, Margarita y Hardoy, Jorge 2007).



34. <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?id=204593&dis=1&sec=4> consultado en mayo/2022.
35. Durante la presidencia de Perón se inauguraron unos balnearios que rápidamente se convirtieron en el entretenimiento para la clase popular que no contaba con casas quintas o piletas en sus casas o no podía costearse viajes de vacaciones. Estos balnearios eran lugares de sociabilización, de encuentro y el atractivo principal era el tipo de agua de los piletones: salada que tenían, según creencias populares, la propiedad de ser curativas. Esta creencia atrajo a muchas personas de clase media y baja, que además se acercaban a los balnearios para disfrutar de sus instalaciones (piletas, canchas de fútbol, quinchos).
36. En 1948 se inaugura el gran edificio de la Escuela Normal Nacional de Banfield (ENAM), también llamada “Nacional de Banfield” que formó parte de la construcción de toda una serie de escuelas nacionales con carácter monumentalista; como fue también el “Nacional de Adrogé”. (En Asociación ex alumnos del ENAM http://enam.org.ar/historia_enam.php)
37. CARMAN, Jorge (2011) *Lomas de Zamora, una historia con futuro*. Buenos Aires: Anaquel Editora Consultora Comunicacional S.R.L.
38. TORRES, Horacio (1993) *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Serie Difusión N° 3. Buenos Aires: SICyT, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires
39. OSSONA, Jorge (2010) “La inmigración paraguaya y boliviana en el norte de Lomas de Zamora durante los últimos veinte años”, disponible en http://www.unsam.edu.ar/escuelas/politica/centro_historia_politica/publicaciones/JorgeOssona/Tierras%20I%20Recuperado.pdf
40. Durante la gestión de Zuanich, Obras Sanitarias de la Nación extendió sus redes sobre varias urbanizaciones ubicadas en Temperley Este. Fueron las Villas La Perla, Villa Sastre y Villa Cabred y se registró un significativo crecimiento inmobiliario a partir de las subastas de quintas que comenzarían la gran transformación en la fisonomía del Partido. (CARMAN, Jorge 2011)
41. En Dana, F. (2008) “El viejo Camino Negro ya es una autopista con seis vías rápidas” disponible en <http://edant.clarin.com/diario/2008/02/25/laciudad/h-03815.htm>
El “Camino Negro” (...) “era un sendero por donde pasaban los arreos de ganado con rumbo a Buenos Aires. Después se hizo camino y en 1965 se pavimentó. Este segmento de Ruta Provincial que une el Puente La Noria con el Camino de Cintura, tuvo varios nombres: Juan Manuel de Rosas, 10 de septiembre de 1861, y en el presente presidente Juan Domingo Perón. En 1984 se realizó el ensanche, con dos carriles por mano y una prolija iluminación, hecho que popularmente también le significó el seudónimo de Camino Blanco”. En <http://web2.lomasdezamora.gov.ar/otros/historia.html>
42. El Departamento judicial de Lomas de Zamora es uno de los 18 departamentos judiciales en los que está dividida la Provincia de Buenos Aires. Abarca el territorio de los partidos de Almirante Brown, Avellaneda, Esteban Echeverría, Ezeiza, Lanús y Lomas de Zamora, en

un área de 2.549.091 habitantes (INDEC, 2010). Allí intervienen los Fuero Penal, Fuero de Familia, Fuero Civil y Comercial, Fuero de Menores y Fuero Laboral.

43. COSTA, Edgardo (2005) “¿Te acordás hermano: “la vieja Laprida”?” en *Revista del Instituto Histórico Municipal de Lomas de Zamora*. Año 2, n° 5.

44. “El Citibank abrió sus puertas en 1960. En 1968, en el local de la calle Boedo, se instaló el Bank of Tokio. También en 1968 se instaló el Banco de Londres y América del Sud. Al año siguiente, en 1970, el Nuevo Banco Italiano. En 1972 abrió el Banco Popular de Quilmes. En 1977, el Banco de Crédito Rural Argentino. En 1979, el Banco Financiero, en la Av. Meeks. En 1981, abrió sus puertas el Banco Popular Argentino, en su céntrica esquina de Av. H. Yrigoyen y Sáenz. En 1982, el Nuevo Banco Santurce. En 1983 se inauguraron las sucursales del Banco Juncal y del Banco de Crédito Provincial. En 1984, el Banco Alas, en la esquina de H. Yrigoyen y Laprida. En el mismo año, la Cámara de Comercio de Lomas comenzó a operar como filial del Provincia de Buenos Aires. En 1994 comenzó a operar el Banco Roberts; y a finales de 1995, el Banco Ciudad de Buenos Aires, en su actual local de H. Yrigoyen y Gorriti.” (en DE MASI, Oscar 2011: 180)

45. A través del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos se incorpora el Factor de Ocupación Total -FOT- y el Factor de Ocupación del Suelo -FOS- y se disminuyen las alturas a las que se puede construir, como así también se distingue entre los edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

46. También aparecerá en el partido de Pilar el Código de edificación en su ordenanza n° 25 es del año 1980 y el Código de zonificación n° 77 de 1983, entre otros ejemplos

47. FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl (2010) “Transformaciones recientes del espacio residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires: políticas públicas y mercados” en *Bienal del coloquio de transformaciones territoriales “territorio y territorialidades en movimiento”* Buenos Aires: AUGM, 2010

48. OSZLAK, Oscar (1991) *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Centro de Estudios de Estado y Sociedad.

SNITCOFSKY, Valeria (2008) “Villas de Buenos Aires y violencia estatal (1976-1983)” en *V Jornadas de Sociología de la UNLP*, 10, 11 y 12 de diciembre de 2008, La Plata, Argentina. En Memoria Académica. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.6446/ev.6446.pdf

49. Los principales ejes de la reforma fueron la privatización de servicios como por ejemplo energía eléctrica, agua, teléfono, gas, se desarticula y privatiza la empresa Ferrocarriles Argentinos; la disminución de restricciones para el ingreso de inversiones extranjeras y de capital privado, la disminución de las barreras aduaneras para el ingreso de productos importados, la paridad cambiaria, entre otras medidas.

50. DEL RIO, Juan Pablo; LANDARG, Federico y ARTURI, Diego (2014) “La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista” *Revista Realidad Económica* n° 283, 77-101. IADE. Buenos Aires.



MIGNAQUI, Ileana y SZAJNBERG, Daniela (2003) “Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa”, en Bertonecello, R. et al. (comps.), *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*, Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

PIRES, P. (2006) “La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires” En *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, vol. VI, n° 21, 31-54.

VIDAL KOPPMANN, Sonia (2017) “Metrópolis en mutación. De las centralidades tradicionales a las centralidades emergentes en los corredores viales de la periferia de Buenos Aires” en Anales de la XI Bienal de la Asociación de Universidades Grupo Montevideo; vol. 1 51. De acuerdo a las leyes PEN N°23.696 y 23.697 respectivamente el Estado Nacional puede disponer la venta, privatización y concesión de los “bienes inmuebles declarados innecesarios”. MIGNAQUI, Ileana y SZAJNBERG, Daniela (2003) “Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa”, en Bertonecello, R. et al. (comps.), *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*, Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

52. Referentes que trabajan el tema:

FERRER, Aldo (2008) *La economía argentina: desde sus orígenes hasta principios del siglo XXI*. 4° edición. Fondo de Cultura económica de España.

—(2015) *La economía argentina en el siglo XXI: Globalización, desarrollo y densidad nacional*. Editorial: Capital Intelectual. Buenos Aires.

AZPIAZU, Daniel; SCHORR, Martín (2010) “La industria argentina en la posconvertibilidad: reactivación y legados del neoliberalismo. Problemas del Desarrollo”. *Revista Latinoamericana de Economía*, vol. 41, n° 161, abril-junio, 2010, 111-139 Universidad Nacional Autónoma de México Distrito Federal, México

AZPIAZU, Daniel; MANZANELLI, Pablo y SCHORR, Martín (2011) *Concentración y Extranjerización. La Argentina en la posconvertibilidad*. Ed. Capital Intelectual. Buenos Aires.

53. Una ampliación del análisis de las variables sociohabitacionales para el partido de Lomas de Zamora se puede encontrar en el capítulo 2 “La estructura de centros en el partido de Lomas de Zamora” de la tesis de doctorado. Disponible en <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/12667>

54. Según el INDEC, se define Casa tipo A: vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas. Generalmente tiene paredes de ladrillo, piedra, bloque u hormigón. No tiene condiciones deficitarias. Casa tipo B: casa que presenta al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no dispone de inodoro con descarga de agua. Tomado de Censo nacional de hogares, población y vivienda. 2010. <https://redatam.indec.gov.ar/redarg/CENSOS/CPV2010rad/Docs/base.pdf>

Tipos precarios: en esta investigación, nos referimos a la agrupación de rancho, casilla, pieza en inquilinato, pieza en hotel familiar o pensión.

55. ABBA, Artemio (2005) “Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires”. Documento de trabajo CIHaM. Buenos Aires: FADU-UBA.

56. Sitio web Clarín “Fracasan dos *shopping* en el Gran Buenos Aires”. 30/12/1996. https://www.clarin.com/economia/fracasan-shoppings-gran-buenos-aires_0_HkcQLrXZRFg.html consultado en enero/2023.

57. En Entrevista a una empleada de uno de los locales del Mall entre los años 1993 y 1995.

58. El shopping “Portal Lomas” es propiedad de Cencosud, junto a Portal de Palermo (CABA), Factory Parque Brown, Factory Quilmes, Factory San Martín, Las Palmas del Pilar Shopping, Plaza Oeste Shopping, Portal Canning, Portal de Escobar y Unicenter (GBA), Portal de los Andes (Mendoza), Portal de la Patagonia (Neuquén), Portal de Rosario (Santa Fe), Portal de Tucumán (Tucumán), Portal de Trelew y Portal de Madryn (Chubut). Bajo el amparo de Cencosud es que el Portal Lomas ha logrado subsistir ininterrumpidamente desde su apertura. En SOCOLOFF, Ivana (2015) “Financiamiento global y centros comerciales en Buenos Aires: un estudio del caso IRSA” en *Revista INVI*. N°84 / Volumen n° 30 151-177. 151. De acuerdo a VESPASIANI, Cintia (2010) El “Portal Lomas” funciona en los terrenos de una antigua algodonera: la algodonera Llavallol. En inforegión. Edición del 20/02/2010 <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650> consultado en mayo/2022.

59. CICCOLELLA, Pablo (1999) “Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años noventa”. En *Revista EURE* Vol. 25, n° 76. Santiago de Chile. 5-27.

BRIANO, Luis; FRITZSCHE, Federico; VIO, Marcela (2003) “El lugar de la industria: Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires”. En *Revista EURE*, volumen 29, n° 86. Santiago de Chile.

60. IULITA, Adrián (2017) “Desindustrialización en el Área Metropolitana de Buenos Aires, impronta territorial del (des)empleo industrial hacia el censo nacional 2001”, en *Investigaciones y ensayos geográficos*. Año XIV, n° 14. Universidad Nacional de Formosa.

61. En Sitio web Inforegión. Edición del 20/02/2010. <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650> consultado en junio/2019

62. IULITA, Adrián (2017) “Desindustrialización en el Área Metropolitana de Buenos Aires, impronta territorial del (des)empleo industrial hacia el censo nacional 2001”, en *Investigaciones y ensayos geográficos*. Año XIV, n° 14. Universidad Nacional de Formosa. La cita textual corresponde a la pág. 8.

63. GAGO, Verónica (2011) “De la invisibilidad del subalterno a la hipervisibilidad de los excluidos. Un desafío a la ciudad neoliberal” En *Nómadas* (Col), n° 35, 49-63. Universidad Central Bogotá, Colombia

64. La feria fue denunciada por la Unión Europea como un ejemplo del comercio ilegal en Latinoamérica por no respetar la ley de marcas y por facturar la gran parte de los 125 millones de



dólares que mueve al año, por fuera de la reglamentación impositiva vigente. En D'ANGIOLILLO, Julián; DIMENTSTEIN, Marcelo y otros (2010) "Feria La Salada: una centralidad periférica intermitente en el Gran Buenos Aires" disponible en <http://elnuevomunicipio.com.ar/wp-content/uploads/1.Feria-La-Salada.pdf>

65. ABBA, Artemio (2009) "La Salada: una mega centralidad informal en la periferia metropolitana de Buenos Aires" en *Café de las ciudades*. año 8, n° 86.

66. La feria funciona por la noche hasta el mediodía del día siguiente (miércoles-jueves y domingo-lunes)

67. Las "combis truchas" son transportes clandestinos, es decir que circulan sin la regulación de la Comisión Nacional Reguladora del Transporte (CNRT) y por lo tanto en caso de accidente, el seguro no cubre a los ocupantes porque no están habilitadas para transportar gente. Además, al no cumplir con la Revisión Técnica Obligatoria, pueden circular en mal estado. Como contrapartida, el valor del pasaje está muy por debajo del transporte regulado por el Estado.

68. Se estima que llegan unos 500 colectivos por día, mientras que en el mes de diciembre (por las fiestas) acceden unos 4000 tours por día de compradores. Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/877105-la-salada-ya-es-la-mayor-feria-ilegal-de-america-latina> consultado en junio/2019.

69. Existen "Saladas" en barrios de la capital federal como Constitución, Once, Liniers. En el conurbano bonaerense algunos ejemplos son San Francisco Solano en Quilmes, la de San Juan Bautista en Florencio Varela, Villa Dominico, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Morón, entre otros. En el partido de Lomas de Zamora podemos citar las ferias de Turdera (situada en la avenida H. Yrigoyen, cerca del shopping Adrogué), el centro comercial Garibaldi outlet (ubicado a unas 20 cuadras de la zona del centro lomense), Larroque outlet (cercano a los tribunales de Lomas de Zamora), entre otras.

70. Al respecto a D'ANGIOLILLO, Julián; DIMENSTEIN, Marcelo. y otros (2010) y Gago, Verónica (2011) explican en sus trabajos la sincronía con ferias mundiales como "Los Altos" en La Paz, Bolivia, "Oshodi" y "Alaba" en Lagos, Nigeria.

71. ABBA, Artemio (2009) "La Salada: una mega centralidad informal en la periferia metropolitana de Buenos Aires" en *Café de las ciudades*. año 8, n° 86.

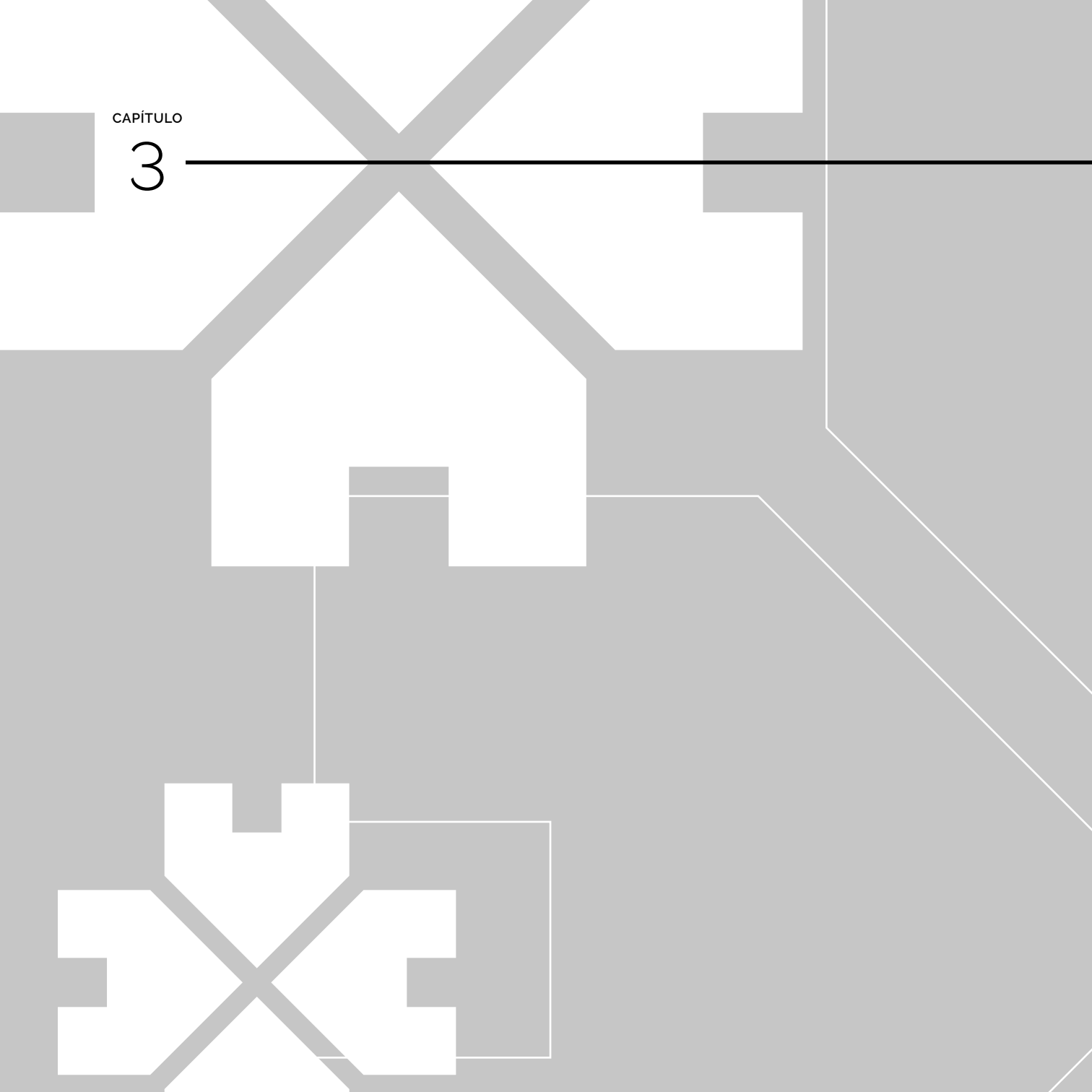
D'ANGIOLILLO, Julián; DIMENTSTEIN, Marcelo y otros (2010) "Feria La Salada: una centralidad periférica intermitente en el Gran Buenos Aires" disponible en <http://elnuevomunicipio.com.ar/wp-content/uploads/1.Feria-La-Salada.pdf>

GAGO, Verónica (2011) "De la invisibilidad del subalterno a la hipervisibilidad de los excluidos. Un desafío a la ciudad neoliberal" En *Nómadas* (Col), n° 35, pp. 49-63. Universidad Central Bogotá, Colombia

POGLIAGHI, Leticia (2007) "Informalidad Urbana. Sus manifestaciones en el Conglomerado de Ferias de La Salada, Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires", en *V Congreso Latinoamericano de Sociología del Trabajo. hacia una nueva civilización del trabajo*. Asociación Latinoamericana de Sociología del Trabajo. Montevideo. Uruguay.

CAPÍTULO

3



LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DE LAS LOMITAS

“Esta turbulenta reestructuración del arraigo y de la identidad territorial, que está teniendo lugar en medio de un mar de relaciones cambiantes entre el espacio, el conocimiento y el poder, ha dado lugar en la postmetrópolis a una nueva política cultural, una política muy diferente a las políticas de la economía que dominaron el urbanismo moderno. Y lejos de marcar el final de la geografía, estas nuevas políticas se vinculan cada vez más a las especificidades espaciales de lo urbano y a un conocimiento estratégico sobre el modo en que el espacio actúa como un medio de subordinación y de control social”.

Soja, Edward (2008) [2020], Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Editorial Traficantes de sueños.



En el contexto de la globalización neoliberal y de la expansión del urbanismo pro-empresarial, para aumentar su competitividad en el mercado, muchas ciudades desarrollaron una “imagen de ciudad” con el objetivo de crear una “identidad de lugar” que no sea reproducible en otras ciudades¹⁻¹⁻²⁻³.

El proceso creativo de una imagen de ciudad forma parte de las estrategias de *city marketing* y constituye una parte fundamental del planeamiento urbano estratégico⁴, que muchas veces deriva en la creación de una “marca ciudad”. Como casos paradigmáticos, reconocemos las marcas ciudades de Nueva York, París, Londres, Ámsterdam, Berlín, Barcelona, Roma, Madrid, entre otras⁵. La marca ciudad se define por el término en inglés *branding*⁶, y como todas las acciones orientadas a construir o gestionar una ciudad como marca, su objetivo es crearle a la ciudad una personalidad propia, que la diferencie del resto. Esto significa crear un nombre, un término, un símbolo, un signo, un diseño o la combinación de todos esos elementos, con el propósito de identificar sus productos y diferenciarlos respecto de la competencia.

La zona que abarca la expansión territorial del centro tradicional lomense en la primera década del siglo XXI ha sido llamada “Las Lomitas”. Esa denominación respondería a algunas características vinculadas con la creación de una determinada imagen de ciudad, que la diferencia no solo del resto de las ciudades del partido sino también dentro del propio centro lomense, funcionando, de este modo, como un factor indisociable del proceso de renovación urbana.

El propósito de este capítulo es analizar el proceso de conformación territorial de Las Lomitas a través de la expansión comercial, la verticalización y valorización del patrimonio histórico-arquitectónico, como fenómenos que han derivado, principalmente, en transformaciones del paisaje tradicional lomense y, finalmente, en el aumento del valor del suelo urbano.


3.1 El surgimiento de Las Lomitas: ¿hacia la constitución de una “marca ciudad” para el municipio?

Como resultado del proceso de expansión de las funciones de centro de la localidad cabecera del partido de Lomas de Zamora, surge la zona denominada Las Lomitas. Se ubica en dirección sur del centro tradicional y se estructura en torno de la calle peatonal Laprida y la estación ferroviaria Lomas de Zamora.

Entre los factores locales, el puntapié inicial para el surgimiento de Las Lomitas fue la apertura del restaurante La Quintana, a principios del año 2000, en la esquina de las calles Colombres e Italia⁷. También, en el año 2003, fue inaugurado el restaurante de la cadena Pertutti en la esquina de Colombres y España, el cual contaba las mismas características edilicias que La Quintana. La apertura de estos dos restaurantes otorgó, a la calle Colombres, la función estructuradora de esta pujante zona.

Y entonces, ¿cómo se delimita la zona de estudio?

Las Lomitas forma parte de lo que llamamos “Área Central Expandida” (ACE) junto con el centro tradicional lomense, y se extiende en sentido este-oeste entre las calles Olazábal (y su continuación en J.M. Penna) y Pueyrredón y, en el sentido norte-sur, entre las calles Pereyra Lucena y Alberti hasta las calles Bustamante y Garibaldi, siendo ésta una de las calles divisorias con la localidad de Temperley.

 *Ver pliego cartográfico: mapa 13*

Con fines metodológicos, hemos dividido a Las Lomitas en Las Lomitas I y Las Lomitas II, y delimitamos una zona que llamamos “Resto del ACE” que abarca la mencionada expansión de los edificios de departamentos y de algunos comercios. La diferenciación de las zonas dentro del ACE responde a una cuestión operativa, que propone fundamentalmente (re)construir el proceso de expansión del centro tradicional lomense y la configuración de Las Lomitas. Por ello, la distinción entre Las Lomitas I y Las Lomitas II atiene a un criterio cronológico, dado que la expansión de las funciones de centro se produjo primeramente sobre la zona de Las Lomitas I y, luego, sobre Las Lomitas II, para después continuar hacia la zona de Resto del ACE.



Mapa 13

*Ver pliego cartográfico: mapa 13
Delimitación ACE con calles. En
página 119.*

*Fuente: elaboración propia, en base
a Google Earth e Indec.*

I. Los componentes fundamentales del empresarialis-
mo urbano se vinculan con la alianza entre el sector
público y privado y, a su vez, con la división espacial
del consumo. El primer componente del empresaria-
lismo urbano se refiere a que el negocio privado
funciona de manera conjunta con el poder local con la
finalidad de atraer fuentes de financiación externa, in-
versiones directas o creación de empleo. La ejecución
de sus acciones está basada en un diseño especulativo,
en el cual el sector público asume el riesgo mientras el
privado obtiene los beneficios².

El segundo componente que caracteriza el empresaria-
lismo urbano es la mejora de la posición competi-
tiva de cada ciudad con respecto a la división espacial
del consumo, a través de la oferta de una determinada
calidad de vida, de la innovación cultural y de la mejo-
ra del entorno físico urbano; todo esto, impulsado por
estrategias de regeneración urbana centradas en el es-
pacio como lugar de consumo, en el ocio y los eventos.
Se trata del ejemplo de la creación de una identidad y
un imaginario propio de la ciudad, que más adelante
derivaría en la generación de una “marca ciudad”³.

**Mapa 14**

Ver pliego cartográfico:
mapa 14 Delimitación
de zona Las Lomitas +
Área Central Expandida
(ACE) en página 120.
Fuente: elaboración
propia, en base a
Google Earth e Indec



Ver pliego cartográfico: mapa 14

Para la delimitación del Área Central Expandida fue considerado el crecimiento de los edificios de departamentos de más de tres pisos de altura, teniendo en cuenta la antigüedad de las construcciones tanto como la cantidad de niveles de los edificios. A su vez, fue considerada la proliferación y distribución de los comercios. Posteriormente, la misma ha sido ajustada a los radios censales correspondientes a los Censos Nacionales de los años 1991, 2001 y 2010.

El Área Central Expandida comprende un total de 159 manzanas, de las cuales 6 pertenecen a Las Lomitas I y 37 a Las Lomitas II. El centro tradicional contiene 17 manzanas, y las restantes 99 manzanas corresponden al Resto del ACE. Es decir que Las Lomitas, en conjunto, representa sólo el 27 % del total del Área Central Expandida.

Tabla 3.1: Cantidad
de población en Área
Central Expandida
(ACE). En números
absolutos.

Fuente: elaboración
propia, en base a
INDEC 1991, 2001, 2010.

¿Cuántas personas habitan el Área Central Expandida?

La zona de estudio comprende, según el Censo Nacional de Hogares, Población y Vivienda (INDEC, 2010), un total de 19.273 habitantes. Esta cantidad es sensiblemente superior a la registrada en el censo 2001, dado que fueron contabilizados 304 habitantes más en el censo 2010. Al mismo tiempo, la cantidad de habitantes registrada en el censo 2010 es considerablemente inferior a la del censo de 1991, donde fueron registrados 2184 habitantes menos (tabla 3.1).

Zonas	Cantidad de población (habitantes)		
	1991	2001	2010
Las Lomitas I	1.598	1.364	1.311
Las Lomitas II	5.217	4.832	4.870
Centro Tradicional	2.106	1.827	2.499
Resto del Área Central Expandida	12.536	10.946	10.593
Total Área Central Expandida	21.457	18.969	19.273

Del análisis de la distribución de la población en el Área Central Expandida podemos inferir que, a lo largo de los tres censos analizados, la mayor cantidad de

habitantes se halló concentrada en la zona que denominamos Resto del ACE. En esa zona, se mantuvo un total de población que superó los 10.000 habitantes por cada año censal mientras que, en Las Lomitas I, la cantidad de habitantes no ha logrado superar los 1600, en esos mismos años censales. Por otra parte, cabe destacar que se produjo una disminución intercensal generalizada de la cantidad de población en el período de análisis, con excepción de la zona del centro tradicional, donde la población aumentó. Además, la cantidad de población de Las Lomitas, en conjunto, no logra superar a la del Resto del ACE en ningún año censal mientras que duplica a aquella contenida en el centro tradicional.

¿Cómo se construye la denominación de Las Lomitas?

A comienzos de la década del 2000, se emprendió el desarrollo de la zona a través del aumento de la cantidad de edificios de departamentos y la apertura de locales comerciales de reconocidas marcas nacionales e internacionales. Este proceso, condujo a que los promotores inmobiliarios comiencen a promocionar la zona llamándola como “Las Lomitas”.



Ver Imagen 12

Esta denominación responde, por un lado, a una estrategia para distinguir a esta zona emergente de aquella que correspondía con el centro tradicional y, por otro lado, como una forma de emular a la exitosa zona de Las Cañitas, ubicada en el barrio de Palermo ¹¹.

El objetivo era, y es aún, lograr imprimir una identidad diferente a esta zona del barrio, que le permita diferenciarse respecto del conjunto del Área Central Expandida y que sea, al mismo tiempo, capaz de atraer –y también retener– a todo un segmento poblacional de consumidores de nivel



Imagen 12

Relato del surgimiento de Las Lomitas "De barrios bajos a grandes polos comerciales".

II. Las Cañitas es la denominación informal y no oficial de un sector de unas 20 manzanas dentro del barrio de Palermo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Desde fines de los años '90, esta zona ha experimentado una explosión de construcción de edificios de alta categoría y grandes torres, además de locales gastronómicos y de diseño, orientados al sector socioeconómico de ingresos medios-altos.



socioeconómico medio-alto que, a lo largo de la historia, habría poblado el centro tradicional lomense. La construcción de Las Lomitas como un espacio de encuentro de los sectores sociales y económicos más pudientes fue también promocionada e impulsada en las noticias periodísticas (imagen 13).



Imagen 13

Las Lomitas en las noticias periodísticas.



Ver Imagen 13

La circulación de estos discursos periodísticos apunta a legitimar la estructuración de Las Lomitas, contribuyendo a la conformación de una “representación del espacio”, en los términos planteados por Henri Lefebvre, y posteriormente trabajados en Kollmann (2011)⁸, que activa estructuras de mapas mentales y cognitivos que condicionan la imaginación geográfica acerca de lo que *es* (o debería ser) el centro lomense. El geógrafo Gabriel Álvarez explica que, en la construcción de los imaginarios geográficos sobre el conurbano bonaerense, resulta fundamental el papel que juegan las narrativas de la prensa dado que contribuyen a la conformación de múltiples representaciones del espacio. Esas “representaciones” son moldeadas o dirigidas por diferentes poderes, con la intención de que éstos sean asumidos, por parte de la audiencia consumidora de las producciones de los medios de comunicación, como “espacios de representación”. Esta legitimación de las narrativas periodísticas permite proyectar estrategias de acción que, con el tiempo, transformarán perdurablemente el espacio en cuestión⁹.

¿Por qué un fragmento del centro tradicional lomense se constituye como “nuevo distrito” comercial y gastronómico, y no el conjunto del centro?

Según pudo recopilarse en las entrevistas realizadas, Las Lomitas surge tras la necesidad de crear un espacio exclusivo para un segmento de la población –que no es nuevo en Lomas–, que crecía “día a día” y que, a su vez, no contaba con un espacio de encuentro social constituido en el área central, debido a que ésta siempre logró atraer a un grupo de consumidores de nivel medio-bajo, hacia el entorno de la peatonal Laprida.

Los entrevistados coinciden en señalar que Las Lomitas, a diferencia de Laprida, es sinónimo de “exclusividad”. Las Lomitas nació como un polo

gastronómico orientado a atender las demandas de un segmento poblacional que no es solamente local sino que también viene de otros partidos, como Lanús y Almirante Brown: “Si alguien viene de Ezeiza o de Quilmes, o de Lanús y le digo que salí a comer a Las Lomitas sabe perfectamente de la zona que estoy hablando, porque para muchos ir a Las Lomitas es un paseo, es un lugar para comer algo rico, para mirar locales con cosas lindas –de diseño– que no encontrás en la calle Laprida; y por supuesto que todo eso se traslada al precio de los platos en los restaurantes o mismo al de los alquileres de los locales...”.

El fenómeno de reproducir un tipo de paisaje estandarizado y común, orientado hacia el consumo y las actividades vinculadas al ocio, es analizado por Francesc Muñoz (2008) a través del concepto de “urbanización”. De este modo refiere a las transformaciones similares que presenta el paisaje urbano en lugares muy diferentes del planeta, reflexionando sobre la “banalización de la ciudad”¹⁰. Siguiendo esta línea, asegura que los territorios de las ciudades no son homogéneos, pero que actualmente son aplicadas medidas y políticas urbanas estandarizadas y comunes, para experiencias internacionales disímiles. Por ello, dice el autor, las ciudades acaban produciendo cada vez más un tipo de paisaje cada vez más estandarizado y común porque, al interior de una ciudad, todo puede ser diseñado, inclusive los elementos no estrictamente urbanísticos, como la imagen urbana o el sentimiento de pertenencia hacia la misma. En este punto, resulta conveniente preguntarnos: ¿Las Lomitas forma parte de esta tendencia “urbana” de las ciudades? ¿podemos pensar que la urbanización es el fenómeno que muchos periodistas describen como “palerización”?^{III-11}.

Y en relación a esto, ¿cómo participa el gobierno local en estas transformaciones urbanas? Desde la gestión municipal

III. En los medios periodísticos argentinos, la gentrificación muchas veces aparece apodado como “palerización” puesto que, en ese barrio porteño, durante la década de 1990, ocurrieron las primeras manifestaciones del fenómeno¹.



han existido distintas políticas para apoyar y consolidar el crecimiento y desarrollo de Las Lomitas. Los funcionarios municipales entrevistados, al momento de la investigación, aseguraban que “Las Lomitas no está diagramada por la municipalidad” y que “es un invento de las inmobiliarias”; razón por la cual no puede ser considerada como una “marca ciudad” propia del municipio. Sin embargo, desde el municipio, se ha apoyado esta iniciativa a través de políticas de “embellecimiento urbano” y mejoramiento de espacios públicos como, por ejemplo, los baldosones y las plantas instaladas sobre la peatonal Laprida, el remozamiento de la calzada y las veredas que se aplicaron en la calle Boedo, además de las farolas colocadas en todo el radio comprendido por las calles Meeks, Boedo y Mitre, hasta la Avenida Yrigoyen¹². Del mismo modo, fue implementado el *Gallery Night*¹³, una muestra de artistas locales en las calles de Las Lomitas, y también el “Paseo del arte”, sobre la calle del Pasaje González.



Imagen 14
El Pasaje González



Ver Imagen 14

Además, fueron inaugurados pasos bajo nivel con el fin de unir al este con el oeste del partido (como los que se inauguraron en la calle Sáenz y en la calle Larroque)¹⁴, en la zona central. De igual manera, fue abierto un Centro de Seguridad lomense en el año 2010, en el marco del “Plan de Protección Ciudadana”¹⁵, a través del cual se instalaron cámaras de seguridad en distintos puntos estratégicos del partido y se incorporaron, a la vez, agentes que patrullarían el municipio a través de la denominada Policía Local. En este sentido, y retomando a Muñoz, (2008) la ciudad “urbana” se construye no solamente desde la imagen (representada por aquella ciudad “deseada”, que se quiere “copiar”) sino también sobre la necesidad de crear condiciones suficientes para la seguridad urbana. Para impulsar el consumo local y potenciar el desarrollo comercial, se implementaron políticas en consonancia con la Cámara de Comercio de Lomas de Zamora como la puesta en marcha del *Black friday*¹⁶, además de las “ferias de diseño de autor” los sábados por la tarde en los bares lomenses, tal como se hace en los bares ubicados entorno de la Plaza Serrano, en el barrio de Palermo¹⁷.

En Las Lomitas, el Estado aparece como un promotor de la zona dado que busca impulsar la inversión privada a través de estrategias que complementan y, al mismo tiempo, fomentan el desarrollo en la zona. Es decir que el Estado invierte en seguridad pública, limpieza, acondicionamiento de espacios públicos y mejoramiento del alumbrado, pero los beneficios provenientes de estas inversiones públicas, en general, fueron apropiados por los promotores inmobiliarios para maximizar su renta urbana siguiendo, finalmente, la lógica del urbanismo proempresarial.

3.2 La producción de la Renta Potencial del Suelo (RPS) en el centro lomense

La tendencia a la reducción del tamaño de los núcleos familiares, sumada a la emergencia de las nuevas clases medias y las crecientes demandas de grupos alternativos como artistas, bohemios y otros, son algunos factores sociodemográficos que incidieron en el aumento de la demanda por suelo central que conduciría, consecuentemente, a la intensificación de los procesos de renovación urbana, según lo estudian autores como Neil Smith, David Ley, Jamie Peck, David Harvey, Hilda Herzer y Ernesto López Morales, entre muchos otros. Entre los académicos, existe consenso generalizado en el hecho de señalar que esa demanda de suelo central es diagramada y promovida por los promotores inmobiliarios que actúan en consonancia con los gobiernos locales, bajo la instauración de un modelo de administración urbana proempresarial que tiene como objetivo fundamental aumentar el potencial de retorno económico de la inversión financiera, expandiendo las lógicas de mercado como reguladores de la vida urbana.

En este apartado, nos ocuparemos de dar cuenta de la variación del precio promedio del m² en el Área Central Expandida tras el surgimiento de Las Lomitas, analizando la



producción de la Renta Potencial del Suelo (RPS) derivada de la explotación de la renta capitalizada del suelo (RCS)^{IV}.

La evolución del valor promedio del m² de departamentos usados de dos y tres ambientes²² en el GBA mostró un incremento significativo, pues desde mediados de 2008 al año 2015 representó un 43,9% para el conjunto de los partidos (ver gráfico 3.1, en la imagen 15).



Imagen 15

Gráfico 3.1: Valor del m² (en USD) para departamentos de 2 y 3 ambientes usados para GBA. Años 2008-2015.



Ver Imagen 15

IV. La RCS se refiere a “la forma actual” de la renta del suelo, es decir, al valor capturado por los propietarios originarios del suelo sin un proceso de maximización a través de gestiones inmobiliarias. Mientras que, por otro lado, la RPS se refiere a que una propiedad puede capitalizar una mayor cantidad de renta con un uso diferente del actual. Las razones que podrían apoyar este potencial de mayor renta están referidas fundamentalmente a la ubicación y a las políticas de planificación territorial. Es por esto que la regulación gubernamental resulta fundamental, dado que el Estado logra garantizar normativas que intensifican la inversión concentrada en lugares específicos, como una “facilitación” para la fijación del capital y su anclaje al lugar, como explica David Harvey, el 23 de abril de 1996. Todos ellos continúan funcionando en la actualidad. La RPS, además, es derivada del proceso de verticalización y del *marketing* inmobiliario. Al respecto, vale mucho la pena consultar los trabajos de Neil Smith¹⁸, David Harvey¹⁹, Samuel Jaramillo²⁰, Ernesto López Morales²¹.

Los partidos con mayores valores del precio del m² para departamentos usados de dos y tres ambientes, en el período 2008-2012, fue liderado por los partidos que se ubican en la zona norte, como Olivos y Martínez (69,4% en ambos casos), según se evidencia en el gráfico 3.1 (imagen 15). En la zona sur, se destacan Lanús (56,6%) seguido por La Plata (43,2%) y Quilmes (42,3%). A continuación, se encuentran Lomas de Zamora (35,3%) y Avellaneda (29,3%). De la zona oeste, la mayor variación es para Haedo (50,7%), Morón (43,3%) y Ramos Mejía (41,4%). Ahora bien, si extendemos el análisis hasta el año 2015, encontramos que la mayor variación del precio del m² continúa correspondiendo a la zona norte: Martínez (61,2%) y Vicente López (56%). En zona sur, destacan Avellaneda (52,1%), Lanús (44,3%), Quilmes (41,5%) y La Plata (36,4%), de modo que Lomas de Zamora (23,3%) pasa a ocupar el último lugar del grupo de los aglomerados seleccionados por Reporte Inmobiliario como representativos de la zona sur. En la zona oeste, continúa el mismo orden con Haedo (53%), Morón (32,9%) y Ramos Mejía (32,4%). De este análisis se desprende que en casi todos los casos –salvo en el de Haedo– se registró una disminución generalizada del valor promedio del precio del m² entre los años

2008-2012 y 2008-2015. Esta reconfiguración de los valores podría obedecer, entre otras cuestiones, al aumento de la oferta de departamentos en el mercado y, fundamentalmente, a la colocación de unidades nuevas que estarían contribuyendo al descenso de los valores del precio del m² para los departamentos usados. Sumado a ello, los desarrolladores inmobiliarios llevan a cabo negociaciones “más agresivas” dado que están dispuestos a generar cuotas a los compradores, o a rebajar el valor de la propiedad, porque buscan acelerar la concreción de la venta para “fondar otras obras”, en un contexto de devaluación de la moneda local y de la aplicación de la llamada estrategia del “cepo al dólar”, aplicada desde noviembre del 2011.

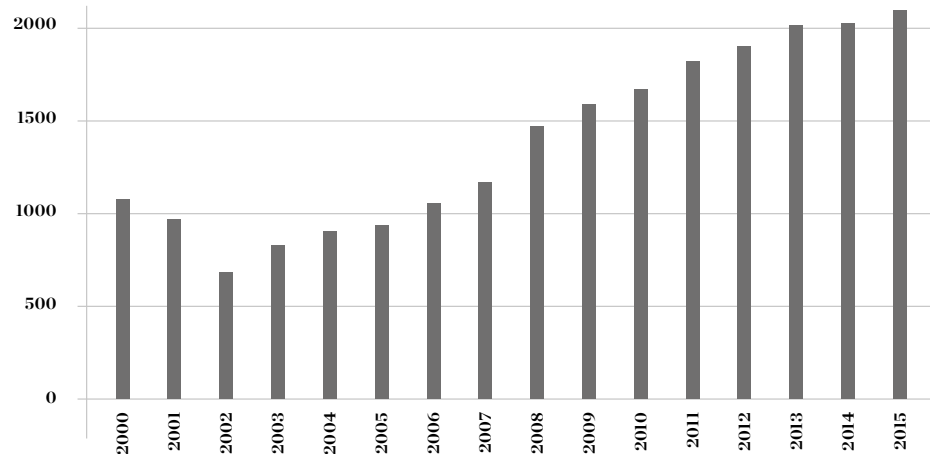
A partir de este análisis se distingue que, para el período 2008-2015, Lomas de Zamora constituye el partido que menor variación del precio del m² tuvo, dentro del conjunto de casos analizados. Sin embargo, esto no resulta representativo para Las Lomitas y la zona del ACE, dado que los precios del valor del m² aumentaron exponencialmente en todo el período de análisis. Por ejemplo, en el año 2003, un departamento de dos ambientes a estrenar se pagaba U\$D 840/m² y, en el 2015, U\$D 2100/m² en el Área Central Expandida. Lo que demuestra que el valor del m² se multiplicó casi tres veces en doce años (gráfico 3.2).

En el gráfico 3.2, es pertinente destacar un momento de decrecimiento en el año 2002, relacionado con la denominada “crisis del 2001” y sus efectos en la disminución de la demanda para compra de viviendas, que analizamos en el capítulo anterior. También se observa cómo los valores del m² anteriores a la crisis del 2001 fueron alcanzados recién hacia el año 2006, lo que demuestra el fuerte impacto de la crisis, en el hecho de que la recuperación de los valores de venta tardó seis años en producirse.



Gráfico 3.2: Valor del m² (en U\$D) para departamentos de 2 ambientes a estrenar para Área Central Expandida (ACE). Años 2000-2015

Fuente: elaboración propia, en base a información proporcionada por revistas "Reporte inmobiliario" y "Top inmobiliario"²³.



■ Permisos de edificación. Trámites acordados.

A partir del año 2003, el valor del m² en el Área Central Expandida ascendió exponencialmente. Esta misma tendencia puede observarse a escala del partido Lomas de Zamora donde, en el año 2008, se pagaban U\$D 1.235 /m² y, en el 2015 U\$D 1.710 /m² por un departamento de dos ambientes a estrenar mientras que, en el Área Central Expandida, para esos mismos años y tipo de departamento, los valores eran de U\$D 1.479 y U\$D 2.100 respectivamente. Es decir que, en siete años, el valor del m² aumentó casi un 50% tanto en Área Central Expandida como en el partido Lomas de Zamora. Sin embargo, destacamos que la distancia con respecto al valor del m² entre el Área Central Expandida y el partido de Lomas de Zamora se multiplicó: pasó de U\$D 200/m², en el 2008, a U\$D 400/m², en el 2015. Estos datos nos permiten concluir que los valores del m² del Área Central Expandida son los más altos con respecto al conjunto de las localidades del partido, y que esa diferencia de precio entre Área Central Expandida y el partido se ha ido profundizando a través de los años.

El aumento del precio del m² contiene el aumento de la “brecha de renta” –denominado por Smith, N. (1996) [2012] como *rent gap*–, que se define por la desigualdad entre la plusvalía o renta capitalizada de suelo (RCS) y el beneficio máximo o renta potencial del suelo (RPS), que determina un uso del

suelo efectivo y más elevado^{V-24}. El análisis de la brecha de renta urbana en el Área Central Expandida presenta algunas limitaciones, dado que solamente se cuenta con datos estadísticos parciales recolectados de fuentes secundarias, tanto formales como privadas²⁵. Sin embargo, un análisis en términos relativos de la evolución de los valores del m² en el Área Central Expandida, observando los períodos anteriores y posteriores a la ejecución de los proyectos inmobiliarios, nos aporta algunas claves para interpretar la Renta Potencial del Suelo (RPS) en el centro lomense.

Para examinar la producción de la RPS fueron analizados 106 proyectos inmobiliarios, a partir de los cuales realizamos una selección que consideramos ilustrativa de la situación del Área Central Expandida.



Ver pliego cartográfico: mapa 15



Ver pliego cartográfico: mapa 16

En los 106 casos analizados, las casas construidas sobre los terrenos²⁶ compartían las características de poseer entre cuatro o cinco ambientes, con jardín y/o cochera incluidos y, a su vez, el estado general del inmueble era calificado como “bueno” o “habitabile”. Ninguna estaba en condiciones para su demolición. El precio de venta de los inmuebles reflejaba no solamente las características de la propiedad sino también su ubicación privilegiada con respecto a la conectividad, accesibilidad, cercanía a las funciones de centro y características del paisaje urbano. A partir del precio de venta del inmueble, se estipula que la Renta Capitalizada del Suelo (RCS) conseguida por el propietario era del 90% aproximadamente, dado que el 10% restante se terminaría por diluir entre los honorarios de las inmobiliarias, los sellados, impuestos y tasas municipales.



Mapa 15

Ver pliego cartográfico: mapa 15
Características y ubicación de edificios de departamentos en Resto del ACE en página 121.



Mapa 16

Ver pliego cartográfico: mapa 16
Características y ubicación de edificios de departamentos en Lomitas I y Lomitas II en página 122.

V. La *rent gap*, o brecha de renta, cuenta con dos características fundamentales, según expresan investigadores como Ernesto López Morales, Ivo Gasic y Daniel Meza Corvalán: a) que la RPS es más alta que la RCS y b) que la RPS es exclusivamente acumulable por agentes de gran poder de inversión en capital fijo, lo cual se ve reflejado en términos económicos (monetarios/financieros) y, a la vez, tecnológicos (en la capacidad técnica de producir desarrollo inmobiliario). De igual modo, supone la interrelación entre cuatro elementos. En primer lugar, el valor de la casa como objeto construido sobre el predio; en segundo lugar el precio de venta –correspondiente al precio de transacción, que incluye el valor de la casa más el del terreno–. Tercero, la RCS conseguida por el propietario y, por último, la RPS obtenida al invertir y explotar al máximo de lo regulado. La producción del *rent gap* supone la explotación de un terreno de RCS baja para invertir y así capitalizar una alta RPS. Esta ecuación es garantizada, en estos términos, por la intervención privada y gubernamental. La injerencia de los sectores público y privado dictaminan la devaluación/abandono o la inversión/capitalización de ciertos sectores de la ciudad²⁴.



La diferencia en la variación del m² sugiere que el valor del m² se multiplicó alrededor de cinco veces con respecto al valor original –luego de la ejecución del proyecto inmobiliario– estipulando que los proyectos inmobiliarios explotan al máximo el FOT y FOS determinado por el Código de Edificación. Esto indica la alta capacidad de acumulación de la RPS, con respecto a la RCS comprendida por el propietario anterior, tomando en consideración la desigual acumulación del plusvalor generada por el suelo. Sin embargo, esto no refleja directamente la ganancia del productor inmobiliario por cada metro cuadrado intervenido de manera absoluta, porque se trata de datos que suelen ser inflados por el incremento en la envergadura de los edificios construidos y no por la disminución de la RCS. No obstante, podemos decir que la tasa de acumulación por parte del desarrollador inmobiliario es alta –muy alta– a pesar de que, en forma paralela, el precio del suelo se mantenga en alza.

3.3 Hacia el proceso de verticalización ¿del Área Central Expandida (ACE) o de Las Lomitas?

La expansión de edificios de departamentos es una de las claves interpretativas –junto con la proliferación de comercios– para comprender los procesos de renovación urbana del Área Central Expandida y, a su vez, el surgimiento de Las Lomitas. Durante la primera década del siglo XXI se produjeron transformaciones del paisaje urbano lomense a partir de la incorporación de miles de metros cuadrados para la construcción, con la consecuente demolición de una cantidad menor de metros cuadrados. Esto surge como consecuencia del reemplazo de las viviendas monofamiliares por multifamiliares, es decir, de la demolición de las tradicionales casas bajas –que no superan los dos pisos de altura y que poseían, en muchos casos, jardín y garaje– y su sustitución por

edificios de departamentos^{VI-27}. En la zona de Las Lomitas es posible encontrar edificios de departamentos para vivienda de arquitectura moderna que podríamos denominar “bajos”, o sea, de hasta tres pisos de altura. También destacan los condominios de hasta cuatro pisos de altura que alojan grandes superficies con jardines y piscinas de uso común. La mayoría de éstos fueron construidos entre medianeras²⁸. En todos estos tipos de edificios, se conjugan departamentos residenciales de variada categoría, que cuentan con *amenities* que pueden incluir salones recreativos, piscinas, espacios deportivos, seguridad privada permanente, cocheras, entre otros.

La mayoría de esos edificios se construyeron en forma posterior al año 2000, y se concentran en las 159 manzanas que se circunscriben al Área Central Expandida. En el área relevada se construyeron edificios con prestaciones orientadas a las clases medias-altas –con equipamiento de recreación, como pileta, sauna, salón de juegos, como así también vigilancia privada–, a lo cual se suman locales de indumentaria y gastronómicos destinados a este mismo segmento de mercado.



Ver Imagen 16



Ver pliego cartográfico: mapa 17



Ver pliego cartográfico: mapa 18

El relevamiento realizado en 2015 arroja como resultado principal la existencia de un total de 408 edificios de departamentos concentrados en la zona de Las Lomitas y, en particular, sobre su arteria principal: la calle Colombres, entre las Avenidas Meeks e H. Yrigoyen (mapas 17 y 18). De la misma manera, se registró una alta concentración de edificios



Imagen 16

Avance de la verticalización en el centro lomense. Fotografías de la autora.



Mapa 17

Ver pliego cartográfico: mapa 17: Antigüedad de los edificios de departamentos en el Área Central Expandida de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2015 en página 123.



Mapa 18

Ver pliego cartográfico: mapa 18: Cantidad de plantas de los edificios de departamentos en Área Central Expandida de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2015 en página 124.

VI. La verticalización se produce a partir de la concentración de edificios de distinto tipo. Esas edificaciones son denominadas de distinta manera en la literatura actual como torres-jardín, torres amuralladas, torres-countries, countries verticales o countries en altura



“nuevos” sobre la calle Sarmiento (con un promedio de entre diez y quince edificios por manzana), que corresponde a la zona que denominamos como Las Lomitas II, situada por fuera del radio clásico que concentra los locales gastronómicos. Asimismo cabe destacar que, sobre la peatonal Laprida, no hubo edificios nuevos construidos entre los años 2003 y 2015, pero sí se observan construcciones nuevas sobre la calle Sáenz, Portela y Rivera (es decir, en sus paralelas, en sentido norte) y también sobre las calles Loria, Gorriti, Colombres y Mitre (sus paralelas, en sentido sur). Podemos pensar, entonces, que la centralidad tradicional ha sido excluida del proceso de verticalización y que, justamente, es en torno a ésta en donde se han experimentado las construcciones nuevas. Los llamados “edificios viejos” se encuentran concentrados sobre las dos avenidas principales de la localidad de Lomas de Zamora: la Avenida Meeks (que se extiende en forma paralela a las vías del Ferrocarril General Roca y desemboca, en su extremo norte, en la estación de tren Lomas de Zamora y, en su extremo sur, en la estación de tren Temperley) y sobre la Avenida H. Yrigoyen (banda de circulación que se extiende hasta el Puente Pueyrredón, acceso principal a la CABA); aunque también se contabilizaron unos seis edificios viejos en la calle Colombres, cuatro sobre la calle Mitre y tres sobre la calle Sáenz. Autores como Lorena Vecslir y Jorge Blanco²⁹ analizan estos procesos de verticalización para los casos de las centralidades tradicionales de Lanús, Avellaneda y Lomas de Zamora, y sostienen que se ha producido una “verticalización selectiva” dado que ésta responde a una tipología en la cual predominan los edificios de departamentos destinados a la población local de clase media y alta. También explican que esas construcciones, en muchos casos, han contravenido los códigos de edificación urbana (tema que abordaremos en el próximo punto) dentro de los cuales fueron delimitados “corredores prioritarios” en las zonas contiguas a las centralidades tradicionales, aprovechando los equipamientos y servicios urbanos preexistentes.

3.4. El fenómeno del *rent gap* (diferencia de renta potencial) lomitense: la inquilinización del Área Central Expandida

En el Gran Buenos Aires persiste la tendencia al aumento de la proporción de inquilinos, fenómeno que se denomina en los estudios urbanos como

“inquilinización”. En el año 2001, el 75,2% de los hogares vivían en una vivienda de la que eran propietarios y el 8,4% eran inquilinos, mientras que en el año 2010, la participación de propietarios disminuyó al 71,5% y la de inquilinos aumentó a un 13,5%³⁰. El partido de Lomas de Zamora no escapa a esa tendencia: de acuerdo a los datos arrojados por los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (2001 y 2010), en el censo 2001 el partido registró un 7,42% de inquilinos mientras que, en el del año 2010, esa cifra ascendió a un 12,53%. Asimismo, los propietarios descendieron de 82,11% en el año 2001, a 78,32% en el 2010. Los inquilinos se concentran principalmente a lo largo del eje de las vías del Ferrocarril General Roca, en sus estaciones Banfield, Lomas de Zamora, Temperley, Llavallol y Turdera (mapas 19 y 20).



Ver pliego cartográfico: mapa 19



Ver pliego cartográfico: mapa 20

Cerca del 40% de los residentes en torno de las estaciones ferroviarias del partido de Lomas de Zamora son inquilinos, tendencia que se mantuvo estable desde el año 2001. Por otra parte, se expresó una leve disminución de inquilinos en el periodo intercensal 2001 y 2010, en el eje del Camino de la Ribera y en la zona norte del partido. Además, se puede observar el mantenimiento de una baja proporción de inquilinos tanto en torno de la estación ferroviaria Villa Fiorito como en la de Ingeniero Budge, como así también en la zona de Camino de Cintura y Juan XXIII –zona de inundaciones periódicas que limita con el partido de Esteban Echeverría, y parte de ella se encuentra circunscrita a la Reserva Natural Santa Catalina–.

Las sociólogas María Carla Rodríguez, Natalia Cosacov, María Florencia Rodríguez y María Cecilia Zapata sostienen que el aumento de la cantidad de inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la primera década del 2000, se vincula fundamentalmente con el aumento del precio de suelo y el precio de las viviendas (tanto las usadas como las nuevas) lo que hace cada vez más difícil el acceso a la compra de una vivienda³¹. Sin embargo, las autoras señalan que la recomposición salarial posterior a la devaluación del año 2002 ha



Mapa 19

Ver pliego cartográfico: mapa 19: régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos. Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2001. En página 125.



Mapa 20

Ver pliego cartográfico: mapa 20: régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos. Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2010. En página 126.



permitido que algunos jóvenes puedan independizarse de sus hogares paternos alquilando una vivienda o que, a su vez, hogares que compartían la vivienda hayan logrado vivir menos hacinados alquilando su propia vivienda. Asimismo, sostienen que las mejoras en los ingresos no han sido suficientes para que los inquilinos puedan comprar la vivienda en la que habitan, dado que los precios del suelo aumentaron más que los salarios.

Para pensar la relación entre el salario y la posibilidad (o no) de compra de una vivienda en Lomas de Zamora, hemos puesto en relación el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) y el valor del m² para el partido de Lomas de Zamora. De ese análisis surge que en el año 2008 se necesitaban 126 salarios para comprar un departamento usado de 40m² (considerando que, en ese año, el valor del m² era de U\$D 1.235, para un departamento usado de dos y tres ambientes en el partido de Lomas de Zamora) y el SMVM era de \$1.200. En el año 2013, se necesitaban 94,8 SMVM (siendo el valor del SMVM de \$3.300) y el precio del m² era de U\$D 1.420 para un departamento de dos y tres ambientes usado. Es decir que, en un intervalo de cinco años, la cantidad de salarios para poder acceder a una vivienda en el partido de Lomas de Zamora habría disminuido³².

A pesar de la disminución en la distancia entre el precio de la vivienda y los salarios, las personas han adoptado como estrategia el acceso a la vivienda a través del alquiler. Sin embargo, los análisis sobre la estabilidad laboral y el aumento de la provisión de créditos hipotecarios no reflejan un aumento sustancial de la cantidad de propietarios³³. Uno de los entrevistados, que se desempeñaba como oficial de cuentas al año 2011 en una entidad bancaria pública, aseguraba que el principal problema para el acceso al crédito eran los requisitos exigidos por los bancos. Uno de los requisitos implicaba la presentación de los recibos de sueldo, pruebas de la solvencia económica del solicitante: “Ahí aparece el primer problema, porque muchas veces el solicitante no posee los recibos de sueldo o no representan lo que manifiesta cobrar mensualmente puesto que, en algunos casos, parte de la recomposición salarial se le hizo “en negro”³⁴ y no figura en el recibo”. Otra de las trabas para el acceso al crédito está vinculada con el monto inicial de dinero, puesto que éste debe representar alrededor del 20% del monto total de la propiedad a comprar (ya que el banco no presta la totalidad del valor del inmueble elegido): “el principal problema es que, como la mayoría de estos créditos son

para primera vivienda, en general el candidato no posee semejante cantidad de dinero ahorrado, porque otro gran problema es que el valor actual de los alquileres no le permiten ahorrar”, dice el entrevistado.

Para el caso del partido de Lomas de Zamora, los inquilinos aumentaron en forma proporcional a la disminución de propietarios, entre los años censales 2001 y 2010 (INDEC). Tablas 3.3 y 3.4:

Zona	Régimen de tenencia de la vivienda					
	Propietarios ¹		Inquilinos		Ocupantes ²	
	2001	2010	2001	2010	2001	2010
Las Lomitas (I)	72,19%	64,60%	22,49%	28,14%	5,33%	7,27%
Las Lomitas (II)	79,65%	70,18%	13,14%	23,42%	7,21%	6,08%
Centro tradicional	70,84%	58,07%	20,61%	35,59%	8,55%	6,83%
Área Central Expandida	76,59%	68,70%	15,70%	25,04%	7,71%	6,28%
Partido de Lomas de Zamora	82,11%	78,32%	7,42%	12,53%	10,47%	6,59%

Tabla 3.3: Régimen de tenencia de la vivienda en el partido de Lomas de Zamora y Área Central Expandida (ACE). En porcentaje.

Del análisis del régimen de tenencia de la vivienda para el período intercensal 2001-2010 se desprende que se produjo una disminución generalizada del porcentaje de propietarios en todas las zonas analizadas (tabla 3.3). El centro tradicional fue el más afectado dado que disminuyó un 18%, seguido por Las Lomitas II en donde bajó un 11,9% el número de propietarios. Las Lomitas I y Área Central Expandida sufrieron una disminución pareja: 10,5% y 10,3% respectivamente. La zona que menor impacto ha recibido del proceso de disminución de propietarios fue el Partido de Lomas de Zamora, en donde apenas hubo un recorte del 4,6%.

Con respecto al porcentaje de inquilinos, los datos recabados por el Censo Nacional de Hogares, Población y Vivienda (INDEC 2001-2010) indican que aumentaron en todas las zonas analizadas. Las Lomitas II y el centro tradicional fueron las zonas que experimentaron el mayor aumento del porcentaje de inquilinos, que superó el 70%. Se contabilizó un aumento del 78,2% para Las Lomitas II y del 72,7% para el centro tradicional. En el Partido de Lomas de Zamora el aumento fue del 68,9% mientras que, en el Área Central Expandida, fue del 59,5%. La zona que

Fuente: Elaboración propia en base a la información de los Censos de Hogares, Población y Vivienda. INDEC 2001 y 2010.

1- Incluye las categorías "propietario de la vivienda y del terreno" y "propietario de la vivienda solamente".

2- Incluye las categorías "ocupante por relación de dependencia", "ocupante por préstamo" y "otra situación".



acumuló el menor porcentaje de inquilinos fue Las Lomitas I, en donde el aumento apenas superó el 25%.

De la categoría “ocupantes”, que abarca las formas más precarizadas de tenencia de la vivienda, se desprende que su porcentaje ha aumentado en Las Lomitas I de manera proporcional a la disminución en el Partido de Lomas de Zamora (entre el 36% y el 37%), siendo éstas las zonas que representan el mayor ascenso y también descenso del porcentaje de ocupantes durante nuestro período de estudio. En el resto de las zonas analizadas, el porcentaje de ocupantes ha disminuido entre el 15% y el 20%.

Tabla 3.4: Régimen de tenencia de la vivienda en el partido de Lomas de Zamora y Área Central Expandida (ACE). En números absolutos.

Fuente: Elaboración propia en base a la información de los Censos de Hogares, Población y Vivienda. INDEC 2001 y 2010.

1- Incluye las categorías “propietario de la vivienda y del terreno” y “propietario de la vivienda solamente”

2- Incluye las categorías “ocupante por relación de dependencia”, “ocupante por préstamo” y “otra situación”

Zona	Régimen de tenencia de la vivienda					
	Propietarios ¹		Inquilinos		Ocupantes ²	
	2001	2010	2001	2010	2001	2010
Las Lomitas I	244	427	76	186	12	44
Las Lomitas II	1.503	1.546	248	516	106	112
Centro tradicional	605	687	176	421	63	69
Área Central Expandida	5.602	5.698	1.148	2.077	436	438
Partido de Lomas de Zamora	134.988	147.903	12.200	23.668	12.150	12.442

Sin embargo, en términos absolutos, el Censo Nacional de Hogares, Población y Viviendas (INDEC 2001, 2010) señala que la cantidad de propietarios aumentó en todas las zonas. Las Lomitas I fue la más beneficiada dado que se multiplicaron por dos: se pasó de 244 propietarios a 427, en el período 2001-2010. En Las Lomitas II, el centro tradicional y el Área Central Expandida, el aumento osciló entre 40 y 90 nuevos propietarios, siendo 43, 82 y 96 respectivamente en el período analizado. La zona que experimentó mayor cantidad de nuevos propietarios fue el Partido de Lomas de Zamora, donde se contabilizaron 12.915 nuevos propietarios, si bien en 2001 contaba con 134.988 y en 2010 con 147.903. Es decir que, en proporción, la cantidad de nuevos propietarios fue menor para el Partido de Lomas de Zamora que para el resto de las zonas analizadas (tabla 3.4).

En el caso de los inquilinos, las cifras absolutas demuestran que todas las zonas multiplicaron su cantidad en más del doble, entre los años 2001 y 2010: en el caso de Las Lomitas I se contabilizaron 110 nuevos inquilinos, en Las Lomitas II, 268 y en el Centro tradicional, 245. La excepción es para el Partido de Lomas de Zamora, en donde hubieron 11.468 nuevos inquilinos, contabilizando 12.200 en el año 2001 y 23.668 hacia el año 2010.

Las cifras absolutas de la categoría “ocupantes” demuestran un ascenso positivo en todas las zonas. La mayor cantidad se registra en el Partido de Lomas de Zamora, en donde se contabilizaron 17.273 nuevos ocupantes. A éste le sigue la zona del Área Central Expandida con 519 y Las Lomitas II, con 121. La menor cantidad de nuevos ocupantes continúa registrándose en el centro tradicional, con un total de 75, y en Las Lomitas I, con un total de 48.

Uno de los procesos que se destacan en el análisis de las cifras es la inquilinización de la zona de estudio que se puede vincular con el proceso de verticalización y, a su vez, con el aumento de la oferta de departamentos volcados al alquiler.

Para los promotores inmobiliarios entrevistados, el aumento de la cantidad de inquilinos en Lomas de Zamora estuvo vinculado con las restricciones a la compra de dólares impuestas en el año 2010, el denominado “cepo al dólar”³⁵. Los inmobiliarios identifican esta restricción para la compra de moneda extranjera aplicada por el Estado como la causa principal por la cual muchas personas no pudieron hacerse de dólares para efectuar las operaciones de compra. Además, los créditos hipotecarios (que se otorgan en pesos argentinos y no en dólares) no alcanzaban a cubrir los precios de los departamentos. Sumado a esto, muchos vendedores exigían el valor del dólar al precio del mercado paralelo y no al valor del dólar oficial, lo cual terminaba por incrementar aún más el precio de la propiedad³⁶. Entonces, los propietarios (entre los cuales se destacan los pequeños ahorristas que compraban la propiedad al pozo “como inversión” –destacando “a los ladrillos” como reserva de valor– dicen los entrevistados) volcaban su propiedad hacia el mercado del alquiler, y no hacia la venta.

La consecuencia directa de este fenómeno fue el aumento de la oferta de alquiler de departamentos “a estrenar”, lo cual repercutió en la regulación y



estabilización del precio del alquiler. Si bien el Área Central Expandida continúa siendo la zona del partido más cara para alquilar y posee valores que se asemejan a los barrios de clases medias y medias altas de la CABA, como el de Caballito³⁷, las variaciones interanuales en los precios de los alquileres es una de las más bajas del Gran Buenos Aires³⁸.

Por lo tanto, podemos inferir que el proceso de verticalización ha logrado amortiguar el aumento de los valores de los alquileres para los inquilinos, dada la mayor oferta de departamentos en el mercado. Esto promovió, por un lado, la “retención” del inquilino y, por otro lado, el aumento de los mismos; porque esa oferta de departamentos en el mercado, junto con la expansión de los bienes y servicios que se conjuga con el embellecimiento urbano en la zona del centro, ha transformado al Área Central Expandida en un polo atractivo para residir. Considerando el reducido crecimiento de la población en el Área Central Expandida, que no supera los 800 habitantes según el análisis de los valores intercensales comprendidos en el período 2001-2010, presentado a comienzos de este capítulo, podemos inferir que el aumento de la cantidad de inquilinos se vincula con la (re)distribución de la población del centro lomense, puesto que aumentó la cantidad de hogares unipersonales y disminuyó la cantidad de hogares que albergan a más de cinco personas, tal como dimos cuenta en el segundo capítulo. Asimismo, cabe destacar que en la oferta de los nuevos edificios de departamentos, resultan representativos aquellos que poseen entre uno y dos ambientes.

3.5 Los movimientos de resistencia barrial: entre la conservación del patrimonio histórico y las ordenanzas modificatorias para la edificación local

El surgimiento de Las Lomitas se produjo en una zona donde, tradicionalmente, el uso del suelo era netamente residencial.

Esas viviendas, que en general tenían hasta dos pisos de altura y contaban con jardín y garaje, se conjugaban con árboles añosos y calles empedradas. Ese paisaje urbano forma parte del patrimonio histórico-arquitectónico que da cuenta de las huellas del asentamiento de la comunidad europea, influencia analizada en el capítulo anterior.^{VII-39}

Con la expansión de las actividades comerciales y de los edificios de departamentos sobre la zona que actualmente se llama Las Lomitas, muchas propiedades consideradas parte del patrimonio arquitectónico lomense fueron derribadas. Esas transformaciones fueron posibles, en parte, por las modificaciones en el Código de Edificación. La flexibilización de la normativa para la construcción viabilizó el avance de los edificios de departamentos sobre propiedades consideradas como patrimonios arquitectónicos, así como modificaciones en el arbolado urbano. En este contexto, se produjeron talas masivas de especies añosas sin regulación municipal, y se avanzó simultáneamente en la pavimentación de calles que antes eran empedradas, en zonas donde éste formaba parte del patrimonio barrial. Sobre la base de reclamos preservacionistas del patrimonio lomense, los vecinos fundaron la Asociación Vecinal Fuenteovejuna^{VIII-40}.

En este apartado analizamos cronológicamente las ordenanzas modificatorias a la Zonificación según Usos (vigente desde el año 1983) y al Código de Edificación que atravesaron el proceso de constitución de Las Lomitas. A partir de allí, presentamos algunas de las respuestas de los funcionarios municipales, vecinos y también de aquellos agrupados en la Asociación Vecinal Fuenteovejuna, como movimiento de resistencia al avance de la verticalización en el barrio.



Ver Imagen 17



Imagen 17
Asociación de Vecinos
FUENTEOVEJUNA.

VII. Existe consenso, entre algunos autores, para conceptualizar al patrimonio como una construcción social, producto de un trabajo de selección y puesta en valor a través del cual el pasado es (re)interpretado, en pos de ofrecer una versión compartida y unívoca de la historia. El patrimonio es un conjunto de bienes (naturales o culturales, materiales o inmateriales) acumulados por tradición o herencia y representan aquellos valores identitarios que la sociedad reconoce como propios. Son los grupos en el poder quienes, desde un presente, seleccionan algunos de los múltiples inmuebles y partes de la ciudad del pasado, como calles y plazas, centros antiguos y barrios históricos. Así, la valoración de objetos producidos en el pasado remite a las relaciones que los pueblos y sus élites tienen con su historia remota y reciente³⁹.

VIII. La Asociación Vecinal Fuenteovejuna constituye una organización sin fines de lucro, que nació en el año 1997, cuando los vecinos comenzaron a reunirse en casas de familias, bares y colegios de la zona para detener el avance de la aprobación de excepciones al Código de Edificación en las localidades de Lomas de Zamora, Banfield, Turdera, Temperley y Llavallol⁴⁰.



Los actuales cambios en la morfología de la zona adyacente a la centralidad tradicional han sido posibles gracias a las modificaciones de las Ordenanzas n° 3861/1983 y 3933/1983 del partido de Lomas de Zamora en julio de 2001, como así también a toda una serie de ordenanzas posteriores que modificaron a las mismas.

En el mes de febrero del año 2001 los vecinos lomenses, a través de Fuenteovejuna, realizaron una carta y un informe dirigido a la Secretaría de Tierras y Urbanismo del gobierno de la Provincia de Buenos Aires, criticando las propuestas del Poder Ejecutivo Municipal sobre las modificaciones a las ordenanzas hasta entonces vigentes. En ese documento, la Asociación Vecinal argumenta que el gobierno municipal declara la necesidad de preservar las zonas residenciales con características propias “muy arraigadas y determinantes de la morfología urbana”, con un perfil residencial de baja altura e histórico. Sin embargo, para la Asociación Vecinal resulta “cuestionable” la materialización de esas ideas dado que el tipo de preservación propuesta por el gobierno municipal era aquella surgida de “la gran muralla de edificios y torres” que delimita el perímetro de los barrios residenciales tradicionales, que repercute negativamente en la preservación del paisaje urbano histórico generando un efecto de “encierro” en parte del casco histórico lomense. En este sentido, una de las preocupaciones de los vecinos ha sido con respecto a la banda de circulación de la Av. Hipólito Yrigoyen, que corresponde a la categoría “A”⁴¹, ya que en sus zonas adyacentes se desarrollan barrios residenciales de baja densidad (zonas R21, R31, R4, R41 y R42), con excepción del área C1, que corresponde a la zona de la peatonal Laprida y a la salida de la estación de tren de la línea del Ferrocarril General Roca, una zona de alta densidad (mapa 21).



Mapa 21

Ver pliego cartográfico: mapa 21 Zonificación según usos del suelo en el Área Central Expandida (ACE) de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2001. En página 127.

Fuente: elaboración propia, en base a plano de zonificación según usos del suelo del partido de Lomas de Zamora (2001).



Ver pliego cartográfico: mapa 21

Un caso resonante ha sido la construcción del hipermercado Coto en la esquina de la Av. H. Yrigoyen y la calle Monteagudo, en la localidad de Banfield⁴². A pesar de muchos reclamos por parte de los vecinos, se sancionó la Ordenanza n° 11.399, el 9 de febrero del año 2007, que permitió la construcción del mismo en medio de una zona residencial (R1). En esa zonificación no se admitía

la localización de emprendimientos comerciales de gran magnitud, solo se autorizaba la construcción de autoservicios de hasta 420 m². Sin embargo, la empresa del hipermercado Coto logró la aprobación para realizar una obra de unos 5.000 m² aproximadamente.

El 26 de septiembre del año 1995 se sancionó la Ordenanza n° 7.540, que fija la restricción para las zonas R2-1 –salvo la zona que corresponde a las bandas A de circulación– de construir con un límite de altura de 10 metros. No obstante, y a pesar de las quejas de los vecinos por la falta de preservación del patrimonio arquitectónico y cultural lomense, el 9 de diciembre de 2009 se promulgó la Ordenanza n° 12.788, que deroga a la 7.540/95. Esta ordenanza fija un piso de altura de construcción más alto: 11,40 metros, lo que supone la construcción de planta baja y tres niveles superiores. Esta nueva disposición de altura también es aplicable a los planos aprobados, según el artículo 4° de la Ordenanza n° 12.788/09. En esta ordenanza también son excluidas las calles de las bandas A de circulación.

Por lo tanto, del análisis de las ordenanzas modificatorias se puede inferir que éstas tienden a favorecer el desarrollo inmobiliario en altura y a modificar el uso del suelo. Se alienta, de este modo, la construcción de edificios en barrios con casas bajas y tradicionales, viabilizando así el desarrollo de un *boom* inmobiliario en la centralidad tradicional lomense y en sus alrededores favoreciendo, así, la gestación de Las Lomitas.

A raíz de esta flexibilización en la legislación local para la construcción en la zona, no solamente ha cambiado el paisaje urbano lomense, sino que también han surgido problemas derivados del aumento de la producción de residuos y de la reducción del arbolado urbano. Asimismo, ha aumentado la cantidad de vehículos que circulan en la zona y, por lo tanto, el ruido y la contaminación. Esta situación ha conducido a que los vecinos se organizaran para reclamar limitaciones contra el avance de lo que llaman “la destrucción del barrio”.

Como fruto de esa lucha, se sancionaron dos ordenanzas en el mes de febrero del año 2012: la n° 13.868 y la n° 13.869.



Ver Imagen 18



Imagen 18

La resistencia vecinal.
Fuenteovejuna



El 16 de febrero del año 2012 se sancionó la Ordenanza n° 13.868, que deroga a la n° 12.788/09. En ella se fija para las zonas C22, C23, R2-1, R2-2, R3-1, R3-2 y R4 un plano límite de altura de 8,40 metros. Si bien esta ordenanza no propone la modificación de los planos ya aprobados, sí continúa con la exclusión de la banda A de circulación, pero solamente en la zona R2-1 de la banda.



Imagen 19
Ordenanza n° 13.868/12



Ver Imagen 19

Por lo tanto, con esta última ordenanza, el límite de altura de construcción fue reducido, inclusive a niveles inferiores a los estipulados por las ordenanzas municipales de los años 1990. Sin embargo, esto no aplicó para los planos que ya habían sido aprobados, por lo que allí se gesta otro problema: al año 2015, aún se siguen construyendo edificios que superan los diez pisos de altura (tal como indica nuestro relevamiento de edificaciones y fotográfico, realizado en julio del año 2015) ya que esos planos habían sido aprobados con antelación a la ordenanza del año 2012.

El 24 de febrero del año 2012 se sancionó la Ordenanza n° 13.869 para la protección del patrimonio histórico lomense. Se creó, a su vez, una Comisión de Evaluación de Proyectos que autoriza o deniega los pedidos de demoliciones de edificaciones construidas con anterioridad al año 1960, tanto como los proyectos de obra destinados a construirse en su reemplazo. Asimismo, la mencionada comisión autoriza o deniega los proyectos de obra a realizarse en terrenos que sean objeto de subdivisión por el régimen de la Ley Nacional n° 13.512. Bajo esta ordenanza también se incorpora al Código de Edificación vigente la obligatoriedad de poseer un certificado de aprobación del proyecto a ejecutarse de la Comisión de Evaluación de Proyectos, en los casos en que corresponda intervenir. Con posterioridad, la Ordenanza n° 13869/12 fue actualizada y reemplazada por la n° 13.084/16 y, además, en el año 2020 fue sancionada la Ordenanza n° 17.723 con el ordenamiento sistematizado del Código de Edificación de Lomas de Zamora.



Imagen 20
Ordenanza n° 16.084/16



Ver Imagen 20



Imagen 21:
Ordenanza n° 17.723/20



Ver Imagen 21

A pesar de las ordenanzas preservacionistas, muchas casas consideradas parte del patrimonio arquitectónico-histórico lomense fueron derribadas. Tal es el caso de la casa de estilo inglés, emplazada en la esquina de Colombres y Sarmiento (imagen 22), o la casa estilo *art-decò* situada en Loria al 800, ambas derribadas a principios del año 2013. En la ubicación correspondiente al primer caso mencionado, fue construido un edificio de departamentos que superó los diez pisos de altura, mientras que, en el segundo caso, un “mini *country*”⁴³.



Ver Imagen 22

Es decir que, a pesar de la sanción de ordenanzas que afirman proteger al patrimonio lomense, pareciera que los promotores inmobiliarios se apoyan en estas mismas para justificar sus desarrollos.

Partiendo del análisis de las ordenanzas modificatorias al Código de Edificación, notamos que la normativa no logró frenar la expansión de los edificios de departamentos, sino que la ha promovido especialmente sobre el eje principal de Las Lomitas: la calle Colombres (que cuadra dentro de la Banda C de circulación, en la zonificación según usos) y en sus calles transversales, especialmente en Sarmiento, Saavedra, España e Italia. Las bandas C, que se encuentran dentro de las zonas R1 y R2 –que corresponden a la zona de Las Lomitas–, mantienen los índices de ocupación del suelo y usos de las zonas que atraviesan. Es decir que, para la R1, corresponde un uso residencial de alta densidad y edificación en altura (allí los edificios superan los diez pisos de altura) mientras que, para la zona R2-1, corresponde un uso residencial de viviendas colectivas pero de densidad media (allí los edificios no pueden superar los tres pisos de altura). Por eso el paisaje lomense, en la divisoria entre las zonas R1 y R2, es tan “peculiar”. Por ejemplo, sobre la calle Saavedra encontramos, en el sentido norte, mano derecha, una concentración de edificios que superan los diez pisos de altura mientras que, en la mano izquierda, –es decir enfrente, cruzando la calle– encontramos casas bajas y unos pocos edificios construidos, en su mayoría terminados entre los años 2013 y 2014, que no superan los tres pisos de altura (imagen 23). Estas restricciones en la construcción de los edificios repercuten en los valores de venta, porque los departamentos se venden a un



Imagen 22

Esquina de las calles
Colombres y Sarmiento.
Años 2013 y 2015.



precio más elevado dado que, desde sus balcones, puede apreciarse un paisaje “sin congestión de edificios” es decir, con árboles y casas bajas.

**Imagen 23**

La calle Saavedra, en la denominada zona de Las Lomitas II



Ver Imagen 23

En otras zonas de Las Lomitas, como en el caso de las calles transversales a Saavedra como Loria y Gorriti, se ha conformado lo que podríamos llamar una “muralla de edificios” que se expresa en la construcción de un edificio al lado de otro, y entre medianeras (Imagen 24).

**Imagen 24**

“Muralla de edificios” en Las Lomitas. Intersección de las calles Loria y Saavedra (fotografía A), y avenida Hipólito Yrigoyen y calle Colombres (fotografía B). Año 2015.



Ver Imagen 24

Uno de los problemas derivados de la verticalización del barrio es el fenómeno de las “casas islas”⁴⁴, que hace referencia a las viviendas de baja altura que quedan “aprisionadas” entre los edificios de departamentos y que, por ello, adquieren una nueva condición negativa: parte del valor de mercado de esas viviendas se reduce, como consecuencia de la pérdida de luminosidad natural y ventilación (imagen 25). Esta modalidad se ha transformado en una estrategia de desplazamiento de los residentes tradicionales, quienes se ven “cercados” tanto por el florecimiento de los edificios de departamentos, como por la contaminación sonora y visual. A pesar de ello, esos terrenos adquieren una nueva condición positiva: aumentan su valor inmobiliario y, a la vez, la posibilidad de especular con éstos en el mercado.

**Imagen 25**

“Casas islas” en Las Lomitas.



Ver Imagen 25

Como consecuencia de la problemática vinculada con la especulación de esos terrenos, y tras los reiterados reclamos de los vecinos, se ha modificado el inciso g) del artículo 2.1.2.5 del Código de Edificación a través de la Ordenanza n° 15.827, en julio del año 2016, la cual establece que no se podrán construir más m² de los que son demolidos. Es decir que, si se demuele una casa de planta baja para construir una torre, se deberá volver a construir, como máximo, una edificación del tamaño de la casa demolida.



Ver Imagen 26

Esto busca limitar una gran cantidad de casos en donde existen edificios en plena construcción, cuyos planos de demolición ya fueron previamente aprobados: es decir que si la casa tenía algún valor, la Comisión Evaluadora se perdió de evaluarlo y el patrimonio cultural ya fue arrasado sin permiso. Las consecuencias de estas construcciones “ilegales” –como las denominan los miembros de la Asociación Fuenteovejuna– tienen consecuencias porque afectan a la estética de la zona, al asoleamiento y la cantidad de luz que entra a los edificios cercanos. Un diputado oriundo de la zona explica en una entrevista para un periódico local⁴⁵, que los efectos de estas construcciones no son solo urbanísticos, sino que también corresponden al orden de la planificación de servicios e infraestructura urbana.

“Cuando hay problemas de presión de agua, probablemente sea porque la zona no es apta para la construcción de tantos edificios y el servicio se vuelve ineficiente.

Cuando el tránsito se satura en zonas céntricas por los autos estacionados de ambas manos, probablemente sea porque no deberían haber tantos departamentos por edificios, o porque no se construyeron las suficientes cocheras para sus habitantes.

No se ha planificado la correcta prestación de servicios en los lugares donde se ha construido. Las mayores zonas que tienen corte de luz son las que han tenido crecimiento inmobiliario no planificado y excesivo para la zona donde están” explicó el diputado Marcelo Díaz (en Periodismo de Investigación, nota publicada el 21/07/2016).

Estas mismas opiniones pueden rastrearse en las entrevistas realizadas a vecinos de la zona:

“Las Lomitas es precioso, lástima que a veces y, sobretodo en las noches de mucha humedad hay olor a basura, y en verano hay muchos cortes de luz. Y esto pasa porque hay mas gente, yo vivo acá desde hace 53 años y antes no era así” (Lidia, jubilada, 81 años).



Imagen 26

Ordenanza n° 15.827/16



“El principal problema de Las Lomitas es el tránsito, por eso cuando me vine a vivir acá busqué un departamento con cochera porque es imposible estacionar” (Martín, empleado, 43 años).

“Cuando vengo al centro de Lomas, vengo caminando o en colectivo porque si vengo en auto lo tengo que estacionar como a diez cuadras o pagar estacionamiento, que es muy caro” (Liliana, docente, 55 años).

“Yo alquilé acá en Lomitas el año pasado y en verano me quería morir con los cortes de luz, ¡porque en el departamento todo es eléctrico! Hasta la cocina” (Carolina, trabaja y es estudiante de marketing, 27 años).

“Vivo en la zona desde hace tres años, antes vivía en Banfield, y en casa hemos pasado en verano casi una semana sin agua porque se quemó la bomba por falta de agua, porque el aparato trabajaba y no subía el agua al tanque y entonces se quemó. Todo un trastorno cuando, encima, tenés una nena” (Cecilia, empleada administrativa, 35 años).

Sin embargo, desde el Municipio defienden la concentración de edificios en la zona de Las Lomitas –tal como lo promueve el Código de Zonificación–, porque entienden que es necesario aprovechar la provisión de bienes y servicios ofrecidos por la zona central, es decir que proponen, como parte de las estrategias de ordenamiento urbano, la densificación de la zona ^{IX-46}.

Aseguran, a su vez, que es más económico promover la densificación que invertir dinero en la expansión de las redes de servicios. Asimismo, argumentan que si bien la densificación

IX. La densificación es un proceso que “resulta de las acciones de completamiento del tejido existente y de sustitución de tipos edilicios de menor explotación del suelo por otros de explotación más intensiva”⁴⁶.

actualmente precisa de más inversiones en servicios e infraestructura (porque la actual provisión ha sido superada por el aumento de la cantidad de viviendas y residentes en la zona), éstas son menores en comparación a las inversiones que se necesitarían si se expandiera la zona “permitida” para la construcción de edificios. Por ello, la gestión municipal defiende la zonificación tal como fue realizada en el año 1978, que es la que se sostiene en la actualidad salvo algunas ordenanzas modificatorias.

Promover la densificación del centro lomense conduce a realizar inversiones en servicios e infraestructura desde la órbita del Estado, para (re)condicionar la capacidad de carga del sistema urbano. La pregunta que nos hacemos ahora es: ¿quién se apropia de ese plusvalor que se genera a raíz de las inversiones en servicios e infraestructuras, como las que mencionamos con respecto a la construcción de los pasos bajo nivel, la puesta en valor de los espacios públicos, la policía local, el Teatro Municipal y demás? La respuesta sería por un lado el Estado, para evitar la apropiación privada del esfuerzo público –en este caso, tras la puesta en marcha de la obra pública– y por otro, los promotores inmobiliarios, a través de la especulación inmobiliaria. Y ¿qué mecanismos puede utilizar el Estado para recuperar esas inversiones, y no entregar ese plusvalor al sector privado? Una de las formas que puede emplear el Estado para recobrar parte de lo invertido, es a partir de tasas e impuestos. La modalidad de “recuperar lo invertido” en obra pública es relativamente nueva para el gobierno local. Tradicionalmente, las tasas e impuestos municipales fueron bajos y prácticamente homogéneos para el conjunto del partido. Con la administración dirigida por el intendente Martín Insaurralde⁴⁷ y, en el contexto de las políticas de descentralización de las funciones del Estado nacional, podríamos decir que hay una nueva conciencia acerca de la importancia de recuperar lo invertido. En ese sentido, fueron aplicados aumentos de las tasas municipales e impuestos inmobiliarios, que acompañan la (re)valuación de los inmuebles y que llevan a aplicar aumentos que, en muchos casos, superan el 100%. Enunciamos algunos ejemplos de vecinos lomenses que dan cuenta del aumento estrepitoso de las tasas municipales e impuestos inmobiliarios, en diarios de tirada nacional:

“Alicia, que vive en la zona céntrica de Lomas de Zamora, todavía no puede creer que el pago anual que había hecho en 2010 del inmobiliario se modificó en un 190%. “Pasé de pagar 2.100 a 6.100 pesos”, contó enojada.



El caso de Rudyard Magaldi, vecino de Banfield, es extremo. Por el jardín de la casa de su madre en esa localidad deberá pagar este año un monto anual de \$ 3.208 (en 2010 había abonado \$ 307), un 945% más. Y por su vivienda, agregó a este diario que el alza del impuesto superó el 500%, de 1.182 a 7.212 pesos”, en Diario La Nación del 05 de febrero del 2011.

“En Lomas de Zamora, la tasa de Servicios Generales subió entre un 20% y un 30%, en función de la zona. Por ejemplo, en Banfield el que pagaba unos \$ 95 por mes, ahora recibirá boletas por \$ 123. Y en Villa Fiorito de \$ 22 se pasa a pagar \$ 26,40”, en Diario Clarín, 04 de enero de 2014.

Los aumentos en los impuestos inmobiliarios y en las tasas municipales registrados en el partido de Lomas de Zamora atienden a la necesidad de reducir la dependencia respecto del dinero que llega a través de la coparticipación recibida por parte de Provincia y Nación, además de que se adecúa a la inflación anual, como aseguran los funcionarios entrevistados del gobierno local. Por otra parte, se aplica un porcentaje mayor de aumento en las zonas “ricas” para no afectar de sobremanera a los barrios carenciados: “El aumento de la presión en el área más rica permite que no aumente tanto para el conjunto del partido y que se puedan hacer inversiones. Por ejemplo, si quieren policía vecinal todo el día dando vuelta por los barrios tradicionales pueden: a) pagar más impuestos o b) vender y ahí se hace una torre. Como no quieren b) les toca a)”. Entonces, siguiendo a Christian Topalov⁴⁸, podemos decir que el valor de ese impuesto es equitativo porque el suelo urbano se valoriza principalmente a partir de la inversión pública en infraestructuras y servicios, atacando a los comportamientos especulativos sobre el aumento del precio del suelo urbano. Si a través de este mecanismo el Estado financia bienes públicos y mixtos, los residentes verán, de esta manera, compensados los impuestos que abonan mediante la percepción de salario indirecto.

Por lo tanto, las ordenanzas modificatorias al Código de Edificación por parte del gobierno local, con vistas a promover el “desarrollo” inmobiliario de la zona, se tradujeron en que muchas propiedades consideradas parte del patrimonio histórico-arquitectónico fueran derribadas y transformadas en edificios

de departamentos y locales comerciales. Esas ordenanzas, que favorecen al desarrollo inmobiliario, resultan contraproducentes para la preservación del paisaje urbano lomense.

Como resultado de los problemas ambientales que emergieron con la verticalización del barrio, la expansión comercial y la pérdida de parte del patrimonio arquitectónico, la Asociación de Vecinos Fuenteovejuna fue uno de los principales impulsores de la sanción de ordenanzas preservacionistas. Podemos decir que, con la sanción de esas ordenanzas, el Estado se posiciona como un “mediador” entre el desarrollo inmobiliario y los vecinos. Sin embargo, esa “mediación” parece inclinarse hacia los promotores inmobiliarios porque, de acuerdo a relevamientos propios realizados en el año 2015, los proyectos aprobados en forma posterior al año 2012 muchas veces se erigieron sobre propiedades históricas y otras tantas sobrepasaron la altura de edificación permitida, con la justificación de que esos proyectos fueron aprobados por el municipio en forma anterior al año 2012. Siguiendo al investigador Eduardo Gudynas podemos interpretar que el Estado se perfila como un “Compensador”⁴⁹ porque el capital captado por el gobierno local a través de las inversiones, es (re)colocado en el espacio público –tanto en obras de servicios e infraestructuras como de embellecimiento urbano– compensando, por un lado la pérdida del patrimonio histórico-arquitectónico y, por otro, “justificando” la expansión inmobiliaria⁵⁰. Es así que el mismo Estado funciona como un promotor fundamental del desarrollo del centro lomense –dado que aumenta la percepción de impuestos municipales y expande las funciones de centro en el territorio contiguo al centro tradicional– atrayendo, a su vez, nuevas inversiones y estimulando la acción de los agentes privados en la planificación de las ciudades, siguiendo la lógica del urbanismo proempresarial.



Notas

1. Son reconocidos los estudios del urbanista Kevin Lynch sobre la percepción del espacio urbano por parte de los habitantes, y cómo la construcción del mapa mental condiciona el modo de producir ciudad y entonces la “imagen de la ciudad”. Vale mucho la pena leer LYNCH, K. (1960) [2006] *La imagen de la ciudad*. The Massachusetts Institute of Technology, Cambridge. Para la versión castellana, editorial Gustavo Gili, Barcelona. 2006.
2. Sobre la alianza especulativa entre el sector público y privado, valen los aportes de TOPALOV, Christian (1978) *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México. Edicol.
- SANTOS, Milton (1990) *Metrópole corporativa fragmentada: o caso da São Paulo*. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura.
3. Autores destacados que analizan el urbanismo empresarial:
HARVEY, David (2001) “De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío”, en *Espacios de Capital, hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal (2007).
- THEODORE, Nick; PECK, Jamie y BRENNER, Neil (2009) “Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados”. *Temas Sociales SUR*, (66), 12.
4. SÁNCHEZ GARCÍA, Fernanda (1997) *Cidade Espetáculo. Política, Planejamento e City Marketing*. Curitiba, Editora Palavra, p. 167.
5. ANHOLT, Simón (2008) “Las marcas país”. En *Revista Estudios internacionales*, (161), 193-197.
- DE ELIZAGARATE, Victoria. (2007) “Comercio y ciudad. La misión del marketing de ciudades en el desarrollo de la competitividad del comercio urbano”, en *Mediterráneo Económico*, n° 11. 299-312. Fundación Cajamar. Almería.
- HEREDERO DÍAZ, Olga y CHAVES MARTÍN, Miguel Angel (2015) “Las asociaciones “marca producto” y “marca ciudad” como estrategia de “city branding” Una aproximación a los casos de Nueva York, París y Londres” en *Área abierta*. Vol. 15, n° 2. 63-76.
- PUIG, Toni (2008) *Marca ciudad. Como rediseñarla creativamente para afrontar diferencia y vida emergente. Barcelona como estilo*. Editorial Personal. Barcelona.
6. “Marca (branding) significa las acciones tomadas para alterar o mejorar una imagen. Esto incluye la promoción pero, sobre todo, en nuestra experiencia, significa mejora y coordinación” traducción propia. Tomado de Hildreth, J. “The Saffron European City Barometer: Revealing which cities get the brands they deserve”. Tomado de la tesis doctoral de Consolación Morillo Palomo “Creación y posicionamiento de la Barcelona postolímpica como marca ciudad”. Dirigida por Joan Sabaté. 2016: 36
7. En una editorial del diario La Nación del 16 de julio de 2002 se explica que a fines de los años 1990 fue vendido un viejo chalet de estilo inglés por 550.000 dólares. El chalet se

derribó y se levantó un edificio de 50 departamentos, en cuya planta baja se instaló el restaurante de la cadena La Quintana que tiene espacio para unos 300 comensales. Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/925627-eje-gastronomico-en-el-sur>

8. KOLLMANN, Marta (2011) *Espacio, espacialidad y multidisciplinariedad*. Buenos Aires. EUDEBA.

9. ÁLVAREZ, Gabriel (2015) “Imaginario geográfico del Área Metropolitana de Buenos Aires. “Territorios otros” y “región moral” en los titulares de las noticias sobre el conurbano bonaerense.” En *Estudios socioterritoriales*. N° 17, ene-jun 2015, 13-48.

10. MUÑOZ, Francesc (2008) *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona.

11. Sitio web Página/12 “Hermosa, Buenos Aires”, 10/12/2007. <https://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/subnotas/95974-30327-2007-12-10.html>

Sitio web La Nación “Repudian la “palmización” de San Telmo”, 18/05/2009. <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/repudian-la-palmizacion-de-san-telmo-nid1129537>

12. Sitio web La Nación “Nueva vida para el comercio”, 21/11/2011. <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/inmuebles-comerciales/nueva-vida-para-el-comercio-nid1424796>

13. Sitio web Inforegión “Otra vez realizan la muestra “Gallery Night” en Las Lomitas” 15/5/2009. <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=4&idPub=88040&id=182272>

14. Sitio web La Unión “Ya construyeron el lado este del paso bajo nivel de Sáenz”, 17/11/2014. <http://launion.com.ar/ya-construyeron-el-lado-este-del-paso-bajo-nivel-de-saenz/>

15. http://www.alertalomas.com.ar/como_funciona.htm

16. Black Friday llega a Lomas de Zamora (29/10/2015) La Comuna organiza, junto a la Cámara Regional de Comercio e Industria local y CAME, esta iniciativa que promueve descuentos especiales en todos los circuitos comerciales del Distrito, en distintos rubros.

Fuente: <http://brownonline.com.ar/7942-black-friday-llega-a-lomas-de-zamora>

17. Como continuidad de esas estrategias comerciales para revitalizar el comercio barrial en las centralidades del partido, podemos mencionar la iniciativa que actualmente el municipio organiza junto a la Cámara de Comercio e Industria. Se trata del “Paseo Lomitas”, que tuvo su 2° edición en el mes de diciembre/ 2022. En ese contexto, las calles de Las Lomitas se transformaron en peatonales y se ofrecieron espectáculos al aire libre, se expusieron obras de artistas locales y los comercios ofrecieron promociones. Fuente: El diario Sur “Lomas: se viene una nueva edición de Paseo Lomitas”. 10/12/2022. <https://www.eldiariosur.com/lomas-de-zamora/2022/12/10/lomas-se-viene-una-nueva-edicion-de-paseo-lomitas-57883.html>

18. SMITH, Neil (1996) *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Ed. Traficantes de sueños (2012).

19. HARVEY, David (2001) “De la gestión al empresarismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío”, en *Espacios de Capital, hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal (2007).



- HARVEY, David (2005) “El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura”. En Harvey, D. y Smith, N. *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: Libres de Recerca, 29-57.
20. JARAMILLO, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta de suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes.
21. LOPEZ MORALES, Ernesto (2013) “Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria” en *Revista de Geografía Norte Grande*, 56: 31-52.
- LÓPEZ MORALES, Ernesto; GASIC, Ivo y MEZA CORVALÁN, Daniel (2014) “Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012” en *Cadernos Metropolitanos*, v. 16, n° 32, 565-586. São Paulo.
22. En Argentina, las viviendas se dividen en ambientes. Cada ambiente representa una habitación que en general son destinadas para uso de dormitorio o escritorio. Así, por ejemplo, un departamento de dos ambientes refiere a que posee un dormitorio y es independiente de la existencia de otras habitaciones u espacios dentro del departamento como pueden ser baño, cocina, comedor, balcón, patio, garaje.
23. Aclaración: son valores extraídos de las revistas, que pueden variar con respecto a los valores de venta reales.
24. Esta caracterización de la brecha de renta, es presentada en:
LÓPEZ MORALES, Ernesto (2013) “Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria” en *revista de Geografía Norte Grande*, 56: 31-52
LÓPEZ MORALES, Ernesto; GASIC, Ivo y MEZA CORVALÁN, Daniel (2014) “Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012” en *Cadernos Metropolitanos*, v. 16, n. 32, 565-586. São Paulo.
25. Para la realización de este apartado se procesó y analizó la información estadística sobre valor del suelo urbano según año, que difunden las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Zonaprop, Bienes Raíces del Sur, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. De ello se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos
26. Las características de las casas surgen de las descripciones publicadas por las revistas Top Inmobiliario y Bienes Raíces del Sur, en los números de los años 2010 y 2012.
27. Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Buenos Aires (2008) http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/planurbana/PET_SintesisPBA.pdf
28. Los edificios entre medianeras son aquellos que comparten sus fachadas laterales con otro/s edificio/s.

29. VECSLIR, Lorena y BLANCO, Jorge (2014) “Movilidad cotidiana y reestructuración de la centralidad en el sur de la región metropolitana de Buenos Aires”, en *XIII Red Iberoamericana de Investigadores sobre globalización y territorio*. Salvador. Brasil.

30. IULITA, Adrián (2019) “Cambios en el régimen de tenencia de la vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires (1947-2010)”. En *Movilidad y Pobreza IV*. CONICET-IMHICIHU - Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas, Buenos Aires, Argentina. 289-310.

31. COSACOV, Natalia (2009) “Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires” en *Intersticios*. Buenos Aires. Vol. 3 (2).

COSACOV, Natalia (2012) “Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía” disponible en www.ipp-buenosaires.net

RODRÍGUEZ, María Carla; RODRÍGUEZ, María Florencia y ZAPATA, María Cecilia (2015) “La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires”, en *Cuadernos de vivienda y urbanismo*. Vol. 8, n° 15, 68-85.

32. El valor del m² surge de la información proporcionada por Reporte Inmobiliario, edición del 8 de octubre del año 2012. De la lectura del gráfico que presentan se desprende que el partido que mayor variación interanual en el valor de venta del precio del m², para departamentos usados de 2 y 3 ambientes, en el período 2008 – 2015 fue Avellaneda con 16,89, luego Olivos con 15,96 y en tercer lugar Lomas de Zamora con 14,77 seguido por Tigre con 13,40.

33. DALLE, Pablo (2010) “Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Huellas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes”, en *Revista de Trabajo*. Año 6, n° 8. 59-82.

DEL RIO, Juan Pablo; LANDARG, Federico y ARTURI, Diego (2014) “La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista” *Revista Realidad Económica* n° 283, 77-101. IADE. Buenos Aires.

34. En este caso, el entrevistado se refiere al “salario en negro” como a aquella parte del dinero (o su totalidad) que periódicamente recibe el trabajador que no remunera trabajo efectivo y que por tanto no está sujeta al régimen de cotizaciones (aportes y contribuciones a la Seguridad Social).

35. Sitio web Clarín “A un año del cepo: más de 20 medidas del Gobierno contra el dólar”, 30/10/2012. https://www.clarin.com/economia/ano-cepo-medidas-gobierno-dolar_0_HkqXxQ0iv7g.html

36. En Argentina existían dos tipos de dólar: el oficial y el denominado paralelo, desde la implementación del llamado “cepo al dólar” que impidió la libre compra de moneda extranjera hasta fines del año 2015. Por ejemplo, el valor del dólar paralelo en el mes de enero del año 2013 era de \$7,56 para la venta, mientras que el valor del dólar oficial era de \$ 4,93; es decir que se registra una brecha superior al 50% entre el dólar oficial y el paralelo. Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/1544496-el-dolar-blue-ya-esta-a-720>



37. COSACOV, Natalia (2014) “Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito”, en *Argumentos*. Año 2014 n°16. Instituto Gino Germani. UBA.
38. Los casos que aborda Reporte Inmobiliario en su informe publicado en marzo de 2016 son Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Plata, Ramos Mejía, Haedo, Morón, Vicente López, San Isidro, Martínez, Olivos, Tigre.
39. ALMIRÓN, Analía; BERTONCELLO, Rodolfo y TRONCOSO, Claudia (2006) “Turismo, patrimonio y territorio. Una discusión de sus relaciones a partir de casos de Argentina”, en *Estudios y perspectivas en turismo*. Vol. 15 (2006) 101-124.
- DELGADILLO POLANCO, Víctor (2009) “Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México: las chinampas de Xochimilco y el centro histórico Andamios”. *Revista de Investigación Social*, vol. 6, n° 12, diciembre, 2009, 69-94. Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México.
40. La Asociación vecinal reúne actualmente más de 3.000 familias de barrios residenciales. No tiene sedes ni autoridades y forman una organización horizontal, en la cual sus vecinos más activos organizan actividades y manejan la página web. En el portal figuran los objetivos de la Asociación:
- “La preservación de los barrios residenciales del partido de Lomas de Zamora en cuanto a características urbanas y edilicias, patrimonio arquitectónico cultural, usos, adoquinados, arbolado, medio ambiente y calidad de vida. El control del cumplimiento de las normas y el accionar de las autoridades en el ámbito municipal. La promoción de la participación ciudadana responsable para incidir en la sociedad y en las políticas públicas del municipio. Seguridad de las personas y bienes públicos y privados.” Fuente: www.fuenteovejuna.org.ar
41. Calles correspondientes a la Banda A de circulación: Avda. H. Yrigoyen Antártida Argentina Gobernador Ugarte - Avda. Alsina Alte. Brown - 9 de Julio Pasco (desde vías del F.C.G. R. hasta Revolución de Temperley Almafuerte).
42. “El reclamo comenzó el año pasado (en 2006) cuando el proyecto comercial —presentado en 1997 y congelado debido a que “violaba” el Código de edificación municipal— tomó peso real desde el Ejecutivo municipal hasta ser aprobado en febrero de este año, en sesión extraordinaria, por en el Concejo Deliberante, que hizo una excepción en el código a favor de la empresa. Los integrantes de Fuenteovejuna sostienen que con la instalación del Coto se verá perjudicada, entre otras cosas, la cotización de sus viviendas. En su interpretación, el gobierno comunal, con la decisión de promover esa iniciativa comercial, “ha decidido destruir lo que queda de la zona residencial histórica de Lomas de Zamora”. Los vecinos también argumentan que “se ignora el estudio de impacto ambiental realizado por el Estado provincial y la Universidad de Lomas de Zamora que no recomienda la instalación del emprendimiento por su negativo impacto social, ambiental y urbano”. Fuente: <http://www.auno.org.ar/article/vecinos-volveran-a-marchar-contra-la-construccion-/#sthash.LEoJ9ONK.dpuf>

43. Según el expediente 58463-b-14, aprobado por la Comisión Evaluadora de Proyectos del municipio.
44. MEZA, Daniel (2015) “El problema de las casas islas: remanentes de la operatoria inmobiliaria”, disponible en <http://contested-cities.net/CCsantiago/casas-islas-remanentes-la-operatoria-inmobiliaria/>
- 45 <http://investigalomas.wixsite.com/edificios/quienes-somos>
46. SZAJNBERG, Daniela y CORDARA, Cristian (2007) *El Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires o la quimera de la Planificación: la densificación vertical de la Avenida Pedro Goyena, en Caballito y Flores*. Pág. 1. Disponible en http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_53_1.htm
47. Martín Insaurralde fue intendente del partido de Lomas de Zamora desde el año 2009 al 2013. En el año 2014 fue diputado nacional. En el año 2015 renunció a su banca de diputado en el Congreso Nacional y fue reelecto como intendente.
48. TOPALOV, Christian (1978) *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México. Edicol.
49. El autor construye ese concepto para referirse en el contexto de la globalización neoliberal al poder (en materia de gestión) que se les confiere a los gobiernos locales para compensar a la población de los efectos de los extractivismos. En GUDYNAS, Eduardo (2012) “Estado compensador y nuevos extractivismos Las ambivalencias del progresismo sudamericano” en Nueva Sociedad n°. 237, extraído de: www.nuso.org.
50. VÁSQUEZ DUPLAT, Ana María (comp.) (2017) *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo; Buenos Aires.

*“Rosa, Rosa tan maravillosa
Como blanca diosa, como flor hermosa
Tu amor me condena a la dulce pena del sufrir”.*

**Rosa - Rosa (canción) de Roberto Sánchez. Cantante y actor,
conocido artísticamente como "Sandro".**

Vecino ilustre lomense y defensor del patrimonio local



Pliego cartográfico

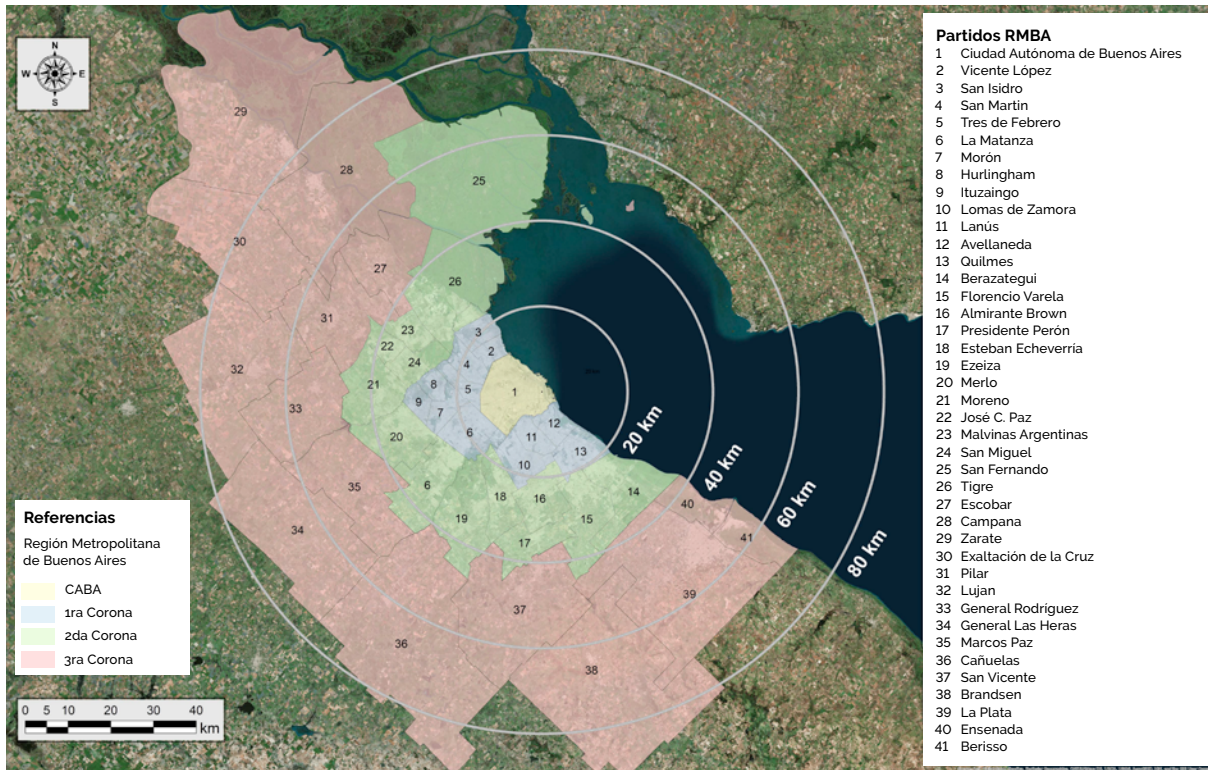
A continuación, presentamos la cartografía que confeccionamos para el partido de Lomas de Zamora, que tiene por finalidad documentar y representar algunos de los procesos analizados en este libro.

Vale señalar que la delimitación de nuestra Área Central Expandida, donde también ocurren Las Lomitas, se realizó a partir de un ejercicio metodológico que ponderó las prácticas del habitar vecinal. A ellos, nuestro especial agradecimiento por su participación y entusiasmo.

Gracias a Adrián Iulita por el asesoramiento para la elaboración de los mapas, por el acompañamiento en los trabajos de relevamiento, y por las charlas infinitas sobre el quehacer geográfico en el barrio.



Partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires



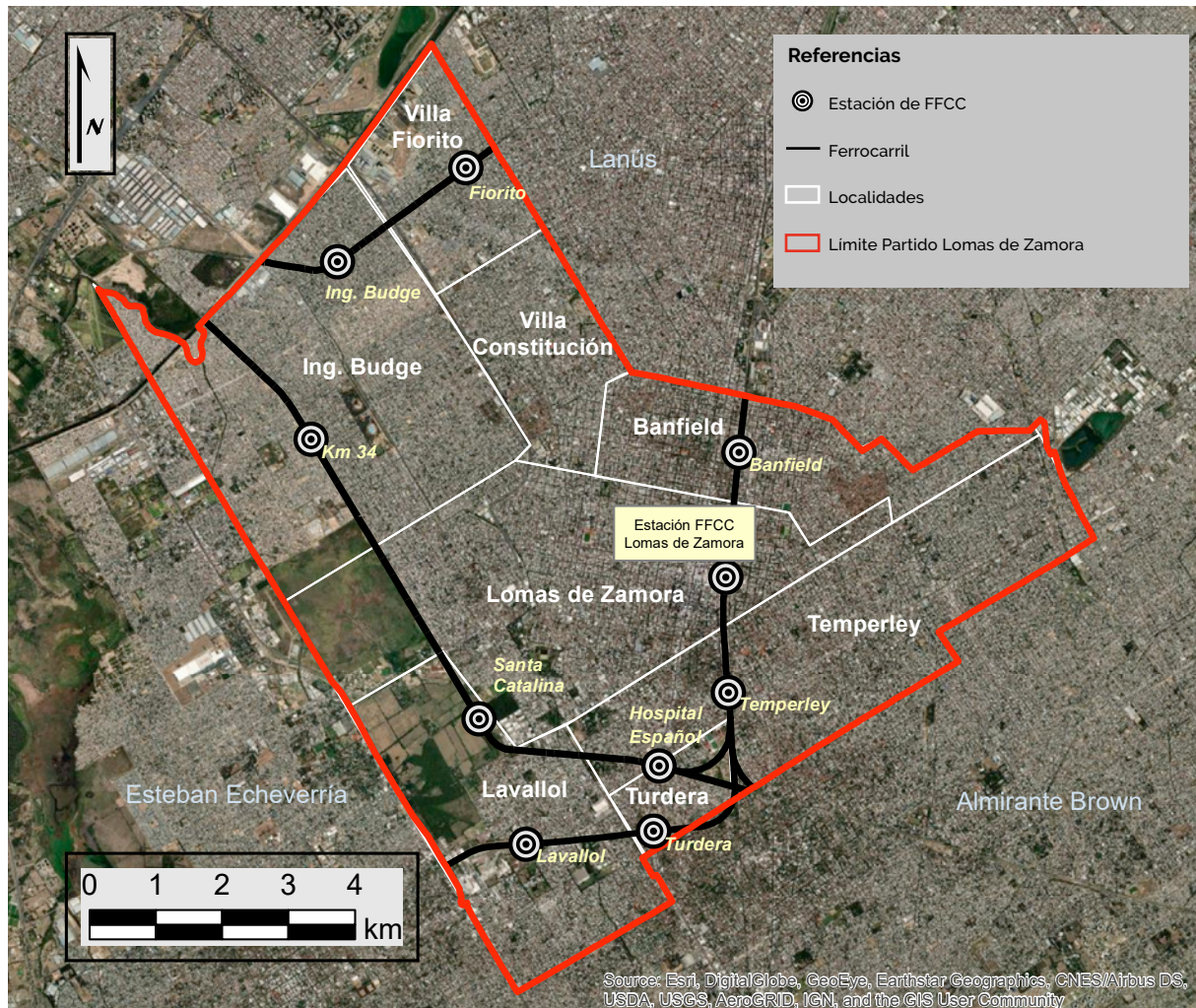
Fuente: elaborado junto al equipo de Geografía urbana del Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas, de la UNTREF,



Mapa 1

Ver texto de referencia en página 12 en capítulo 0 "Introducción".

Delimitación del partido de Lomas de Zamora, con sus localidades



Mapa 2

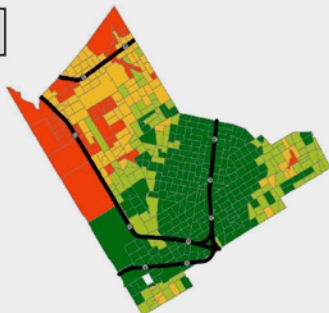
Ver texto de referencia en página 13 en capítulo o "Introducción".

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth e INDEC



1991

Mapa 3

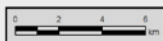


Referencias

- Estación FFCC
- Ferrocarril

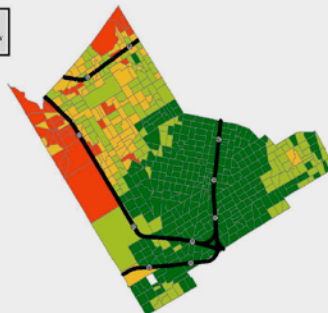
Hacinamiento
3 y mas personas por cuarto

- 0% - 5,92%
- 5,93% - 15,42%
- 15,43% - 28,84%
- 28,85% - 61,57%



2001

Mapa 6



Referencias

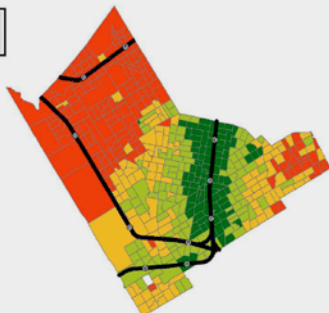
- Estación FFCC
- Ferrocarril

Hacinamiento
3 y mas personas por cuarto

- 0% - 2,79%
- 2,8% - 7,55%
- 7,56% - 13,49%
- 13,5% - 29,63%



Mapa 4

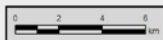


Referencias

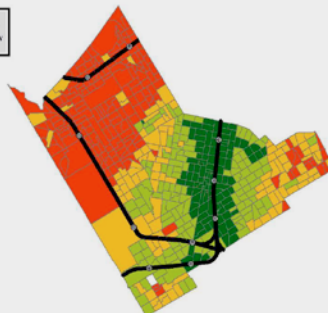
- Estación FFCC
- Ferrocarril

Máxima Instrucción del J.H.
Sin Inst./Primaria comp. o inc.

- 17,38% - 44,24%
- 44,25% - 61,29%
- 61,3% - 76,47%
- 76,48% - 96,14%



Mapa 7

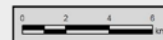


Referencias

- Estación FFCC
- Ferrocarril

Máxima Instrucción del J.H.
Sin Inst./Primaria comp. o inc.

- 8,57% - 33,83%
- 33,84% - 53,07%
- 53,08% - 70,16%
- 70,17% - 93,36%



Mapa 5



Referencias

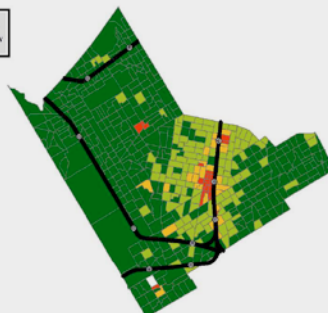
- Estación FFCC
- Ferrocarril

Tipo de Vivienda
Departamento

- 0% - 11,4%
- 11,4% - 30,22%
- 30,23% - 62,69%
- 62,7% - 100%



Mapa 8

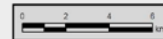


Referencias

- Estación FFCC
- Ferrocarril

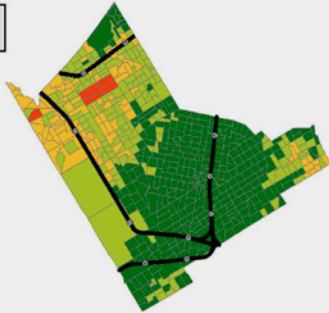
Tipo de Vivienda
Departamento

- 0% - 9,17%
- 9,18% - 27,94%
- 27,95% - 62,72%
- 62,73% - 99,43%



2010

Mapa 9



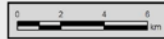
Referencias

- Estación FFCC
- Ferrocarril

Hacinamiento

3 y mas personas por cuarto

- 0% - 2,89%
- 2,9% - 7,76%
- 7,77% - 13,92%
- 13,93% - 29,9%



Mapa 10

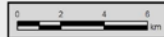


Referencias

- Estación FFCC
- Ferrocarril

Máxima Instrucción del J.H.
Sin Inst./Primaria comp. o inc.

- 0% - 25,39%
- 25,4% - 44,97%
- 44,98% - 61,83%
- 61,84% - 80,69%



Mapa 11



Referencias

- Estación FFCC
- Ferrocarril

Tipo de Vivienda
Departamento

- 0% - 8,36%
- 8,37% - 25,42%
- 25,43% - 58,68%
- 58,69% - 99,35%



Hacinamiento, máximo nivel de instrucción alcanzado por el jefe de hogar, tipo de vivienda en el partido de Lomas de Zamora. Años 1991, 2001, 2010.

Fuente: elaboración propia, en base a INDEC, censos de 1991, 2001, 2010.

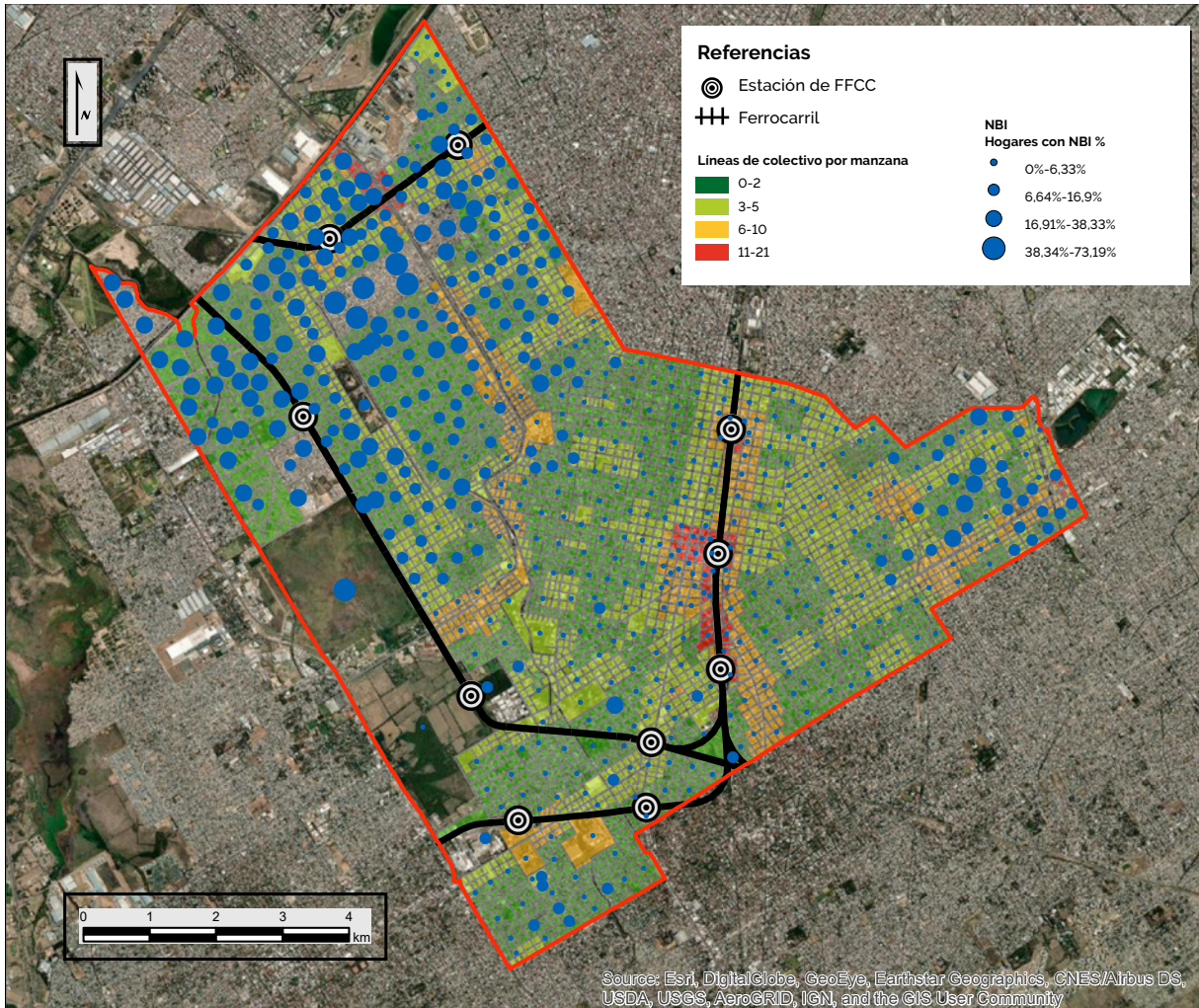


Mapa 3 a 11

Ver texto de referencia en página 53 en capítulo 2 "La configuración territorial de Lomas de Zamora".



Líneas de colectivos por manzana y hogares con NBI*



*Partido de Lomas de Zamora

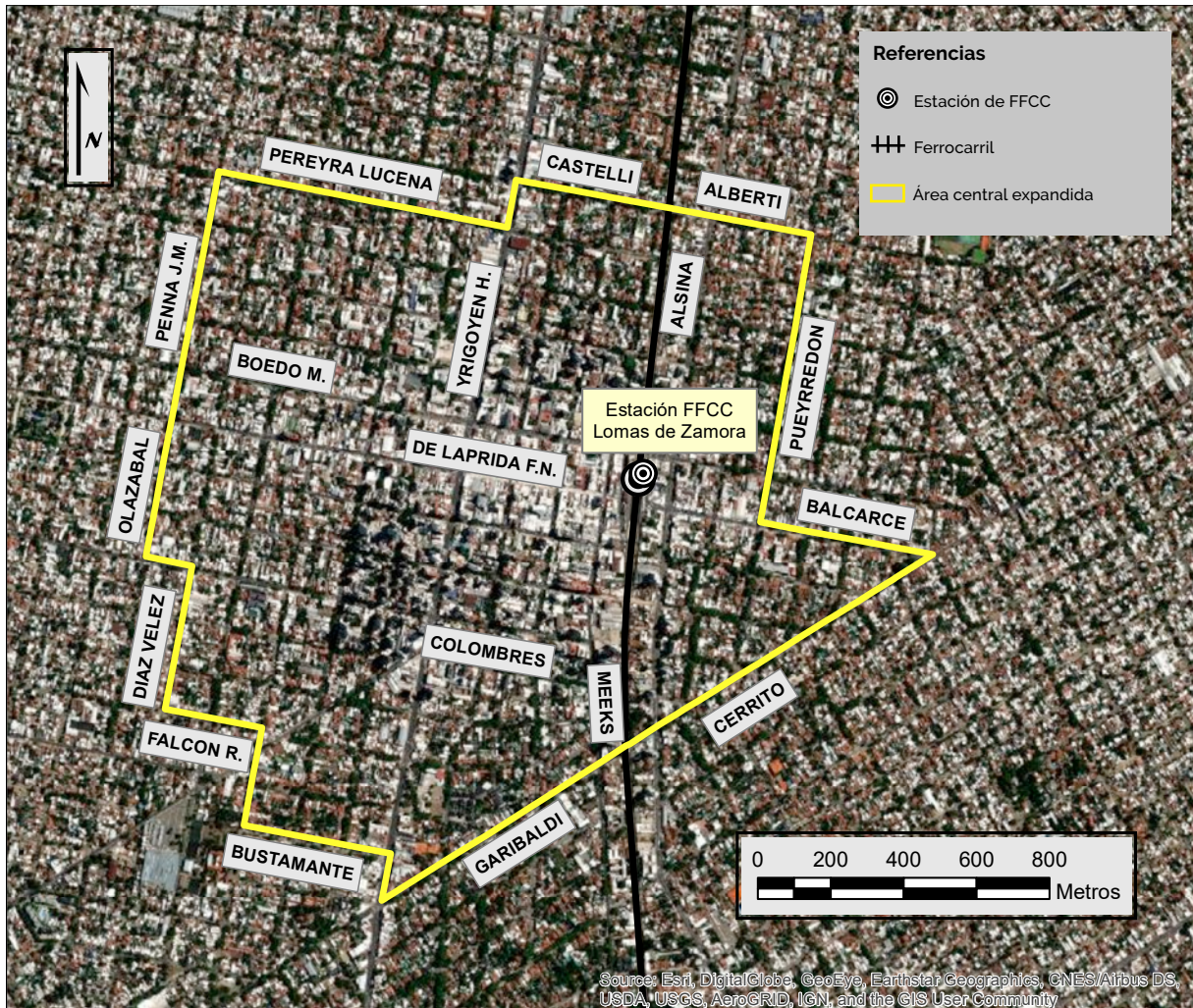
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC (2010) y Google Earth



Mapa 12

Ver texto de referencia en página 53 en capítulo 2
"La configuración territorial de Lomas de Zamora".

Delimitación del Área Central Expandida (ACE)



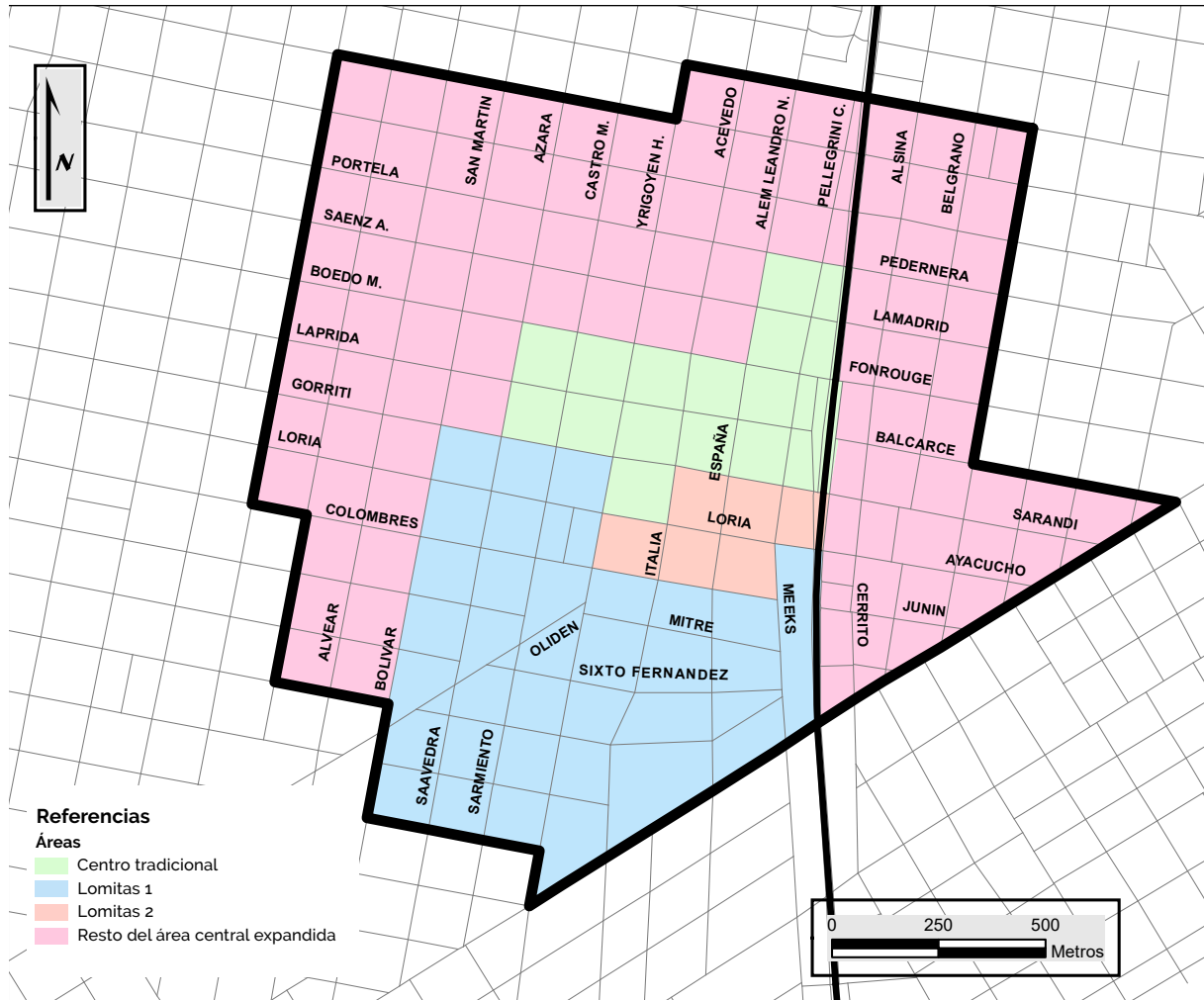
Mapa 13

Ver texto de referencia en página 75 en capítulo 3
"La configuración territorial de Las Lomitas".

Fuente: elaboración propia, en base a Google Earth e INDEC.



Delimitación de zona Las Lomitas en el ACE

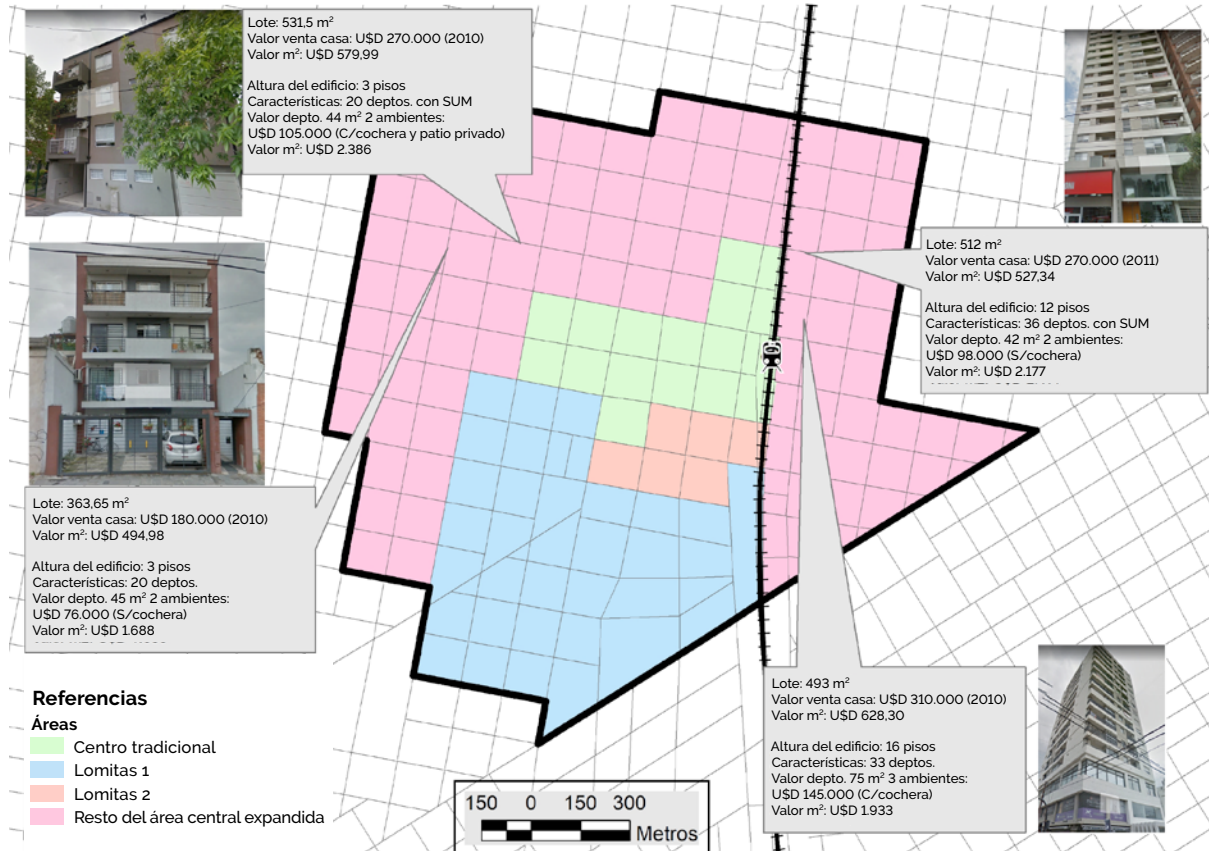


Mapa 14

Ver texto de referencia en página 76 en capítulo 3
"La configuración territorial de Las Lomitas".

Fuente: elaboración propia, en base a Google Earth e INDEC.

Características y ubicación de edificios de departamentos en resto del ACE



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento *in situ* y revistas *Reporte Inmobiliario* y *Bienes Raíces del Sur*.

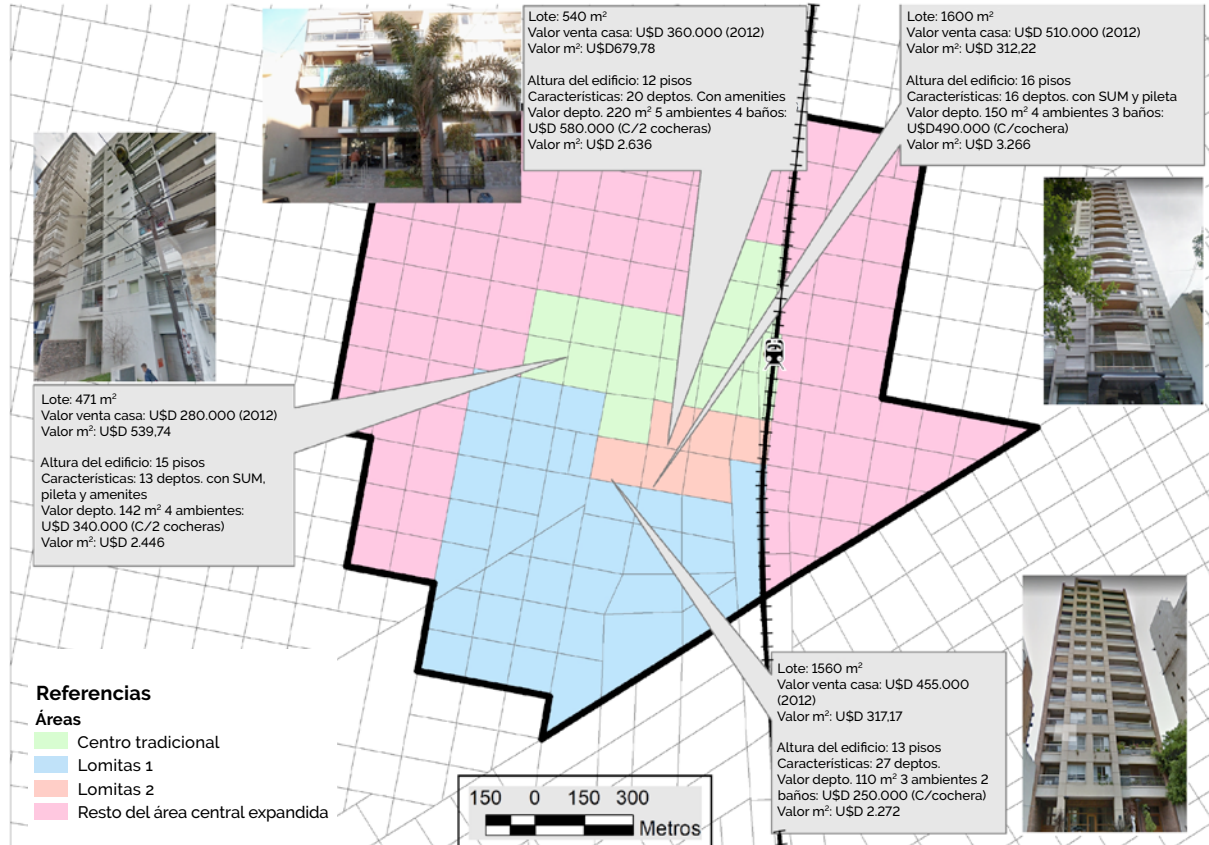


Mapa 15

Ver texto de referencia en página 85 en capítulo 3 "La configuración territorial de Las Lomitas".



Características y ubicación de edificios de departamentos en Lomitas I y Lomitas II



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento *in situ* y revistas *Reporte Inmobiliario* y *Bienes Raíces del Sur*.



Mapa 16

Ver texto de referencia en página 85 en capítulo 3 "La configuración territorial de Las Lomitas".

Antigüedad de edificios de departamentos en ACE



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento realizado en Julio de 2015.

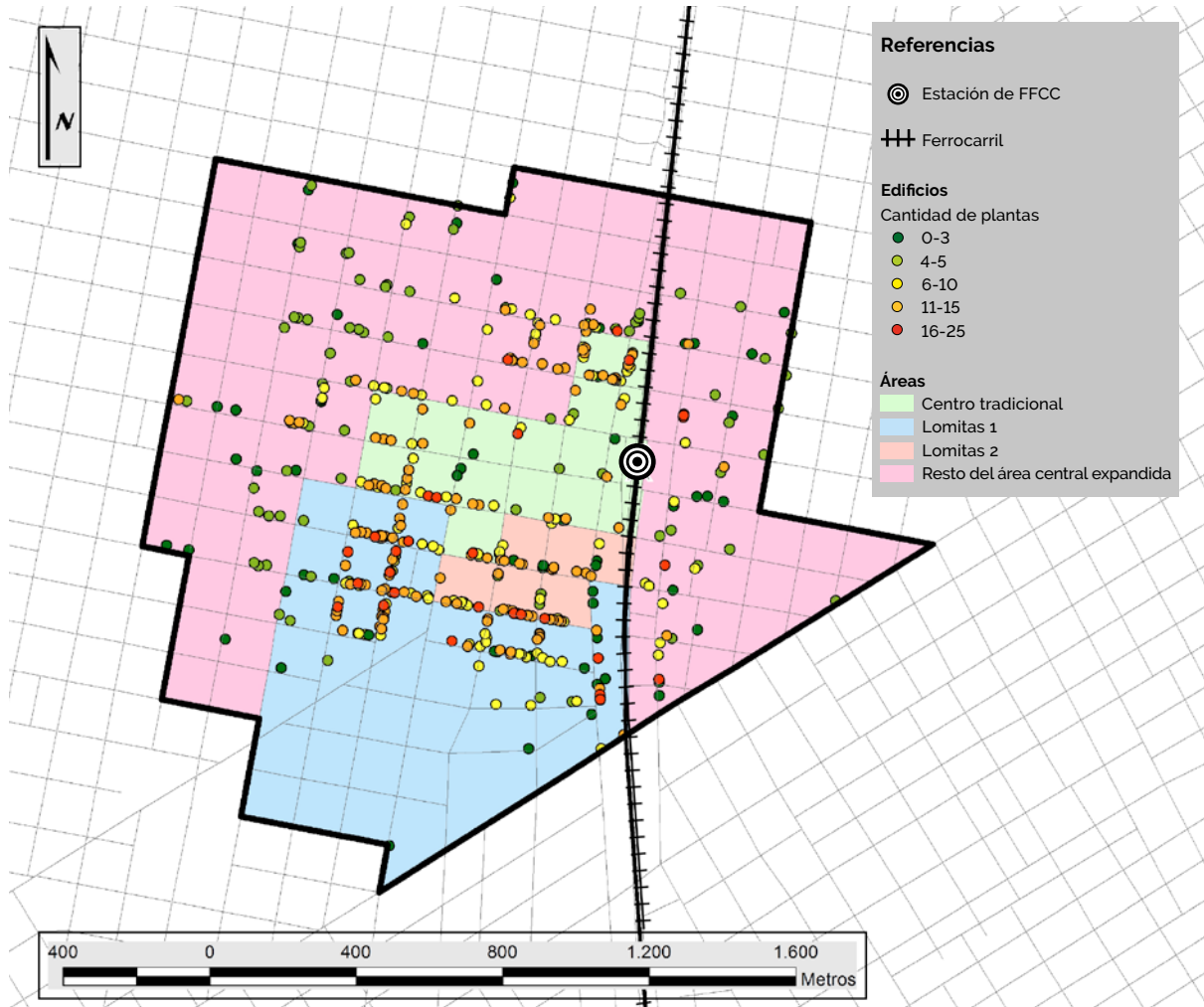


Mapa 17

Ver texto de referencia en página 87 en capítulo 3
"La configuración territorial de Las Lomitas".



Cantidad de plantas de edificios de departamentos en ACE



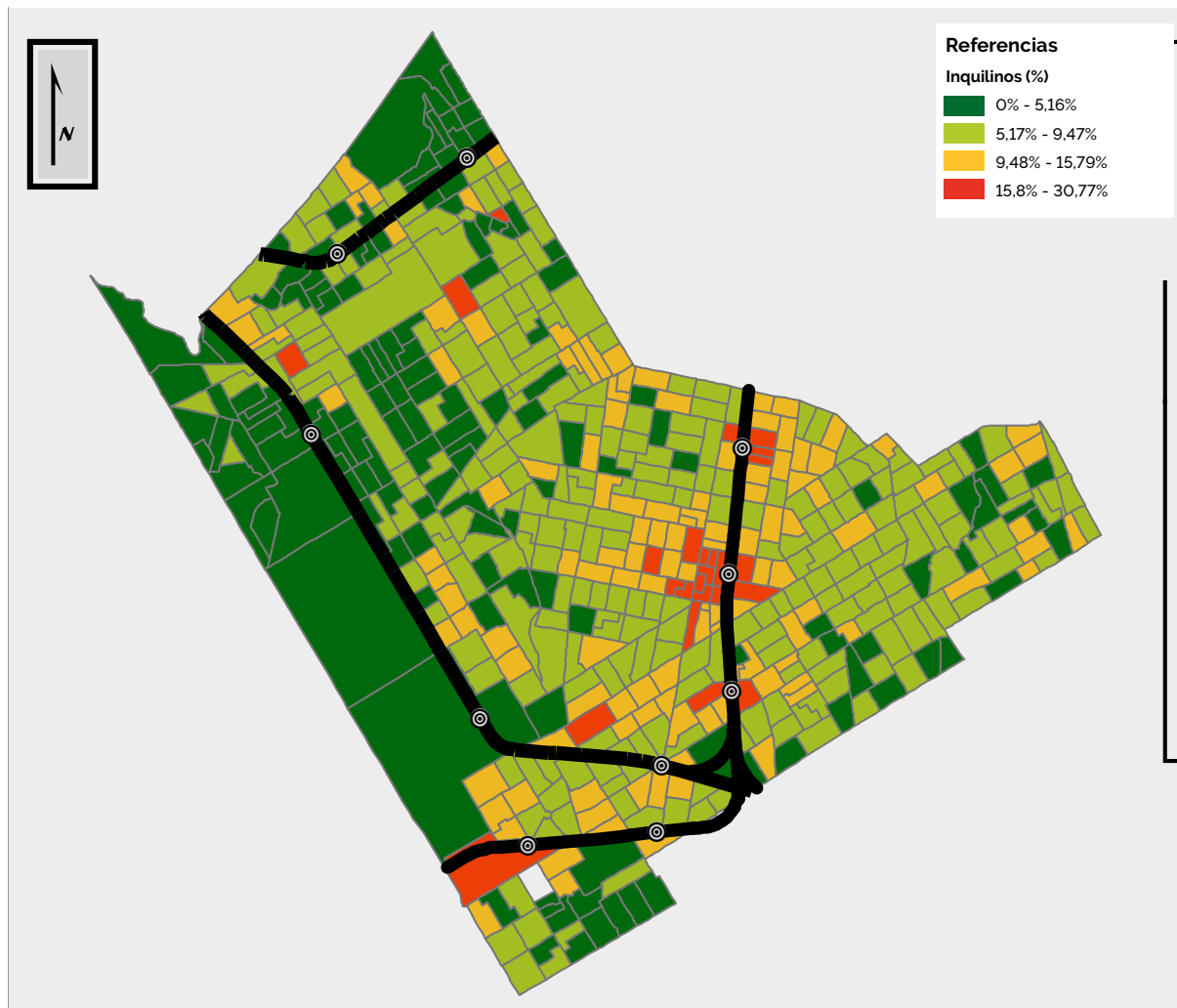
Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento realizado en Julio de 2015.



Mapa 18

Ver texto de referencia en página 87 en capítulo 3 "La configuración territorial de Las Lomitas".

Régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos, 2001.



Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2001.
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC (2001).

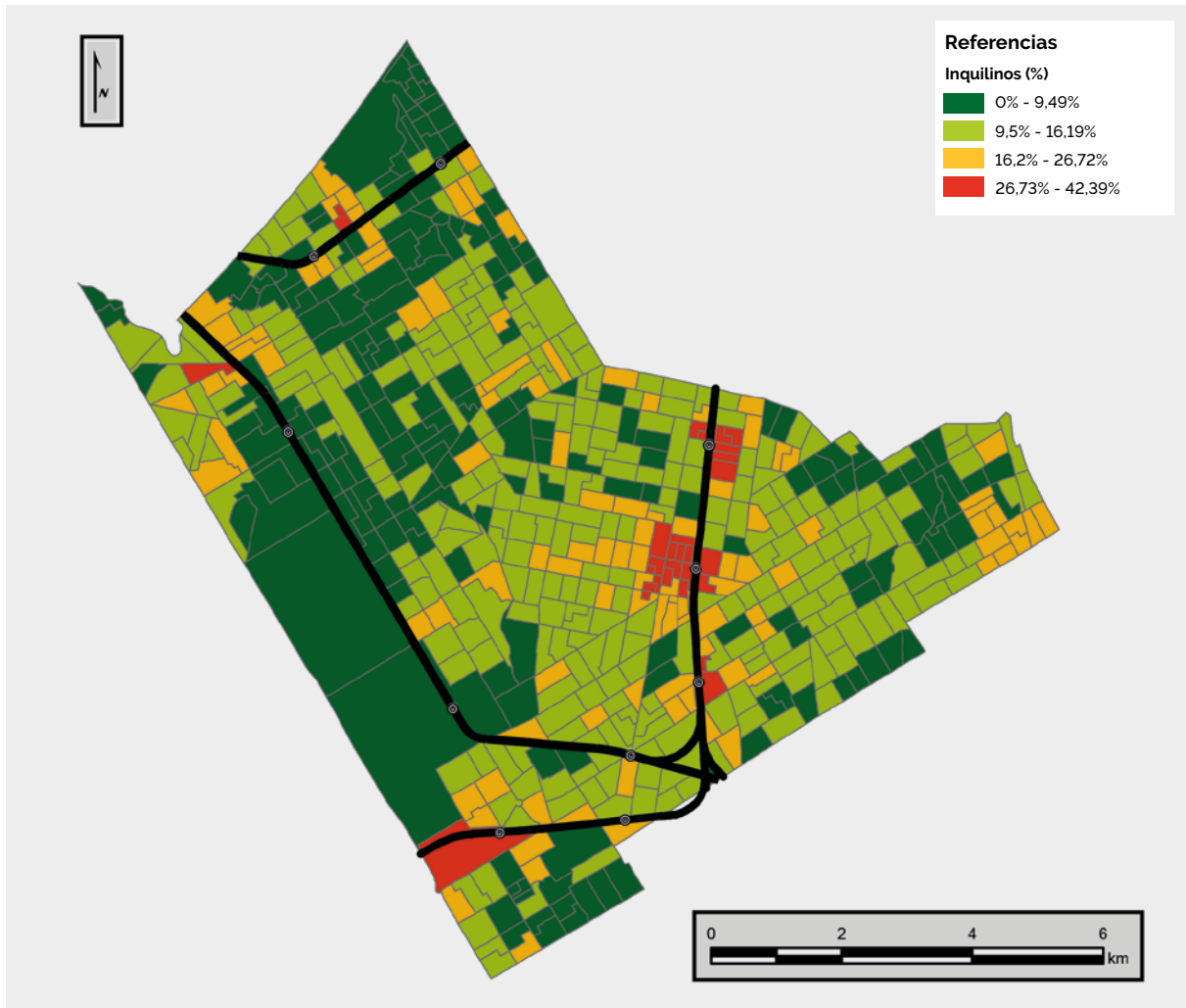


Mapa 19

Ver texto de referencia en página 89 en capítulo 3
"La configuración territorial de Las Lomitas".



Régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos, 2010.



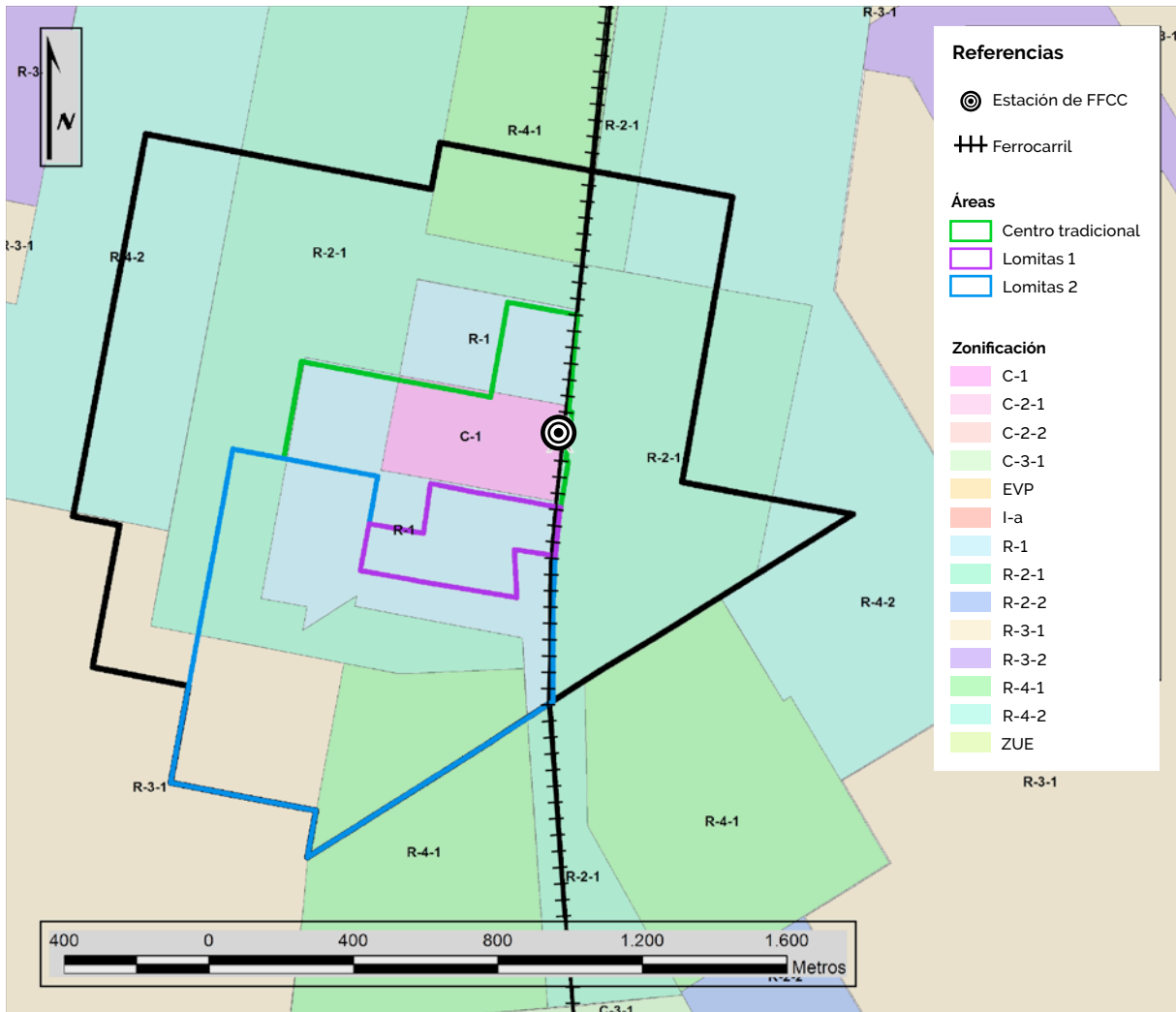
Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2010.
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC (2010).



Mapa 20

Ver texto de referencia en página 89 en capítulo 3
"La configuración territorial de Las Lomitas".

Zonificación según usos del suelo en ACE



Fuente: elaboración propia, en base a plano de zonificación según usos del suelo del partido de Lomas de Zamora (2001).

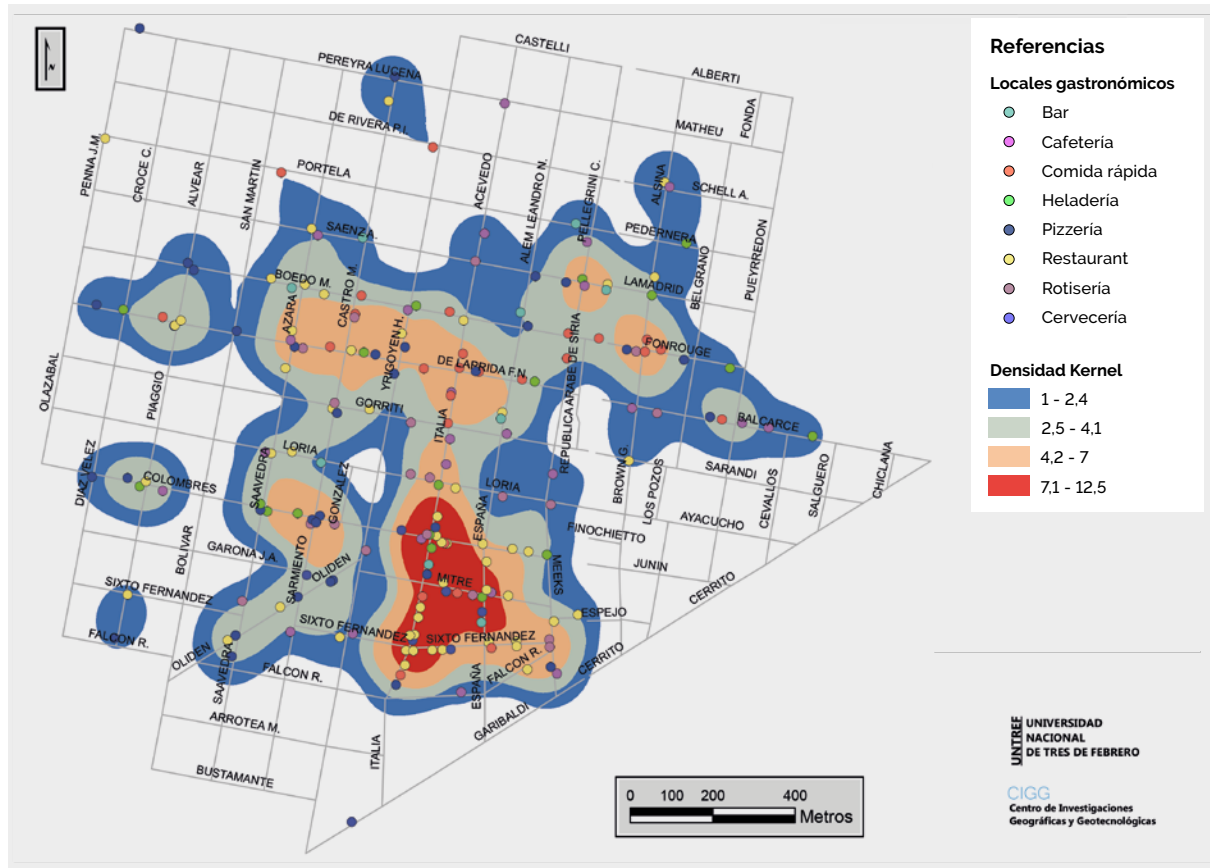


Mapa 21

Ver texto de referencia en página 96 en capítulo 3 "La configuración territorial de Las Lomas".



Densidad Kernel de locales comerciales gastronómicos en ACE



Fuente: elaborado junto al equipo de Geografía urbana del Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas, de la UNTREF, en base a relevamiento propio de locales comerciales realizado en diciembre/2018.



Mapa 22

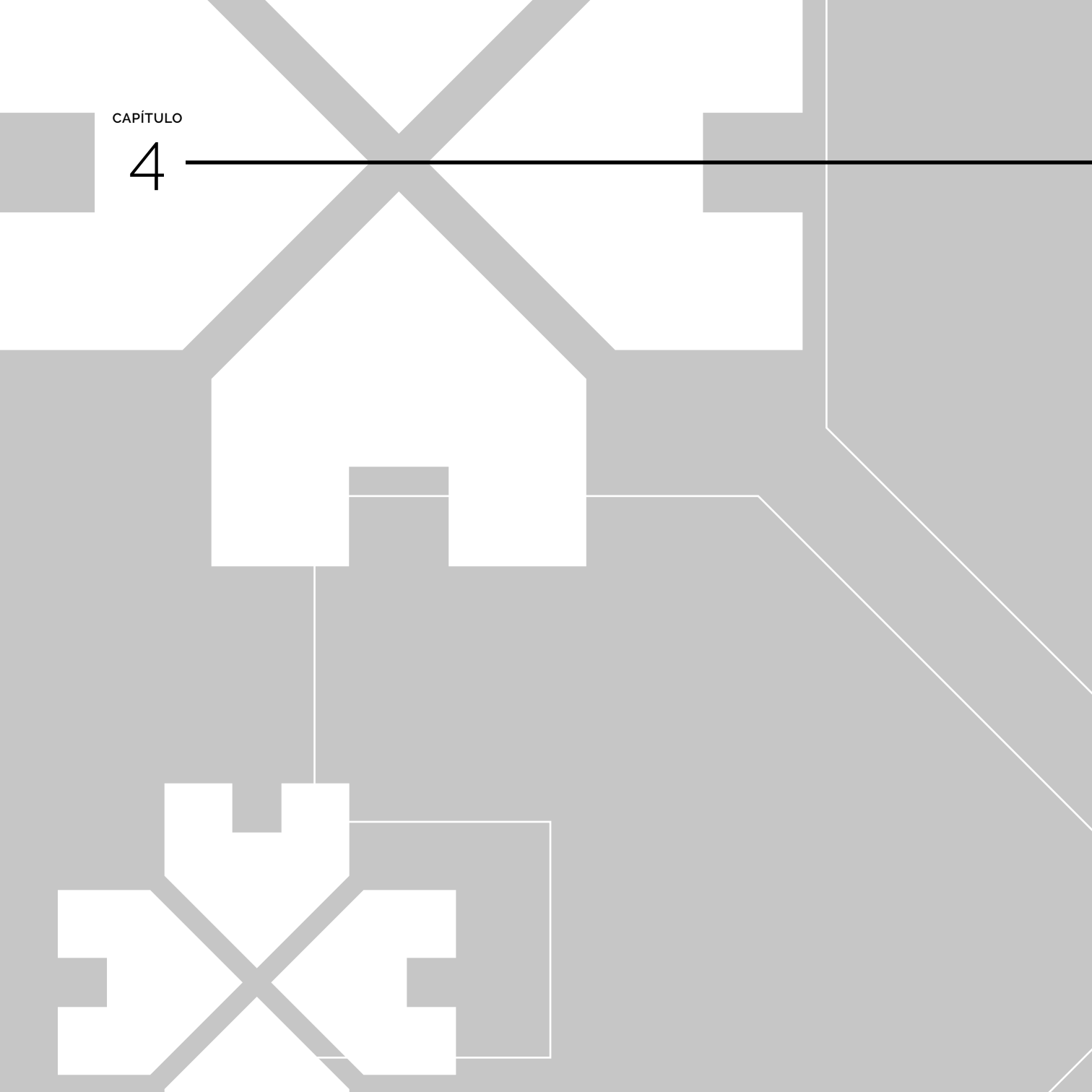
Ver texto de referencia en página 150 en capítulo 4 "Procesos de renovación urbana del centro lomense".



Seguimos avanzando con nuestro recorrido para (re)construir las transformaciones del centro de la ciudad de Lomas de Zamora. En las páginas que siguen, nos enfocamos en los procesos de renovación urbana en relación a las prácticas del consumo y del habitar. Colocamos especial interés en las relaciones que estructuran las sinergias entre Las Lomitas y Laprida, y que identifican las lógicas contradictorias dentro del ACE que, al mismo tiempo, promueven su reproducción espacial.

CAPÍTULO

4



RENOVACIÓN URBANA, COMERCIO Y CONSUMO EN LA CONSOLIDACIÓN DE LAS LOMITAS

A calle Laprida (poema)

La “florida de Lomas”, fue tu mote paquete

Coletazo de un tiempo con yugullo malevo,

(...)

Hoy entrando en la vuelta, te dejo en estos versos

La constante nostalgia por días que se fueron.

(...)

Carlos Mujico. Texto publicado en la Revista del Instituto Histórico Municipal de Lomas de Zamora. año 2, nº5. 2015.

Vecino ilustre lomense. Fue Director del Museo Americanista de Lomas de Zamora.



Durante la década de 1990, en la Región Metropolitana de Buenos Aires, se produjo un cambio en las formas de consumo derivado de la diversificación de la oferta de bienes y servicios, ligado con la expansión y el crecimiento de las nuevas centralidades. Según Artemio Abba¹ y Sonia Vidal-Koppmann², se habría transitado de un sistema urbano monocéntrico con una estructura tipo árbol, a un sistema policéntrico con estructura reticular, alentado por la expansión de la red de autopistas y la “suburbanización de las elites”, tal como lo denomina Horacio Torres³. Se produjo, de este modo, una redefinición de los centros urbanos alrededor del consumo, particularmente del consumo cultural, las actividades de ocio y el comercio suntuario, en respuesta a la demanda emergente de sectores sociales concentrados.

En este período se suscitó, a su vez, una multiplicación de nuevos centros de comercio que competían con los comercios de los centros tradicionales. Para autores como Robert Sack⁴, Teresa Barata Salgueiro y Herculano Cachino⁵, Silvina Pintaui⁶ y María Encarnação Beltrão Sposito⁷, el análisis del consumo se centra en la comprensión de las prácticas sociales y en las representaciones simbólicas que distinguen a un lugar de otro, focalizándose en la dialéctica a través de la cual los objetos y los lugares de consumo terminan por producir sujetos –su identidad–, y viceversa. Así, el consumo crea espacios y transforma lugares con significados sociales e identidades colectivas. El acto de consumir bienes y servicios se convierte, de este modo, en un signo de la identidad personal y social, ya que resulta más significativa la imagen producida que el objeto consumido.

La segmentación del consumo en las sociedades del siglo XX implicó una diversificación y especificidad tanto en los bienes ofrecidos como en las formas de consumo que conviven, simultáneamente, con las prácticas de consumo tradicionales. Los establecimientos comerciales dejaron de ser lugares donde se efectuaban transacciones para transformarse en lugares que proporcionan experiencias placenteras de compra⁸. Así, se pasa del comercio de la venta de bienes a la creación de ambientes que refuerzan la relación entre el comercio, el acto de comprar y el ocio. Ese pasaje de un tipo de comercio a otro o, mejor dicho, la convivencia de establecimientos comerciales que ofrecen prácticas de consumo diversas –y que, por lo tanto, estructuran espacios y lugares con identidades disímiles– puede observarse en el proceso de configuración del Área Central Expandida de Lomas de Zamora. Los procesos de renovación urbana involucraron dimensiones vinculadas no solamente con cambios



morfológicos y del uso del suelo, sino también con un tratamiento cuidadoso de la imagen⁹. Ambas dimensiones habrían afectado a las representaciones que permiten a los sujetos valorar y atribuir diversos significados a las transformaciones urbanas.

El propósito de este capítulo es analizar cómo se expresa, a través del consumo, la división social del espacio del Área Central Expandida como resultado de los procesos de renovación urbana del centro lomense. Para dar forma a estos planteos, nos preguntamos ¿qué tipos de consumidores pueden diferenciarse dentro del Área Central Expandida en función del uso que hacen de los establecimientos comerciales? ¿hasta qué punto se elaboran sinergias al vincular las ofertas de compra y el ocio? ¿cómo la oferta comercial se estructura en relación a la demanda de los consumidores y, al mismo tiempo, cómo la oferta de comercios estructura las prácticas de consumo?

Las formas de apropiación del espacio, tanto como las representaciones colectivas, cuentan con una mediación cultural que se traduce en los modos de vida, en las pautas de consumo y en las prácticas sociales. El abordaje desde la escala local, a través del análisis de las causas de aparición de establecimientos comerciales en los alrededores de la calle peatonal Laprida, permite analizar los modos de apropiación del espacio, usos y formas arquitectónicas y comerciales “nuevas” que conviven con las tradicionales y que permiten destacar las particularidades y diferencias entre Las Lomitas y Laprida.

4.1 La apropiación de Las Lomitas en las prácticas de consumo

El proceso de verticalización del centro lomense se produjo de manera simultánea a la expansión del comercio, desarrollos que han delimitado prácticas de consumo disímiles al interior del Área Central Expandida y han derivado en la modificación de la composición social de los consumidores y residentes del espacio en transformación¹.

I. Los procesos de renovación urbana no se limitaron únicamente a los cambios materiales y simbólicos del espacio sino que, junto con la restauración de edificios y el replanteamiento de los usos del suelo, también suele modificarse la composición social de los consumidores y residentes del espacio en cuestión.



En este apartado, nos ocuparemos de analizar la reciprocidad entre las prácticas y las representaciones de los residentes de la zona de Las Lomitas. Para ello, el recurso de la entrevista resultó ser la técnica adecuada para lograr acercarnos y documentar las experiencias cotidianas de quienes habitan el centro lomense.



Imagen 27
Metodología
de selección y
caracterización de las
personas entrevistadas.



Ver Imagen 27

Uno de los temas planteados en las entrevistas fue el de las representaciones que construyen los residentes sobre el equipamiento del que disponen y los motivos por los cuales residen en la zona de Las Lomitas.

Cuando se les preguntó en las entrevistas a los vecinos lomitenses acerca de los motivos por los cuales residían en la zona, muchos de ellos coincidieron en señalar la concentración de servicios de transporte y de esparcimiento, así como también la oferta de comercios:

“Yo vivo en Las Lomitas porque me gusta la zona, me gusta salir de mi edificio y juntarme con mis amigas a tomar algo a mitad de semana, y también tener el tren cerca para ir a la oficina en Capital ipor más que tengo como una hora de viaje entre el tren y el subte! (...) pero bueno, es el precio de vivir acá” (Julieta, contadora, 29 años).

“Tengo 57 años y siempre viví en lo que hoy se llama Lomitas y nunca me fui ni me iría. Mi marido es de Haedo. Nos casamos hace nueve años y me lo traje para acá (...) Haedo es lindo, pero Lomas es más lindo, más seguro y acá tengo de todo y cerca” (Marcela, docente, 57 años).

Las redes de sociabilidad y la oferta de comercios de ocio constituyen uno de los motivos para residir en Las Lomitas. A partir de estos datos, podemos interpretar que existe un sentimiento de pertenencia, de identidad barrial, construido a través de los itinerarios cotidianos y de las prácticas vividas en el barrio, que incluyen el tiempo de transporte al lugar de trabajo como parte de la cotidianidad, y el “precio” de vivir en Lomas.

“Yo vivo en Lomitas desde hace unos seis años, si bien toda mi vida viví en el partido, decidí mudarme al centro por una cuestión de seguridad y porque acá tengo todo cerca desde el supermercado hasta los barcitos y los comercios. No uso ningún tipo de transporte salvo para ir a trabajar al consultorio que lo tengo en Capital, si no siempre camino (...) acá todo se resuelve caminando” (Florencia, odontóloga, 43 años).

“Yo vivía por la zona del Parque de Lomas en una casa preciosa y me mudé a Lomitas porque me asaltaron dos veces. Yo vivo con mis hijas de seis y nueve años, y me daba miedo el barrio. Entonces nos mudamos al centro hace dos años y ¡estamos chochas! Las llevo caminando al colegio y tengo todo cerca desde el pediatra, el supermercado, hasta los lugarcitos para salir a pasear. Hacemos todo caminando. Yo sólo muevo el auto para ir a trabajar. Trabajo en un geriátrico en Ezeiza y en otro que queda en Quilmes” (María Alejandra, psiquiatra, 46 años).

Los entrevistados señalan la seguridad como una de las ventajas de residir en la zona. Se trata de una de las cualidades más visibles, dado que existe una gran cantidad de Policía Local circulando por las calles del Área Central Expandida. Además, hay edificios de departamentos y locales comerciales que cuentan con servicios de seguridad privada. La sensación de protección que brindan los servicios de seguridad, tanto públicos como privados, se convierten en una condición necesaria para desarrollar cierto estilo de vida que se equipara con la libertad y la tranquilidad de circular “libremente” por el barrio^{II-10}.

“Yo vivía en Monte Grande y me mudé a un monoambiente en Lomitas porque el alquiler me salía más o me-

II. Maristella Svampa es una reconocida socióloga que desarrolla la idea de “estilo de vida” en su libro *Los que ganaron. La vida en los countries* (2001). Explica que los sectores “ganadores” de las clases media y media-alta decidieron probar suerte en los countries y barrios privados, inaugurando un estilo de vida que combina un estricto marco de seguridad con el contacto con el “verde”. En su libro, hace alusión a los escritos de Arturo Jauretche de la década de 1960 sobre “el medio pelo” para hacer referencia a la movilidad social ascendente de esos sectores sociales¹⁰.



nos lo mismo que un dos ambientes en Monte Grande (...) porque yo trabajo en Lomas y la diferencia se me iba en tiempo y en el valor del transporte (...) entonces, ahora voy caminando al trabajo” (Ariel, vendedor, 39 años).

“Cuando nos juntamos con Andrés nos fuimos a vivir a Lanús porque encontramos un departamentito lindo, cerca de la UNLa¹¹, donde estudiaba turismo. Con el paso de los años, nos dimos cuenta que con unos pesos más podíamos mudarnos a la zona de Lomitas (...) y vivimos acá hace tres años” (Valeria, Licenciada en Turismo, 32 años).

El boom inmobiliario lomense de la década del 2000 permitió la colocación en el mercado de una gran cantidad de viviendas tipo departamento en alquiler. Esta nueva oferta de departamentos habilitó la regulación de los precios de los alquileres y, a su vez, el crecimiento del número de inquilinos en la zona, tal como analizamos en el capítulo anterior. En la práctica, esto se tradujo en el hecho de que Las Lomitas logre convertirse en un polo de atracción de inquilinos provenientes de otros barrios y partidos del conurbano sur.

“Hace 38 años que vivo en Lomas. Yo vivía con mi familia en una casa acá, a unas quince cuadras. Los hijos crecieron y se fueron, y la casa me quedó grande y ya no tenía ganas de mantenerla ni de lidiar con el jardinero, el plomero, el albañil. Entonces vendí y me compré este hermoso departamento, ahora estoy más tranquila y ien pleno centro!” (Liliana, 66 años, docente jubilada).

“Construimos esta casa con mi marido. Cuando él se fue me quedé sola con los chicos, si bien me pasaba plata para mantenerla (...) después los chicos se fueron a estudiar afuera, al tiempito se la vendí al Lomas High School¹² y con esa plata me compré dos departamentos acá cerquita, en lo que ahora le dicen Lomitas. Uno lo alquilo y en el otro vivo yo” (Liliana, 59 años, docente).

El cambio de una vivienda tipo casa a una vivienda tipo departamento y hacia una zona donde existe una mayor diversidad de servicios, fueron las circunstancias características de muchas personas de edad avanzada que comenzaron a vivir la casa

“como una carga” y, entonces, decidieron venderla e instalarse en el centro lomense.

Por lo tanto, las referencias a la concentración de servicios y comercios son constantes en las entrevistas a los vecinos, cuando se les preguntan los motivos por los cuales eligieron residir en Las Lomitas. También es resaltado el fácil acceso a los lugares de consumo, la comodidad de tener todo cerca, de hacer “todo” caminando y a la vez, sentirse seguros.

Cuando se les preguntó a los residentes como caracterizarían a sus vecinos, la respuesta más recurrente fue: “somos todos de clase media, en su mayoría profesionales”, o “mandamos a los chicos a escuela privada y todos los años nos vamos de vacaciones, podemos decir que somos de clase media”^{III}.

Sobre esta base, se les preguntó a los entrevistados acerca de los consumos que realizan por fuera de los que se dirigen a la satisfacción de las necesidades básicas. Orientamos las preguntas en relación a la frecuencia de salidas a bares y restaurantes, y también a las denominadas “salidas culturales” como teatros, cines o milongas.

Ante la pregunta ¿con qué frecuencia visita los bares y restaurantes de Las Lomitas? y ¿cuáles suelen ser los motivos? La mayoría de los entrevistados (21 de los 43 entrevistados, es decir el 48,8%) coincidió en señalar que asiste entre cuatro y seis veces por mes a los bares y restaurantes de Las Lomitas, mientras que nueve entrevistados (20,9%) aseguraron que prácticamente no van a esos lugares y otros trece (30,2%) dijeron que asisten, pero una vez al mes y con motivo de ocio.

“El consultorio de mi psicólogo está en Lomitas y voy todos los martes. Cuando salgo siempre hago un cafecito en algún barcito de la zona. Y a eso sumá que algún otro día de la semana me junto con amigas a cenar en La Quintana” (Mariana, 42 años, farmacéutica).

III. Los sociólogos Gabriel Kessler y Mercedes Di Virgilio¹³ sostienen que la “autoclasiación social”, como la de miembro de la clase media, es una ubicación imaginaria en la estructura social y representa un posicionamiento respecto de otros grupos sociales. Para esos autores, la autoinclusión en la clase media se encuentra basada en el acceso a bienes y servicios más allá de la mera supervivencia, tales como vestimenta, las salidas con motivo de ocio, vacaciones o automóvil privado. Si bien tiene cierto peso el título profesional y la forma de inserción en el mercado laboral, autores como Susana Torrado¹⁴ y Ezequiel Adamovsky¹⁵ coinciden en señalar que la clase media se define por el consumo o, mejor dicho, por la cotidianeidad de los hábitos de consumo que se circunscriben a los bienes conspicuos.



“Nosotras venimos siempre a tomar algo a Lomitas, somos de Llavallol, pero para salir nos gusta venir porque hay lindos barcitos y nos gusta mirar vidrieras, ¡aunque los precios son imposibles para nuestros bolsillos!” (Marta y Emilia, de 56 y 61 años, docentes).

“Con Jorge venimos dos o tres veces por semana a tomar un cafecito a Lomitas. Es nuestra forma de sentarnos y charlar, después del día de trabajo” (Marcela, 57 años, docente).

“Yo vivo en la zona de Lomitas desde siempre, pero para salir voy a Capital porque mis amigos son de allá y salgo por allá” (Ana, 23 años, estudiante).

Con respecto a la frecuencia de asistencia a eventos culturales como cines, teatros, milongas, de las cuarenta y tres personas entrevistadas, veintinueve dijeron “no asistir” (el 67,4% de los entrevistados) a ese tipo de eventos “salvo en ocasiones especiales”. Los restantes catorce entrevistados (32,5%) aseguraron que asisten con una periodicidad de una a tres veces por mes:

“Todos los jueves nos vamos a la milonga del Centro cultural “No me olvides” que está en Av. Meeks y después comemos en Lomitas, ese es nuestro encuentro semanal con las chicas” (Nuria, 32 años, psicopedagoga).

“Nuestra “salidita” de los fines de semana es ir a comer algo a Lomitas, salvo las veces que nos vamos a ver obras de teatro en Capital y ya comemos allá” (Ana, 54 años, contadora).

“Nosotros vamos al teatro en general una vez por mes, a veces en Lomitas si dan algo bueno en el Teatro Coliseo o en Banfield vamos al teatro Ensamble. Pero la mayoría de las veces nos vamos a Capital porque tienen más variedad” (Claudio, 57 años, dueño de comercio).

“Nosotros vamos cada tanto al cine. Cuando se estrena alguna infantil llevo a los chicos al cine del shopping de Adrogué o al cine del Coto de Temper-

ley. Y después obvio que hacemos Mc Donald's ahí dentro del shopping. A comer a Lomitas voy cuando me junto a charlar con amigas, que será una vez al mes” (Roxana, 33 años, empleada de comercio).

De las entrevistas se desprende que quienes consumen en la zona de Las Lomitas lo hacen por proximidad, porque les queda “de paso”, y otros tantos porque les agrada o les resulta conveniente la concentración de bienes y servicios “de calidad”, en combinación con alta conectividad y accesibilidad al transporte. Los entrevistados describen a la zona de Las Lomitas como un espacio de sociabilidad y de encuentro propicio para el ocio que, muchas veces, constituye una alternativa a la tradicional “salida” a la Capital. Residir en la zona de Las Lomitas representa un estilo de vida “de gente bien” que pareciera diferenciarse del resto de los barrios lomenses y de los partidos linderos: “vivir en pleno centro” como sinónimo de estatus social, de seguridad y de estar “cerca de todo”.

4.2 La división social del espacio del centro lomense: una mirada sobre la diferenciación entre las prácticas de consumo en Laprida y Las Lomitas

El tradicional centro de Lomas de Zamora atrae diariamente un importante flujo de población, fundamentalmente a partir de viajes relacionados con compras, recreación y trabajo. Un trabajo con encuestas realizado por Lorena Vecslir y Jorge Blanco señala que el motivo principal de la elección del centro lomense es la cercanía y la comodidad de poder acceder a pie o en transporte público¹⁶. Y subrayan, a su vez, los bajos niveles de acceso en automóvil particular y en bicicleta. Con respecto a la frecuencia de viajes, destacan a las actividades rutinarias en las que cobra un peso importante el viaje diario al trabajo mientras que la baja frecuencia de viajes semanales se relaciona con la utilización del centro lomense para recreación y trámites.

A partir de las entrevistas realizadas durante nuestra investigación, hallamos que en las representaciones de los residentes y consumidores de la zona de Las Lomitas, existen marcadas diferencias con respecto a las prácticas de consumo en la zona de la peatonal Laprida. A través de las preguntas: ¿cómo puede caracterizar a los comercios que se encuentran en Las Lomitas? y ¿encuentra diferencias entre Las Lomitas y las zonas comerciales del resto del centro lomense?



Encontramos algunas de las bases explicativas para interpretar la división social del espacio dentro del Área Central Expandida:

“Yo te diría que en el centro de Lomas tenés dos centros: el de Laprida y el de Lomitas. En uno tenés los negocios que venden ropa coreana o de reventa que traen de La Salada junto con casas de zapatillas tipo Nike y el Burger King. En Lomitas tenés locales de comida gourmet, con ropa de diseño de autor y de marcas conocidas (...) y por supuesto que el público que va a uno y otro centro son diferentes (...) y yo voy a los dos centros, eso depende de lo que tenga que hacer” (Rita, 37 años, asistente de finanzas).

“Lomitas es único en el partido (...) es nuestro Palermo en Lomas (...) la principal diferencia entre Lomitas y Laprida es la gastronomía y también las casas de ropas caras y de diseño. Las Lomitas es lindo para ir a ver y pasear; pero yo compro muchas cosas en Laprida (...), en Laprida las cosas salen la mitad, y son casi las mismas que en Lomitas, digo por ejemplo una remera básica, ahora si querés algo lindo “de diseño” hay que ir a Lomitas” (Marta y Emilia, de 56 y 61 años, docentes).

“Yo compro en Laprida y en Lomitas, pero siempre es mejor ir a Lomitas porque es más seguro, más limpio y los locales son más lindos (...). La diferencia sería que cuando voy a Lomitas paseo y compro, cuando voy a Laprida solamente compro” (Andrea, 43 años, decoradora de interiores).

Los discursos de los entrevistados coinciden en realizar una clara diferenciación entre los consumidores y los locales comerciales de la zona de Laprida y Las Lomitas. Al mismo tiempo, todos señalan que frecuentan ambos “centros” –dependiendo del propósito de consumo– pero que ir a Las Lomitas implica un paseo para disfrutar del proceso de compra mientras que “ir a Laprida es ir, comprar y listo”. Se manifiesta, de este modo, una segmentación del consumo que conllevaría a una diversificación y especificidad tanto en los bienes ofrecidos como en las formas de consumo¹⁷:

“Es interesante ver que, a la noche, la zona de Las Lomitas está iluminada y llena de gente que consume en los restaurantes y mira vidrieras, mientras que Laprida está iluminada, pero no hay nadie” (Marta y Emilia, de 56 y 61 años, docentes).

“Los que pasean por Laprida no son vecinos, sino que vienen desde otras localidades o partidos; mientras que los que están en Lomitas son los que bajan de su departamento con su perro a la calle y se están tomando un café en la puerta de su casa” (María Luz, 49 años, comerciante).

“Para mí, la diferencia entre Lomitas y Laprida son los folletos (y saca folletos de su bolsillo). Hacé la prueba: camina por Laprida y te venís con folletos de cursos para aprender computación o peluquería o para terminar el secundario, hasta tarjetas con descuento para ir a los boliches que están en el fondo de Lomas, por Av. Pasco. Vas caminando por Lomitas y no te dan folletos (...) y supongo que será porque el que va por Lomitas quiere ir tranquilo, sin juntar folletos, y no consume esos cursitos ni va a esos boliches de cumbia” (Nadia, 37 años, oftalmóloga).

Los entrevistados enfatizan que, a Laprida, asisten consumidores que no residen en la zona y que buscan productos a precios más bajos porque son de reventa y de “baja calidad”, mientras que los consumidores de Las Lomitas se autodistinguen por su “buen gusto” y por “el consumo de artículos de categoría”. Se evidencia, en todos los entrevistados que se autoperceben como de clase media, un esfuerzo por diferenciar



a los consumidores de una zona y la otra, remarcando la segmentación social y espacial.

4.2.1 Uso y apropiación del espacio público en el Área Central Expandida

El uso y apropiación del espacio público también consiste en una forma de diferenciación, que contribuye a la división social del espacio dentro del Área Central Expandida^{IV-18}.

En el espacio público de la peatonal Laprida encontramos puestos de venta de productos sobre la vereda –conocidos como “manteros”–, personas repartiendo folletos ofreciendo desde cursos de computación hasta compra y venta de celulares (imagen 28). Además, se ofrecen espectáculos callejeros y hay varios puestos de asociaciones locales proteccionistas de animales que se conjugan con puestos de partidos políticos y, también, de la Catedral de Lomas de Zamora, que invita a los transeúntes a participar de las distintas actividades de la iglesia.



Imagen 28

Uso del espacio público en Laprida



Imagen 29

Uso del espacio público en Las Lomitas y resto del ACE



Ver Imagen 28

En Laprida, el espacio público funciona como un punto de encuentro de diferentes propuestas e intereses, que simboliza la visibilización de “lo popular” lomense en el Área Central Expandida. En el caso de la zona de Las Lomitas, el espacio público se estructura a partir de los bares y restaurantes que colocan sus sillas y mesas sobre la vereda, conjugándose con las veredas con árboles añosos, las calles empedradas y las fachadas valoradas como patrimonio histórico (imagen 29), que rememoran el pasado barrial vinculado a la tradición inglesa, en la zona que hemos denominado “resto del ACE”:



Ver Imagen 29

IV. El espacio público es la representación de la sociedad dado que define, organiza y representa la vida colectiva. Es un sistema de lugares significativos, un conjunto de puntos de encuentro. El espacio público no se define solamente desde la visión monumentalista ni en contraposición al espacio privado, o por sus calles y plazas, sino por el significado que le es atribuido como un “todo” para la ciudadanía. Entre los académicos, existe consenso generalizado en definir al espacio público como ciudad, porque posibilita el encuentro de manifestaciones heterogéneas, potenciando el contacto social y la construcción de la identidad como así también el intercambio de bienes, servicios e información¹⁸.

Esa postal se repite en las zonas de Las Lomitas I y Las Lomitas II, donde el mero hecho de sentarse a consumir en aquellos locales gastronómicos permite participar de lo que podemos llamar el “desfile social”:

“Cuando salimos del colegio venimos a tomar un helado acá a La Veneciana y nos encontramos con amigos de otros colegios y vemos pasar a los chicos que nos gustan (...) nuestro colegio es de Banfield, pero nos venimos hasta acá caminando o en colectivo (...) es la salida para la tarde porque a la noche esto se llena de viejos” (Camila, Lucía y Micaela, 15 años, estudiantes).

“Nos juntamos con Stella a charlar o a leer el diario y vemos la gente pasar, y siempre pasa gente conocida (...) venir a Las Lomitas es lo que antes era sentarse en la vereda y chusmear, pero ahora te vestís y arreglas un poco y te venís a sentar en un bar (...) lo que antes era cotidiano en el barrio ahora se perdió por la inseguridad” (Susana y Stella, 77 y 69 años, jubiladas).

La segmentación del consumo en el ACE no se remite a la existencia de Las Lomitas: la necesidad de trazar diferencias sociales dentro del centro lomense se materializó primeramente hace algunos años, a través de la conocida Galería Oliver^{V-19}.

El surgimiento de la Galería Oliver, en la década de 1960, produjo una ampliación del centro lomense dado que tenía como propósito expandir las funciones de centro contenidas en la peatonal Laprida, otorgando a esa nueva galería un “toque” de distinción con respecto a la oferta de productos y a la atracción de consumidores.



Ver Imagen 30



Imagen 30

“La emblemática galería Oliver cumple 59 años”. Diario La Unión. 15/08/2019.

V. La segmentación del consumo se refiere a la división del conjunto de los consumidores en segmentos más pequeños, con el objetivo de lograr identificar grupos al interior del mercado que poseen comportamientos similares de compra, con la finalidad de dirigirse a ellos mediante acciones de *marketing* directo. Estas estrategias de segmentación permiten la obtención de tipologías de consumidores sobre la base de criterios como su perfil demográfico, su estilo de vida y exposición a los medios de comunicación unidos a su localización geográfica apoyándose, de este modo, en que las personas que habitan una misma zona posean comportamientos similares de consumo¹⁹.



“Todos los que crecimos en Lomas o Banfield conocemos esta galería. Es la galería de la zona, fue la primera y sigue siendo hoy la más grande, aunque haya algunas nuevitas cerca. Siempre está súper limpia e iluminada, y tiene seguridad privada (...) llama la atención el poco recambio de locales que sufrió a través de los años (...) no recuerdo haber visto locales vacíos. Hay locales que están ahí desde hace unos veinte años, como el de filatelia o Milly Canal, que es una marca de la zona, lo que hace que siempre que vayas encuentres las marcas que esperas” (Eliana, 37 años, Licenciada en Turismo).

“Ya que el centro Lomas de Zamora no tiene un shopping, considero que esta galería es el epicentro comercial del barrio. La Galería Oliver tiene aproximadamente cincuenta locales, casi todos de indumentaria. Predominan locales de primeras marcas, aunque hay otras alternativas más accesibles, así que se puede venir a pasear y salir con algunas bolsas en la mano” (Andrea, 25 años, estudiante).

La Galería Oliver constituye un espacio de intersección entre Las Lomitas y Laprida. Cuenta con tres salidas: una, hacia la peatonal Laprida, otra hacia la Av. Meeks y una tercera hacia la calle España, las cuales permiten un alto flujo de consumidores. Desde su surgimiento, sentó las bases de un tipo de consumo “exclusivo” que buscaba diferenciarse del de Laprida^{VI}.

Entonces la división social del espacio del ACE a través del consumo no comenzó con la gestación de Las Lomitas, sino que Las Lomitas fue la denominación de un proceso histórico que se estaba desarrollando en el centro de Lomas. El proceso de renovación urbana del centro lomense condujo a la

VI. Para los investigadores Luis Alonso²⁰, Teresa Barata Salgueiro y Herculano Cachinho²¹ la “dimensión simbólica del consumo” expresa la importancia de lo que se demuestra al consumir, más que lo que se consume en sí. Además, explican que se trata de una forma conflictiva de apropiación material y utilización del sentido de los objetos dentro del campo social, donde coexisten diferentes posiciones sociales determinadas por el proceso de trabajo o, para Emilio Duhau²², determinadas por el ingreso monetario.

constitución de Las Lomitas, consolidando la división social del ACE y favoreciendo la preservación del patrimonio histórico, al colocar ese paisaje urbano al servicio de la explotación comercial. Al mismo tiempo, la renovación urbana terminó de cristalizar las diferencias sociales no solamente dentro del ACE, sino también entre Las Lomitas y el resto de los centros del partido.

4.2.2 Las fachadas comerciales como elemento de distinción en el Área Central Expandida

En el centro lomense, los locales comerciales dan cuenta de su construcción y puesta en funcionamiento en distintos tiempos históricos a través de sus fachadas. La fachada designa al aspecto de la estructura exterior de la edificación. En el diseño de un establecimiento comercial, la fachada funciona como su “tarjeta de presentación”²³, ya que se trata del primer elemento de persuasión que conduce al cliente a tomar contacto con el espacio interior y el servicio o producto que sea ofrecido. Las fachadas suponen un espacio límite entre el espacio privado del edificio –o del local comercial– y el espacio público por el que circulan los consumidores, por lo cual la imagen de la zona se encuentra fuertemente condicionada por el estado e imagen de las fachadas comerciales.

A partir de un registro fotográfico de las fachadas comerciales, distinguimos básicamente la convivencia de dos tipos de locales comerciales en el Área Central Expandida:

- los que surgieron con la peatonalización de la calle Laprida, en donde el común denominador son los locales comerciales de pequeñas dimensiones que apuestan a la simplicidad en la decoración y funcionalidad para desarrollar el proceso de compra-venta (imagen 31);
- los que aparecieron como parte del proceso de constitución de la zona de Las Lomitas, en donde se conjugan locales comerciales de mayores dimensiones con detalles “modernos” en la decoración y en la presentación de la mercancía que se vende, apostando principalmente a la “originalidad” y al diseño de autor (imagen 32).



Ver Imagen 31



Imagen 31
Fachadas comerciales en Laprida.



Imagen 32
Fachadas comerciales en Las Lomitas.



Ver Imagen 32

Si bien ambas tipologías de locales comerciales coexisten dentro del Área Central Expandida, Laprida y Las Lomitas cuentan con sus especificidades. En el caso de Laprida, los pequeños comercios conviven con los grandes locales comerciales de cadenas de electrodomésticos. En el caso de Las Lomitas, su particularidad es el predominio de los locales comerciales que apuestan a la refuncionalización de antiguas residencias.

En Las Lomitas, la identificación con un pasado vinculado a la cultura europea y al asentamiento de una pequeña burguesía ferroviaria constituyen una especie de baluarte de la cultura lomense y lomitense. Las referencias al “pasado” encuentran un *lugar* a través de la carga histórica que surge de la valorización de las antiguas fachadas (imagen 33).



Imagen 33
Valorización de antiguas fachadas comerciales en Las Lomitas y Área Central Expandida.



Ver Imagen 33

Los emprendimientos comerciales ponen en valor las estructuras de las edificaciones locales, otorgándoles un papel preponderante a la cultura local creando un entorno atractivo para los procesos de renovación urbana. En este sentido, sobre la base del capital simbólico acumulado (en nuestro caso, en el barrio) es construido el consumo cultural^{VII-24}.

La existencia de capital simbólico dentro de un barrio no significa que éste automáticamente se valore y/o acumule, puesto que deben existir esfuerzos dirigidos a su valorización y patrimonialización. De acuerdo a estos principios, los promotores inmobiliarios incorporaron en sus estrategias de *marketing* los criterios de gusto y exclusividad (urbanizaciones exclusivas, de lujo, de marcas) potenciando así la producción y el consumo del capital simbólico. En las ciudades

VII. El sociólogo Guillermo Sunkel, asume que el consumo cultural se define como “el conjunto de procesos de apropiación y usos de productos en los que el valor simbólico prevalece sobre los valores de uso y de cambio, o donde al menos estos últimos se configuran, subordinados a la dimensión simbólica (García Canclini, 1999:42)”

contemporáneas, el patrimonio histórico y cultural se relaciona, por un lado, con los procesos de construcción de identidad y, por otro, con el turismo cultural pero, a su vez, se relaciona con el plusvalor de la renta inmobiliaria derivada del valor histórico del territorio.

El gobierno local, haciéndose “eco” del hecho de que la historia y cultura local puedan lograr desarrollar un entorno atractivo para los negocios y el trabajo, ha creado en el año 2015 un Programa Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico-Paisajístico.



Ver Imagen 34

La instauración de este programa da cuenta de un reciente cambio de perspectiva en materia de gestión del patrimonio arquitectónico lomense, y constituye la materialización de una de las primeras experiencias de preservación en conjunto con la Asociación de vecinos Fuenteovejuna²⁵. Bajo este programa se crearon diversas “unidades de paisaje” –que incluyen parte de la zona del Área Central Expandida– y, simultáneamente, fue organizado un catálogo que cuenta con sesenta y nueve edificios protegidos a partir de la elaboración de un Registro Único De Bienes de Valor Patrimonial, que tiene el objetivo de impulsar iniciativas para protegerlos, restaurarlos y fomentar su cuidado. Algunas de esas iniciativas encuentran antecedentes en la explotación comercial de edificios patrimoniales, tal es el caso de la mansión Villa Grampa –que forma parte de los edificios protegidos–, que ofrece un servicio de té y una visita guiada por sus suntuosas instalaciones de estilo italiano, que datan de principios del año 1900²⁶.



Ver Imagen 35

Estas políticas de gestión del patrimonio posibilitan la preservación edilicia en áreas muy determinadas y actúan atrayendo la producción inmobiliaria a sus bordes, ya sea para utilizar su condición ambiental, como para aprovechar sus beneficios en la aplicación normativa. Por ello, esta forma de intervenir en la ciudad, recortándola a través de la preservación del patrimonio, termina provocando desequilibrios sociales y económicos que potencian la división



Imagen 34

Programa de preservación del patrimonio histórico y paisajístico



Imagen 35

Recorrido por la mansión Villa Grampa. Video de promoción turística.



social del espacio dentro del Área Central Expandida. En ese sentido, el capital cultural es utilizado como una mercancía en manos de pequeñas élites y no como fuente de desarrollo local. Es así, entonces, que se destaca el papel de los promotores inmobiliarios en la configuración de estrategias de *city marketing* dado que aprovechan como plusvalor de la renta inmobiliaria, el valor histórico del territorio²⁷.

Por lo tanto, un factor fundamental para abordar la cuestión de la división social del espacio es a través de las características de las fachadas de los locales comerciales, en las cuales es posible encontrar la convivencia de diferentes tipologías en Área Central Expandida y la existencia de edificios con valor patrimonial reciclados en locales comerciales, fundamentalmente, en las zonas Las Lomitas II y resto del ACE. La valorización comercial de esos históricos inmuebles y la “moda” de consumir cultura local han llevado a la necesidad de intervención por parte del gobierno local para efectivizar la aplicación de un marco legal que logre contener la preservación patrimonial y posibilitar, a su vez, la maximización de la explotación de la renta inmobiliaria.

4.3 El desarrollo de Las Lomitas, en etapas: hacia la conquista de nuevos y viejos consumidores

El desarrollo de Las Lomitas se produjo en etapas, puesto que las estrategias de su configuración fueron cambiando conforme se disponían a captar a distintos segmentos etarios de consumidores. Se trata, entonces, de un proceso en el cual la expansión comercial, realizada en forma contemporánea a la verticalización de la zona, está volcada predominantemente hacia la actividad gastronómica.

En el mes de julio del año 2015 realizamos un relevamiento de establecimientos comerciales en el Área Central Expandida, en donde contabilizamos un total de 2.539 locales comerciales. De ellos, encontramos 146 volcados al rubro gastronómico, el cual incluye restaurantes, locales de comidas rápidas, cafeterías, bares, pizzerías-delivery y heladerías.

En el mes de diciembre del año 2018 repetimos aquel relevamiento comercial y encontramos que la cantidad de locales comerciales gastronómicos había ascendido a 194 establecimientos²⁸. Es decir que, en menos de tres años, se sumaron 48 nuevos locales comerciales gastronómicos al Área Central Expandida.

En ese proceso, entre los años 2015 y 2018, dejaron de funcionar solamente 13 locales comerciales del rubro, lo que podría evidenciar el proceso de fortalecimiento del polo gastronómico. De esos trece locales gastronómicos que dejaron de funcionar, tres figuran en el año 2018 como desocupados y los otros diez cambiaron de firma, lo que da cuenta de un proceso de rotación comercial, en donde los establecimientos siguen funcionando como comercios, pero bajo otra denominación y en algunos casos, otro rubro. Mencionamos algunos ejemplos de rotación comercial: donde se encontraba el local de indumentaria “Señora de tal”, en la calle Colombres n° 318, funciona una conocida franquicia de la cafetería Balcarce. Donde existía el local de comidas mexicanas “Don Ramón”, en la calle Italia n° 421, se inauguró una franquicia de la hamburguesería Dean and Dennis. Un caso emblemático fue el de la calle Italia n° 148, tradicional residencia construida por James Smith. En ese espacio funcionaba la Asociación de Graduados de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Lomas de Zamora, y luego se inauguró allí la cafetería “Establecimiento de café” (la asociación de esa universidad fue trasladada a la calle Manuel Castro n° 192). Después, en el año 2020, la cafetería fue demolida y, en la actualidad, se está desarrollando un controvertido proyecto inmobiliario: el edificio Skyline, que promete ser el edificio más alto de la zona. La construcción está siendo llevada a cabo a pesar de las supuestas restricciones impuestas por el código de edificación vigente y el repudio vecinal, dado que es –era– un edificio con valor histórico.



Ver Imagen 36

Al volcar los datos del relevamiento del año 2018 en un mapa de densidad Kernel²⁹, hemos detectado que la zona de mayor calor –es decir, que supera los siete locales gastronómicos por manzana– se encuentra en lo que llamamos Las Lomitas I, proceso que ya había sido detectado en el relevamiento del año 2015 (Romano, 2018a³⁰). Lo que se destaca en el relevamiento del año 2018, es que la expansión comercial de Las Lomitas I se terminó extendiendo hacia Las Lomitas II y que, en un periodo de tres años, Las Lomitas I habría alcanzado prácticamente la misma densidad comercial que Las Lomitas II.



Imagen 36
El antes y después de la casona de Italia 148. Registro fotográfico de Asociación Vecinal Fuenteovejuna.

**Mapa 22**

Mapa de densidad Kernel de locales comerciales gastronómicos en el Área Central Expandida. Diciembre de 2018. En página 128.

Fuente: elaborado junto al equipo de Geografía urbana del Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas, de la UNTREF, en base a relevamiento propio de locales comerciales realizado en diciembre/2018.

**Imagen 37**

Restaurante Pertutti y Heladería La Veneciana.

**Imagen 38**

Cafetería Starbucks, en Las Lomitas.



Ver pliego cartográfico: mapa 22

En sus comienzos, entre los años 2001 y 2015, los locales comerciales gastronómicos eran amplios salones con una capacidad de servicio para más de cien cubiertos, que se instalaron sobre la calle Colombres. Esta configuración es la que aquí denominamos como “Las Lomitas I” (ver mapa 14 del pliego y mapa densidad Kernel). De esos locales, se destacan Pertutti, La Veneciana, La Quintana, Justo y Urbano, que apostaron por la demolición de las antiguas residencias creando nuevas edificaciones que implicaron el uso —o invasión— del espacio público con sus mesas, sillas y sombrillas. De ellos, solo dos mantienen sus puertas abiertas al año 2018 (Pertutti y La Veneciana).



Ver Imagen 37

Estos restaurantes, que en algunos casos también funcionan como confiterías y panaderías, ofrecen un ambiente familiar, con la posibilidad de comer dentro o fuera del salón, tanto en espacios propios como en la vereda y cuentan, a su vez, con espacios de entretenimiento para niños. Además, ofrecen menú ejecutivo todos los mediodías, y por las tardes sirven distintos menús para la hora del té. El perfil etario de los consumidores es de personas que sobrepasan los cuarenta años de edad.

El otro momento en el proceso de configuración de Las Lomitas puede identificarse aproximadamente a partir del año 2015. En esta investigación, tomamos como punto de inflexión a la apertura de la cafetería Starbucks en el año 2015, que abrió sus puertas en el lugar donde anteriormente funcionaba el restaurante Justo, en la esquina de las calles España y Mitre.



Ver Imagen 38

La apertura de esta reconocida franquicia norteamericana anunció el proceso de expansión de Las Lomitas y el arribo de locales gastronómicos orientados a otro *target* poblacional: adolescentes y jóvenes adultos. De este mismo modo, se logró ampliar el rango de consumidores, ya no solo con una oferta gastronómica

“tradicional” sino apuntando al segmento de comidas rápidas, hamburgueserías y cervecerías *gourmet*. Se instalaron franquicias tanto nacionales como internacionales, junto con locales que ofrecen comidas de autor. Esta configuración es la que aquí denominamos como “Las Lomitas II”.

Por otra parte, en el relevamiento del año 2018, se destaca un aumento de la cantidad de locales comerciales gastronómicos por fuera de la zona de Las Lomitas. El mapa de densidad Kernel demuestra que, sobre la Avenida Alsina y en la calle Laprida, en la parte que no es peatonal (es decir, al oeste de la Avenida Hipólito Yrigoyen) se estaría formando una nueva concentración de locales gastronómicos. En la Avenida Alsina, en intersección con la calle Founrouge, se instalaron nuevos locales gastronómicos en una zona poblada por casas bajas que, según el relevamiento de edificios realizado en el año 2015, estaban siendo desplazadas por edificios de departamentos. Fue registrada esta misma tendencia en la calle Laprida, sobre el tramo que no es peatonal, es decir al oeste de la Avenida Hipólito Yrigoyen. Allí encontramos, en este último relevamiento, cuatro nuevos locales comerciales volcados al rubro gastronómico concentrados en unas tres cuadras, las mismas que habían sufrido un proceso de turgurización durante la primera década del siglo XXI. Estos locales se conjugan, a su vez, con el tradicional barrio de casas bajas y edificios de departamentos construidos durante el primer proceso de verticalización del centro lomense, en la década de 1990 (Romano, 2018b³¹). Si bien, en los casos de la Avenida Alsina y Laprida aún es tímido el proceso de expansión de locales gastronómicos, corresponde señalar que parecería estar configurándose como una nueva oferta de consumo, una alternativa a la muy frecuentada Las Lomitas. En estas “nuevas” zonas comerciales predominan los locales de comidas rápidas y también hamburgueserías, autodenominadas *gourmet*.

4.4 ¿Hacia la unificación o reforzamiento de la división social del centro lomense?: la constitución del Área Central Expandida como centro comercial a cielo abierto

Los Centros Comerciales a Cielo Abierto (CCCA) son los corredores comerciales instalados en avenidas y otras calles que componen, en conjunto, una zona donde el comercio es la actividad principal. Para el Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CESBA)³², los CCCA no son los manteros en la



calle o el vendedor ambulante, ni las ferias en las plazas o las galerías de artesanías, sino los comercios que pagan impuestos³³.

El comercio en el mundo ha evolucionado desde los pequeños locales hacia los de grandes superficies, y luego a los *shopping centers*, para ahora orientarse hacia los CCCA, aplicados con éxito en España, Colombia, Estados Unidos y Japón, entre otros países³⁴. Una de sus principales características es que surgen para diferenciarse de los centros comerciales cerrados (*shoppings*) y para recuperar el comercio “a la calle”, en detrimento del espacio “estéril y anestesiado de los *malls*”³⁵ y, a su vez, como mecanismo para alentar la preservación de la identidad barrial.

La infraestructura urbana y participación de los comerciantes constituyen elementos claves para la creación de los CCCA. Por ello su consolidación depende, por un lado, de la participación del Estado para brindarle infraestructura, recursos y organización a los espacios comerciales y, por otro, de la participación de asociaciones comerciales independientes, para lograr consagrar una oferta integrada, una imagen unificada y una estrategia que tenga como finalidad la búsqueda de acciones de promoción conjuntas.

La modernización del comercio es, en este marco, una demanda del consumidor: sus gustos evolucionan cada vez más rápido y, entonces, reclama productos y servicios distintos³⁶. El mantenimiento de una oferta estática y de unos servicios inadecuados resultan incompatibles con el fortalecimiento de la actividad comercial. Al mismo tiempo, la modernización del comercio logra imponer nuevas formas de consumo que conducen a que los comerciantes transformen sus productos y servicios, no solamente para seguir captando al consumidor sino también para crear nuevas demandas –o necesidades– de consumo. Los comerciantes ofrecen nuevas experiencias para estimular el consumo, dado que éste habría dejado de ser una mera transacción económica para transformarse en una “experiencia”³⁷. Ofrecer experiencias de consumo parece constituirse en el propósito de los comerciantes, que buscan generar más y nuevos consumos.

El impulso para la modernización del comercio, sea promovida desde la demanda del consumidor o desde la oferta del comerciante, exige inversiones para mejorar la calidad y variedad de lo que es ofrecido en el mercado. El

objetivo consiste, por un lado, en que los consumidores tengan más opciones de las cuales elegir, mejores servicios y una mayor comodidad en sus compras³⁸. Y, por otro lado, apunta a generar nuevas prácticas de consumo que refuercen la relación entre el comercio –y, principalmente, el acto de comprar– y el ocio³⁹. Sin adentrarnos en el debate acerca de las perspectivas de estímulo a la modernización del comercio, ya sea desde el consumo o desde la oferta, nos interesa destacar que el fortalecimiento y la supervivencia del comercio implica tomar en consideración a la instalación de una serie de servicios que logren atraer potenciales compradores a la zona. En este sentido, algunas estrategias pueden estar dirigidas a la instalación de equipamientos culturales o de ocio, la rehabilitación de edificios históricos o con cierto atractivo cultural y, además, la dinamización de la interrelación entre el comercio y el hábitat, recalificando y diversificando la oferta de locales.

La eficacia de la Gerencia Única para transformar los centros urbanos en CCCA o de los *town centre management*⁴⁰ para efectuar la gestión de lo cotidiano, en la que están implicados todos los actores sociales en la producción y uso del centro de la ciudad, permite potenciar la asociación entre comerciantes e integrar, de este modo, tanto al pequeño comerciante aislado como al comercio organizado y a las franquicias, con el gobierno local y las asociaciones vecinales. Los gobiernos locales emplean distintas estrategias para atraer todo aquello que logre valorizar sus ciudades y generar empleo en el lugar. Por ello, inciden especialmente en la promoción y el *marketing*, prestando atención a la mejora en materia de seguridad, limpieza y del entorno en general, invirtiendo en mobiliario urbano y pavimentos como elementos imprescindibles para hacer más atractivo el centro de la ciudad, además de organizar actos culturales y festivales públicos.

Con el objetivo de fortalecer y mejorar el comercio y las PYMES, en Argentina se ha impulsado el desarrollo de los CCCA a través de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME)⁴¹. En el caso de Lomas de Zamora, en el año 2012 se ha firmado un convenio de colaboración entre la Cámara Regional de Comercio e Industria de Lomas de Zamora, la Municipalidad de Lomas de Zamora y la CAME, con el objetivo de contribuir al fortalecimiento competitivo de las pequeñas y medianas empresas dedicadas al



comercio minorista y a los servicios, respetando así la historia y la cultura locales⁴² (imagen 4.5). En Lomas de Zamora está prevista una remodelación de las zonas comerciales en todas las localidades del partido, si bien las obras comenzaron en el centro tradicional (calles Meeks, Boedo y Laprida), en el centro de la estación de tren Banfield (calle Maipú), en el barrio San José de la localidad de Temperley (calle Salta), en la localidad de Llavallol (en la calle Santa Fe, entre Antártida Argentina e Yrigoyen) y en el centro de Temperley (calle 25 de mayo)⁴³.



Ver Imagen 39



Imagen 39

La promoción del centro tradicional lomense como Centro Comercial a Cielo Abierto, en los periódicos regionales. Años 2012-2013.

Las remodelaciones incluyeron la colocación de nuevas baldosas y cestos de basura, la restauración y aumento de luminarias, el mantenimiento y ampliación de la arboleda, la instalación de bancos para descanso y carteles que señalicen cada esquina. De este modo, se apostó a disminuir la contaminación visual, colocando cañerías de PVC por debajo de las veredas para que los cables de servicios o teléfonos pasen por allí. También fueron eliminados postes y marquesinas que se encontraban en desuso. Además, se reforzó la seguridad con agentes y móviles del Centro de Protección Urbana (CPU), apuntando a prevenir y saturar las calles de policía durante el horario comercial. El impulso de los CCCA busca que las áreas de alta densidad comercial puedan competir con la comodidad, estética y seguridad ofrecidos por los centros comerciales techados, por eso las propuestas impulsan obras de embellecimiento del espacio público y mejoramiento de las rutas de accesibilidad y transitabilidad⁴⁴ (imagen 40).



Ver Imagen 40



Imagen 40

La peatonal Laprida, antes y después de la refacción del año 2013. Fotografía de la CAME

De acuerdo al responsable de la Delegación Municipal de Lomas Centro, en el año 2015, las obras de embellecimiento urbano del centro lomense no se circunscribieron solamente a las calles Meeks, Boedo y Laprida sino a toda la zona^{VIII}.

En estas zonas, circula una mayor cantidad de policía local (en comparación a otras zonas del partido) y existe, a su vez, un “refuerzo” en la recolección de basura: se recolecta dos veces por día, a través del servicio Covelia. Además, realizaron mejoras en el pavimento, luminarias, mobiliario urbano y marquesinas en la zona de la peatonal Laprida y sobre su calle paralela —llamada Boedo—, donde la acera fue integrada con la calzada. También, se realizaron intervenciones urbanas en la zona de Las Lomitas como el *Gallery Night* (el ciclo de exposición de obras de arte de artistas locales sobre la calle Colombres) y el denominado “Paseo de los Artesanos”, ubicado en el Pasaje González (allí se realizan, los días domingo, conciertos musicales y muestras de artistas locales), durante el periodo 2001-2015 en que se realizó esta investigación. Tal como explicamos en el capítulo anterior, se instauró el *Black Friday* para estimular la dinámica comercial del Área Central Expandida y, al mismo tiempo, la municipalidad ofreció permisos comerciales a los restaurantes concentrados en la zona de Las Lomitas para que habiliten sus instalaciones para el funcionamiento de ferias de diseño de autores locales durante los fines de semana. En esta misma línea de estímulo al CCCA, se implementaron acciones para desplazar el comercio ambulante, a los manteos y a los llamados “trapitos” de la peatonal Laprida⁴⁵, según el entrevistado. Además, desde el municipio se están analizando estrategias para estimular el acceso al Área Central Expandida a pie o en transporte público, porque entienden que la alta congestión vehicular desalienta el consumo en el centro lomense. En la Plaza Grigera, la principal plaza del

VIII. Las delegaciones municipales son centros de gestión, reclamo y participación, distribuidos por toda la comuna, que pretenden descentralizar algunas funciones concentradas en el edificio municipal. En el partido Lomas de Zamora, existen diecinueve delegaciones municipales. En la localidad cabecera se ubican dos: Delegación Lomas Centro y Delegación Lomas oeste.



partido, lindera con la peatonal Laprida, hace unos pocos años fue habilitado un escenario en donde los fines de semana, junto a la tradicional feria de artesanos, se desarrollan peñas folclóricas y también muestras de *stand up*, rap y reggaeton de artistas locales. Éstas muchas veces se combinan con exposiciones de la Escuela Municipal de Arte o de la Feria de las Colectividades. En el marco de los CCCA, uno de los objetivos principales es promover la “retención” del público que frecuenta la plaza “para que sepa que siempre hay más actividades para hacer que la feria de artesanos”, y entonces “que esos visitantes vuelvan”, dice el funcionario municipal entrevistado. Y agrega que, si bien las obras se concentraron en las calles Meeks, Laprida y Boedo, asegura que éstas beneficiaron a toda el área del centro lomense ya que impulsaron el comercio e integración de toda la zona comercial.

Sin embargo, en una entrevista realizada al arquitecto e historiador Luis Letizia, miembro del Instituto Histórico Municipal, aseguró que las obras de embellecimiento no han modificado la dinámica comercial del centro lomense: “Solamente cambiaron las baldosas y pusieron luces LED y hay más policías caminando la zona, yo siempre recorro la zona y tengo amigos comerciantes y me dicen que las ventas no aumentaron... las ventas aumentan cuando hay descuentos en los productos que venden los comercios”. Claudio, comerciante de la calle Laprida, asegura que las obras para transformar a Laprida en CCCA llevaron a aumentar la cantidad de personas que pasea por la calle pero que las ventas no aumentaron: “Las ventas aumentan cuando hay promociones: el *Black Friday* fue una buena iniciativa... también fue una buena iniciativa que saquen a los manteros porque era una competencia injusta... y estaban afeando la peatonal... otra buena fue que pongan a circular más policías”. Por su parte Karina Grigera, vecina del barrio y guía del recientemente inaugurado Museo Americanista, dice que la política de CCCA no se ha encargado de promocionar al museo: “Eso de la promoción de la identidad local es mentira, nosotros no hemos aumentado la cantidad de visitantes en el museo... tampoco nos mencionan en las publicidades que hacen... la política de CCCA se ha volcado a la promoción del comercio, no les interesa la cultura lomense ni nuestro patrimonio”. Ante la pregunta sobre la posible integración entre Las Lomitas y Laprida, a través de la política de los CCCA, la respuesta del antropólogo Paulo Bourio,

que trabaja en el Instituto Histórico Municipal, es contundente: “La integración del centro a través de los CCCA es un verso, porque solamente persiguen la explotación comercial”. Asimismo, María Luz, comerciante de la zona de Las Lomitas, dice: “Yo no escuché hablar de integración, si esa es la propuesta del CCCA creo que no va a recibir apoyo de ninguno de los comerciantes de la zona (...) lo que menos queremos es integrarnos con Laprida (...) porque tenemos clientelas distintas y vendemos productos distintos (...) eso de la integración es un disparate (...)”.

La política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto, lejos de propender a la integración de las zonas de Las Lomitas y Laprida, parece reforzar el proceso de división social del espacio inherente a la ciudad. En esa diferenciación, se erige el área de oportunidad no solamente para expandir el centro lomense y apodar ese proceso como “Las Lomitas”, sino también para revalorizar la zona de Laprida. La política de los CCCA se despliega como una de las consecuencias de Las Lomitas, dado que propone (re)valorizar aquella zona del centro que parece poco atractiva para los inversores, puesto que es “insegura”, “fea” o “desordenada”, por citar algunos de los calificativos que recibe la zona de Laprida, de parte de los mismos vecinos lomenses. Esa calificación despectiva le resta valor a Las Lomitas pero, sin embargo, la convivencia con las funciones de centro, accesibilidad y conectividad termina otorgándole cierta importancia al interior del sistema urbano del partido.

Digamos, entonces, que la transformación del centro lomense en un CCCA parece tener como objetivo revalorizar la zona del centro tradicional y reforzar su identidad como la peatonal histórica del distrito, puesto que ha sufrido un proceso de estigmatización y tugurización tras el surgimiento de Las Lomitas. Durante el periodo 2001-2015, comprendido por esta investigación, no se mostraron indicios de integración con Las Lomitas sino, por el contrario, se mostraron intenciones de transformar a las calles principales del centro tradicional en –renovadas– áreas de oportunidad para que el urbanismo empresarial pueda (re)producir ciudad.



Notas

1. ABBA, Artemio (2005) “Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires”. Documento de trabajo CIHaM. Buenos Aires: FADU-UBA.
2. VIDAL-KOPPMANN, Sonia (2007) “La expansión de la periferia metropolitana de Buenos Aires. Villas Miseria y countries: de la gheftización a la integración de actores en el desarrollo local urbano”. *Scripta Nova*, XI, 245 (42).
3. TORRES, Horacio (2001) “Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990”. *EURE* v. 27 n° 80, 33-56. Santiago de Chile.
4. SACK, Robert (1992) *Place, modernity and the consumer's world. A relational framework for geographical analysis*. The John Hopkins University Press, Londres.
5. BARATA SALGUEIRO, Teresa y CACHINO, Herculano (2009) “As relações cidade – comércio dinâmicas de evolução e modelos interpretativos”, en *Cidade e Comércio: a rua comercial na perspectiva internacional*. Armazém das Letras, 9-39. Rio de Janeiro.
6. PINTAUDI, Silvina (2014) “Las formas de comercio en la ciudad contemporánea: más allá de la economía”, en *Cidades*. Vol. 11 n° 18. Universidade de São Paulo.
7. SPOSITO BELTRAO, Maria Encarnação (2013) “Segregação socioespacial e centralidade urbana”, en ALMEIDA VASCONCELOS, P; LOBATO CORREA, R; PINTAUDI, S. (orgs.) *A cidade contemporânea. Segregação espacial*. 61-93. Contexto.
8. BARATA SALGUEIRO, Teresa y CACHINO, Herculano (2009) “As relações cidade – comércio dinâmicas de evolução e modelos interpretativos”, en *Cidade e Comércio: a rua comercial na perspectiva internacional*. Armazém das Letras, 9-39. Rio de Janeiro.
9. PINTAUDI, Silvina (2014) “Las formas de comercio en la ciudad contemporánea: más allá de la economía”, en *Cidades*. Vol. 11 n° 18. Universidade de São Paulo
10. SANCHEZ GARCIA, Fernanda y RIBEIRO, Ana Clara (1997) *Cidade Espetáculo. Política, Planejamento e City Marketing*. Curitiba, Editora Palavra.
11. SVAMPA, Maristella (2001) *Los que ganaron. La vida en los countries*. Ed. Biblos.
12. La entrevistada se refiere a la Universidad Nacional de Lanús, que se encuentra en el partido de Lanús.
13. Lomas High School es un colegio bilingüe de reconocida trayectoria en la ciudad de Lomas de Zamora.
14. KESSLER, Gabriel y DI VIRGILIO, Mercedes (2008) ¿Qué queda de la nueva pobreza? Transformaciones en las últimas dos décadas. *V Jornadas de Sociología de la UNLP*, 10, 11 y 12 de diciembre de 2008, La Plata, Argentina. EN: Actas. La Plata: UNLP. FAHCE. Departamento de Sociología.
15. TORRADO, Susana (2004) “La Argentina, el ajuste y las metas del milenio”, disponible en <http://www.redaepa.org.ar/jornadas/viii/AEPA/A01/Torrado,%20Susana.pdf>
16. TORRADO, Susana (2012) “No se puede medir a la clase media sólo por sus consumos”,

disponible en <http://sociologos.com/2012/08/10/susana-torrado-no-se-puede-medir-a-la-clase-media-solo-por-sus-consumos/>

15. Sitio web de Página/12. “la clase media no es un sujeto político”. Entrevista al historiador Ezequiel Adamovsky. 7/12/2009. <http://www.pagina12.com.ar/diario/el-pais/1-136579-2009-12-07.html>

16. “Las modalidades de acceso a la centralidad se expresan también en los tiempos de viaje. Los encuestados que viajan menos de 20 minutos para llegar al área central de Lomas de Zamora representan más del 60% de la muestra. El peso de los viajes a pie y el uso de colectivos municipales son compatibles con estos tiempos de viajes, pero también lo es el viaje en tren, ya que en 20 minutos se pueden recorrer distancias relativamente largas y la estación ferroviaria está integrada totalmente en el centro comercial y de servicios.” En VECSLIR, Lorena, BLANCO, Jorge et. Al. (2016) “Movilidad, centralidad y políticas públicas en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires” en *XIV Seminario de la RII*, p. 16. México.

17. ROMANO, Bárbara (2020) “Segmentación del consumo y desarrollo gastronómico en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires. Argentina”. En SILVEIRA, María Laura; BERTONCELLO, Rodolfo; DI NUCCI, Josefina (coord.). *Ciudad, Comercio y Consumo: temas y problemas desde la Geografía*. Ed. Café de las Ciudades. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

18. Estas definiciones de espacio público surgen de las lecturas de autores como: BETTIM, Gianfranco (1982) “Henri Lefebvre: del derecho a la ciudad a la producción del espacio urbano” en *Los sociólogos de la ciudad*. Barcelona.

BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida (2000) *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona.

CARRIÓN, Fernando (2007) “Espacio público: punto de partida para la alteridad” en Segovia, Olga Ed. *Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía*, 79-97. Ediciones SUR, Santiago de Chile.

CARLOS ALESSANDRI, Ana Fani (2014) “La ciudad como privación y la reapropiación de lo urbano como ejercicio de la ciudadanía” en *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica*. Barcelona. Quienes se basan en la obra del filósofo Henri Lefebvre para conceptualizar al espacio público.

19. Referentes que trabajan el tema de la segmentación del consumo

GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, Ana, CERVANTES BLANCO, Miguel, MUÑIZ MARTÍNEZ, Norberto. (1999) “La Incidencia de los Estilos de Vida en la Segmentación del Mercado Turístico. Aplicación a la Población Urbana de Castilla y León”, en *Revista de investigación económica y social de Castilla y León*, 2. 41-56.

NARROS GONZÁLEZ, María José (2007) *Segmentación de mercados de consumo con criterios relacionales: aplicación a la compra de alimentación en hipermercados*. Tesis doctoral. Universidad Complutense de Madrid. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/50983/1/T29968.pdf>

20. ALONSO, Luis (2007) “Las nuevas culturas del consumo y la sociedad fragmentada”, en



- Pensar la Publicidad*. Vol. I, n° 2, 13-32. Universidad Complutense de Madrid.
21. BARATA SALGUEIRO, Teresa y CACHINHO, Herculano (2009) “As relações cidade – comércio dinâmicas de evolução e modelos interpretativos”, en *Cidade e Comércio: a rua comercial na perspectiva internacional*. 9-39. Armazém das Letras, Rio de Janeiro.
22. DUHAU, Emilio (2013) “La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis”, en *Nueva Sociedad* n° 243. 79-91.
23. ANDONI, Iso (2013) “El espacio público en los centros comerciales a cielo abierto. El caso de Pamplona” en *Zainak*. N° 36, 213-230.
24. SUNKEL, Guillermo (2002) “Una mirada otra. La cultura desde el consumo”, en Mato, D. (comp.). *Estudios y otras prácticas intelectuales latinoamericanas en cultura y poder*, p. 5. CLACSO. Caracas, Venezuela.
25. Además, participan en el Programa la Comisión Nacional de Monumentos Históricos, arquitectos especialistas en conservación de la UBA, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (Icomos) y el Consejo de la Comunidad Argentino-británica.
26. En la visita guiada a Villa Grampa, en junio del año 2017, la bisnieta del dueño de la mansión, Bernardo Grampa, explicó que el emprendimiento surgió como una alternativa para recaudar dinero para el mantenimiento edilicio y para preservar la mansión en la familia; frente a la presión de los promotores inmobiliarios para transformar el inmueble en un dúplex.
27. ROMANO, Bárbara (2021) “Expansión comercial, verticalización y preservación del patrimonio urbano en Lomas de Zamora, Buenos Aires: (re)construyendo el proceso de surgimiento de Las Lomitas” En *Ciudades y Territorios*. XVII Encuentro de Geógrafos de América Latina, pp. 281 - 309. Editoras: Monserrath Mejía Salazar, Silvia Jimenez Riofrío, Christine Van Sluys. Centro de Publicaciones - Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito, Ecuador.
28. En este apartado se reproduce información publicada en ROMANO, Bárbara (2020) “Segmentación del consumo y desarrollo gastronómico en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires. Argentina”. En María Laura Silveira, Rodolfo Bertonecello, Josefina Di Nucci (coord.). *Ciudad, Comercio y Consumo: temas y problemas desde la Geografía*. Ed. Café de las Ciudades. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
29. La Densidad kernel calcula la densidad de las entidades en la vecindad de esas entidades. Fuente: <http://desktop.arcgis.com/es/arcmap/10.3/tools/spatial-analyst-toolbox/kernel-density.htm>
30. ROMANO, Bárbara (2018a) “Revitalización del espacio público en el centro de Lomas de Zamora, a través de los centros comerciales a cielo abierto.” Buenos Aires. Argentina, en Vidal-Koppmann, S. (comp.) *Dinámica socio-espacial de regiones metropolitanas. Claves para el análisis de un fenómeno complejo*. 171-196. Buenos Aires, IMHICIHU. CONICET.
31. ROMANO, Bárbara (2018b) “La inquilinización en el proceso de renovación urbana del

centro de la ciudad de Lomas de Zamora”, Buenos Aires, En F. Cebrián Abellán, R. C. Lois, F. Jover Martí (presidencia) *América Latina en las últimas décadas: procesos y retos*. Actas del IX Congreso Internacional de Geografía de América Latina. Toledo. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.

32. En el año 2016 el CESBA presentó un proyecto de Declaración sobre la promoción de los CCCA en la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <http://bdigital.cesba.gob.ar/handle/123456789/419>

33. La Av. Callao y el corredor de librerías y teatros en la Av. Corrientes en la Ciudad de Buenos Aires son ejemplos de CCCAs tradicionales (CESBA, 2016).

34. DE ELIZAGARATE, Victoria (2000) “La ciudad centro comercial abierto: una estrategia para potenciar la competitividad de las ciudades” en *Revista de Dirección y Administración de empresas*, n° 8. 219-233. IRAILA.

MOLINILLO JIMÉNEZ, Sebastián (2001) “Centros comerciales de área urbana. Estudio de las principales experiencias extranjeras”. En *Distribución y Consumo*, n° 57, 27-45.

35. DE ELIZAGARATE, Victoria (2000) “La ciudad centro comercial abierto: una estrategia para potenciar la competitividad de las ciudades” en *Revista de Dirección y Administración de empresas*, n° 8 septiembre/2000. 219-233. IRAILA.

DE ELIZAGARATE, Victoria (2007) “Comercio y ciudad. La misión del marketing de ciudades en el desarrollo de la competitividad del comercio urbano”, en *Mediterráneo Económico*, n° 11. 299-312. Fundación Cajamar. Almería.

ANONI, Iso (2013) “El espacio público en los centros comerciales a cielo abierto. El caso de Pamplona” en *Zainak*, n° 36, 213-230.

36. GÓMEZ PASCUAL, Rafael (2000) “El papel del comercio en la revitalización de los centros urbanos en Europa: las declaraciones de Málaga y Lille”, en *GAPP*, n°19. 71-78.

DAROS, William (2014) “El consumismo en la posmodernidad según Zygmunt Bauman”, en *Argus-a*. Vol. III Edición n° 12, abril 2014.

37. BARATA SALGUEIRO, Teresa (2006) “Oportunidades e transformação na cidade centro”, en *Finisterra*, XLI, 81, 9-32. Universidad de Lisboa.

38. GÓMEZ PASCUAL, Rafael (2000) “El papel del comercio en la revitalización de los centros urbanos en Europa: las declaraciones de Málaga y Lille”, en *GAPP* n°19. 71-78.

39. BARATA SALGUEIRO, Teresa (2006) “Oportunidades e transformação na cidade centro”, en *Finisterra*, XLI, 81, 9-32. Universidad de Lisboa.

40. GÓMEZ PASCUAL, Rafael (2000) “El papel del comercio en la revitalización de los centros urbanos en Europa: las declaraciones de Málaga y Lille”, en *GAPP* n°19. 71-78.

DE ELIZAGARATE, Victoria (2007) “Comercio y ciudad. La misión del marketing de ciudades en el desarrollo de la competitividad del comercio urbano”, en *Mediterráneo Económico*, n° 11. 299-312. Fundación Cajamar. Almería.

41. “CAME es una entidad gremial empresaria que representa a 1.544 federaciones, cámaras,



centros y uniones empresarias. A través de los sectores Industria, Comercio, Economías Regionales, CAME Joven, Mujeres Empresarias, y Turismo, agrupamos a más de 600 mil Pymes que dan trabajo a 4.200.000 trabajadores registrados.” Extraído de: <http://redcame.org.ar/seccion/definicion>

42. Nota: “Inauguración de la peatonal Laprida” en Revista Comerciar. Año X, n° 94, año 2013. http://www.came.org.ar/rv/online/mobile/m_94.pdf

43. Diario *Inforegión*. “Lomas también analiza un proyecto de Centro Comercial a Cielo Abierto”, nota publicada el día miércoles de 22 de febrero de 2012. <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?id=248679&dis=1&sec=4>

44. Diario *Tres Líneas*. “Centros Comerciales a Cielo Abierto, una tendencia que toma fuerza”. Nota publicada el 26 de febrero de 2012. <http://www.treslineas.com.ar/centros-comerciales-cielo-abierto-tendencia-toma-fuerza-n-582199.html>

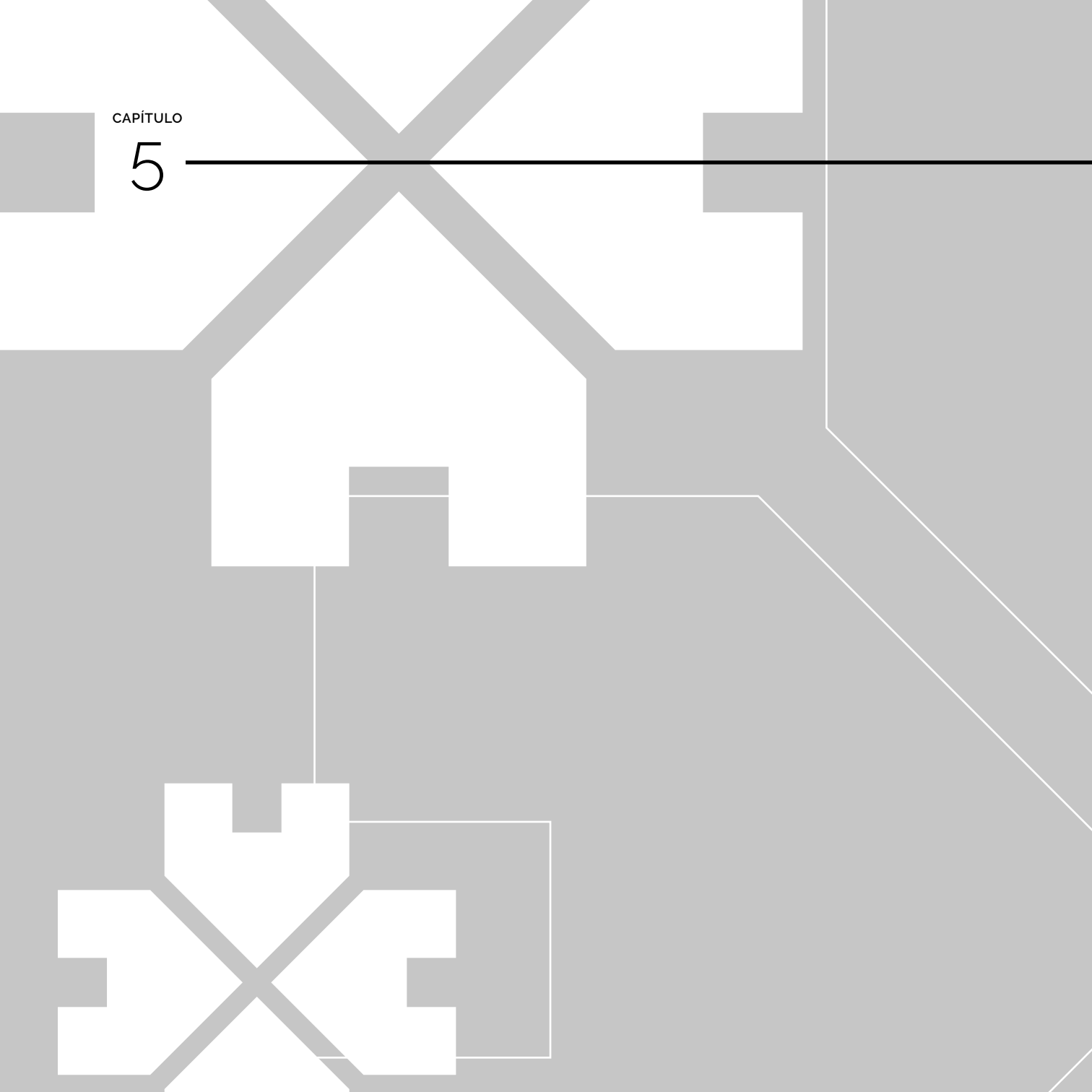
45. Diario *Clarín*. “Sacan a los puesteros y arreglan la Peatonal Laprida”

Ya desalojaron a 27 vendedores que trabajaban sin habilitación. Pondrán luces, baldosas y cestos de basura. Armarán sectores para descanso y plantarán árboles. Por la zona pasan 250 mil personas cada día.

Nota publicada el 14 de marzo de 2013. https://www.clarin.com/zonales/lomas-de-zamora/sacan-puesteros-arrancan-peatonal-laprida_0_HkShbwZIWm.html

CAPÍTULO

5



CONCLUSIONES

“El subtítulo “Modelo para armar” podría llevar a creer que las diferentes partes del relato, separadas por blancos, se proponen como piezas permutables. Si algunas lo son, el armado a que se alude es de otra naturaleza, sensible ya en el nivel de la escritura donde recurrencias y desplazamientos buscan liberar de toda fijeza causal, pero sobre todo en el nivel del sentido donde la apertura a una combinatoria es más insistente e imperiosa. La opción del lector, su montaje personal de los elementos del relato, serán en cada caso el libro que ha elegido leer”.

Del prólogo de 62/modelo para armar (1968) de Julio Cortázar,
Escritor argentino y vecino lomense en su infancia.



Desde los últimos veinticinco años, la ciudad de Lomas de Zamora está experimentando transformaciones vinculadas con procesos de renovación urbana que derivaron, finalmente, en la configuración de Las Lomitas. Estas transformaciones obedecen a una continuidad y profundización del proceso de división social del espacio en el centro, enmarcado dentro de la tendencia global de valorización de las áreas centrales históricas.

La zona se encuentra posicionada como un área de oportunidades para los promotores inmobiliarios locales, cuando éstos (re)descubren que, históricamente, habría existido un segmento de población de nivel socioeconómico medio y alto residiendo en la zona. Esos consumidores, que estaban latentes –y parecía que aún no habían sido descubiertos–, se desplazaban a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objetivo de realizar sus gastos conspicuos. Lomas centro se transformó, de este modo, en un área de oportunidades para los promotores inmobiliarios cuando se propusieron captar a estos consumidores que se desplazaban a la Capital.

Preguntarnos acerca de la delimitación de los grupos sociales que consumen en la zona del centro lomense ha sido uno de nuestros focos de interés fundamentales. Esta investigación parte de reconocer la importancia de no (pre)suponer la existencia de grupos definidos por su condición de consumidores de Laprida o de Las Lomitas. Este reto conceptual y metodológico recae sobre la necesidad de rescatar las diferencias y singularidades. Por este motivo trabajamos con relatos de vecinos que fueron analizados de manera conjunta, sin haberle dedicado un abordaje separado a cada grupo *a priori*. Desde este abordaje, que parte de la experiencia de los actores, el foco analítico fue dirigido hacia el dominio de las significaciones y las prácticas cotidianas, indagando en la manera en que los sujetos simbolizan, segmentan y otorgan sentido al territorio barrial. A partir de allí pudimos reconstruir, básicamente, dos discursos por parte de los vecinos: por un lado, un discurso en el cual prevalece la importancia de la preservación del barrio y el proceso destructivo que habría acarreado la expansión de las funciones de centro. Por otro lado, un discurso vinculado con la necesidad de hallarse en un tipo de consumo que los logre identificar como residentes de la zona del centro lomense. Sobre esa demanda de “exclusividad”, planteada por los consumidores y, asimismo, sobre la oferta comercial

y residencial ofrecida por los especuladores inmobiliarios –que comenzaba a producirse tímidamente en la década de 1990– se habría gestado la zona de Las Lomitas. La denominación de Las Lomitas, entonces, implicaría la coronación de un proceso que se aceleró rotundamente luego de la crisis del 2001. Este proceso se presenta como el resultado de una serie de estrategias implementadas por los promotores inmobiliarios que miraban con recelo el aumento de la renta potencial del suelo en zonas como Las Cañitas: la estrategia inmobiliaria fue “traer” a Las Cañitas al centro de Lomas de Zamora. Para ello, se creó una zona dentro del mismo centro, delimitada tras ser apodada como “Las Lomitas”, profundizándose, de este modo, la división social del espacio.

En el marco de este proceso, resulta fundamental no solo el papel que tuvieron los promotores inmobiliarios, sino también el del gobierno local, enfocado en reproducir un sistema de captación de flujos de capital financiero y, a su vez, en producir las condiciones favorables para la edificación en zonas donde el uso del suelo es calificado como residencial, de media densidad. En este contexto, se desarrolla una relación contradictoria en lo que respecta al manejo del patrimonio histórico-arquitectónico dado que, por un lado, se buscó su preservación, que simbolizaría la conservación de la identidad barrial y, por otro lado, su destrucción –para construir nuevos edificios de departamentos y locales comerciales–. Ya sea destrucción o preservación, la justificación que pareciera encauzar el manejo del patrimonio es la construcción de Las Lomitas. Como corolario, vale destacar que la verticalización del centro lomense colocó en el mercado una gran cantidad de viviendas tipo departamento que, si bien abonó al desarrollo del fenómeno de las “viviendas vacías”, también supo contener el aumento exponencial del valor de los alquileres aunque, sin embargo, terminó promoviendo la inquilinización en forma paralela a la caída del número de propietarios. Por lo tanto, esta situación demarca un proceso de concentración de la propiedad de las viviendas en unas pocas manos que habría derivado en una elitización del mercado inmobiliario, dado que la vivienda terminó por convertirse en un activo para la especulación inmobiliaria y la obtención de renta.

Simultáneamente, esta manera oportunista de producir ciudad en áreas estratégicas presenta numerosos problemas: por un lado, no da lugar a la definición de un modelo coherente y consensuado de la ciudad que se desea construir



y, por otro lado, cuando los ciudadanos discuten cuál es la mejor proporción de usos para asegurar la preservación del barrio, los promotores alteran los proyectos ya aprobados para adecuar estos usos a la demanda coyuntural del mercado, como el caso, por ejemplo, de las aprobaciones de excepciones al código de edificación por parte del municipio. Esta forma de intervenir sobre la ciudad, recortándola en áreas y gestionándolas separadamente, profundiza las desigualdades al interior del barrio, debido a que el capital cultural es usufructuado como una mercancía en manos de pequeñas elites, ya no como una fuente de desarrollo local.

Frente a esto, se vuelve necesario enfatizar la importancia de las transformaciones de los centros históricos, no solo a través de las relaciones entre los agentes públicos y privados sino atribuyéndole, a su vez, un lugar destacado en la toma de decisiones a los vecinos que, al fin y al cabo, forman parte de este centro y, en gran medida, lo producen y sostienen. Por lo cual, concluimos que debería existir un proceso de distribución del poder, llegada la instancia de la selección de decisiones e instrumentos para llevar adelante políticas que posibiliten, finalmente, un aumento en el grado de participación de los vecinos y de los diferentes niveles de gobierno, con el fin de alcanzar una mayor movilización de recursos latentes para soluciones alternativas que, en general, son mejor vistas por los propios grupos afectados. Esta movilización no ocurrirá, simplemente, como fruto del *marketing* encarnado en *slogans* publicitarios como “Las Lomitas, el polo gastronómico del sur” o “Las Lomitas: reducto *chic* de Lomas de Zamora”, sino a través de la institucionalización de un estilo de planificación participativa que logre estimular métodos organizacionales innovadores y colectivos. Habilitando, así, la posibilidad de intervención –y, fundamentalmente, de acción– para los vecinos y comerciantes tradicionales, actuando en forma mancomunada con el gobierno local y los promotores inmobiliarios en conjunto, para la promoción del desarrollo, y no apenas el crecimiento, del centro lomense.

Por último, resulta necesario señalar que, lejos de arribar a conclusiones acabadas, este trabajo despierta nuevos interrogantes en relación a cuáles serían las características del caso lomense que estarían siendo replicadas, y si existen continuidades –o no– respecto de otras ciudades del conurbano bonaerense. Por ello, entonces, podemos aventurarnos a pensar: ¿es posible una

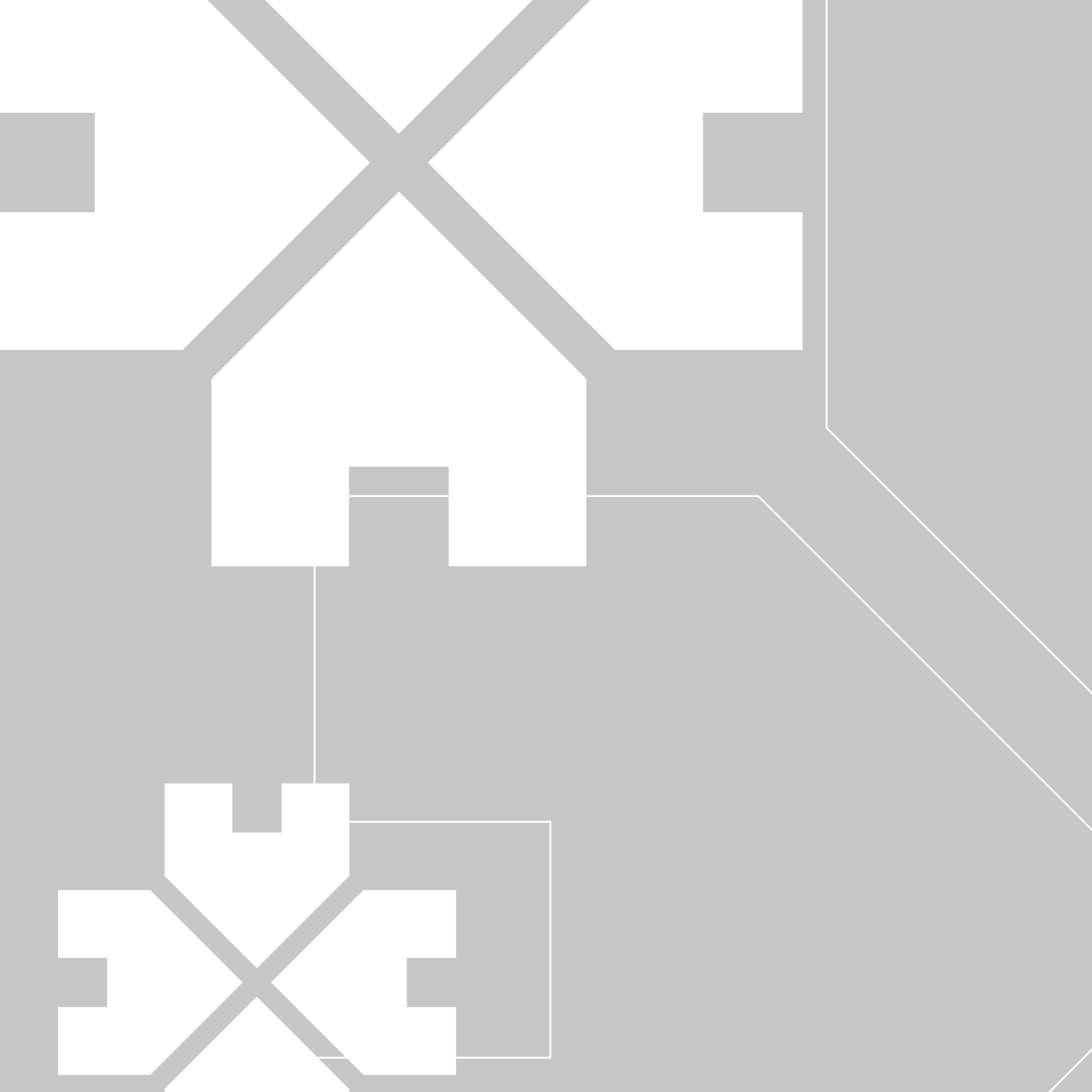
renovación urbana a la conurbanense? Es decir, ¿podemos encontrar algunas regularidades referidas a los procesos de renovación urbana en las ciudades que componen los partidos del conurbano bonaerense? En este punto, nos referimos a las transformaciones vinculadas a la renovación urbana en otras ciudades del corredor sur como Quilmes, Monte Grande o, asimismo, al actual desarrollo de la zona apodada como “Lanusita” ubicada en el partido de Lanús, y también a las transformaciones en el entorno de la estación ferroviaria de Remedios de Escalada. Al mismo tiempo, cabe destacar que existen evidencias de estas formas de renovación urbana en ciudades bonaerenses de los corredores oeste –como Moreno, Ramos Mejía y Caseros– y norte –como San Isidro y Vicente López–. Insistimos, de todos modos, en que estas transformaciones no son propias de la localidad cabecera del partido de Lomas de Zamora, dado que pueden observarse evidencias de estas transformaciones en la ciudad de Banfield. En la intersección de las calles Alvear y French, se está desarrollando un polo gastronómico que ha logrado instaurarse bajo la denominación de “Alvear Chico”, según es difundido por los medios periodísticos locales, con el aval de los comerciantes y promotores inmobiliarios de la zona. Así, hacemos hincapié sobre la velocidad de reproducción de este tipo de transformaciones urbanas y, al mismo tiempo, sobre cómo la estrategia de inventar una denominación consigue otorgarle una identidad que parece escindirse del conjunto del barrio.

Por ello, resulta fundamental avanzar en el desarrollo de herramientas para el estudio y monitoreo de la evolución territorial de las ciudades del conurbano bonaerense, dado que los actuales procesos de valorización parecen sustentarse en estrategias de segmentación espacial y densificación de los centros urbanos. Es así que las ciudades deben rastrear sus oportunidades para lograr promover procesos de renovación urbana y buscar asociarse, para sacar adelante proyectos conjuntos. Los gobiernos nacionales deben tener estrategias de planificación y desarrollo provincial, y también a nivel de la Región Metropolitana de Buenos Aires, para conseguir que los municipios puedan alinearse con ellos y avanzar de una manera articulada. En el proceso, el gobierno debe establecer las condiciones necesarias para brindarle seguridad a los inversionistas, propiciando a su vez alianzas público-privadas pero, sin embargo, poniendo el énfasis en la participación vecinal. Por ende, en esta línea, resulta crucial el apoyo



por parte del Estado a través de la difusión de campañas y eventos que logren reiterar el compromiso del gobierno con este tipo de iniciativas y que, al mismo tiempo, apuesten al desarrollo de los emprendimientos locales.

Para atender a las necesidades de los diferentes grupos de consumidores y dar respuesta a los empresarios, emprendedores e inversionistas, la intervención del Estado terminaría por articular las piezas fundamentales para conducir y potenciar la renovación urbana. Por demás, la puesta en valor del patrimonio histórico-arquitectónico, la generación y acondicionamiento de espacios públicos de calidad, la accesibilidad a los centros urbanos y a sus servicios, así como la necesidad de recuperar y canalizar las voces de quienes habitan de diferentes formas el barrio, serán componentes claves para dar continuidad a las estrategias de construcción de una imagen urbana que resulte sostenible a lo largo del tiempo.



ÍNDICE

CAPÍTULO 0	INTRODUCCIÓN	P. 010
CAPÍTULO 1	DELIMITACIÓN DE NUESTRA PERSPECTIVA DE ANÁLISIS	P. 018
CAPÍTULO 2	LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DE LOMAS DE ZAMORA	P. 032
CAPÍTULO 3	LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DE LAS LOMITAS	P. 072
PLIEGO CARTOGRÁFICO		P. 113
CAPÍTULO 4	RENOVACIÓN URBANA, COMERCIO Y CONSUMO EN LA CONSOLIDACIÓN DE LAS LOMITAS	P. 130
CAPÍTULO 5	CONCLUSIONES	P. 164

**Este libro se terminó de imprimir
en los talleres de Akian Gráfica Editora
en el mes de abril de 2024**

Buenos Aires, Argentina

Este libro busca reconstruir el proceso de renovación urbana del centro de la ciudad de Lomas de Zamora, que promovió el surgimiento de Las Lomitas, a partir de una extensa investigación que resultó en una tesis de doctorado.

El recorrido inicia con la inauguración de la estación ferroviaria en 1865 y repasa la estructuración de los barrios en relación a sus vínculos con la calle Laprida y el centro tradicional. Se indaga en la valorización del patrimonio histórico-arquitectónico y el paisaje barrial, junto con sus espacios públicos; y en cómo se produjo la actual expansión de edificios de departamentos y locales comerciales dentro del centro lomense. Con esta investigación se espera contribuir a la generación de conocimiento y de políticas para acompañar la transformación del centro de Lomas de Zamora en un desarrollo sostenible, sustentable e inclusivo.

Bárbara Teresa Romano

Autora, ganadora del Premio Buenos Aires Publica 2021

El año 2001 fue un parteaguas de nuestra sociología nacional y estiró desigualdades que la arquitectura se encargó de registrar. Esta obra, una de las dos premiadas en la 2.ª edición (2021) de Buenos Aires Publica (BAP), hace foco en Las Lomitas, un fragmento del área central de la localidad de Lomas de Zamora, cabecera del partido homónimo.

Con una rica prosa y un amplio marco teórico, Bárbara Romano profundiza en las tensiones entre crecimiento y preservación que surgen como consecuencia de una densificación descontrolada a partir de la súper crisis. La autora observa el avasallamiento de un patrimonio arquitectónico pintoresco en manos de las gigantescas edificaciones y la verticalización residencial, y analiza el colapso que trajo aparejado en infraestructura, movilidad y servicios domiciliarios, junto con el aumento del valor del suelo. Todo esto, desde luego, sin pasar por alto el impacto de semejantes transformaciones en las vidas de los vecinos y los comerciantes.

Pablo Roviralta

Presidente de la Fundación Tejido Urbano



BISMANEDICIONES

