

Avances de investigación

¿Espectadores administrativos del desarrollo inmobiliario natural? Representaciones e imaginarios de “progreso/desarrollo” en la política de renovación urbana en Lanusita

Social, entrepreneurial and political-administrative approaches to a process of urban renewal in a municipality in the Buenos Aires Conurban: A case study on “Lanusita”

Matías Nicolás Galgano

CONICET - Universidad de Buenos Aires. Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG); Universidad Nacional de Lanús
matiasgalgano@gmail.com

Fecha de recepción:

7.8.23

Fecha de aceptación:

26.2.24

Resumen

Desde el fin de la convertibilidad monetaria y la recuperación del poder adquisitivo de estratos de clase media-alta y alta, las centralidades tradicionales de varios distritos del conurbano bonaerense se tornaron atractivos al capital inmobiliario y gastronómico. En el municipio de Lanús se observa una dinámica de construcción en altura y densificación conjugada con el negocio gastronómico que distingue a un territorio lindante al centro tradicional y lo convierte en una zona de selectividad de la demanda considerable. Desde una metodología cualitativa este trabajo tiene como objetivo recons-

truir las opiniones, imaginarios y representaciones de la renovación urbana que está sucediendo en el caso seleccionado: “Lanusita”. Los/as actores/as relevados/as fueron de tres tipos: políticos/as, empresarios/as y vecinos/as organizados/as. La conclusión principal refiere a la escasa conciencia socio-territorial de los problemas que conlleva este tipo de iniciativas respecto al desarrollo territorial desigual en la periferia de la periferia global.

Palabras clave: conurbano bonaerense - centralidades urbanas - políticas estatales/empresariales - renovación urbana - desarrollo territorial desigual.

Abstract

Since the end of the monetary convertibility the traditional centralities of some municipalities in the Buenos Aires Conurban area a dynamic of urban transformation has been developing, largely pushed by the recovery of the purchasing power of middle-upper and upper class strata, becoming attractive to real estate and gastronomic investment. In the municipality of Lanús, a dynamic of high-rise construction and densification combined with the gastronomic business is observed that distinguishes a territory bordering the traditional center and turns it into an area of considerable demand selectivity. Using a qualitative methodology, this work aims to reconstruct the opinions, imaginaries and representations of the urban renewal that is happening in the selected case: “Lanusita”. The actors surveyed were of three types: politicians, businessmen and organized neighbours. The main conclusion refers to the poor socio-territorial awareness of the problems that this type of initiatives entails regarding unequal territorial development on the periphery of the global periphery.

Keywords: Buenos Aires Conurban area - urban centralities - public/business policies - urban renewal - uneven land development.

Introducción

El presente trabajo se enmarca en la labor doctoral que estoy llevando adelante desde el año 2021 en la Universidad Nacional de General Sarmiento. El interés del mismo versa sobre las transformaciones contemporáneas en los territorios colindantes a las centralidades históricas o tradicionales (espacios pericentrales) de los municipios del sur conurbanizado bonaerense. Uno de los fundamentos de la delimitación de los casos de estudio obedece a que estos espacios se encuentran alejados de la infraestructura vial primaria (autopistas), a diferencia del oeste y el norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) (Vecslir et. al. 2018). El artículo pretende aportar al campo de la renovación urbana y a los propios estudios urbanos desde el enfoque del estudio de caso.

En general los estudios de este tipo referidos al AMBA se posicionan sobre las implicancias y las consecuencias en CABA. Desde los estudios clásicos de Herzer (2008) hasta los más actuales como los de Goicoechea (2017), Zapata y Díaz (2020), Zapata (2020), González Redondo (2021), Arqueros Mejica et. al. (2011), tratan el tema de la renovación dentro de los estudios urbanos aplicados (en su mayoría) a la Ciudad de Buenos Aires. Aquí se intenta ver el fenómeno desde una perspectiva escalar y territorial distinta: los centros bonaerenses conurbanizados.

El aporte al campo de los estudios urbanos está justamente en pensar que las dinámicas aceleradas que vienen desarrollándose desde la década de 1960 (Glass 1964) y que en la región metropolitana bonaerense se manifestaron con mayor fuerza en la Capital Federal/CABA en el periodo 1983-2002, adquirieron rasgos particulares en el *sur conurbanizado*, aunque sin alejarse de los cánones estéticos de la ciudad central. Es decir, la dinámica merece ser estudiada desde la salida de la convertibilidad en los municipios de la primera corona del Conurbano Bonaerense (CB), no solo por su especificidad geográfica-territorial sino porque constituye una novedad absoluta el propio dinamismo inmobiliario y gastronómico luego de casi 30 años de inmovilidad en el mercado, llevando a estas zonas a ser catalogadas por Ciccolella, Vecslir y Baer (2015) como un “barbecho urbano”.

El estudio de las políticas de renovación urbana en el sur del Conurbano Bonaerense es el objeto de este trabajo, que aporta a la problematización del desarrollo territorial/urbano desigual con muestras de un dinamismo hacia lo pericentral. El problema que aquí se plantea es una relativa vacancia teórica sobre la búsqueda del entendimiento científico de los desarrollos territoriales/urbanos desiguales en base a la renovación en las áreas pericentrales y, sobre todo, los análisis de los imaginarios y/o representaciones que guían los procesos de transformación que se manifiestan físicamente de manera exponencial en escasos 20 años. Existen lecturas del proceso por parte de los actores intervinientes que no están exploradas, así como tampoco están agotados los estudios

sobre las particularidades de la dinámica del capital inmobiliario en la periferia de la periferia global. De esta manera se intenta encontrar los caminos hacia la solución de un problema teórico (la relativa vacancia científica) y otro metodológico (el estudio de las representaciones y/o imaginarios de la renovación urbana en el CB).

El artículo reconstruye las opiniones, imaginarios y representaciones sobre la renovación urbana que está sucediendo en el caso seleccionado intentando aportar al campo del análisis de las políticas estatales/empresariales desde un enfoque crítico que entiende el desarrollo desigual del territorio como el grave problema que afecta a gran parte de las ciudades de América Latina y que ve a los gobiernos locales en una posición expectante frente al avance del capital sobre sus territorios. Al mismo tiempo, identifica los discursos subyacentes en las representaciones positivas e imaginarios de progreso/desarrollo de un proceso que a todas luces genera cuantos menos desequilibrios urbanos de importancia.

La hipótesis de trabajo se posiciona sobre la idea que dichas representaciones solo se limitan a interpretar el proceso de manera parcial y con nula o escasa crítica integral a la renovación urbana. A un lado y al otro del arco ideológico subyace la visión de “progreso o desarrollo” que –suponen– trae la renovación urbana, una especie de mixtura entre el positivismo y el liberalismo urbano. Dicha idea no se condice ni con la historia del distrito ni con las profundas problemáticas planteadas por el hecho que solo dieciséis hectáreas del municipio concentren las inversiones estatales y empresariales. En definitiva, la representación tiende, independientemente del lugar ideológico donde se encuentre el/la actor/a, hacia un “desarrollo natural” de las fuerzas del mercado inmobiliario y donde el Estado local solo puede (por propio posicionamiento político o por incapacidades financieras y sociales) limitarse a ser espectador administrativo del “desarrollo o progreso” que genera la renovación. Construyendo así un imaginario de naturalidad que esconde la idea del “derrame espacial” teorizado por Guevara (2017) donde se supone que el desarrollo en una zona de la ciudad llegará (como la saturación de la copa), en algún momento, a la mejora general de la vida social y urbana.

Las preguntas rectoras que orientan este trabajo son: ¿Cuáles son las representaciones y los imaginarios sociales de los/las actores/as intervinientes del principal proceso de renovación urbana en la zona pericentral del Municipio de Lanús? ¿Esa representación limita una lectura de la problemática en relación a la contribución de la renovación urbana al desarrollo territorial/urbano desigual?

El cuerpo del artículo se divide en seis apartados. En el primero se presenta el marco de referencias teóricas que guiaron el trabajo metodológico. En el segundo describimos la metodología de trabajo implementada, las técnicas y los instrumentos utilizados, así como también la propia descripción del análisis de los datos recabados. En el tercer apartado se fundamenta la elección del caso de estudio en cuanto a sus particularidades

históricas, geográficas, poblacionales y territoriales. En el cuarto apartado se presentan los análisis de los datos recabados que contribuyen a la búsqueda de la comprobación de la hipótesis introductora. En el apartado quinto se muestran los hallazgos y las relaciones existentes entre los/as actores/as que fundamentan en definitiva la comprobación o refutación de la hipótesis y el intento de resolución del problema de investigación científica. Finalmente, se deslizan algunas de las conclusiones generales que dejan el camino allanado para continuar con futuros trabajos.

Desarrollo territorial desigual y políticas urbanas neoliberales: los análisis contemporáneos

Para poder dar cuenta del objetivo de investigación necesitamos desarrollar algunas de las líneas principales de los análisis críticos del proceso urbano y territorial contemporáneo. El objeto de estudio demanda una delimitación teórica concreta que se posicione sobre los análisis críticos, en general asociados al marxismo, provenientes de diferentes disciplinas. Este recorte teórico permitirá analizar las representaciones sociales de los/las actores/as del proceso de renovación urbana desde un enfoque que busque aportar al campo de los estudios urbanos desde la búsqueda de la disminución de las asimetrías urbanas propias de la ciudad capitalista (Topalov, 1979).

Consideramos que es por demás necesario, al tiempo que reviste de interés científico, analizar las representaciones sobre un espacio (Lanusita) que ha sido transformado abruptamente durante los últimos 20 años en búsqueda de encontrar las particularidades presentes en el sentido común que transferían a un territorio renovado en fuente de una modificación en los imaginarios socio-urbanos y territoriales en el CB.

Por representaciones sociales se entiende, al igual que Velázquez Mejía (2013: 5), “el conocimiento de sentido común que tiene como objetivo comunicar, poner al día y consensuar el mundo social, el cual se origina en el intercambio comunicativo del grupo social”.

Al mismo tiempo, por imaginario socio-urbano o territorial entiendo lo mismo que el autor citado: “es preciso aclarar que los imaginarios urbanos en tanto imaginarios sociales son significaciones imaginarias, son creaciones imaginativas, productoras de significados y sentidos vinculados a la ciudad, por medio de representaciones simbólicas” (Velázquez Mejía, 2013: 18).

Sin embargo, debemos aclarar que también comprendo que ese imaginario crea cultura urbana futura, es decir lo que se construye hoy en cuanto a una determinada forma de entender lo que está sucediendo condiciona gran parte de lo que será ese espacio en un futuro. Yo entiendo que en el imaginario hay una cuestión dinámica hacia el futuro distinta que no está presente en la representación.

Asimismo, y volviendo a la teoría urbana, siguiendo la teorización de Topalov surgieron los análisis críticos contemporáneos sobre las asimetrías que el neoliberalismo impartió e imparte (Brenner 2003; Harvey, 2007; Mançano Fernandes 2020; De Mattos, 2008; Ciccolella et. al., 2009; Pradilla Cobos, 2014).

No es objetivo de este apartado puntualizar detalladamente en dichos aportes. Pero si interesa describir algunos de los trabajos que han contribuido a pensar el desarrollo territorial desigual (Pradilla Cobos, 2010) en relación a los procesos de transformación contemporáneos y cómo estos análisis podrían ser útiles para desarrollar un trabajo crítico sobre los procesos de renovación urbana en el CB siendo que la particularidad geográfico-territorial ubica al caso en la periferia de la periferia global.

Siendo así, es necesario repensar el avance del capital sobre la producción del espacio urbano en el Siglo XXI. Autores como Theodore et. al. (2009) aportaron de manera sustancial respecto a las dinámicas de mercantilización y de expulsión territorial que el neoliberalismo urbano imparte sobre el espacio.

A escala internacional, Sassen (1991; 1998) aportó el concepto de ciudad global para entender las particularidades del capital transnacional y cómo este puede romper escalas nacionales sin los límites del fordismo urbano dominante hasta la década de 1960. Así la autora, tomando tres casos, describe toda la red internacional que estructura el andamiaje comercial internacional y la red de relaciones internacionales que el propio dinamismo del neoliberalismo impone a raíz del mercado de capitales. Sassen (2015) también marca como regla las expulsiones territoriales que este modelo de producción del espacio urbano marca. No sólo es interesante pensar cómo se estructura el nuevo orden urbano mundial sino también reflexionar sobre las consecuencias de generar polos especializados de actividades terciarias que concentran gran parte de las inversiones en el mundo y donde la dinámica muestra que territorios periféricos quedan totalmente relegados.

Por su parte, Guevara (2017) trabaja el mito del derrame espacial. Es interesante pensar este concepto en función de los análisis de las representaciones y los imaginarios siempre que podrían subyacer en el sentido común que les da sustento a las prácticas de la renovación en Lanús. El autor argumenta que la teoría urbana neoliberal que marca el pulso del desarrollo territorial en el Siglo XXI, se entiende como idea central que las inversiones especializadas en una zona (o una ciudad global) va a derramar sobre el restante territorio.

A los fines de nuestro trabajo podríamos decir que Lanusita no escapa de la desregulación de la política urbana que lleva cincuenta años de ejecución (De Mattos, 2010) y donde el sector empresarial tomó protagonismo decisivo en la gestión de la ciudad (Harvey, 1989).

Como parte del proceso global y para contar con un nivel más de operacionalización del tema de investigación necesitamos encuadrar conceptualmente el caso de estudio. Esto nos permitirá delimitar con un nivel menos de abstracción el objeto. El caso seleccionado es un espacio territorial muy pequeño del distrito de Lanús y cuenta con algunos escasos aportes académicos respecto al proceso de renovación urbana. De esta forma, haciendo un recorrido por los trabajos que han abordado el caso de estudio (o espacios de similares características) se contribuirá a identificar el aporte puntual de este trabajo dentro del campo de la renovación urbana *sur conurbanizada*.

De esta forma, una de las principales políticas en el AMBA –sobre todo hacia finales de la década de 1990– fue el surgimiento de los *Shopping Center* como iniciativas inscritas en tierras deprimidas, transformándose en un nuevo tipo de centralidad urbana, llamadas “nuevas centralidades urbanas” (Vecslir et al., 2017). El “boom inmobiliario” que se desarrolló en Argentina de 2002 a 2008, en general estuvo asociado a la explosión de los precios internacionales de los *commodities* y a la propia dinámica del mercado inmobiliario en la posconvertibilidad (Clichevsky, 2001). Estos procesos de verticalización asociados a edificios con *amenities* y comodidades de lujo¹ llevaron a nombrar a estos emprendimientos como *countries verticales* (Zapata, 2020).

De este modo, espacios urbanos que hasta finales de siglo veinte eran asociados a sectores de clase media con una fisonomía urbana de casas bajas se transformaron, en pocos años, en espacios exclusivos en general asociados a una suerte de “*palermización*”² respecto a la generación de espacios del mercado gastronómico. Ciertos polígonos urbanos se transformaron en polos de desarrollo del mercado inmobiliario y gastronómico asociados –cuanto menos en el imaginario social– a sectores de clase media-alta y alta (Ciccolella et al., 2015). Uno de esos espacios es Lanusita. Hay un proceso que conjuga, entonces, movimientos de compactación y verticalización con el desarrollo gastronómico asociado a un imaginario “moderno” (Galgano, 2021).

Wertheimer (2012) trabaja las transformaciones en los bordes ribereños del AMBA e identifica estos emprendimientos de renovación urbana como una intención de los actores públicos/empresariales de construir *nuevas y modernas centralidades*, en el caso de Lanusita existe la misma idea. La intención principal fue dinamizar el *barbecho urbano* (Ciccolella et al., 2015) que durante casi treinta años quedó pausado en términos de transformaciones.

Sin embargo, la vacancia referida a los estudios de la renovación urbana el Conurbano Bonaerense es considerable. Se encuentran trabajos destacables en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Goicoechea, 2015, Zapata et al., 2020, Arqueros Mejica et al., 2011, González Redondo, 2021) que abordan la problemática de la renovación urbana en CABA. Pero a la hora de construir un entramado teórico conceptual de los procesos contemporáneos de transformación socioespacial del CB, se encuentran muy pocos

trabajos. Ciccolella et. al (2015) y Vecslir et. al. (2018) son algunos de los pocos aportes referidos a pensar las transformaciones en las centralidades del CB, este último posicionándose sobre la movilidad cotidiana en los municipios del primer cordón metropolitano contemplando a Lanús como caso de estudio.

El trabajo de Romano (2018; 2019; 2023) es uno de los pocos estudios de caso de la renovación urbana en el *sur conurbanizado* asociado a los procesos de verticalización e industria del ocio. La autora trata de comprobar que la renovación urbana en Lomas de Zamora no refiere a un proceso de gentrificación sino, y, sobre todo, tiene que ver con una matriz histórica socioeconómica de los/las habitantes del centro de Lomas de Zamora que contó siempre con sectores de clase media alta.

Así, de manera descriptiva, pero con un nivel de desarrollo considerable, Laceyra (2020) trabaja específicamente las transformaciones espaciales en Lanús. Realiza desde la geografía un análisis integral de las variables socioespaciales del área pericentral de Lanús.

Sin embargo, ninguno de estos aportes analiza centralmente los/las actores/as urbanos intervinientes en el territorio renovado. Por lo cual, en general se abordó la renovación urbana desde el proceso socioespacial del territorio, pero los escasos aportes no realizan un análisis de actores como en este trabajo se propone.

De esta forma, se postula que la intervención territorial no es incumbencia de la *economía del lugar* sino una problemática que refiere a la integralidad de la política urbana (Veltz, 1999). El problema de la edificación en altura y del *desarrollo económico del lugar* o la *“economía del archipiélago”* refiere a que se transforman territorios acotados en enclaves espaciales que desoyen la integralidad de la política urbana.

Metodología de trabajo

El presente trabajo muestra solo un vértice del análisis que se realizó en el municipio de Lanús, Provincia de Buenos Aires, durante el año 2022. La metodología de trabajo se definió como cualitativa teniendo en cuenta la pertinencia y particularidad del estudio de caso (Merlinsky 2008) y en relación con la construcción de un mapeo de actores intervinientes en el proceso de renovación urbana distrital (Altschuler 2021).

El trabajo sobre fuentes secundarias (planes estratégicos locales, normativa provincial, bibliografía especializada, código de edificación distrital y sus modificatorias, ordenanzas municipales específicas, artículos periodísticos) se analizó bajo la técnica de análisis temático (Escudero 2020) teniendo en cuenta los siguientes ejes: Renovación urbana, centralidades, derecho a la ciudad, infraestructura, zonificación urbana, valorización inmobiliaria. El programa que se utilizó para la sistematización de estos datos secundarios

fue el *software* Atlas.Ti que permitió la construcción de cuadros analíticos que ayudaron a avanzar hacia la fase de trabajo sobre las fuentes primarias.

Respecto a la labor cualitativa con fuentes primarias, la técnica principal fue la entrevista en profundidad. Se realizaron siete entrevistas (tres a políticos/as –uno del oficialismo y dos de la oposición–, un funcionario de carrera, un empresario gastronómico, un desarrollador inmobiliario, un grupo de vecinos/as).

En base a los objetivos de este trabajo, el foco estuvo puesto en los/as productores/as de la renovación urbana en la zona. Estos son primordialmente tres sectores: el estatal, el empresarial y los/as vecinos/as organizados/as. El instrumento que se utilizó fue la guía de entrevistas bajo tópicos específicamente diseñados según el perfil del entrevistado o entrevistada. Las entrevistas fueron procesadas mediante el *software* Atlas.Ti que también hizo posible la realización de un análisis temático bajo los mismos ejes de análisis de las fuentes secundarias.

De modo complementario se llevaron a utilizaron otras dos técnicas: observación participante y grupo focal. En cuanto al grupo de vecinos y vecinas, se convocó a través de la agrupación X MI BARRIO SIN EDIFICIOS, a un grupo focal de treinta y tres vecinos/as con representación de todas las localidades del distrito. El muestreo se definió intencionalmente en función de la totalidad de las localidades, pero al mismo tiempo se buscó que tengan un peso específico mayor quienes habitan en la localidad donde se encuentra el caso de estudio (Lanús Oeste).

La observación participante se operacionalizó mediante una ficha en la que donde se relevaron las características edificatorias de la zona a la vez que se buscó registrar opiniones casuales de los habitantes del espacio en su vida cotidiana. Los ejes de las charlas informales siempre trataron de ir en línea con las variables profundizadas tanto en las entrevistas como en el grupo focal. Para este grupo se realizó una guía semi estructurada, donde el investigador fue describiendo el proceso y solo intervino en el momento en que se evaluó que la conversación se desligaba de los objetivos del análisis. Los principales ejes del diseño de la guía se definieron en línea con los ejes estructurados para la guía de entrevistas a actores/as claves. Asimismo, se realizó un relevamiento fotográfico que permitió contar con imágenes actualizadas del área de estudio y observar el proceso de transformación en desarrollo en el área.

La codificación se realizó de la siguiente manera: de cada cita destacada (proveniente de determinada fuente) se seleccionaron categorías que caracterizaban a la cita. El programa de análisis cualitativo *Atlas.Ti* permitió encontrar relaciones entre las categorías identificadas que permitió la construcción de códigos específicos. A cada código se le asignó un memo de codificación que resumió la explicación instrumental del código.

Una vez se identificaron seis códigos se pasó a una etapa de definición analítica sobre los códigos construidos construyendo así categorías temáticas con un nivel de complejidad mayor pero que logren sintetizar todo el trabajo cualitativo realizado. Se identificaron tres categorías temáticas:

- *Desarrollo urbano natural*: obedece a las características de las representaciones encontradas en el trabajo de campo respecto al desarrollo de Lanusita como polo inmobiliario y gastronómico.
- *Renovación positivista/liberal*: refiere a una representación de los actores y actoras intervinientes respecto al proceso incremental de desarrollo urbano en la zona.
- *Estado espectador administrativo*: se trata del posicionamiento encontrado en las fuentes sobre el rol del Estado y el gobierno local en el desarrollo de Lanusita.

“Lanusita”: características que fundamentan la selección del caso de estudio

El avance del sector inmobiliario en el espacio reducido que se cataloga como “Lanusita” fue realmente sorprendente. En un periodo muy corto de tiempo se ha potenciado el desarrollo inmobiliario y gastronómico de la zona. Esta dinámica de desarrollo inmobiliario en altura configuró un proceso de segmentación de la demanda (Abramo 2012) y valorización financiera en la dinámica de compactación del entramado socio-urbano fomentada y acompañada por el poder ejecutivo local. En el año 2012 el Poder Ejecutivo local mapeó los edificios del área central del distrito; ello hizo posible apreciar la concentración de los edificios en altura, que está claramente marcada por el proceso de renovación de la zona.

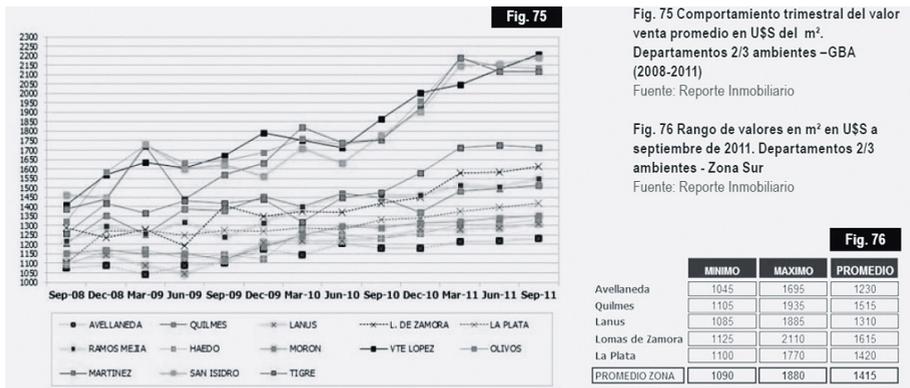
Antes del año 1990 la cantidad de edificios de más de 6 pisos del distrito ascendía a 112 Vecslir et. al. (2017). En esa década se construyeron 67 edificios más y durante la siguiente otros 152, lo que representa el 42% de la totalidad de edificios de más de 6 pisos del distrito. Asimismo, la centralidad de Lanús ha sido la de mayor construcción de vivienda multifamiliar de los casos seleccionados (Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora) y se ha incrementado un 40% de la “mancha céntrica” del distrito (Vecslir et. al. 2017: 82). Esta transformación refiere específicamente a un esquema de revalorización del centro tradicional y a una demanda de los sectores de altos ingresos por habitar territorios que estén en la cercanía del centro urbano de la ciudad y a la vez sean una alternativa a los barrios privados o centros de altos ingresos de CABA.

De la técnica con base en la observación no participante y de las entrevistas realizadas surge que las inmobiliarias y constructoras se transformaron definitivamente en agentes de captación de capital y, al mismo tiempo, en instituciones en donde lo que interesa es la venta de un producto específico (la renovación).

En este esquema es donde entra en juego una especie de “marketing urbano” o “city marketing” (Arqueros Mejica et al. 2011) en relación a la venta no solo del producto habitacional sino de cualidades específicas ligadas a la localización y los servicios urbanos disponibles, es decir al espacio socialmente producido (Romano 2018).

Esto es observable en los centros metropolitanos tradicionales, de los que Lanús es parte. Como consecuencia del desarrollo y del boom inmobiliario actual en todo el AMBA el precio del metro cuadrado se ha incrementado considerablemente. En 2011 los precios de los inmuebles ubicados en el primer cordón del Conurbano Bonaerense sur no excedían, en promedio, los 1600 dólares el metro cuadrado. Según entrevistas realizadas a desarrolladores inmobiliarios de la zona, en 2022 oscilaba entre los 2000 y 2600 dólares el metro cuadrado, lo que muestra un incremento de 1000 U\$S el metro en 11 años (Ver Gráfico 1).

Gráfico 1. Evolución del comportamiento del precio del metro cuadrado en USD en los municipios del AMBA.



Fuente: Municipio de Lanús 2012

Según Lacciras (2020) en los alrededores de la estación Lanús (Oeste) los precios de un lote (de aprox. 8,66 m x 50m) pueden llegar a 400.000 dólares, evidenciando un techo superior al registrado en los alrededores de la estación Lanús (Este). En los terrenos más lejanos a la estación del Ferrocarril Roca, los precios tienden a descender, aunque se mantienen las diferencias entre la zona oeste (que presenta valores más altos) y la zona este del municipio (ver Tabla N° 1).

Tabla 1. Valor del Lote en USD según localidad de Lanús.

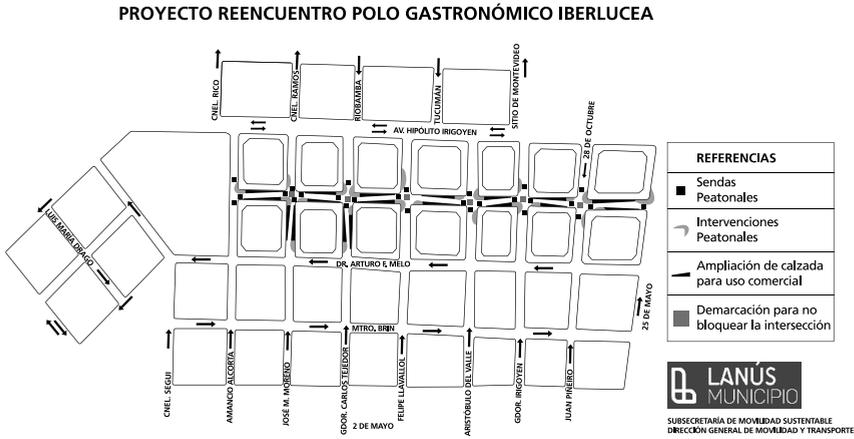
ZONA GEOGRÁFICA DENTRO DEL PARTIDO	VALOR DE LOTE (8,66 m x 50m) EN DÓLARES (aproximado)
Alrededores de Estación Lanús Este	300.000 a 350.000
Alrededores de Estación Lanús Oeste	350.000 a 400.000
Resto de Lanús Este	50.000 a 300.000
Resto de Lanús Oeste	90.000 a 250.000

Fuente: Laceyra 2020.

A continuación, mencionaremos algunas de las principales intervenciones que implementó el gobierno municipal en el proceso de renovación de “Lanusita”. Una serie de políticas de “embellecimiento” urbano se desplegaron sobre la calle Del Valle Iberlucea entre las que se encuentran: colocación de luminaria led; repintada de las sendas peatonales; colocación de maceteros en las esquinas; resguardo de la ochava; colocación de un tótem en cada esquina de la calle Del Valle Iberlucea donde se mencionan los comercios de la cuadra; durante la pandemia, se permitió que los locales gastronómicos usen parte de la calle para construir plataformas.

Lanusita no cuenta con una ordenanza que regule los usos del suelo, sino que se restringe a los condicionantes urbanos que impone la zona E8 del Código de Planeamiento Urbano y Edificación que data del año 1983 y fue reformado en 2011, 2018 y 2022. Sin embargo, algunas ordenanzas fomentan su desarrollo como la que se sancionó en 2020 que promulga la peatonalización de la calle Del Valle Iberlucea entre las 18 y las 24 horas los días viernes, sábados y feriados (Ord. 13.054/20). Lo que habilita un “Paseo a Cielo Abierto”, medida que está en sintonía con lo propuesto en el Plan Estratégico (Mapa N° 1).

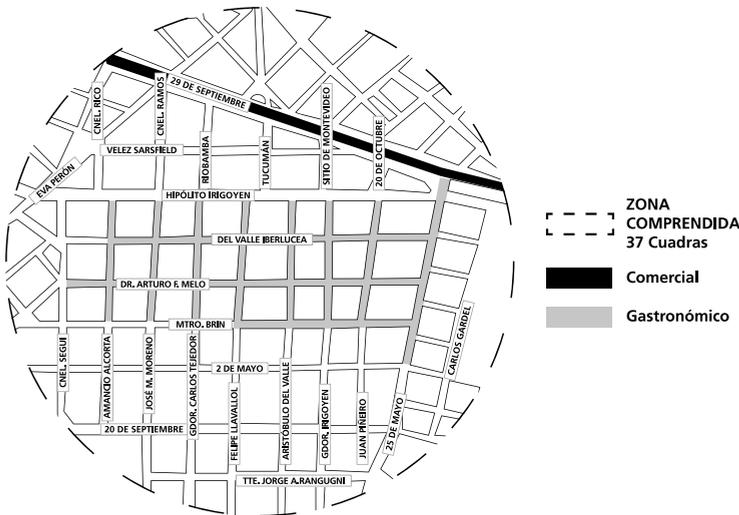
Mapa 1. Proyecto de ampliación de calzada para uso comercial en el distrito Lanusita, 2020.



Fuente: Honorable Concejo Deliberante de Lanús 2020.

En esta línea, la ordenanza 13.282/21, declaró a Lanusita como un paseo a cielo abierto. La norma distingue entre los espacios gastronómicos y comerciales, dejando principalmente al sector gastronómico toda la traza de la calle Del Valle Iberlucea. Esta es una clara intención del ejecutivo local de potenciar el desarrollo gastronómico y comercial en la zona, sin evaluar las asimetrías territoriales mencionadas (Mapa N° 2).

Mapa 2. Distribución de los usos del distrito Lanusita. Año 2021.



Fuente: Honorable Concejo Deliberante de Lanús 2021.

Por último, es importante mencionar las profundas diferencias en términos socioeconómicos y habitacionales que existen entre la población residente en Lanusita respecto a la de otros barrios del distrito. Laceyra (2020) detaca esta cuestión: hay una diferencia de 10 puntos porcentuales entre la población con estudios universitarios completos entre Lanusita y el resto del distrito. Esta diferencia aumenta a 12 puntos cuando se trata de jefes de hogar. Respecto al tipo de vivienda es destacable que hubo una disminución de más de 23% en las viviendas tipo A de la zona y un incremento del 15% en los departamentos. Este dato muestra el proceso de renovación imperante. (Ver Tabla N° 2)

Tabla 2. Variaciones intercensales sobre variables seleccionadas. Años 2001 y 2010.

Categorías	Área de estudio			Resto del partido			Total del partido		
	2001	2010	variación	2001	2010	variación	2001	2010	variación
POBLACIÓN OCUPADA CON EL MÁXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO									
Terciario Completo	37,49	28,51	23,9	2,42	4,09	69,11	2,48	4,19	68,7
Universitario Completo	60,81	70,38	15,7	2,13	3,72	74,5	2,30	3,97	72,1
Total población activa	100,00	100,00		100,00	100,00		100,00	100,00	
CANTIDAD DE JEFES DE HOGAR CON EL MÁXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO									
Terciario Completo	6,85	10,16	48,4	2,88	4,72	64,1	2,98	4,89	63,8
Universitario Completo	13,97	16,43	17,6	3,12	4,60	47,2	3,41	4,95	45,2
Total de jefes de hogar	100,00	100,00		100,00	100,00		100,00	100,00	
CANTIDAD DE PERSONAS RESIDENTES EN VIVIENDA PARTICULAR CENSO									
Casa tipo A	37,49	28,51	23,9	69,65	74,09	6,4	68,97	73,04	5,9
Departamento	60,81	70,38	15,7	15,36	14,24	7,3	16,32	15,53	4,9
Total población activa	100,00	100,00		100,00	100,00		100,00	100,00	
CANTIDAD DE VIVIENDAS PARTICULARES CON CALIDAD DE LOS MATERIALES									
CALMAT I	68,35	69,60	1,83	63,05	67,82	7,56	63,23	67,88	7,37
Total de viviendas	100,00	100,00		100,00	100,00		100,00	100,00	

Fuente: Laceyra (2020)

De esta forma, se observa una conjunción de verticalización y densificación del área pericentral de Lanús que viene desarrollándose vigorosamente desde la posconvertibilidad y cobró un particular dinamismo luego de 2015 con el cambio del color político del ejecutivo municipal.

Desde entonces, se desarrollaron dos mandatos de Juntos Por el Cambio (frente político de centro derecha que gobierna CABA hace 16 años) mientras que durante más de cuarenta años gobernó la municipalidad el peronismo. A partir de este cambio de color político, el espacio pasó a llamarse “Distrito Lanusita” con una clara intención de pensarlo como una unidad sectorial dentro del entramado urbano del distrito. Al mismo tiempo, destaca la intención manifiesta del ejecutivo local por asignarle una marca comercial a catorce hectáreas del centro oeste del distrito.

La particularidad de la denominación obedece a una linealidad con las políticas de renovación del gobierno de CABA de parcelar el entramado urbano en función de *distritos económicos* dedicados a actividades específicas con su correspondiente beneficio fiscal para el asentamiento de emprendimientos referidos a las temáticas impulsadas por el gobierno porteño (Goicoechea 2017).

¿Un modelo de gestión urbana puede ser una consecuencia natural? Las representaciones sociales en Lanusita

En esta sección se reconstruyen las representaciones que circundan a un modelo de gestión urbana que a todas luces fomenta el negocio inmobiliario en una zona muy escueta del municipio de Lanús y donde pareciera que la idea de la evolución natural de las cosas fundamenta la falta de intervención y regulación pública.

a. Sector empresarial: inmobiliarios/as y gastronómicos/as relacionados/as con la economía del lugar

La dinámica del sector empresarial en la zona fue de las más importantes en relación con otras jurisdicciones (Vecslir et al. 2018). Dentro de este crecimiento diferencial hay dos subsectores empresariales claves dentro del proceso de renovación urbana en “Lanusita”: el inmobiliario/construcción y el gastronómico.

De las entrevistas a promotores/as inmobiliarios/as surge que el sector de la construcción está constituido por muy pocas empresas; solo tres son inmobiliarias y constructoras, es decir que realizan la totalidad del proceso de renovación: ANBA Propiedades, Lesa y Ares (entrevista a Lucas, referente inmobiliario, Lanús, 27/04/2022). Son empresas inmobiliarias de capitales locales, únicamente trabajan en Lanús y cuentan con escaso acceso al crédito internacional, sus titulares o directivos son descriptos como emprendedores chicos –de “poca monta”–; son firmas que solo trabajan en emprendimientos de renovación “lote a lote” con muy poca profesionalización.

Es interesante destacar en este punto que, según Clichevsky (2001:6), los promotores inmobiliarios en Argentina hace poco más de dos décadas se constituyeron como agentes primordiales de la transformación territorial, a diferencia de lo que pasó en otros países latinoamericanos (México y Brasil) donde funcionaban de esta manera hace varias décadas. Siguiendo esta caracterización puede decir que en el sur del CB, y específicamente en el caso de Lanusita, si bien estructuran la política empresarial de la construcción en altura y venta inmobiliaria no son actores que respondan a una escala internacional en cuanto a su posicionamiento y sus redes estratégicas de desarrollo empresario.

En base a la técnica de observación no participante, a escala distrital, se destacan en Lanusita se identificaron las siguientes inmobiliarias: ANBA Propiedades, Gómez Lama,

Lesá, Cordero e Hijo, Antúnez Vega, Reyes Propiedades, Pinar Propiedades, Novosad Inmobiliaria, Díaz Pérez, Alicia Modenesi Propiedades, Dypco. Solo tres de ellas son desarrolladoras: ANBA, Dypco y Lesá. Las restantes son inmobiliarias que solo trabajan en la venta de propiedades.

La totalidad de ellas son de capital distrital y tienen una mirada muy localista del proceso al tiempo que tienen un desarrollo empresarial acotado [Entrevista a Lucas, referente inmobiliario, Lanús, 27/04/2022]. Esto refuerza la idea de que el perfil empresario del sector responde a una escala local de intervención.

Según la propuesta por Socoloff (2018) se podría decir que estos desarrolladores se tipificarían como medianos sin acceso al mercado de capitales o con acceso esporádico. En esta línea, al igual que otras investigaciones desarrolladas en CABA (Zapata et. al., 2020), en el proceso de renovación de Lanusita existen inversionistas de escala moderada. El modelo de inversión está muy poco profesionalizado; de acuerdo a uno de nuestras entrevistadas, la compra y renovación de un lote se define en “una mesa de café entre 4 o 5 amigos” (entrevista a Mariana, asesora en urbanismo del sector estatal, Lanús, 23/06/2022).

De este modo, podemos inferir que hay una suerte de *conurbanización de la inversión*: no se encuentran grandes inversores internacionales desplegando estrategias de intervención en grandes proyectos urbanos como en algunos casos de CABA (Cuenya 2011), sino que son pequeños inversionistas con afinidad asociada a la localización y que podrían catalogarse como inversores “*outsiders*” (Socoloff 2018). El capital, en la mayoría de los casos, no proviene del mercado financiero y en general es una definición de actores individuales que se juntan con el fin de invertir en la economía del lugar.

La atracción de este tipo de perfiles entre los promotores está vinculado a los atractivos que ofrece el mercado en Lanusita. La tasa de ganancia del negocio inmobiliario sigue siendo, en muchos casos, superior al 60% en dólares (entrevista a Lucas, referente inmobiliario, Lanús, 27/04/2022). Si bien estos valores son menores a los encontrados durante la posconvertibilidad en CABA, donde la tasa de ganancia del sector llegó a 100 puntos porcentuales (Raspall 2017), aún constituyen una alternativa rentable y que, siguiendo a Topalov (1979), es superior a la que ofrecen otros sectores de la economía.

Un actor clave en el sector es el Colegio de Martilleros del distrito, en cuanto dinamiza el mercado inmobiliario de la zona, sistematiza información propia del desarrollo del sector y despliega capacidad de *lobby* frente al sector público. En el año 2015 esta institución escindió del tradicional Colegio de Martilleros de Lomas de Zamora que representó históricamente a los martilleros de Lanús. Esta ruptura se debió al tamaño del crecimiento de la actividad en el distrito, hasta entonces los martilleros de Lanús se remitían al colegio de Lomas de Zamora.

Por otra parte, las entrevistas marcan que los/as actores/as inmobiliarios rescatan su aporte al desarrollo económico local. Se posicionan en un lugar de potenciadores del empleo local y la economía de cercanía que entienden impulsa una visión localista del proceso. Al mismo tiempo no existe ningún tipo de juicio crítico sobre su práctica asociando su representación a una idea de desarrollo natural de las fuerzas económicas del sector en la zona. Por otro lado, estuvo presente en sus manifestaciones la idea de desarrollo o progreso: los/as entrevistadas entienden que la práctica del negocio inmobiliario potencia la mejora permanente del acceso a las bondades de la urbanización local (entrevista a Lucas, referente inmobiliario, Lanús, 27/04/2022).

Otro actor de peso es la asociación de empresarios gastronómicos de la zona. Estos están en su mayoría nucleados en la llamada iniciativa “Distrito Lanusita”. El desarrollo gastronómico en la zona comienza con la llegada de la cadena La Quintana a mediados de la primera década del siglo. Uno de los factores que los/as gastronómicos/as ponderan como de relieve es la densidad de la zona. Consideran, en general, que fue un factor crítico en el proceso de surgimiento de Lanusita como polo gastronómico. Esto está en sintonía con la economía de escala presente en el distrito debido a la alta densidad y cantidad de habitantes de Lanús [Entrevista a Julio, referente gastronómico, Lanús, 29/07/2022].

La característica del perfil de la clientela interesa a los fines de entender los sectores que tienen acceso a Lanusita. En las entrevistas se destaca un cambio importante de acuerdo a los vaivenes de la política económica nacional. Entre 2005 y 2013/2015 la concurrencia estaba dada por grupos familiares en general de clase media que podían acceder a una salida a la semana a comer afuera. Con las políticas de contracción del gasto y el estancamiento económico el perfil de la clientela cambió, habiendo una mayor afluencia de jóvenes a consumir con gasto bajo de cubierto, en general en cervecerías (entrevista a Julio, referente gastronómico, Lanús, 29/07/2022). De acuerdo a este entrevistado el cambio se observa sobre todo en el público juvenil: las limitaciones de ahorro, en gran parte producto de políticas económicas expulsivas:

Lamentablemente la gente de entre 20 y 40 años no puede aspirar a comprarse una casa ni un auto, entonces la zanahoria se corrió (sic): esa plata que antes se ahoraba para hacer una inversión hoy se gasta en esparcimiento y disfrute en estos lugares.

Se observa que también los/as gastronómicos/as entienden que su trabajo es una novedad en el distrito y aporta un servicio de cercanía que permite el “ocio cerca de casa” y su oferta se va adaptando a la “realidad de la economía local necesaria”. Destacan también que su trabajo está muy condicionado por las implicancias de la política económica. Al mismo tiempo, argumentan que, pero su aporte es solo una consecuencia

natural de lo que sucede en el territorio siempre que no implica necesariamente una linealidad directa ni con la política de ingresos del estado nacional ni con beneficios otorgados por otras instituciones estatales. Su trabajo es expuesto como un producto natural del mercado [Entrevista a Julio, referente gastronómico, Lanús, 29/07/2022].

La relación de los gastronómicos con el ejecutivo local es acorde a la dinámica que tomó la zona: por parte del sector público creen que generan empleo y por parte de los empresarios consideran que su desarrollo necesita de un “acompañamiento” del Estado local. Por lo cual, hay una convivencia en la acción bastante marcada: el mercado interviene, el Estado asegura las condiciones de esta intervención. En varias ocasiones se menciona que el gobierno local ha aportado gran parte de la infraestructura, embellecimiento urbano y los permisos para poder desarrollarse en particular durante la pandemia de COVID-19. Los empresarios de la zona marcan un fuerte acompañamiento por parte del ejecutivo local para desarrollar la zona en general asociado a la planificación del espacio público y recolección de residuos. Sin embargo, otras iniciativas son propias del sector empresarial como la página de Instagram donde se publican ofertas y descuentos en locales pertenecientes al polígono.

La asociación estatal-empresarial está marcada en varias iniciativas que se desarrollan en la zona y muestra un interés por incentivar las inversiones en Lanús por parte del sector público, pero no lo identifican como un actor determinante. Los/as gastronómicos/as creen que el Estado local solo se dedica a “acompañar” el proceso, pero no constituye, para ellos, un actor que sea decisivo en su actividad cotidiana.

b. Sector estatal: renovación urbana “natural” y relaciones con el sector empresarial

En el ejecutivo local se identificaron (año 2023, antes del cambio de gobierno) los siguientes actores de relevancia de intervención directa en el proyecto: Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Espacios y Servicios Públicos, Secretaría de Economía y Finanzas, y dentro de esta última la Dirección de Desarrollo Económico. El organismo que tiene a cargo el desarrollo de la iniciativa “Distrito Lanúsita” no es la Secretaría de Desarrollo Urbano sino la Dirección de Desarrollo Económico de la Secretaría de Economía y Finanzas. Esto estaría indicando desde el gobierno municipal la iniciativa “Distrito Lanúsita” se piensa como una política de redireccionamiento de la inversión de capital en búsqueda de exclusividad territorial.

Se busca un polo de desarrollo económico que potencie la valorización del espacio con un criterio de exclusividad territorial que lo diferencie de áreas con menor dinamismo inmobiliario y gastronómico. Se identificó, dentro de la mirada de los integrantes del frente político que gobernó hasta 2023, una preponderancia a la selectividad la demanda en pocos kilómetros cuadrados para potenciar el desarrollo económico. Esta premisa

escapa a las ideas del desarrollo urbano integral, siempre que no se piensa en una política de ciudad, en función a la sustentabilidad del ambiente, sino del lugar. Es decir, es una manera de crear selectividad territorial que produce asimetrías marcadas y valorizan el suelo de manera diferencial.

Por su parte, el Concejo Deliberante local se compone, en la actualidad (junio 2023, antes de las elecciones), de siete bloques: Cambiemos (10 concejales), Frente de Todos (6 concejales), Frente Renovador Todos (1 concejal), Frente de Todos de Lanús para Lanús (2 concejal), Frente de Todos PJ (1 concejal), Frente de Todos Kolina (1 concejal), la Unión Cívica Radical (3 concejal). Si bien el bloque mayoritario es del oficialismo, la oposición cuenta con mayoría peronista.

Las entrevistas a concejales del oficialismo (Cambiemos) muestran una idea asociada al proceso mediado por cuestiones propias del “desarrollo natural del territorio”. Está muy presente que las fuerzas ahistóricas del desarrollo urbano priman y hay una dinámica que escapa a la acción estatal y es propia de la “dinámica natural del mercado” que potencia algunas zonas y relega otras. También se presenta la idea que el Estado local no tiene las herramientas políticas ni legales para accionar de manera taxativa sobre la regulación en la zona, con lo cual solo se limita al acompañamiento del negocio inmobiliario y gastronómico porque creen que potencia el desarrollo del distrito (entrevista a Franco, referente político, Lanús, 13/07/2022). Hay siempre una idea fuerza detrás de todo modelo de gestión urbana que determina el nivel de intervencionismo público y asigna roles en la dinámica del desarrollo del territorio. Los actores del oficialismo lo describen como un modelo que se identifica con una iniciativa propia del sector empresarial y que lo que hacen es acompañarla porque creen que valoriza el distrito y genera puestos de trabajo.

Un dato importante a considerar en el análisis refiere a que en abril 2022 se reformó el Código de Planeamiento Urbano y Edificación (CE) del distrito.³ En las entrevistas se buscó profundizar en esta reforma y se identificó que la opinión del oficialismo se asocia a la idea de que cualquier modificación no produce necesariamente lo que se legisla. Es decir que la idea de la legislación está atravesada por un esquema que se aleja de lo que sucede en el territorio. En definitiva, la idea natural del desarrollo urbano está muy presente al hablar de los procesos de reforma y renovación urbana en el distrito. Los/actores/as estatales creen que el progreso urbano solo tiene lugar por el desarrollo natural del mercado inmobiliario y gastronómico (entrevista a Franco, referente político, Lanús, 13/07/2022).

También hay una coincidencia en los entrevistados con la idea del “boom demográfico” que está viviendo Lanús. Pero, en general, consideran que ese “boom” no se da por la normativa sino por características propias y endógenas del distrito. Sus representaciones

marcan que el proceso tiene sus propios tiempos por una dinámica propia del mercado inmobiliario y que no existen las condiciones hoy para que esto se dé. De lo que se infiere que se está normando para que el mercado en algún momento recobre el vigor de principios de siglo y el “boom demográfico” se concrete.

Por supuesto, el oficialismo tiene una lectura positiva de la modificación al código que ellos/as mismos/as propusieron. Argumentaron que el CE anterior dejaba el camino libre para el desarrollo inmobiliario y que la modificación actual restringe más esa posibilidad. Creen que el actual CE es armónico con la realidad del distrito en función al “boom demográfico” y el “desarrollo natural” del mercado inmobiliario y gastronómico.

Finalmente, para el oficialismo Lanusita es un polo recreativo y turístico importante. En términos de generación de empleo también destacan que genera entre 3000 y 4000 puestos de trabajos directos e indirectos [entrevista a Franco, referente político, Lanús, 13/07/2022]. Este dato es interesante porque muestra que el oficialismo es totalmente consciente que se está produciendo una transformación y una modificación en la estructura urbana del distrito y su respuesta frente a eso se restringe a acompañarla en cuanto espectador administrativo.

Los sectores de la oposición relevados, en general, creen que el sector gastronómico e inmobiliario de Lanusita “genera desarrollo” y que es una herramienta muy importante de “generación de empleo”. Es sumamente interesante el factor aspiracional que se menciona: se argumentó que, aunque el Estado local ponga toda su energía en desarrollar las zonas periféricas, las inversiones van a seguir posicionándose en Lanusita porque hay un condimento aspiracional de los sectores de clase media que no quieren vivir en la periferia sino en el centro. Es destacable esta visión porque muestra que también en la oposición hay una visión del Estado local como solo un espectador del proceso y donde la naturalidad del proceso tiende a concretar el desarrollo en la zona pericentral por la propia naturalidad del mercado inmobiliario siendo el Estado solo un actor de acompañamiento [entrevista a Clara, referente política, Lanús, 13/02/2022].

c. Vecinos/as organizados/as: resistencia reciente al proceso de edificación en altura

El 17 de marzo de 2022, antes de que se hiciera pública la reforma del CE, se realizó una entrevista grupal a los/as principales referentes/as de la agrupación vecinal X MI BARRIO SIN EDIFICIOS. Dicha organización se conformó en el año 2021 con el fin de hacer frente a la construcción en altura en barrios de Lanús sin servicios cloacales. De acuerdo a lo allí expresado, la idea original del grupo era trabajar el proceso de verticalización en Lanús Este. Sin embargo, una vez diseñados los canales de comunicación en redes sociales, vecinos/as de todo el distrito les acercaron problemáticas similares respecto a la pérdida de derechos como producto de los procesos de verticalización.

Respecto a Lanusita, los integrantes de la agrupación manifestaron no ser de su interés principal en cuanto a su trabajo cotidiano; consideraron más importante enfocarse en los procesos territoriales de avance de la edificación en altura en espacios no consolidados respecto a la densificación. Sin embargo, mencionaron que el proceso de Lanusita que los

tomó de sorpresa, porque era una zona tranquila, de casas bajas. Nosotros no nos movilizamos por Lanusita, pero sí entendemos que el proceso se está expandiendo hacia otros espacios de Lanús [entrevista a los/as referentes de X MI BARRIO SIN EDIFICIOS, Lanús, 17/03/2022].

Desde esta organización señalan que el fenómeno de Lanusita está por fuera de las ordenanzas. Ven el proceso de expansión inmobiliaria en convivencia con el sector estatal pues mencionan se está permitiendo construir en altura en lugares que el propio código lo impide. También, mencionan una ausencia total de planificación y legislación que estructure a Lanusita como parte integral del desarrollo urbano del distrito.

La cuestión ambiental y la calidad de vida aparecen como uno de los principales argumentos en la crítica al proceso de verticalización y densificación observado en el contexto de renovación. En esta línea, en una nota de opinión publicada en la página web del Centro de Estudios para la Integración y el Desarrollo Regional Argentino (CEPIDRA) los/as vecinos/as señalaron lo siguiente:

Así nos encontramos un día, con que iban apareciendo torres de hasta 15 pisos en medio de manzanas en donde el cien por ciento de la edificación estaba conformado por casas bajas, con patios o jardines, con sus propios espacios para estacionar vehículos, que, aunque con las deficiencias ya mencionadas, se mantenían vivibles por la cantidad de habitantes en ella. Una parcela en donde vivían 4/6 personas, de repente fue compelida a recibir a más de 100, sin que hubiera un ordenamiento previo, ni estudio de impacto ambiental, y mucho menos una consulta a quienes allí vivían, que vieron modificada bruscamente su calidad de vida por la aparición de una mole que les quitó luz natural y privacidad, les ocasionó problemas por el uso intensivo de los servicios requeridos por una torre, que hizo que perdieran presión de agua y vieron mermada la intensidad de la energía eléctrica. [X MI BARRIO SIN EDIFICIOS, CEPIDRA, 22/03/2022].

Como se observa los/as vecinos/as organizados/as están claramente en contra del desarrollo inmobiliario en altura que implica el proceso de renovación urbana imperante, sobre todo si estos proyectos no contemplan un planeamiento urbano integral y un plan de acceso a la red cloacal. Sin embargo, destacan que “ellos/as no están en contra del progreso” pues no quieren que el desarrollo urbano se detenga. Inclusive comentan que muchos/as vecinos/as los/as critican porque creen que la agrupación es conservadora en relación a que creen que van en contra del “progreso o el desarrollo”. Los/as integrantes de la organización creen que Lanusita, al igual que los/as otros/as actores/as, genera empleo y aporta al desarrollo económico de cercanía. Hay una visión de acompañamiento al proceso de desarrollo siempre y cuando las variables urbanas que aseguren el derecho a la ciudad estén aseguradas. Por lo cual, no hay un juicio crítico explícito de las asimetrías que genera el proceso, sino que lo ven positivo siempre y cuando sea universal el acceso a las bondades de la urbanización.

A diferencia de los otros actores, no creen que exista un impulso natural del mercado inmobiliario. Tienen muy claro que el proceso está en asociación entre el sector estatal y privado para hacer de la zona un negocio urbano. Consideran que este proceso es digitado y no natural. También entienden que el Estado local cuenta con herramientas legislativas para mejorar la intervención en el distrito, pero no lo utilizan por falta de decisión política o mero desconocimiento de los instrumentos con los que el Estado local cuenta, transformándose en un administrador del proceso y no en un interventor.

Del grupo focal⁴ realizado con los/as vecinos/as del distrito se observó que, dentro de su representación, identifican que la problemática de construcción en altura no es solo un problema de acceso a los servicios urbanos: es una vulneración del *derecho a la ciudad*. Se desprendió que es un problema no solo de acceso a los servicios, siempre se contempla la problemática de la construcción en altura como un problema de densificación. Los/as actores/as vecinales lo identifican como tal; sin embargo, también lo contemplan como un problema de vulneración de derechos colectivos entre los cuales el derecho a la ciudad es uno de los más vulnerados.

Los problemas identificados por los/as participantes del grupo focal se podrían estructurar en tres núcleos básicos:

- La construcción en altura genera una disminución de la calidad de vida vecinal, siempre que es una transformación radical de las condiciones físicas del territorio.
- El avance de la edificación en altura genera graves problemas ambientales, pues los promotores inmo-

biliarios están invirtiendo en zonas que no cuentan con los servicios cloacales correspondientes.

- La construcción en altura genera problemas referidos al acceso a los servicios urbanos básicos que produce la densificación cuando no está acompañada de inversiones en infraestructura para absorber el nuevo nivel de consumo, como ocurre en este caso. Así, por ejemplo, los problemas de corte de luz, según los vecinos, “se han incrementado considerablemente desde que se empezó a construir en altura” (Grupo focal, Lanús, 20/08/2022).

Concluyendo, se observó con claridad que el proyecto de renovación urbana en el centro de Lanús es leído como una isla, en cuanto plantea un modelo de ciudad moderna en un territorio que cuenta con profundos problemas territoriales: de infraestructura, de espacios verdes, de movilidad, de accesibilidad, ambiental, etc.

De las relaciones estatales/empresariales en la producción del espacio renovado a la falta de problematización del “desarrollo natural”

En este apartado presentaremos los principales hallazgos luego de realizado el trabajo metodológico enunciado. El trabajo ha logrado sistematizar las principales opiniones de los/as actores/as presentes en el proceso de renovación urbana imperante en el área pericentral de Lanús.

Los/as actores/as tanto empresariales como estatales identifican al lugar como un nicho de oportunidad para el desarrollo que lo distingue del resto de la ciudad y que justamente eso es lo que incentivan ambos sectores. Se ve la oportunidad de selectividad de la demanda como una oportunidad de negocios única en el distrito (en el caso del sector empresarial) y como un incentivo al desarrollo económico local de cercanía (para el sector estatal, sobre todo aquellos/as asociados/as al oficialismo de entonces. Con algunos reparos, los/as vecinos/as organizados/as del distrito también lo ven como una experiencia muy focalizada e incentivada para un público muy exclusivo. Inclusive destacaron que Lanúsita no constituye el objeto principal de la organización que conducen: no les interesa luchar contra su “desarrollo” porque creen que no es de incumbencia directa y central de la organización vecinal.

El trabajo metodológico nos lleva a argumentar que el Estado local carece de herramientas concretas para intervenir producto de la desregulación urbana y la falta de planificación. Inclusive, en algunos casos (como la planificación de la traza urbana, la

recolección de residuos, la búsqueda de exclusividad territorial, los permisos para uso del espacio público, la peatonalización), ha sido un *espectador administrativo del “desarrollo natural” de las fuerzas del mercado*, acompañado de forma residual el proceso de valorización gastronómica e inmobiliaria en la zona. De esta forma, no se observó un rol del Estado asociado a la planificación urbana que lo posicione como promotor de las transformaciones territoriales.

Asimismo, los/as actores/as públicos y empresariales están muy lejos de evaluar esto como un foco de desarrollo desigual que atenta contra la justicia territorial, sino más bien todo lo contrario: lo incentivan y fomentan porque manifiestan que contribuye al desarrollo económico municipal y generando empleo. De esta forma, se contribuye a lo que Guevara (2017) menciona como “el mito del derrame espacial” siempre que se piense que esta intervención acotada y exclusiva va a derramar hacia las periferias distritales. Hay, en estos argumentos, una suerte de fetichismo del desarrollo económico del lugar⁵ que evidencia falta de lectura histórica de un proceso que lleva desarrollándose cuanto menos cincuenta años en escala global y que hoy se manifiesta en la periferia de la periferia global.

De esta forma, los actores públicos asocian el negocio inmobiliario y gastronómico en Lanusita a un proceso de valorización del espacio y como herramienta de generación del empleo local. Asimismo, el ejecutivo local entiende la dinámica implantada en el área pericentral de Lanús como un emprendimiento de desarrollo económico y no urbano. Es decir, se interpretó que los gestores públicos piensan a Lanusita como un modelo de negocios, incluso lo nombran como una marca comercial: Distrito Lanusita. Una idea de ciudad moderna es compartida en gran parte por el sector estatal y empresarial, al tiempo que se observa una idea asociada al desarrollo natural de las fuerzas productoras del proceso de renovación urbana. Hay cierta mirada pragmática que esconde el real contenido político de la elitización de cierto espacio de un municipio caracterizado históricamente por estratos sociales medios y bajos (Galgano 2021).

Por parte del sector empresarial, la disminución de los tiempos de rotación del capital en general está asociada a las facilidades que éste les otorga a los desarrolladores como espectador administrativo bajo la idea de que estos emprendimientos generan desarrollo económico local (natural).

De parte de los vecinos y vecinas organizados/as se observó una preocupación por la construcción en altura sobre todo en zonas que no cuentan con la red correspondiente de saneamiento, e identificaron acciones asociadas a la lucha por la calidad ambiental del municipio. También ponen en evidencia una mirada muy asociada a la defensa de la cuestión del patrimonio municipal que, entienden, el proceso de renovación está vulnerando. La problemática de la vulneración de los derechos urbano-ambientales está muy

presente en sus discursos y no lo identifican como un problema acotado a un barrio del distrito sino una dinámica que transgrede su derecho a la ciudad en cuanto principio humano básico. Sin embargo, está presente la idea de no estar por fuera del “progreso” que genera la modernización de la ciudad en la medida en que ese progreso contribuya a la universalización de los derechos urbanos que el Estado debe garantizar.

Conclusiones

En este trabajo se buscó reconstruir algunas de las discusiones teóricas que ponen en agenda los enfoques críticos para entender las transformaciones de la ciudad capitalista en el Siglo XXI. Al mismo tiempo, se trabajó sobre la reconstrucción de las opiniones y representaciones de la renovación urbana como herramienta que potencia los procesos de desarrollo desigual del territorio. Delimitando el trabajo territorialmente, se intentó aportar al campo del análisis de las políticas estatales/empresariales desde un enfoque crítico de los estudios urbanos contemporáneos. De forma tal que este trabajo intentó ser un aporte al campo de los estudios urbanos en el *sur conurbanizado* durante la posconvertibilidad.

Así se diagnosticó en función del trabajo bibliográfico y de campo que la renovación urbana en el sur del Conurbano Bonaerense es un instrumento más de fomento a la *economía del lugar* proveniente de la implantación del neoliberalismo urbano como gran universo teórico de la ejecución de las políticas estatales/empresariales en el Siglo XXI.

El análisis de actores logró encontrar algunos de los vértices presentes en las políticas urbanas neoliberales pero constatados en un caso del CB sur. Se identificaron características propias del proceso de renovación urbana que también registraron Romano (2019), Ciccolella et. al. (2015) y Vecslir et. al. (2018) en otros municipios del corredor sur.

No solo se observó una muy poca conciencia de la grave problemática que implica la densificación y verticalización en el municipio más densamente poblado del país sino que tampoco se repara en los graves inconvenientes que emanan del desarrollo de una iniciativa que fomenta la *economía del lugar* y donde la *naturalidad del desarrollo inmobiliario* está presente en los/as actores/as del proceso de renovación.

Respecto a la pregunta problema que recorrió este trabajo, hemos logrado caracterizar gran parte de las representaciones e imaginarios sociourbanos en la zona pericentral de Lanús para luego volver a la teoría construida desde los aportes críticos sobre los desarrollos urbanos en el neoliberalismo y poder responder la segunda pregunta que refiere a cómo estas representaciones muchas veces limitan la posibilidad de tener una lectura crítica de los procesos de segregación socio-espacial que el neoliberalismo urbano y su *fetichismo del desarrollo económico del lugar* muchas veces imparte sobre el imaginario común sociourbano.

La representación de los/as actores/as posicionan al Estado local como espectador administrativo de los desequilibrios urbanos ambientales que la renovación genera, documentados en los estudios clásicos de la teoría urbana crítica. Es decir, con este tipo intervención espectante del Estado local los/as actores/as no tienen una lectura crítica que tienda a la búsqueda de la disminución de las asimetrías urbanas. En algunos casos, se entiende que las decisiones de inversión de actores/as empresariales en base a criterios de mercado es natural, interpretando una forma de acción que se limita a acompañar el proceso de “progreso” de la ciudad.

Por este motivo, la evidencia empírica muestra que Lanusita no es imaginado como un proyecto urbano sino como un emprendimiento económico del lugar en cuanto bajo la misma idea del *fetichismo del desarrollo económico local* en función de la generación de empleo y la modernización del entramado urbano desde el punto de vista estético. Es decir, se acompaña la transformación territorial de un espacio muy pequeño con importante participación estatal en el rediseño urbano para “embellecer” la traza urbana sin contar con una representación crítica del proceso lo que construye un imaginario futuro de positividad urbana que legitima muchas veces la cultura del derrame de la copa.

Asimismo, se identificó la experiencia de Lanusita como un ejemplo más de la *economía del lugar y no de la ciudad* (Veltz, 1999). Esto llevó a comprobar el presupuesto inicial de este trabajo siempre que los/as actores/as se encontraron frente al dilema de justificar una “*naturalidad del desarrollo económico local*” que entienden potencia el “*progreso*” del distrito, inclusive no estando del todo de acuerdo. El “derrame espacial” (Guevara, 2017) está presente en los imaginarios futuros de los/as actores/as así como también la visión del Estado como mero *espectador administrativo* del proceso en base a tres causas principales: incapacidad financiera, falta de voluntad política y desconocimiento normativo. De esta forma, lejos de problematizar esta condición que la teoría urbana crítica marca como inherente al proceso de valorización y reproducción del capital, lo describen como beneficioso o inalterable para el distrito. Será, entonces, incumbencia de futuros trabajos profundizar sobre las condiciones materiales y socio-culturales que llevan a estos/as actores/as a definir un problema como un beneficio o como una condición natural sin posibilidad de retorno.

¹ Siempre teniendo en cuenta la característica socioeconómica del conurbano sur asociada a estratos de clase media y baja estos emprendimientos se consideran de lujo ya que esa oferta –diferente a las edificaciones en altura desarrolladas en Palermo, CABA– hasta el momento no existía en el entramado socio urbano del conurbano sur.

² Cuando se refiere a “palermitización” se busca asociar, introductoriamente, lo sucedido en estos distritos con un proceso de verticalización en relación, también, a un esquema (principalmente económico y no urbano) de desarrollo de la industria del ocio que contiene patrones comunes con lo sucedido en el barrio de Palermo en CABA.

³ El Código tuvo múltiples modificaciones desde su sanción en 1983. Sin embargo se destacan tres de envergadura: la realizada en el año 2011 –por iniciativa de la fuerza peronista gobernante en ese entonces (Frente para la Victoria)– y las de 2018 y 2022 –realizadas por la fuerza de centro derecha denominada Cambiemos–.

⁴ El grupo focal se realizó el 20/08/2022 y contó con la presencia de 33 vecinos/as de todas las localidades del distrito.

⁵ Destáquese que menciono económico y no urbano. La evidencia empírica muestra que los actores públicos (por lo menos, el oficialismo y algunos sectores de la oposición) lo describen como un fenómeno económico con pocas implicancias territoriales y/o espaciales.

Referencias Bibliográficas

Abramo, P. (2012) “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”. *Revista EURE* Nro.38, 2012

Arqueros Mejica, S., Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., Gómez Schettini, M., & Zapata, M. C. (2011) “La política urbana ‘pro’: continuidades y cambios en contextos de renovación en la ciudad de Buenos Aires”. *Cuaderno Urbano*, 11(11), 101. <https://doi.org/10.30972/crn.1111568>

Brenner, N. (2003) “La ‘Glocalización’ como estrategia espacial estatal: el empresarismo urbano y la nueva política del desarrollo desigual en Europa Occidental”. En Sevilla Buitrago (ed.) (2017) Neil Brenner. *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. ICARIA espacios críticos, 2017: 160-194.

Ciccolella, P., & Mignaqui, I. (2009) “Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano.” *Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales*, 35-50. <http://biblioteca.clacso.org.ar/clacso/formacion-virtual/20130712043756/06cicco.pdf>

Ciccolella, P.; Vecslir, L. & Baer, L. (2015) “Revitalización de surbcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta.” *Contexto*, N° 11:11-28.

Clichevsky, N. (2001) *Mercado de tierra y sector inmobiliario en el Área Metropolitana de Buenos Aires*, mayo del 01 <https://es.scribd.com/document/605315765/CLICHEVSKY-Nora-MercadoDeTierra> Accesado 20 de diciembre de 2022.

Cuenya, B.; Elinbaum, P. y Ziccardi, A. (2020) “Grandes Proyectos Urbanos. Conceptos clave y estudios de caso”. UNAM, Mexico DF Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/349991845_Grandes_Proyectos_Urbanos_Conceptos_clave_y_casos_de_estudio

Escudero, C. (2020) “El análisis temático como herramienta de investigación en el área de la Comunicación Social: contribuciones y limitaciones”. *La Trama de la Comunicación*, 24 (2) 89-100.

Galgano, M. (2021) “Proceso de compactación y verticalización de la elite en ‘Lanusita’”. Centro de Estudios para la integración y el desarrollo regional argentino (CEPIDRA). Artículo web disponible en: Ambiente y Territorio – Integración y Desarrollo (integracionydesarrollo.ar)

Glass, R. (1964) *London: aspects of change*. London: McGibbon and Kee

Goicoechea, M. E. (2015) *Distritos Creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015) Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*, Tesis doctoral, Universidad de Buenos Aires.

Goicoechea, M. E. (2017) “Renovación urbana en el sur porteño y el “ éxito ” del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario.” *Revista Quid* 16 (6) 30–61.

González Redondo, C. (2021) *Los límites de la gobernanza urbana. Modelos internacionales, discursos y actores en los distritos económicos de Buenos Aires*. El Colectivo; Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe -IEALC, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Libro digital.

Guevara, T. (2017) “Gobernanza urbana, políticas urbanas y valorización inmobiliaria: el mito del derrame espacial”. En Ziccardi, A. y Cravacuore, D. (Coords.) *Los Gobiernos Locales y las políticas de vivienda en México y América Latina*, Ed. CCC, Buenos Aires, 2017: 263–285. Disponible en: <https://www.jstor.org/stable/j.ctvtxw2xf.16>

Harvey, D. (1989) “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”. *Geographiska Annaler* 71 (1) 3–17.

Harvey, D. (2007) “Neoliberalism as Creative Destruction”. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science* 610 (1) 21–44.

Herzer, H. (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires, Espacio Editorial.

Laceiras, B. (2020) *Cambios socioterritoriales en el Conurbano Bonaerense: Lanusita un caso de reurbanización especulativa (2003-2015)*. Tesis de grado, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Humanas, Centro educativo digital, Ciclo de Licenciatura en geografía a distancia.

Lefebvre, Henri (1973) *El derecho a la ciudad*. Madrid: Península.

Mac-Clure, O. (2016) “Justicia territorial: una aproximación teórica y conceptual.” En Aurélio Pimenta de Faria, C., Vasconcelos Rocha C. & Almeida Cunha, C. (orgs.) *Políticas públicas na América Latina: novas territorialidades e processos*, Editora da UFRGS/CEGOV, Porto Alegre, 2016: 47–65. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/306350099_Justicia_territorial_una_aproximacion_teorica_y_conceptual

Mançano Fernandes, B.; Nieto, D.; Andrada, N. (2020) “Entrevista con Bernardo Mançano Fernandes”. *Geograficando*, 16 (2) Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.12167/pr.12167.pdf

Merlinsky, M. (2008) “Agregando valor a los estudios de caso: reflexiones desde la trastienda de la investigación”. I Encuentro Latinoamericano de Metodología de las Ciencias Sociales, 10, 11 y 12 de diciembre. La Plata, Argentina. En *Memoria Académica*. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.9529/ev.9529.pdf

Pradilla Cobos, E. (2010) “Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina”. *Cadernos Metrópole* 12, 507–533.

Pradilla Cobos, E. (2014) “La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina”. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37–60. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>

Raspall, T. (2018) “Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad”. *Cuaderno Urbano* 23: 07–32. Disponible en: <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/2687>

Romano, B. (2018) “La inquilinización en el proceso de renovación urbana del centro de la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires.” En Cebrián Abellán, F; Jover Martí, F. Lois González, C. (ed.) (2018) *América Latina en las últimas décadas: Procesos y retos*. Editorial de la Universidad de Castilla-La Mancha, Cuenca, 2018: 445–455. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7192795>

Romano, B. (2019) *Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora. Configuración de Las Lomitas*. Tesis para la obtención del título Doctor de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía, Universidad de Buenos Aires.

Romano, B. (2023) “Propuesta de caracterización de la renovación urbana: abordaje para la ciudad de Lomas de Zamora”, *Buenos Aires. VIII Coloquio Internacional sobre Comércio e Cidade – Londrina, 11 a 14 de abril de 2023*.

Sassen, S. (1991) *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press, 1991 [ed. esp.: *La ciudad global*. Buenos Aires: Eudeba, 1999].

Sassen, S. (1998) “Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos.” En *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, Vol. 24(71)*. Disponible en: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1158>

Sassen, S. (2015) *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Buenos Aires: Katz Editores.

Socoloff, I. (2018) “Grandes desarrolladores inmobiliarios : hacia una tipología de sus estrategias de inversión y financiamiento entre 2002 y 2015”. *JORNADAS Empresas, Empresarios y Burocracias Estatales En La Producción Del Espacio Urbano a Través de La Historia*, 25 y 26 de junio, 1–22.

Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009) “Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados”. En *Temas Sociales* No. 66. Disponible en: <http://www.sitio-sur.cl/publicacionescatalogodetalle.php?PID=3532>

Topalov, C. (1979) *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México D.F, Edicol.

Trotta, M. E. V. (2021) “Las condiciones para las políticas policéntricas en el marco del desarrollo urbano integral. El caso de la localidad de Monte Chingolo. Partido de Lanús (2010–2020)”. *Medio Ambiente y Urbanización* 94/95: 147–163 Disponible en: <https://www.ingentaconnect.com/contentone/iieal/meda/2021/00000094/00000001/art00007?crawler=true&mimetype=application/pdf>

Vecslir, L., Blanco, J., Nerome, M., Sciutto, F., Maestrojuan, P., & Rodriguez, L. (2017) “Reestructuración de la centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires”. *Transporte y Territorio*, 17, 267–287.

Vecslir, L., Blanco, J., Nerome, M., Sciutto, F., Maestrojuan, P. & Rodriguez, L. (2018) *Un corredor sin autopista. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la región metropolitana*. Café de las ciudades, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Velázquez Mejía, O. (2013) “Las representaciones sociales, los imaginarios sociales y urbanos: ventajas conceptuales para el abordaje de lo urbano”, *Revista Académica de Investigación* 14: 01–24 Diponible en: <https://ideas.repec.org/a/erv/tlatem/y2013i149.html>

Veltz, P. (1999) *Mundialización, ciudades y territorios. La economía del archipiélago*. Madrid, Ariel Geografía.

Wertheimer, M. (2012) *El río de la gente: el conflicto por el uso de la ribera en Vicente López, Quilmes y Avellaneda*, Tesis de Maestría, Universidad de San Andrés, Departamento de Ciencias Sociales.

Zapata, M. C. & Diaz, M. P. (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 IIGG–UBA.

Zapata, M. C. (2020) “Huellas de la reestructuración capitalista. Un análisis de la transformación urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires”, *Estudios Demográficos y Urbanos, Argentina*. 35(3), 663–694. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i3.1892>

Cómo citar este artículo

Galgano, Matías (2024) “¿Espectadores administrativos del desarrollo inmobiliario natural? Representaciones e imaginarios de “progreso/desarrollo” en la política de renovación urbana en Lanusita”. *Revista Perspectivas de Políticas Públicas* vol. 13 N°26: 410-441