

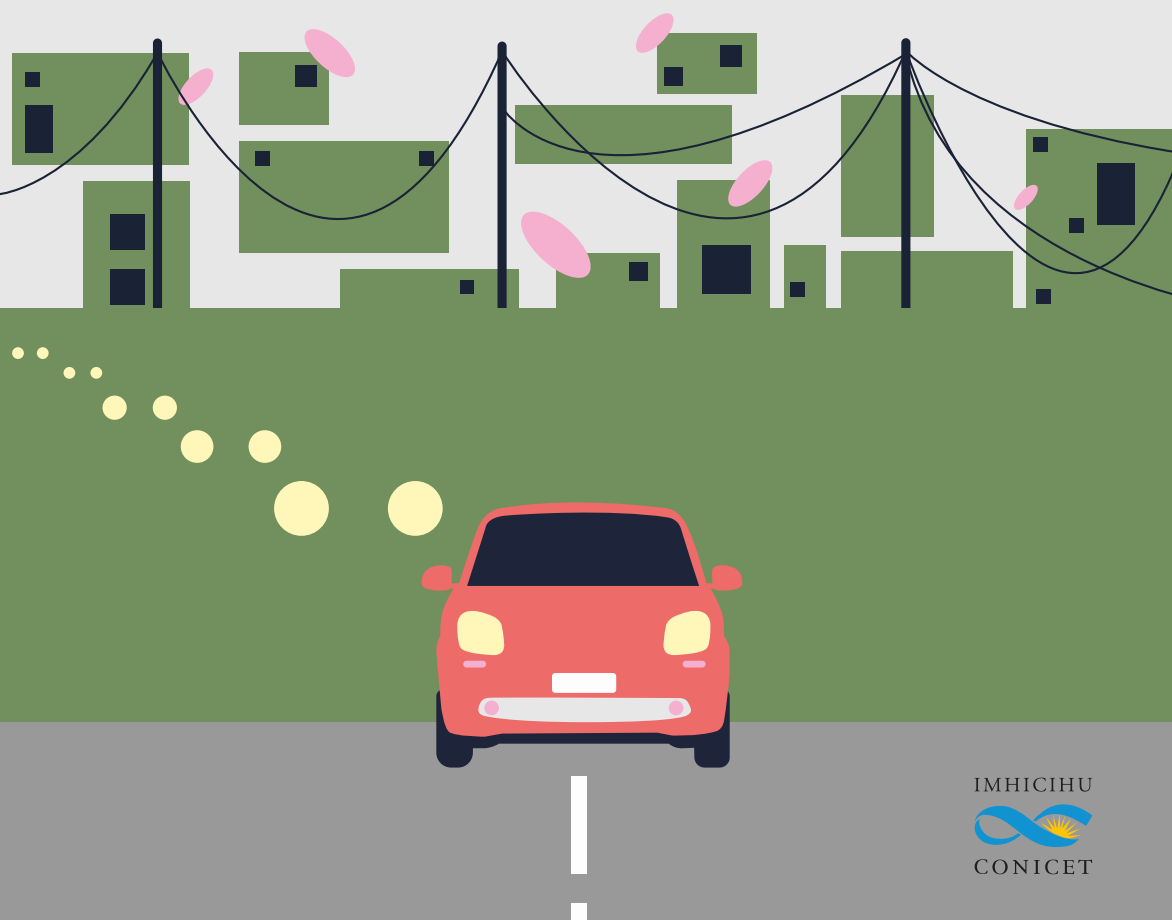
Movilidad urbana y vulnerabilidad socio-territorial

Aportes para el análisis de las regiones
metropolitanas en Latinoamérica

Sonia Vidal-Koppmann

Ana María Liberali
(compiladoras)

María Eugenia Goicoechea
(revisora)



MOVILIDAD URBANA
Y VULNERABILIDAD SOCIO-TERRITORIAL

Aportes para el análisis de las regiones
metropolitanas en Latinoamérica

Sonia Vidal-Koppmann y Ana María Liberali
(Compiladoras)

MOVILIDAD URBANA Y VULNERABILIDAD SOCIO-TERRITORIAL

Aportes para el análisis de las regiones
metropolitanas en Latinoamérica

IMHICIHU

CONICET



Centro de Estudios del Transporte Área Metropolitana
CETAM/FADU/UBA
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - Universidad de Buenos Aires

Vidal Koppmann, Sonia

Movilidad urbana y vulnerabilidad socio-territorial : aportes para el análisis de las regiones metropolitanas en Latinoamérica / Sonia Vidal Koppmann ; Ana María Liberali ; María Eugenia Goicoechea. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : IMHICIHU - Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas, 2023.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-4934-33-8

1. Política de Ordenamiento Urbano. 2. Ordenamiento Urbano. 3. Hábitat Urbano. I. Liberali, Ana María. II. Goicoechea, María Eugenia. III. Título.

CDD 307.2

Revisión técnica: Dra. María Eugenia Goicoechea

Diseño y diagramación: Juan Pablo Lavagnino

Diseño de tapa: DG Clara Koppmann

Las opiniones expresadas en los trabajos publicados en esta obra son de la exclusiva responsabilidad de los autores.

Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU-CONICET)
Saavedra 15, 5to. piso
C1083ACA Buenos Aires, Argentina
Tel.: 4953-2042/8548 • imhicihu@conicet.gov.ar

Hecho el depósito que prevé la ley 11.723

© 2023 Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas
imhicihu@conicet.gov.ar

ISBN Digital 978-987-4934-33-8

ISBN Papel 978-987-4934-32-1

COMITÉ CIENTÍFICO

DR. LUIS FELIPE CABRALES BARAJAS

INVESTIGADOR DEL DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

DRA. CRISTINA TERESA CARBALLO

INVESTIGADORA DEL CENTRO DE DESARROLLO TERRITORIAL
UNIVERSIDAD NACIONAL DE QUILMES

DR. ARTURO ORELLANA OSSANDON

PROFESOR ASOCIADO DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

DRA. LIDIA SORIA

INVESTIGADORA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS SOCIALES, GEPSE-PROEG-INIGEO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LUJÁN

MG. JORGE BLANCO

PROFESOR ASOCIADO DEL DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

ÍNDICE

Prólogo	9
---------------	---

PARTE I: TRANSFORMACIONES SOCIO-TERRITORIALES Y DESPLAZAMIENTOS

Territorios fragmentados y movilidad urbana selectiva: las desigualdades presentes en la expansión metropolitana de Buenos Aires.....	15
<i>Sonia Vidal-Koppmann</i>	

Perspectivas de la movilidad cotidiana y vulnerabilidad socio-territorial ante la operación del Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles en México....	31
<i>Georgina Isunza Vizuet y María de Lourdes Guerrero Jiménez</i>	

Movilidad residencial en contextos de vulnerabilidad: los cambios de residencia de los sectores populares	69
<i>Matilde Malizia</i>	

Renovación urbana en el conurbano bonaerense: aportes para una delimitación conceptual	87
<i>Bárbara Teresa Romano</i>	

PARTE II: PANDEMIA Y MOVILIDAD

Movilidad y accesibilidad a los campus universitarios del Área Metropolitana de Guadalajara. Las lecciones no aprendidas del confinamiento.....	107
<i>Josefina Lara Guerrero</i>	

Vulnerabilidades en el conurbano bonaerense en tiempos de COVID-19.....	135
<i>Ana María Liberali, Solange Paula Redondo y Macarena Valenzuela</i>	

Las movilidades transfronterizas de hogares de migrantes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina) ante el cierre de fronteras.....	155
<i>Mariela Paula Díaz</i>	

Perfiles y patrones de la movilidad cotidiana en la periferia sur de la ciudad de Resistencia, Chaco (Argentina).....	171
<i>Celmira Esther Rey, Erica Leonor Gómez y Miguel Alejandro Parras</i>	

PARTE III: OTROS ENFOQUES PARA PENSAR LAS POLÍTICAS DE MOVILIDAD

La movilidad de las políticas de renovación urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Actores, arreglos e inversiones en la producción de nuevos espacios del terciario.....	199
<i>María Eugenia Goicoechea, Soledad Arqueros Mejica, Gabriela Reta, Micaela Alcalde y Jonathan Grauburger</i>	
Mercado inmobiliario de vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2001-2022)	229
<i>Adrián C. Iulita</i>	
Análisis de las dinámicas socio-espaciales y de movilidad urbana en el corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, desde una perspectiva de género.....	249
<i>Jimena Dmuchowsky</i>	
Nuevos enfoques en torno al proyecto RER: su impacto sobre la movilidad de los sectores más vulnerables del Área Metropolitana de Buenos Aires	269
<i>Martín Blas Orduna</i>	
Sobre los autores.....	287

PRÓLOGO

Este nuevo trabajo sobre la temática de movilidad urbana y pobreza tiene la particularidad de reunir los avances de investigación realizados antes de la pandemia de COVID-19; y los resultados de estudios posteriores a la misma. De hecho, forma parte de un proyecto interdisciplinario UBACYT iniciado en 2010 y que continúa hasta el presente, bajo la dirección de las Dras. Ana M. Liberali y Sonia Vidal-Koppmann.

Cuando se diseñó esta cuarta fase de la investigación, se advirtió que la noción de pobreza debía ampliarse con la de vulnerabilidad, y que la misma no solo era aplicable a las comunidades sino también a los territorios.

Por otra parte, si bien los estudios se focalizaron en la Región Metropolitana de Buenos Aires, en esta etapa al igual que en la fase precedente, nos pareció adecuado ampliar los casos de estudio, abarcando otras áreas metropolitanas de Argentina y de América latina; ya que la problemática de la movilidad urbana presenta condiciones de similitud, a pesar de las singularidades de las metrópolis.

Tomando en cuenta estas consideraciones la estructura de la obra se ha dividido en tres partes. En la primera de ellas, “Transformaciones socio-territoriales y desplazamientos”, se buscó dar continuidad a los aportes planteados en el libro *Movilidad y pobreza. Otras miradas sobre las marginaciones sociales y la planificación territorial*. En este sentido, los artículos que la integran versan sobre las diferentes aristas que presenta la movilidad intra e inter-urbana en relación con las escalas de transformación de las regiones metropolitanas.

Los dos primeros artículos enfocan aspectos de las modalidades de movilidad en dos mega-regiones, Buenos Aires y México, cuyas transformaciones traspasan la escala metropolitana. En la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), su acelerada expansión y su tendencia a la fusión con la conurbación del Gran Rosario, requiere del análisis de las políticas y proyectos de ampliación de infraestructuras y sistemas de transporte, que directa o indirectamente conducen a una fusión interjurisdiccional.

En el estudio sobre la Ciudad de México (CDMX), la construcción de un segundo aeropuerto en la zona periférica metropolitana, plantea una importante transformación que afecta distintas escalas. A nivel nacional y regional se amplían las comunicaciones; pero a nivel local, la presencia de esta infraestructura de envergadura produce importantes transformaciones en las prácticas cotidianas de accesibilidad y comunicación. De tal forma que en ambos casos se vuelve imperioso un análisis multi-escalar, ya que se evidencia una superposición de movilidades cotidianas con otras de carácter inter-urbano o regional. De tal forma que en ambos casos, explícita o tácitamente, se constata cómo las transformaciones en las infraestructuras de desplazamiento influyen en el aumento o disminución de las condiciones de vulnerabilidad socio-territorial.

Por lo tanto, también resultó imprescindible profundizar los estudios sobre movilidad y vulnerabilidad en sectores residenciales marginados. Para cubrir esta dimensión se incluyó el análisis aplicado a un área metropolitana del NOA (San Miguel de Tucumán), ampliando el grado de detalle a escala de micro-geografía. Y como cierre de la primera parte, se abordaron cuestiones teóricas que relacionan procesos de renovación urbana y movilidad.

La segunda parte denominada “Pandemia y movilidad”, engloba las contribuciones que surgieron como producto de la coyuntura imperante entre 2020 y 2021. Se trató de mostrar en diferentes casos algunos de los puntos más críticos de deficiencias estructurales urbanas remarcadas por las medidas de emergencia sanitaria. La idea consistió en poner el foco sobre aspectos parciales pero relevantes, como por ejemplo las movilidades transfronterizas de habitantes en asentamientos precarios; las disfuncionalidades de la movilidad en el conurbano bonaerense; las prácticas cotidianas y las estrategias de movilidad en la periferia metropolitana de una ciudad capital del nordeste argentino; y la movilidad durante la pandemia en un segmento acotado de la población de la Zona Metropolitana de Guadalajara (México).

Los diferentes casos expuestos permiten avanzar sobre factores comunes a los territorios periféricos y a las grandes ciudades. Las condiciones de vulnerabilidad social aparecen tanto en áreas centrales como en áreas suburbanas. Por eso, como estrategia de investigación resultó interesante contraponer distintas regiones y países.

A modo de corolario la tercera parte, “Otros enfoques para pensar las políticas de movilidad”, retoma el escenario de la Ciudad de Buenos Aires y su Área Metropolitana analizando los procesos de renovación urbana y su vinculación con las políticas de movilidad; y, particularmente, estudia el impacto del Proyecto RER en el AMBA y la perspectiva de género en las políticas públicas propuestas para el corredor sudoeste de dicha región.

El objetivo de este último tramo del libro consistió en trascender la descripción de la problemática central de movilidad urbana — vulnerabilidad socio-territorial para abrir el debate sobre las acciones de planificación urbana y sus fortalezas y debilidades. Por cierto, este libro presenta un final abierto puesto que reflexionar sobre unos pocos ejemplos cumple la finalidad de comenzar el análisis crítico, no solo referido a los sistemas de movilidad sino a su articulación dentro de una estrategia de planificación metropolitana. Esta será una de las metas a cumplir en los dos próximos años antes de la conclusión de la presente investigación.

Por último, dejamos para el final los agradecimientos a las instituciones y a las personas que con su generosa colaboración han posibilitado la edición de esta producción editorial. En principio agradecemos a la Facultad de Ciencias Económicas, a la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo y al Centro de Estudios de Transporte Metropolitano de la Universidad de Buenos Aires, que desde 2010 viene financiando mediante la Convocatoria de Proyectos Interdisciplinarios UBACyT, las sucesivas fases de nuestra investigación. Asimismo valga nuestro profundo reconocimiento al Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU-CONICET) y a su Directora Dra. Lidia Amor y su Vice-Director Dr. Rodrigo Laham Cohen, quienes atravesando la época más difícil de la pandemia han sostenido y alentado este prestigioso sello editorial. Como siempre nuestra gratitud por el desinteresado acompañamiento de los miembros del Comité Científico Dres. Luis Felipe Cabrales Barajas, Cristina T. Carballo, Arturo Orellana Ossandon, Lidia Soria y Mg. Jorge Blanco.

Por otra parte, los investigadores y becarios que integramos este equipo deseamos destacar la eficiencia y cuidadoso trabajo de diseño y diagramación de nuestro Editor Juan Pablo Lavagnino; el talento y la colaboración de la DG Clara Koppmann, quien generosamente diseñó la tapa; y la encomiable labor de revisión técnica de todos los textos realizada por la Dra. María Eugenia Goicoechea, que además de ser co-autora, desde el inicio aportó valiosas sugerencias.

En nombre de la Directora del Proyecto Dra. Ana M. Liberali y en el mío propio a todos y todas nuestro más sincero reconocimiento.

Sonia Vidal-Koppmann

PARTE I

Transformaciones socio-territoriales y desplazamientos

RENOVACIÓN URBANA EN EL CONURBANO BONAERENSE: APORTES PARA UNA DELIMITACIÓN CONCEPTUAL

Bárbara Teresa Romano

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TRES DE FEBRERO-CONICET

bromano@untref.edu.ar

Introducción

Los procesos de renovación urbana constituyen un fenómeno que se manifiesta en numerosas ciudades. En esta etapa del desarrollo urbano, denominada como urbanismo neoliberal o urbanismo empresarial, los gobiernos nacionales y locales implementan una serie de estrategias que buscan reestructurar las funciones gubernamentales para adoptar modelos empresariales (Harvey, 2001; Theodore, Peck y Brenner, 2009). Es por ello, que la ciudad se concibe como un ente económico en donde se privilegian la obtención de beneficios financieros por sobre la dimensión social.

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 ocurren en áreas antiguas y degradadas donde se aprecian las arquitecturas y herencias urbanas del pasado como parte constitutiva de la identidad de la ciudad. La modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias, la rehabilitación de áreas degradadas y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan, es consecuencia de procesos de inversión y de valorización del suelo.

En Buenos Aires, los procesos de valorización de los barrios de la ciudad autónoma comenzaron en la década de 1990. En ese período se produjeron desarrollos inmobiliarios en forma de “countries en altura”, “lofts” y reciclajes urbanos, ligados a la gentrificación, siendo uno de los casos paradigmáticos el de Puerto Madero, la creación de las Cañitas, en el barrio de Palermo o mismo

las transformaciones en el barrio del Abasto y San Telmo. Después de la llamada crisis del 2001¹, que significó el fin de la convertibilidad cambiaria y la apuesta al modelo económico conocido como neodesarrollista, comenzaron a manifestarse políticas para la promoción de los llamados Distritos Económicos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Goicoechea y Arqueros Mejica, 2021) con la intención de promover la inversión privada en combinación con acciones orientadas a la reactivación inmobiliaria. En forma contemporánea, se produjeron procesos de renovación urbana en los centros tradicionales de los partidos del conurbano bonaerense².

El objetivo de este trabajo es presentar una perspectiva que pueda identificar las transformaciones vinculadas con los procesos de renovación urbana en las ciudades de los partidos del conurbano bonaerense tomando como caso testigo a Lomas de Zamora³. La intención es presentar una sistematización de trabajos académicos que analizan la renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación y desde la perspectiva de la división social del espacio, para luego presentar nuestra visión de los procesos de renovación urbana. Cabe destacar que esa selección bibliográfica no pretende simplificar el tema sino complejizarlo. Digamos, no se pretenden transcribir concepciones desarrolladas en otros contextos, sino de reflexionar a partir de los debates teóricos actuales para pensar la renovación urbana en las ciudades del conurbano bonaerense, en relación con la profundización de la segmentación espacial de los centros tradicionales —que se ubican en las localidades cabeceras— y cuyos orígenes se remontan a la inauguración de las estaciones ferroviarias.

Las actuales transformaciones de esos centros tradicionales, que encuentran muchas de sus explicaciones en la globalización neoliberal y en el urbanismo empresarial, implicaron mutaciones en las prácticas del consumo y del habi-

¹ La crisis de diciembre de 2001 fue una crisis política, económica, social e institucional, dio 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 mayor que se extendió entre 1998 y 2002, causada por una larga recesión que disparó una crisis humanitaria, de representatividad, social, económica, financiera y política. Referentes que trabajan el tema: Aldo Ferrer, Daniel Azpiazu, Martín Schorr, Pablo Manzanelli, Daniela Calvo, Eduardo Basualdo, entre muchos otros.

² El Aglomerado Gran Buenos Aires está compuesto por 24 partidos y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estos partidos, que en conjunto también reciben la denominación de Conurbano Bonaerense, están divididos en dos coronas. Los partidos de la primera corona son Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Matanza I, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, General San Martín, Vicente López, La Matanza y San Isidro. Los partidos de la segunda corona son Berazategui, Florencio Varela, Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Merlo, Moreno, San Miguel, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Tigre y San Fernando.

³ Los estudios se realizaron en el marco de la investigación de la tesis de doctorado “Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas”, defendida en el año 2019 en la Universidad de Buenos Aires. URI: <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/12667>

tar; que se tradujeron en una redefinición de las necesidades y demandas de desplazamientos, ya sea en el plano de la circulación de mercancías, personas e información.

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 Ruth Glass, quien denomina gentrificación a los procesos que acontecen en Londres y que, acorde con su matriz teórica, pone en relevancia el desplazamiento de los sectores populares. El término está compuesto por la palabra *gentry*, palabra que remite a la pequeña nobleza terrateniente en Inglaterra, pero también, más comúnmente, a la buena sociedad, a las personas bien nacidas, en un sentido peyorativo (Glass, 1964). Esta nueva palabra tiene por lo tanto un sentido crítico en relación con el proceso que designa. En Londres, en los años 1960, se trataba de la rehabilitación del antiguo hábitat popular a través de su apropiación por parte de parejas de clases medias altas y altas.

Desde el campo disciplinar de la Geografía, sobresalen los trabajos de Neil Smith y David Ley en relación a los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación. Existen dos grandes tendencias que convergen en la expulsión de los habitantes de las áreas centrales y se diferencian en la explicación del origen del fenómeno y por lo tanto en la identificación del agente gentrificador: una de ellas es la “perspectiva del consumo” representada principalmente por David Ley (1992, 1996) y la otra es la “perspectiva de la producción” cuyo principal exponente es Neil Smith (1996) [2012].

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 volver de los suburbios. Por eso esta perspectiva también es llamada “teorías de la gentrificación enfocadas en la demanda” porque coloca el énfasis en la decisión cultural e individual, como así también en la demanda del consumo y de los consumidores⁴.

En la “perspectiva de la producción” el principal agente gentrificador son los promotores inmobiliarios en consonancia con los gobiernos locales (en general

⁴ David Ley, quien realiza sus estudios en Vancouver, Canadá, analiza este proceso para la década de 1970 y explica que en general se trata de jóvenes profesionales de clase media y media/alta en un contexto de cambio del modelo productivo fordista al posfordista (que en sus trabajos denomina *new middle class*); que demandan espacios en el centro de la ciudad porque desean aprovechar su oferta cultural y la concentración de las funciones de centro.

desarrollan estas acciones bajo el rótulo de “planes de renovación urbana”; Constela, 2013). Los promotores inmobiliarios, a través de estrategias de *city marketing*, promueven el “regreso” a la ciudad de un selectivo grupo social. Neil Smith (1996) [2012] 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, produciendo una nueva oferta de alojamientos de lujo en los barrios antiguos populares. Por eso esta perspectiva también es denominada “teorías de la gentrificación enfocadas desde la oferta” porque lo que retorna a la ciudad es el capital productivo que coloca 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* (diferencia de renta potencial) para explicar que el fundamento principal de la gentrificación radica en la diferencia de la renta potencial del suelo⁵. Esta perspectiva, se inscribe en el planteo de la existencia de un ciclo de los barrios, según la cual 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, que conduce a la diferenciación entre ellos. Esto parece profundizar problemáticas como la segregación social y la fragmentación del espacio.

En la actualidad, esas perspectivas aún están presentes en los estudios urbanos y constituyen el punto de partida para estudiar aspectos interesantes acerca de la rehabilitación de las áreas centrales de las ciudades. Para las ciudades europeas, se destacan los trabajos sobre gentrificación de María Sargatal Batailler, Luz García Herrera, Jamie Peck, Loreta Lees, Tom Slater, Elvin Wily, Ibán Díaz Parra, Jorge Sequera, Anne Clerval, Martí Checa-Artasu, entre otros. Actualmente, el debate entre las perspectivas de análisis es menos polarizado, 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 las perspectivas de la producción y del consumo. El debate pareciera focalizarse en la aceptación (con reelaboración crítica) o 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 V. Delgadillo Polanco (2015). Sobre ese debate, sobresalen los aportes de Emilio Pradilla Cobos, Fernando Carrión, Víctor Delgadillo Polanco, Daniel Hiernaux, Heitor Frúgoli, Samuel Jaramillo, Michael Janoschka, Ernesto López Morales, Daniel Meza Cor-

⁵ La desinversión que afecta a los centros urbanos desde la segunda mitad del siglo XX promovió 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 hace posible la gentrificación o la implementación de un proceso de renovación urbana.

valán, Rodrigo Hidalgo, Fernando Sabatini, Mónica Lacarrieu, María Carman, Luis Baer, Rodolfo Bertoncello, Hilda Herzer, María Carla Rodríguez, Mercedes Di Virgilio, Tomas Guevara, entre muchos otros. Si bien, todos ellos coinciden en la potencialidad del concepto para encauzar los debates académicos de las transformaciones de los centros urbanos de las ciudades neoliberales, también sobresalen los estudios en donde se critica su aplicación mecánica (Herzer, 2008; López Morales, 2013; Jaramillo, 2015) como así también las propuestas con denominaciones alternativas, como elitización (García Herrera, 2001) o latino-gentrificación (Insulza Contardo y Galleguillos, 2014), que, muchas veces, tampoco terminan de dar cuenta de las especificidades para los casos latinoamericanos.

En general, existe consenso entre los investigadores en que es inaplicable el concepto de gentrificación para el análisis de las ciudades latinoamericanas porque no hay “gentry” que vuelva a los centros urbanos, dado que por un lado no existe la “gentry” en los países latinoamericanos (Pradilla, citado por Delgadillo Polanco, 2010) y por otro no existe un retorno a la ciudad porque los centros de las ciudades latinoamericanas “están lejos de desertificarse” (Jaramillo 2015). Asimismo, sostienen que no hay un recambio del contenido social de la población en los sectores que se valorizan, sino mas bien una coexistencia de distintos grupos sociales, tal como lo explica Carrión (2005, 2010); Delgadillo Polanco (2010); Sabatini, Sarella Robles y Vásquez (2009), y destacan cambios del uso del suelo: se pasa de la función residencial a otras que lo combinan con 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, había nuevos residentes sin población desplazada, o al menos muchos estudios estarían demostrando que son poco visibles esos desplazamientos y que serían cuestionables las relaciones intrínsecas entre desplazamientos y gentrificación (Blanco y Apaolaza, 2016; Rodríguez Martín, 2021). Además, se reconoce al patrimonio urbano y cultural como un capital capaz de generar riqueza, fundamentalmente en relación al valor del suelo, por ello se ha promovido su transformación en mercancía para el turismo, el consumo cultural, el entretenimiento, la construcción de la marca ciudad. Digamos, esa valorización es un mecanismo de producción y reproducción de un orden simbólico, que tiene por objetivo identificar, o mejor dicho distinguir, esa porción del territorio del resto de la ciudad o del 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, en donde el Estado juega un papel fundamental como dinamizador de las áreas a valorizar aplicando normativas urbanísticas e 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.

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 conceptual de una disciplina, dado que su tratamiento ha sido objeto de casi todas las ciencias sociales preocupadas por el urbanismo. Por ello, tomaremos los antecedentes provenientes de la Sociología y la Geografía.

Las bases para el estudio de la División Social del Espacio podemos encontrarlas en la Escuela de Sociología Urbana de Chicago⁶, que a principios del siglo XX presentó tipos ideales o modelos de ciudades partiendo de la distribución espacial de grupos sociales, según esquemas elementales de anillos, sectores o núcleos múltiples. Para la Ecología Humana⁷ interesa analizar la lucha por la posición que los grupos sociales ocupan en el territorio, y por ello resultan estructurales las nociones de competencia, dominio, invasión-sucesión⁸. Sobre esa base

⁶ 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.

⁷ La Escuela de Ecología Humana puede ser separada en dos fases: la primera es la Escuela de Chicago anterior a la Segunda 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).

⁸ La competencia tiene lugar por la localización más ventajosa de las diversas actividades económicas y en cuanto al lugar más deseable para la residencia. De esta manera la competencia por el espacio lleva a la segregación de los distintos tipos de actividades y personas en la ciudad, organizando su estructura interna. Este proceso competitivo por el espacio toma como referencia central al CBD (Central Business District), área donde los precios del suelo son máximos, y determina una gradación hacia el exterior. El mecanismo de los precios del suelo actúa como

biologicista para racionalizar los procesos urbanos, se producen varios estudios académicos a lo largo del siglo XX que intentan echar luz sobre 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 vinculadas fundamentalmente con la imposibilidad de analizar como un "proceso natural" las diferenciaciones sociales en el espacio y con la necesidad de superar el empiricismo a través de una filosofía social revolucionaria, de una nueva ciencia social que contenga a la Geografía; al respecto sobresalen los trabajos de Harvey (1976), Santos (1977, 1996), Mattson (1978), Lefebvre (1978, 1999), entre otros.

La introducción de la orientación marxista en los estudios urbanos⁹ propone abordar a la división social del espacio como una expresión de la relación entre las diferentes clases sociales y el diferencial acceso a vivienda, hábitat y servicios urbanos. Sobre esta base autores como Schteingart (2001) definen a la división social del espacio como sinónimo de segregación urbana dado que potencia la diferenciación social en la producción del espacio. Sostiene que la segregación es el resultado del establecimiento de la distancia espacial y social entre una parte y el resto del grupo; y que no se circunscribe a los sectores más pobres, dado que también se reconocen procesos de autosegregación de las clases más pudientes (y ejemplifica con el caso de los espacios con cierre de calles y policía privada en la ciudad de México). Al respecto también se puede consultar a Garza (2000) y Giglia (2001).

elemento diferenciador. El precio desempeña así un papel fundamental en la competencia y su resultado será la segregación (Park 1999). 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 CBD 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 en el mismo. Esta competencia determina la elevación de precios en el centro, lo que afecta a la disposición del resto de los elementos dentro de la estructura de la ciudad. En el caso del concepto de invasión-sucesión se refiere a la invasión de áreas residenciales por el comercio y negocios y de áreas residenciales de mayor status por otras de nivel de renta más bajo. Algunos autores como Díaz Parra (2013) sostienen que ésta es la base de lo que en algunos estudios actuales se llama gentrificación.

⁹ En los años 1970 se buscan nuevos temas de estudio en Geografía como la pobreza, los guetos, las condiciones de vida urbana (servicios públicos, crisis de la vivienda...), el bienestar social (a través de la Geografía del Bienestar), el imperialismo y el neocolonialismo, etc. La geografía crítica, o bien se centra en el análisis del espacio social (Geografía Radical, Geografía del Bienestar), o bien en el espacio vivido (Geografía Humanista). Gran parte del nuevo movimiento geográfico se autodefine como "nueva geografía de izquierdas" y aparece reflejado en nuevas publicaciones como la revista *Antipode: A radical Journal of Geography*, editada por Richard Peet, la francesa *Hérodote*, una publicación geopolítica impulsada por Yves Lacoste, la alemana *Roter Globus* o la española *Geo-Crítica*. En Latinoamérica destacamos el *Boletim paulista de Geografia*, una revista científica publicada por la Asociación de Geógrafos Brasileños.

Sin embargo, otros autores como Duhau (2013) prefieren diferenciar a los procesos de segregación urbana de la división social del espacio. Dicho autor subraya que la principal diferencia reside en que la segregación implica coerción y ejemplifica con las políticas aplicadas por el *apartheid* en África o en relación a los guetos de judíos en la Segunda Guerra Mundial. Al respecto, Duhau (2013) define la división social del espacio como División Social del Espacio Residencial; y agrega que el mercado inmobiliario residencial tiende a producir la división social del espacio porque profundiza y promueve la jerarquización (social) diferencial del territorio. Para Duhau resulta trascendental, además, la intervención de las políticas públicas, puesto que aplican normas de zonificación, 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. En esa sintonía, Álvarez e Iulita (2013) a propósito de su trabajo sobre la división social del espacio en el Área Metropolitana de Buenos Aires, definen la división social del espacio por una serie de atributos: a) Los mercados de trabajo en una estructura social; b) El mercado /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; y f) Las representaciones sociales sobre el espacio urbano, g) Las identidades, étnicas por el color de la piel, sexuales, religiosas y étnico-nacionales y pueblos originarios.

Por lo tanto, 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. Asimismo, la renovación urbana, entendida como parte inseparable de la división social del espacio, potencia la apropiación —y consumo— desigual del territorio por parte de los distintos segmentos de clase social.

La división social del espacio es un concepto que arroja 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, y también edificaciones con 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.

Abordaje teórico de la renovación urbana para un caso del conurbano bonaerense

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, desde la década de 1990, se producen procesos de valorización urbana vinculados con la gentrificación en donde son reconocidos los casos de San Telmo, La Boca, Abasto, como así también el de la zona apodada por los promotores inmobiliarios como Las Cañitas, en el barrio de Palermo. En el corto plazo, estos procesos desencadenaron un efecto de “contagio” en los centros tradicionales de los partidos del Aglomerado Gran Buenos Aires y comenzó un progresivo (re)descubrimiento no solamente de las funciones de centro, sino también de los paisajes urbanos y patrimonio histórico-arquitectónico de los barrios bonaerenses.

Uno de los partidos pioneros de estas transformaciones en el sur del conurbano bonaerense es Lomas de Zamora que se ubica en la primera corona de partidos que bordean a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La ciudad cabecera homónima experimentó un proceso de expansión de sus funciones de centro, históricamente concentradas en torno a la estación ferroviaria Lomas de Zamora. Este proceso, llevó a la mutación del tradicional uso del espacio para viviendas urbanas unifamiliares, a uno en donde se conjugan la vivienda multifamiliar con el uso comercial. La expansión de viviendas bajo el formato de edificios de departamentos y también de locales comerciales, en forma contemporánea a la mercantilización del patrimonio histórico arquitectónico; conformaron un espacio atractivo para las inversiones.

Los residentes del centro lomense de un poder adquisitivo medio y alto, se desplazaban tradicionalmente a la Capital Federal para realizar sus consumos conspicuos o vinculados con el ocio y la recreación, puesto que la peatonal Laprida (que surgió con la inauguración de la estación ferroviaria en el año 1865)¹⁰ se configuró como un paseo fundamentalmente popular con la instalación de locales comerciales y la inauguración de edificios monumentales, tales como la Catedral de Lomas de Zamora frente a la plaza principal del partido.

Con los primeros signos de recuperación económica, posteriores a la crisis del año 2001, los promotores inmobiliarios parecen “descubrir” a esos potenciales consumidores que residen en la zona del centro lomense. Estos mismos promotores inmobiliarios, apoyados por el gobierno local, comenzaron con la generación

¹⁰ La instalación de locales comerciales y la afluencia de transporte público de pasajeros por la calle Laprida –en un principio de tranvías y diligencias, que para la década de 1920 fueron reemplazados por el colectivo– funcionaba como alimentadora del servicio ferroviario. Así, con el correr de los años, se configura un área comercial en sintonía con el edificio municipal y la plaza principal de la ciudad. La calle Laprida, que es la calle de ingreso a la estación de tren Lomas de Zamora, se transforma en una reconocida peatonal a nivel local y regional en el año 1979.

de un espacio en donde fuese posible encontrar en el mismo barrio, lo que se iba a buscar a la Capital Federal. Como estrategia comercial, los promotores inmobiliarios denominaron la zona contigua al centro tradicional (que se estructura en torno a la estación de tren y la peatonal Laprida) como Las Lomitas, con claras intenciones de segmentar el consumo de la zona del centro.

En otros trabajos, analizamos los procesos de renovación urbana en la ciudad de Lomas de Zamora que se produjeron sin desplazamiento de la población residente tradicional; como así también profundizamos el estudio en los procesos de segmentación espacial (y del consumo) en el centro lomense (Romano e Iulita, 2013; Romano, 2019, 2020a, 2020b, 2021). Este tipo de transformaciones vinculadas con la renovación urbana, si bien se registraron primeramente en la ciudad de Lomas de Zamora, muchas de sus particularidades están apareciendo en otras ciudades cabeceras de los partidos del conurbano, tales como Lanús, Quilmes, San Miguel, Vicente López, San Isidro, entre otros.

Para identificar las particularidades de las transformaciones urbanas contemporáneas en Lomas de Zamora, hemos desarrollado una perspectiva de la renovación urbana que se delimita a partir de cinco hechos fundamentales:

1) Las políticas de revalorización de las áreas centrales de las ciudades, dada la concentración de actividades de centralidad y la promoción de sus atributos de “ciudad segura”. El centro de la ciudad de Lomas de Zamora se define como un centro tradicional, según la caracterización de los *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires* (2007)¹¹. Asimismo, y en forma complementaria al centro urbano, encontramos a la centralidad que se refiere al alcance territorial de esas funciones de centro; y se define por las relaciones que se establecen entre el centro y la periferia inmediata (Carrión, 2005). Ya Lefebvre (1978) definía la noción de centralidad como la “esencia” del fenómeno urbano, y la analizaba como sinónimo de ciudad. La centralidad no es fija, sino que se encuentra en movimiento y “llena de sentido” al territorio, es decir “no es un contenedor sino un contenido” (Beltrão Sposito, 1991). Para Soja (2008) [2000] la ciudad se describe como una superposición de espacios fortificados, protegidos de peligros —tanto reales como imagi-

¹¹ Los centros tradicionales se caracterizan por “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” (en *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*, DPOUT, 2007: 75)

narios— de la vida diaria; puesto que allí se produce la encarnación física de un espacio vigilado y carcelario, en forma más evidente que en ningún otro lugar. En el caso de Lomas de Zamora, la valorización del centro urbano tradicional incumbe inversiones para la creación de una policía local (2014). Junto a ello, la proliferación de edificios de departamentos y de locales comerciales con seguridad privada, transmiten la ilusión de un centro seguro; atractivo para residir y captar inversiones de capital. Esa ilusión —que se imprime en el valor del suelo urbano— contribuye a fortalecer la imagen de Las Lomitas como un polo moderno y seguro.

2) 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.

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 ciudades (Lynch, 1960)¹². Se crea un nombre, un término, un símbolo, un signo, un diseño o la combinación de todos esos elementos; con el propósito de identificar los productos y diferenciarlos respecto de la competencia. La denominación “Las Lomitas”, si bien no se constituye como una marca ciudad del municipio, respondería a una estrategia de los promotores inmobiliarios para legitimar las recientes transformaciones urbanas; en un proceso tendiente a profundizar la segmentación espacial del centro lomense.

3) La promoción de la “vuelta al centro” como símbolo de distinción social.

La tendencia a la reducción del tamaño de los núcleos familiares, la emergencia de nuevas clases medias y las demandas de grupos alternativos como artistas, bohemios y otros son algunos factores sociodemográficos que estarían incidiendo en el aumento de la demanda por suelo central; en donde las lógicas del mercado actuarían como reguladoras de la vida urbana con el objetivo fundamental de aumentar el potencial de retorno de la inversión financiera (Smith, 1996 [2012]; Ley, 1992, 1996; Harvey, 2001, 2005; Slater, 2009; Herzer, 2008; Guevara, 2014). Para el caso del centro de Lomas de Zamora, las transformaciones territoriales repercutieron en los valores del suelo, y en el consiguiente proceso de inquilinización de la zona. Y se vincularon con el aumento de la cantidad de emprendimientos residenciales en altura y también de oficinas, dirigidos a un segmento de la población de ingresos medios

¹² Son reconocidos los estudios pioneros del urbanista Kevin Lynch, de la segunda mitad del siglo XX, 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.

y altos. Además, se instalaron comercios (con productos y servicios que no tenían tradición de existencia en la zona) como gastronomía especializada, café boutiques, locales de diseño e indumentarias de primeras marcas, etc.

4) La “recuperación” del centro como parte de la recuperación de la idiosincrasia barrial, que incluye la puesta en valor del patrimonio histórico arquitectónico.

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. Las referencias al “pasado” encuentran un lugar a través de la carga histórica que surge de la valorización de las antiguas fachadas. 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. Sin embargo, la actual expansión de edificios de departamentos (a pesar de las ordenanzas modificatorias al Código de Edificación para regular la preservación de inmuebles históricos) resulta contraproducente para la preservación del paisaje urbano porque —y en forma contradictoria— los promotores inmobiliarios se apoyan en esas mismas características de paisaje bonaerense barrial para ofrecer a Las Lomitas en el mercado y atraer nuevos consumidores; en un proceso tendiente a mercantilizar el centro lomense.

5) La implementación de políticas de embellecimiento urbano, con el objetivo no solamente de captar nuevos consumidores sino también de retener a los residentes tradicionales.

La valorización comercial de los inmuebles históricos y la “moda” de consumir cultura local llevó a que la intervención del gobierno local se dirija a instrumentar y aplicar políticas dirigidas al embellecimiento urbano y la seguridad pública. Podemos mencionar las inversiones en infraestructura urbana y espacio público o mismo la delimitación de un centro comercial a cielo abierto (2012) en la ciudad. A modo de estrategias que lejos de expulsar a los residentes locales tradicionales, han logrado no solamente retenerlos sino también posicionar al centro lomense como un lugar atractivo para residir y para la inversión de capital.

Para concluir, podemos decir que las transformaciones urbanas del centro de Lomas de Zamora no pueden catalogarse como un tipo de renovación urbana vinculado con un revanchismo para que las clases medias y altas vuelvan a tomar el centro de la ciudad (tal como lo planteara Neil Smith para el caso de Nueva York). En ese sentido, en otros trabajos, hemos comprobado que las clases sociales de un poder adquisitivo medio y alto nunca abandonaron el espacio del

centro (Romano, 2019). De hecho, la mercantilización del centro lomense es dirigida a captar a esa población que históricamente residió en la zona, y que busca diferenciarse de los transeúntes y consumidores de la popular peatonal Laprida.

Los procesos de renovación urbana contemporáneos del centro de Lomas de Zamora, se presentan como 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, mercantilizan el patrimonio histórico con la consiguiente expansión de edificios de departamentos y locales comerciales. Estos procesos, vehiculizan transformaciones en las prácticas de lo cotidiano y el consumo con la intención de reproducir una imagen urbana que sea capaz de activar espacios atractivos para la inversión privada.

Algunas consideraciones finales

En esta presentación nos propusimos dar cuenta de que existe una variedad de conceptos que intentan definir las transformaciones urbanas actuales de las ciudades, vinculadas con la renovación urbana.

En nuestro caso, hemos presentado una perspectiva de análisis de la renovación urbana, que se apoya en los debates sobre la gentrificación y la división social del espacio y, que se erige sobre la base de lo investigado para el caso de Lomas de Zamora. Las estrategias implementadas tendientes a segmentar el espacio del centro tradicional, con intenciones de generar un espacio atractivo para el consumo de los residentes tradicionales y que, entonces, conlleve a la atracción de consumidores de ese mismo nivel socioeconómico, impulsó la construcción de Las Lomitas. En ese proceso de valorización, fueron identificadas las herencias arquitectónicas y paisajísticas de un pasado vinculado con la cultura inglesa y el despliegue del ferrocarril. La mercantilización del paisaje lomense que se observa, por ejemplo, a partir del reciclaje de las clásicas residencias y su transformación en locales comerciales, consiguió fortalecer una estrategia inmobiliaria que logró instaurar sentidos y vivencias sobre los modos de vida urbanos. En ese sentido, resultan significativos algunos titulares de los periódicos que la presentan como “Las Lomitas: glamour al sur”¹³, o desde un *speakeasy tiki* hasta un bar con coctelería de inspiración inglesa: “Las Lomitas sorprende con mucho ambiente al sur”¹⁴. La circulación de esos discursos periodísticos,

¹³ Diario El cronista. “Las Lomitas: glamour al sur” artículo periodístico publicado el 26/7/2018 por Victoria Aranda. <https://www.cronista.com/realestate/Las-Lomitas-glamour-al-sur-20180726-0001.html>

¹⁴ <https://www.cronista.com/clase/gourmet/las-lomitas-el-nuevo-polo-gastronomico-que-sorprende-en-el-sur-un-speakeasy-tiki-hasta-un-bar-con-cocteleria-de-inspiracion-inglesa/>

legítima la estructuración de Las Lomitas porque favorecen la conformación de una “representación del espacio”, en los términos planteados por Henri Lefebvre, que activa estructuras de mapas mentales y cognitivos que condicionan la imaginación geográfica de lo que es (o debería ser) el centro lomense. En ese sentido, Álvarez (2015) explica que en la construcción de los imaginarios geográficos sobre el conurbano bonaerense es muy importante el papel que juegan las narrativas de la prensa, porque contribuyen a la conformación de múltiples representaciones del espacio. Esas “representaciones” están moldeadas/dirigidas por los diferentes poderes con la intención de que sean asumidos como “espacios de representación” por parte de la audiencia que consume las producciones de esos medios de comunicación; lo cual permite proyectar estrategias de acción que, con el tiempo, transforman —perdurablemente— el espacio en cuestión.

Frente al éxito comercial de Las Lomitas, se están registrando réplicas de esas transformaciones en otras ciudades del conurbano bonaerense como Lanús (en donde recientemente ha surgido una zona denominada como Lanusita), Avellaneda, Quilmes, Adrogué, San Isidro, Vicente López, Ramos Mejía, entre otras. Es por ello, que hemos diseñado una perspectiva de análisis que se organiza en cinco hechos fundamentales que, lejos de pretender agotar la complejidad de la trayectoria del concepto de renovación urbana, pretende organizarlo y encauzar sus particularidades para un caso bonaerense. En este punto, nos preguntamos cuáles serían las características del caso lomense que se estarían replicando y si existen continuidades (o no) entre las ciudades del conurbano bonaerense. En ese sentido, buscamos dar continuidad a esta investigación avanzando en el análisis de herramientas teórico-metodológicas para el estudio y monitoreo de la evolución territorial de las transformaciones vinculadas con los procesos de renovación urbana. La intención es aportar información útil para el diseño de herramientas para la evaluación de políticas de promoción urbana y planificación de la densificación de los centros tradicionales bonaerenses, desde una perspectiva que entiende que la renovación urbana es potenciada por alianzas público-privadas que impulsan la puesta en valor del patrimonio histórico-arquitectónico; buscando mejorar la imagen urbana de las zonas para activar espacios atractivos para la inversión privada.

Referencias bibliográficas

Álvarez, G. e Iulita, A. (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. Recuperado: https://www.academia.edu/39259060/CAMBIO_EN_LA_DIVISI%C3%93N_SOCIAL_DEL_ESPACIO_METROPOLITANO_EN_

EL_%C3%81REA_METROPOLITANA_DE_BUENOS_AIRES_REP%C3%9ABLICA_ARGENTINA_PER%C3%8DODO_1980_2010 (7/02/2023)

- Álvarez, G. (2015). Imaginarios geográficos del Área Metropolitana de Buenos Aires. "Territorios otros" y "región moral" en los titulares de las noticias sobre el conurbano bonaerense. En *Estudios socioterritoriales*, (17), 13-48.
- Blanco, J. y Apaolaza, R. (2016). Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. *INVI*, 31 (88), 73-98.
- Carrión, F. (2005). *Pobres las ciudades de pobres*. La Paz, Bolivia: OXFAM.
- Carrión, F. (2010). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, 31 (93), 89-100. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Delgadillo Polanco, V. (2010). Reseña de "*Gentrification* de Loreta Lees, Tom Slater y Elvin Wily. *Economía, Sociedad y Territorio*, 10 (34), 835-846.
- Delgadillo Polanco, V. (2009). Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México: las chinampas de Xochimilco y el centro histórico Andamios. *Revista de Investigación Social*, 6 (12), 69-94.
- Delgadillo Polanco, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En V. Delgadillo, I. Díaz Parra y J. Salinas (Coord.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113-132). México: UNAM.
- Díaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, (18). Disponible: <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2013.26014>
- Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. *Nueva Sociedad*, (243), 79-91.
- García Herrera, L. (2001). *Elitización: propuesta en español para el término gentrificación*. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. 6 (332), 1-7. Disponible: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>
- Giglia, A. (2001). Los espacios residenciales. El caso de Villa Olímpica. En Portal, M. (Coord.) *Vivir la diversidad. Identidad y cultura en dos contextos urbanos en México*, (Pp.35-48). México: Conacyt-UAM.
- Glass, R. (1964). Introduction: aspects of change. En Centre for Urban Studies (Ed.) *London: Aspects of Change*. (pp. 13-42). London: Ed. MacKibbon and Kee.
- Goicoechea, M. E. y Arqueros Mejica, M. S. (2021). Nuevas configuraciones socio-territoriales en áreas centrales metropolitanas. La política de Distritos Económicos en el sur de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *AREA*, 27(2) Disponible: <https://area.fadu.uba.ar/area-2702/goicoechea-arqueros2702/>

- Guevara, T. (2014). Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista. *Quid*, (4), 115-136.
- Harvey, D. (1976). Teoría revolucionaria y contrarrevolucionaria en geografía y el problema de la formación del ghetto. *Geocrítica. Cuadernos críticos de Geografía Humana*, (4). Disponible: <https://www.ub.edu/geocrit/geo4.htm>
- Harvey, D. (2007). *Espacios del Capital, hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (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*. (pp. 29-57). Barcelona: Libres de recerca.
- Herzer, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Ed. Espacio.
- Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Scripta Nova*, 14 (85), 331. Disponible: <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>
- Inzulza Contardo, C; Galleguillos, J. (2014). Latino-gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 135-159.
- Jaramillo, S. (2015). ¿Gentrificación en Bogotá? repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. *Actas del I congreso latinoamericano de teoría social: Horizontes y dilemas del pensamiento contemporáneo en el sur global*. Buenos Aires: Instituto de Altos Estudios Sociales. Recuperado: http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLTS2015_Mesa40_Jaramillo.pdf (07/02/2023).
- Lefebvre, H. (1999). *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ed. Península.
- Ley, D. (1992). *Gentrification in recession: social change in six Canadian cities, 1981-1986*. *Urban Geography*, (13), 230-256.
- Ley, D. (1996). *The new middle classes and remaking of Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de urbanismo y vivienda. (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor.
- López Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.
- Lynch, K. (1960). *La imagen de la ciudad*. The Massachusetts Institute of Technology, Cambridge. Edición consultada en castellano: Gustavo Gili. Barcelona. 2008.

- Disponible en: <https://taller1smcr.files.wordpress.com/2015/06/kevin-lynch-la-imagen-de-la-ciudad.pdf>
- Mattson, K. (1978). Una introducción a la Geografía radical. *Cuadernos de Geocrítica*. Año III, (13). Disponible: <https://www.ub.edu/geocrit/geo13.htm>
- Park, R. (1999). *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Estudio preliminar y traducción de Emilio Martínez. Barcelona: Ed. Del Serbal.
- Rodríguez Martin, G. (2021). Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010). *EURE*, 47 (142). 73-96. Disponible: <https://www.redalyc.org/journal/196/19668189004/html/>
- Romano, B. (2021). Expansión comercial, verticalización y preservación del patrimonio urbano en Lomas de Zamora, Buenos Aires: (re)construyendo el proceso de surgimiento de Las Lomitas. (pp. 281 — 309) En M. Mejía Salazar, S. Jimenez Riofrío, C. Van Sluys, (ed.). *Ciudades y Territorios*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Romano, B. (2020a). Expansão residencial e o aumento de inquilinato no centro da cidade de Lomas de Zamora, Buenos Aires. Argentina. *Confins*, (44). Disponible: <https://doi.org/10.4000/confins.25847>
- Romano, B. (2020b). Segmentación del consumo y desarrollo gastronómico en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires. Argentina. En M. L. Silveira, R. Bertonecello, J. Di Nucci (coord.). *Ciudad, comercio y consumo: temas y problemas desde la Geografía*. Pp.163 — 180. Buenos Aires: Ed. Café de las Ciudades.
- Romano, B. (2019). *Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas, Buenos Aires. Argentina*. Tesis de doctorado. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Buenos Aires. Recuperado de: <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/12667> (07/02/2023)
- Romano, B. e Iulita, A. (2013). Transformaciones urbanas en el partido de Lomas de Zamora ¿Hacia la emergencia de nuevas centralidades o hacia el aburguesamiento de los centros tradicionales? El caso de Las Lomitas en el Aglomerado Gran Buenos Aires. En: *Anales del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina*. Realizado en Lima, Perú. Recuperado de: https://www.academia.edu/37574638/Transformaciones_urbanas_en_el_partido_de_Lomas_de_Zamora_hacia_la_emergencia_de_nuevas_centralidades_o_hacia_el_aburguesamiento_de_los_centros_tradicionales_El_caso_de_Las_Lomitas_en_el_%C3%81rea_Metropolitana_de_Buenos_Aires_pdf (07/02/2023)

- Sabatini, F; Sarella Robles, M; Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión. O la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista_180*, (24), 18-25. Disponible: [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)
- Santos, M. (1996). *A natureza do espaço*. San Pablo: HUCITEC.
- Santos, M. (1977). Sociedade e Espaço: a Formação Social como Teoria e como Método. *Boletim Paulista de Geografia*, (54), 81-100.
- Schteingart, M. (2001). La división social del espacio en las ciudades. *Perfiles Latinoamericanos*, (19), 13-31.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse. On gentrification and displacement. *City*, (13) 2-3. Disponible: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13604810902982250>
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Ed. Traficantes de sueños.
- Smith, N. (1992). *Geography, difference and the Politics of Scale*. en *Terra Livre*. 18, (19), 127-146. Traducción de María Franco García (2002). São Paulo. Disponible:
- Sposito Beltrão, M. E. (1991) O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. *Revista de Geografia*, 10, 1-18.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis: estudios críticos de ciudades y regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Theodore, N; Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales SUR*, (66), 12. Disponible: http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/fetch/64059073/2009_Urbanismo_neoliberal_brenner-peck-.pdf