



ICO | Instituto del Conurbano

# Apuntes de Carrera

TECNICATURA SUPERIOR EN SISTEMAS  
DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

# 10



Inauguración de "Abasco de Buenos Aires Shopping Center". Fuente: Sebastian Szyl.

*Asignatura:*

## ANÁLISIS TERRITORIAL 1

noviembre 2020

*Compilación:* Alejandra **AIMA**, Ezequiel **ALCHIMIO**,  
Daniela **BAJANO**, Alejandro **DEZI**,  
Martín **FIGUEROA** y Natalia **FIGUEROA**

*Coordinación:* Prof. Andrés **PIZARRO**

# TECNICATURA SUPERIOR EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Instituto del Conurbano | Universidad Nacional de General Sarmiento

*Asignatura:*

## Análisis Territorial 1

COMPILACIÓN:      COORDINACIÓN:

*ESTUDIANTES:*      *DOCENTE:*

Alejandra **Aima**  
Ezequiel **Alchimio**  
Daniela **Bajano**  
Alejandro **Dezi**  
Martin **Figuroa**  
Natalia **Figuroa**

Andrés **Pizarro**

# Índice de contenidos

Introducción

*Primera Parte*

**Mercado de Abasto Proveedor:**  
Construcción y transformación  
(1893-1998)

- Los mercados como forma de comercialización
- Importancia de los mercados en la Ciudad de Buenos Aires
- El caso del Mercado de Abasto de la Ciudad de Buenos Aires
- Consideraciones finales

*Segunda Parte*

**Mirador de Altube:**  
Su función como vivienda  
(de 1868 a la actualidad)

- Historia del "Mirador de Altube"
- Los loteos del área
- Sobre el contexto histórico
- Sobre el contexto económico
- Período desde lo rural a lo urbano
- La evolución de la vivienda
- Consideraciones finales

# **Introducción**

**E**ste número de Apuntes de Carrera presenta el trabajo elaborado por las/los estudiantes de la materia de *Análisis Territorial 1* de la Tecnicatura Superior en Sistemas de Información Geográfica de la Universidad Nacional General Sarmiento: Alejandra *Aima*, Ezequiel *Alquimio*, Daniela *Bajano*, Alejandro *Dezi*, Martín *Figuroa* y Natalia *Figuroa*, bajo mi coordinación. El material generado presenta dos análisis de la evolución y transformación funcional y morfológica de espacios dedicados a la vivienda y al comercio a través del tiempo. Las/los estudiantes eligieron entre varias opciones de funciones que estudiarían. Un grupo eligió en comercio y otro la vivienda. Seguidamente, debieron elegir un espacio representativo de esa función y estudiar cómo se fue transformando en el tiempo. La indagación involucró tanto la evolución morfológica del espacio construido como la evolución de la función misma. El objetivo académico de este ejercicio, que constituyó el trabajo final de la materia, fue asegurar la asimilación práctica del conjunto de la materia, en definitiva, cómo el espacio es construido por capas sucesivas son dependientes de su contexto económico,

social, cultural, técnico, ambiental. Los estudiantes debieron vincular el análisis contextual histórico y multidisciplinario marcado por el modelo de acumulación económico imperante con las estructuras de producción y reproducción económicas y cómo éstas se plasmaron en el espacio. Las/los estudiantes debieron no solo evaluar cómo a raíz de las influencias multidimensionales históricas se construyó el espacio sino también cómo las funciones de vivienda y comercio, esenciales para el funcionamiento de nuestra sociedad, se han ido transformando. Si bien esta transformación morfológica ha sido importante tanto en el comercio como en la vivienda, resultó más marcada, en términos funcionales, en el comercio. Por último, cabe destacar que las/los estudiantes han podido plasmar adecuadamente las transformaciones ya mencionadas, asimilando de manera remarcable los conceptos de esta materia, sin intervención alguna de mi parte.

**Mg. Andrés Pizarro**

Profesor de Análisis Territorial 1

Tecnicatura Superior en Sistemas de Información Geográfica (UNGS)

*Primera Parte*

**Mercado  
de Abasto  
Proveedor:**

Construcción y  
transformación  
(1893-1998)

## Introducción

En las últimas décadas, la mayoría de las grandes metrópolis experimentaron un proceso de transformación de sus roles y funciones tradicionales, generando nuevas estructuras territoriales de producción, circulación y consumo, las que deben entenderse necesariamente en el marco de los cambios políticos, económicos, tecnológicos y sociales que se desarrollaron a nivel global, proceso que desde occidente se lo denomina globalización.

Dentro de este nuevo contexto mundial se asiste a una notable expansión y diversificación del sector terciario (básicamente del comercio y los servicios especializados), es decir, a una verdadera revolución comercial basada en la creación de símbolos, marcas e imágenes, que dan lugar a nuevas formas de estructuración de la ciudad. En esta fase del desarrollo capitalista, el consumo tiene un papel esencial, perverso en expresión de Milton Santos (1987), ya que se producen, por un lado, espacios de consumo, metrópolis de consumo y por otro lado consumidores en lugar de ciudadanos.

## Objetivo general

En el marco de la materia *Análisis Territorial 1*, correspondiente a la *Tecnicatura Universitaria en Sistemas de Información Geográfica* (UNGS), se realizó el presente trabajo. Aquí se pretende aplicar los conocimientos adquiridos y responder al objetivo planteado: mostrar la evolución y transformación de un espacio urbano de consumo en la Ciudad de Buenos Aires, como es el mítico mercado de abasto proveedor, para el periodo 1893-1998.

## Los mercados como forma de comercialización

Los mercados son espacios comerciales de carácter universal: lugares donde se compra y se vende de forma mayorista y/o minorista alimentos principalmente. El mercado es, si se quiere, el escenario privilegiado y simbólico para el producto fresco. Las mercancías se exponen a los ojos del comprador o del visitante, ofreciendo toda una gama de colores y texturas, de aromas y olores penetrantes. Pero los mercados no son sólo eso, sino son sitios excepcionales para la observación de contextos socioeconómicos y organización de los diversos actores que intervienen, y sobre todo de las relaciones sociales. Configuran un espacio público de encuentro, de negociaciones y transacciones entre personas de diferentes orígenes y religiones donde también se comunica, se hace circular y se recibe información, por lo tanto, un potente espacio sociocultural y de significación.

## Importancia de los mercados en la Ciudad de Buenos Aires

La importancia de los mercados en relación con los barrios o espacios urbanos en los que se insertan es fundamental, y en determinados casos cuesta imaginar incluso los unos sin los otros. Sin embargo, uno de los ejemplos que resulta impactante y que nos puede servir de guía para explicar la trayectoria del mercado como una forma de comercio, es el Mercado de Abasto, en el barrio de Balvanera.

Este fue proyectado y construido en el año 1893, en un contexto histórico donde, por el aumento de la población en la Ciudad, se

intentaban sanear las epidemias que la habían asolado años anteriores, mediante la creación de políticas públicas que se materializaron bajo los alineamientos higienistas de la época. Una de estas políticas fue la organización del sistema de abastecimiento de la ciudad, que se caracterizó por garantizar la distribución de alimentos frescos a una población en rápido crecimiento por el aporte de la inmigración mediante la incorporación de centros de abasto a los barrios. Es así que se construyeron treinta y seis nuevos mercados en diferentes partes de la ciudad entre 1856 y los primeros años del siglo XX. A pesar de que las estructuras en algunos casos se mantuvieron a lo largo del tiempo hasta nuestros días, los mercados no son algo estático, inmóvil. Los mercados, como cualquier construcción cultural humana, están en constante evolución, se transforman, respondiendo a nuevas demandas sociales. Las transformaciones más importantes de los mercados de Buenos Aires estuvieron marcadas por el impacto de las políticas socioeconómicas de principios del siglo XX hasta los años 90.

## **El caso del Mercado de Abasto de la Ciudad de Buenos Aires**

### *1. El mercado durante el Modelo Agroexportador (1880-1930)*

El Mercado de Abasto de Buenos Aires fue un megaemprendimiento de transformación urbana. Se trató del mayor mercado de frutas y verduras de la ciudad de Buenos Aires desde fines de Siglo XIX hasta 1984, fecha en que la Municipalidad decreta cerrar sus puertas. Su actividad dio origen al barrio del Abasto y a toda una trama cultural entre españoles, italianos, judíos y criollos.

El tango y Carlos Gardel se criaron en los cafés de la zona. Así se gesta el mito del Abasto, mito que posee un valor simbólico que lo hace único. Es esta un área con identidad propia y reconocida, que fue formándose con el fin de concentrar y distribuir distintos productos alimenticios para la Ciudad de Buenos Aires<sup>1</sup>. Algunas décadas atrás, esta área estaba dominada por pastizales, bañados, una laguna junto al sitio exacto que después ocuparía el Mercado de Abasto Proveedor de Buenos Aires, y el paso del Arroyo Manso en su camino hacia el Río de la Plata.

La historia de este edificio comienza cuando en 1875 la Sociedad Devoto Hnos. compra parte del loteo donde construirían posteriormente un mercado, para reubicar a los puesteros del mercado modelo (Plaza Lorea), próximo a demolerse por la apertura de la Avenida de Mayo. En 1889 la Municipalidad, dada la necesidad de abastecer a la Ciudad de Buenos Aires, otorgó la concesión para establecimiento y explotación de un mercado exclusivamente para la venta al por mayor de verduras, frutas y demás artículos de abasto, con exclusión de la carne de cualquier tipo y de diversas clases de embutidos.

La construcción iniciada por el arquitecto Vasena, a partir del proyecto de los arquitectos e ingenieros Taglione, comenzó en 1890, inaugurándose en 1893, a pedido de un grupo de productores, constituidos como se mencionara anteriormente en la Sociedad Anónima Mercado de Abasto

---

<sup>1</sup> A pesar de ser reconocido popularmente como un "barrio", el Abasto no cuenta con esta categoría oficial sino que se encuentra comprendido entre las jurisdicciones de Balvanera y Almagro. En 1982 hubo un proyecto de ordenanza municipal para constituirlo como un nuevo barrio oficial, abarcando el área delimitada por las calles Bulnes, Boulogne Sur Mer, Cangallo (actual Tte. Gral. Perón), Gallo, Sánchez de Bustamante, las avenidas Díaz Vélez, Córdoba y las vías del Ferrocarril Sarmiento, pero la iniciativa no prosperó (Berjman y Fiszlelew 1984 [1999: 97]).

Proveedor (SAMAP). Fue habilitado e inaugurado el 1 de abril de 1893 con el mismo nombre y contó con una superficie aproximada de 1300 m<sup>2</sup>. Tal edificación fue realizada en los suburbios de la ciudad, en el barrio de Balvanera, en la manzana comprendida entre las calles Lavalle, Corrientes, Anchorena y Laprida. Fue construido en hierro y vidrio, y su imagen arquitectónica representaba todo un símbolo de poder y prestigio para la época. Las verduras se comercializaban allí, llegaban trenes de varios pueblos y se vendían en el propio mercado. También llegaban las carretas de las quintas de los suburbios con sus frutas y verduras. Los puesteros eran en su mayoría de origen italiano. Debido al constante aumento de las operaciones comerciales y el consumo, la Sociedad Mercado de Abasto Proveedor (SAMAP) compra terrenos linderos para

expandir sus instalaciones y construir allí un corralón para los depósitos de carros y caballo, una fábrica de hielo, un frigorífico, todo en el año 1903. En el año 1928 fue inaugurado un anexo utilizado para la venta minorista, que fue construido entre las calles Guardia Vieja, Lavalle, Gallo y Sánchez de Bustamante. Paulatinamente este espacio de la ciudad comenzó a modificar su fisonomía, basada en la actividad económica generada por el propio mercado. La instalación en las cercanías del Ferrocarril del Oeste (estación Plaza Misserere u Once de Septiembre) en la década de 1890, la electrificación del tranvía, la instalación de cloacas, agua corriente e iluminación eléctrica y, por supuesto, la pujante actividad comercial, atrajeron población de zonas rurales y principalmente de los contingentes migratorios europeos.



*Imagen 1:* Mercado Modelo (Plaza Lorea), próximo a demolerse por la apertura de la Avenida de Mayo.

Fuente: Blog Arquitectos Alemanes (<http://arquitectos-alemanes-argentina.blogspot.com/2018/10/arquitecto-ferdinand-moog-hipolito.html?m=1>)



Imagen 2: Antigo Mercado Modelo.

Fuente: Blog Arquitectos Alemanes (<http://arquitectos-alemanes-argentina.blogspot.com/2018/10/arquitecto-ferdinand-moog-hipolito.html?m=1>)



Imagen 3: Abasto viejo que fuera construido e inaugurado por el arquitecto Vasena en 1893.

Fuente: Periódico Primera Página (<http://primerapagina93.blogspot.com/2019/08/el-mercado-de-abasto-mercado-viejo.html?m=1>)



Imagen 4: Buenos Aires. Mercado del Abasto, 1898.

Fuente: Archivo General de la Nación Argentina (AR-AGN-AGAS01-rg- Caja 581 - Inv: 12396).



Imagen 5: Antigua Mercado de Abasto. Buenos Aires 1898.

Fuente: Archivo General de la Nación Argentina (AGN\_DDF/ Caja 581, inv: 12393).



Imagen 6: interior del mercado del abasto y proveedor.

Fuente: Arcón de Buenos Aires, "Patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires, Fotografías de Buenos Aires de ayer y de hoy" ([http://www.arcondebuenosaires.com.ar/plaza\\_del\\_congreso.htm](http://www.arcondebuenosaires.com.ar/plaza_del_congreso.htm))



Imagen 7: Entrada al viejo mercado año 1900.

Fuente: Arcón de Buenos Aires, "Patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires, Fotografías de Buenos Aires de ayer y de hoy" ([http://www.arcondebuenosaires.com.ar/mercado\\_de\\_abasto.htm](http://www.arcondebuenosaires.com.ar/mercado_de_abasto.htm))



*Imagen 8:* Abasto viejo que fuera construido e inaugurado por el arquitecto Vasena.  
*Fuente:* Arcón de Buenos Aires, "Patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires, Fotografías de Buenos Aires de ayer y de hoy"  
([http://www.arcondebuenosaires.com.ar/mercado\\_de\\_abasto.htm](http://www.arcondebuenosaires.com.ar/mercado_de_abasto.htm))



*Imagen 9:* El primer Mercado de Abasto inaugurado en un barrio de inmigrantes con prostíbulos, conventillos, cantinas y teatros.  
*Fuente:* Arcón de Buenos Aires, "Patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires, Fotografías de Buenos Aires de ayer y de hoy"  
([http://www.arcondebuenosaires.com.ar/plaza\\_del\\_congreso.htm](http://www.arcondebuenosaires.com.ar/plaza_del_congreso.htm))

A fines del siglo XIX y principios del XX, la situación general del país y de la ciudad se caracterizaba por un gran crecimiento demográfico, tanto por la gran cantidad de inmigrantes que ingresaban al país en busca de trabajo, como así también por el desarrollo de infraestructura, viviendas y transportes. Después de la crisis de 1890<sup>2</sup>, comienza una etapa de industrialización dirigida a la elaboración de productos agropecuarios para la exportación. Argentina estaba inserta en el sistema económico mundial como productora de materias primas e importadoras de productos manufacturados conocido como Modelo Agroexportador. La primera Guerra Mundial paraliza este esquema: se interrumpe la inmigración y se resiente drásticamente la importación, por lo que nace la industria manufacturera. Finalizada la guerra, el proceso expansivo continúa, hasta la crisis mundial de 1929. En esta etapa los sistemas de transporte incidirán fuertemente en la actividad del mercado, tanto por el traslado de las mercaderías como de los trabajadores. En un principio el desplazamiento se realizaba con ferrocarril y tranvía, y en 1910 se construye la primera línea de subterráneos. A nivel territorial no se modifica la tendencia de Buenos Aires como “ciudad centro”, por el contrario, se profundiza aún más esta

---

<sup>2</sup> Se conoce como Pánico de 1890 a la profunda depresión que derivó en una crisis económica y financiera que afectó a Argentina durante la presidencia de Miguel Juárez Celman. En la época de Julio Roca, Argentina había tomado crédito, principalmente, por la construcción de ferrocarriles, la modernización de la ciudad y el puerto de Buenos Aires. Lo anterior produjo en 1880 que el país creciera de manera sorprendente con el modelo agro-exportador, pero las políticas del gobierno del Presidente Miguel Juárez Celman (1886-1890) llevaron a un período de especulación que creó una burbuja financiera. En lo económico, Inglaterra canalizó hacia Argentina entre 40% y 50% de todas sus inversiones mundiales. Según Gerhart von Schulze-Gaevernitz, “la Argentina se halla en una situación tal de dependencia financiera con respecto a Londres, que se la puede casi calificar de colonia inglesa”.

configuración espacial. El estado del Abasto cambió radicalmente en pocos años. La actividad comenzó a hacerse fabril y fueron necesarios profundos cambios para adaptarse a esos nuevos tiempos. La actividad del mercado continuó creciendo en volumen durante dos décadas, por lo que el directorio de SAMAP estudiaba la posibilidad de ampliar el mercado mediante la construcción de un nuevo edificio<sup>3</sup>. En 1921 se decide su construcción sobre la avenida Corrientes. El proyecto perteneció al estudio Delpini, Sulcic y Bes y era una nueva propuesta para la ciudad, inspirada en el edificio “Les Halles” de París. La primera sección de la obra fue abierta al público en 1934 con una superficie aproximada de 44 mil metros cuadrados, demostrando nuevamente su poderío y grandeza. La zona tomó un aspecto pintoresco, integrando las actividades del mercado y los usos relacionados con ciertos tipos de diversiones, por ejemplo, el circo, el teatro criollo, los reductos danzantes, algunos locales gastronómicos (La fonda y El Boliche, asociados a los juegos de naipes y las bochas). La construcción de este edificio fue todo un desafío. Era la primera obra de hormigón armado a la vista de envergadura que se realizaba en el país. El edificio se organizaba en 4 plantas: en el primer subsuelo estaba instalada la venta de carne en remate público; el segundo subsuelo se destinaba al almacenaje de mercadería y al depósito de envases vacíos y cajones; en la

---

<sup>3</sup> Con este fin, en 1914 contratan al arquitecto Mario Palanti, quien realiza una serie de propuestas que aparentemente no satisficieron a la empresa por encontrarlos “muy cargados con su estilo clásico”. En 1921 se organiza un Concurso Público de Proyectos y nuevamente los arquitectos ganadores no logran que sus edificios sean materializados posteriormente. El edificio fue proyectado por el estudio Delpini, Sulcic y Bes y también fue condecorado; en 1937 recibió el “Primer Premio Municipal de Fachada Categoría ‘A’” (SCA, 1939: 81).

planta baja se desarrollaba el comercio de abasto mayorista y en el piso alto el minorista. Se accedía por nueve entradas: 4 sobre la calle Agüero, donde se hallaba la rampa vehicular de carga de doble mano de 8 metros de ancho y de dos montacargas de 12,5 toneladas para camiones, siendo los más grandes de Sudamérica hasta ese momento; 4 sobre la calle Anchorena y la principal, sobre la avenida Corrientes.

La llegada directa al subsuelo de los trenes de carga del Ferrocarril Terminal de Buenos Aires, a través de la instalación del subterráneo Línea B, le otorgó grandes ventajas para el traslado de mercaderías. Los hombres que trabajaban en el Mercado, la mayoría inmigrantes (Italianos y también criollos), habitaban en las cercanías con sus familias. La presencia del Mercado influyó para que en las inmediaciones se levantaran casas, comercios, fondas, boliches, hoteles, comités, teatros, cines y cafés. Todo un universo giraba en torno al Mercado. Una mezcla de nacionalidades, culturas e idiomas se conformaron en este espacio urbano. El Abasto fue un centro cultural desde su nacimiento y la cuna del tango. Albergó un mundo que vivía según sus propias leyes. Fue el terreno de políticos, payadores, compadritos, tangueros, artistas y malevos. Todo un mundo se gestó a partir de este Mercado de Abasto Proveedor.

## *2. El mercado durante el modelo de sustitución de importaciones (1930-1975)*

Hacia mediados del siglo XX, el país se encontraba en un momento de bienestar y desarrollo socioeconómico. La rentable actividad económica del mercado, permitió a los inmigrantes que habitaban el barrio, desplazarse y comprar su casa propia en

áreas residenciales de la ciudad. Al mismo tiempo, nuevos habitantes llegaban al barrio. En esta oportunidad eran inmigrantes de los países limítrofes y de las áreas rurales del país que se desplazaban hacia las grandes ciudades (nuevos polos de desarrollo industrial) en busca de trabajo. Por sus precarias condiciones económicas se vieron obligados a ocupar casas y locales, habitar en pensiones y hoteles de baja calidad. Los locales que albergaban las actividades complementarias y de servicio van siendo ocupados por extensiones del mercado: depósitos de frutas, maduraderos de bananas, cámaras frigoríficas reemplazan a las tiendas, cantinas y bodegones de otras épocas.

El impacto causado por el rápido crecimiento del flujo automotor, las largas filas de camiones que taponan las calles, el incesante ir y venir de mercaderías, el trajín nocturno y la actividad que ya no está circunscripta al edificio sino al barrio, van provocando un progresivo deterioro del medio urbano.

Con el crecimiento paulatino de la mancha urbana, el mercado pasa a formar parte del área central de la ciudad y se convierte en eje de un barrio popular de gran actividad comercial. Para mediados de siglo XX el Abasto ya era no sólo una zona urbana completamente consolidada y céntrica, sino que contaba además con un carácter y una cultura urbana propia.

La película "Mercado de Abasto" de 1955 dirigida por Lucas Demare y protagonizada por Tita Merello y Pepe Arias, sirve como ilustración. Una secuencia memorable de la película, donde una persecución transcurre en los túneles que conectaban los depósitos del Mercado Nuevo con la Línea B de subterráneos, da cuenta de cierta fascinación y orgullo por el progreso alcanzado.



Imagen 10: Afiche de la película "Mercado de Abasto" (1955) e imágenes de los subsuelos del "Mercado Nuevo".  
Fuente (fotografías): Antiguo Archivo SAMAP, actualmente en el Instituto de Arte Americano.

Sin embargo, en ese momento, promediando el siglo XX, el ciclo expansivo de SAMAP ya había concluido y las décadas siguientes, la actividad que había marcado su etapa de esplendor económico y de construcción de una identidad urbana, verían un proceso de creciente deterioro en la infraestructura del mercado, las condiciones de trabajo de los empleados y el entorno urbano del área en general. Los trabajos de restauración del Mercado Nuevo que debieron emprenderse en 1952 como consecuencia de un incendio que comenzó en el segundo subsuelo (Berjman y Fiszlelew, 1984 [1999: 151; 149]), fueron seguramente la última inversión importante en los edificios del SAMAP y la zona. Durante esta etapa se reactiva el crecimiento metropolitano, hay procesos de industrialización y también una reestructuración interna de la metrópoli a partir del gobierno peronista de 1945. El papel del estado aumenta, sobre todo en el ámbito de la economía y las políticas que se llevan a cabo hace que la metrópoli crezca.

Algunas de las políticas llevadas a cabo por el estado fueron: el estado como productor de bienes y servicios, control de la economía y redistribución del ingreso por parte del estado, la orientación del crédito bancario, la nacionalización de los servicios públicos urbanos y suburbanos y la elaboración de un Plan Quinquenal. A través de estas políticas, se le dieron subsidios a los transportes, créditos blandos para la vivienda y un congelamiento de los alquileres. Esto permitió a la clase asalariada acceder a los denominados loteos económicos en la periferia como acceso a la tierra y a la vivienda, que sumado a la disminución de las horas de trabajo formal, estos trabajadores las dedicaban a la autoconstrucción. Se produce entonces una urbanización salvaje de los trabajadores asalariados, debido al fraccionamiento de los loteos económicos sin planificación con un alto costo a futuro para la instalación de servicios públicos. El transporte que cumplía una función fundamental para las personas que tenían

que ir a trabajar, también hizo que se produzca una expansión periférica del centro a la ciudad. Por otra parte, en la Capital surge la propiedad horizontal de copropietarios para la clase media, a través de empresarios constructores. Los inmigrantes que no podían acceder al mercado laboral formal, se fueron ubicando en sectores (lo que posteriormente fuera denominado villa miseria) sin ningún tipo de planificación y control del estado, trayendo como consecuencia, problemas ambientales y problemas de salud.

En 1955 se produce el fin del gobierno peronista dando lugar a un periodo, con una alta inestabilidad institucional y una alternancia entre gobiernos civiles y militares. En esta etapa se desacelera el crecimiento de la región metropolitana, debido al fin de determinadas políticas que se habían llevado a cabo durante el gobierno anterior.

En relación con las políticas de vivienda, la ley de alquileres deja de tener vigencia y se desmantelan los mecanismos de subsidio que caracterizaron a las políticas peronistas, suspendiéndose en 1959 el financiamiento público para la compra de viviendas, el que queda en manos privadas.

En 1970 se ponen en vigencia planes oficiales que otorgan créditos para la construcción de grandes conjuntos residenciales quedando reducido a un mínimo el crédito para la vivienda individual (20% durante el gobierno peronista de 1973).

Entre 1966 y 1973 -durante un régimen militar que ha sido calificado de "burocrático-autoritario"- se pone en práctica el "Sistema Nacional de Planeamiento y Acción para el Desarrollo" que convierte a la región metropolitana de Buenos Aires en una de las áreas de planeamiento en que se divide al país (Horacio Torres, 2006).

### 3. El mercado durante el Modelo Neoliberal (1976-1998)

Hacia la década de 1970 la situación económica, social y política del país se fue deteriorando, la época de gran auge económico había culminado. El 24 de marzo de 1976 se produce el Golpe Militar, instaurándose la dictadura hasta 1983. Un proceso de medidas neoliberales se empieza a aplicar. Se estatiza la deuda privada, se aplica una política monetarista de liberalización de la economía, control de sueldos, eliminación de sindicatos, represión social, persecuciones y desaparecidos. Una de las medidas que causo impacto fue la idea de reemplazar los mercados mayoristas de Buenos Aires por un único Mercado Central en el Conurbano Bonaerense, que tomó cuerpo durante los años 70 y concluyó a principios de la década siguiente.

En el Código de Planeamiento Urbano de 1977 se incluía un apartado con el título de 'Abastecimiento' en el que se transcribió la ordenanza 37.282 donde se dispone el cierre del mercado del Abasto, junto al resto de los mercados de la Ciudad: "Art. 1: *Dispónese que a partir del 1º de diciembre de 1982 deberán cesar en sus actividades los mercados Mayoristas Abasto Proveedor, Ciudad de Buenos Aires, Saldías, Liniers, Vélez Sársfield, Demarchi y Dorrego*" (MCBA, 1977: 357). Por tal motivo los mercados concentradores de frutas y hortalizas (Casa Amarilla, Abasto, Spinetto y Saldías) cerraron sus puertas a partir de la Ley 19.227 de 1984, la cual limitó la presencia de centros concentradores en un radio de 60 km de la ciudad.

El objetivo era terminar con las intermediaciones. La idea de nuclear toda la actividad de abastecimiento de la ciudad y ser administrada por la Municipalidad, la

había propuesto el intendente Alvear hacia fines del Siglo XIX. Pero es bajo la dictadura militar que se crea en 1967, la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires, con los fines de proyectar, construir y administrar el futuro Mercado Central. Sus actividades recién comienzan en 1984 y en ese mismo año, el 14 de octubre por Ordenanza Municipal N° 39.770, el Mercado de Abasto Proveedor queda clausurado definitivamente.

Cerrado el Mercado, la primera consecuencia fue la aparición de un vacío en la trama urbana, una zona donde la ausencia de toda actividad marca un tiempo de transición en el que el deterioro de las condiciones generales del barrio son un rasgo predominante. A partir de ese momento, el antiguo barrio sufrió un proceso acelerado de envejecimiento y perdió su antiguo auge económico; el tejido comercial fue desapareciendo, arrastrando al residencial: las casas se abandonaron y fueron paulatinamente ocupadas en forma ilegal por las capas sociales más afectadas por la crisis social y económica de la época. Lo que había sido un barrio comercial popular cambió su paisaje urbano por un área de pocas inversiones económicas y con un enfrentamiento continuo entre antiguos vecinos y ocupantes ilegales (argentinos y extranjeros) que luchaban por su papel social en la vida barrial. Hubo varios proyectos respecto al futuro del área del Abasto: destinar el edificio al Archivo General de la Nación; a un Centro Cultural y Comercial y a un Centro Cultural entre otros, pero ninguno pudo concretarse. Es en 1987 que la SAMAP, vende el edificio y demás a la Cooperativa "El Hogar Obrero". La idea básica era conservar los edificios (Mercado Viejo de Hierro y Mercado Nuevo de Hormigón), desarrollar un shopping center y un centro cultural en el Mercado

Nuevo, un hipermercado en el edificio correspondiente al Mercado Viejo y entre ambos sectores una plaza pública que actuaría como nexo entre los edificios. En 1989 comienzan las obras de reciclado (el Viejo Mercado de Hierro se desmantela totalmente) y dos años más tarde, en medio de una gran crisis económica y un periodo hiperinflacionario, la Cooperativa presenta la quiebra. Los ahorristas de la Cooperativa pierden sus depósitos y la obra queda paralizada y abandonada. El Mercado, en sus últimas décadas de funcionamiento, había comenzado un lento proceso de decadencia. Al quedar circunscripto dentro del área central, el acceso y el estacionamiento se tornaron dificultosos así como el congestionamiento de tránsito, por lo que mucha mercadería se derivaba a otros mercados donde la accesibilidad era más fluida. Sumada a ello se produce un congelamiento y desvalorización económica de este sector central de la ciudad, cuando en 1978 durante la dictadura militar, la zona queda afectada por la traza de una de las autopistas (AU3) que estaban proyectadas<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> "La autopista recorre la Ciudad de Buenos Aires desde la Av. General Paz, en el barrio de Saavedra hasta puente Alsina, atravesando los barrios de Belgrano, Villa Urquiza, Coghlan, Chacarita, Villa Ortúzar, Colegiales, Palermo, Almagro, Villa Crespo, Balvanera, Parque Patricios y Nueva Pompeya. El problema de la traza surge como consecuencia de no haberse ejecutado la construcción de la autopista central 3 del plan general de autopistas, diseñado por la última dictadura militar. A ese fin, en 1977 se expropió y desalojó una franja importante de inmuebles, terrenos y edificios enteros. Las expropiaciones afectaron zonas residenciales de sectores medios y medio-altos tales como Colegiales, Coghlan y Villa Ortúzar hasta su finalización en Puente Alsina, lo que provocó la fractura del tejido social y urbano. Durante la década del '80, con la recuperación del gobierno democrático y con el abandono del proyecto de construcción de la autopista, la traza comienza a ser objeto del fenómeno de ocupaciones como resultado de los coletazos de la crisis, los ajustes de la década y las consecuencias del plan de erradicación de villas llevado adelante por el gobierno militar, en el plan de autopistas urbanas (proyecto que contemplaba una red de autopistas con peaje atravesando la Ciudad de Buenos Aires, sumando 74 kilómetros de vías rápidas. fue ideado hacia 1976 por la dictadura militar del Proceso de Reorganización Nacional que gobernaba el país y ejecutado durante la intendencia de facto de Osvaldo Cacciatore. Solo dos de las nueve autopistas fueron inauguradas: 25 de mayo (AU1) y la Perito Moreno (AU6).



Imagen 11: Vista aérea del Abasto luego de los trabajos de construcción realizados por El Hogar Obrero. Esta fotografía fue parte de la documentación presentada en el remate de las acciones de SAMAP.

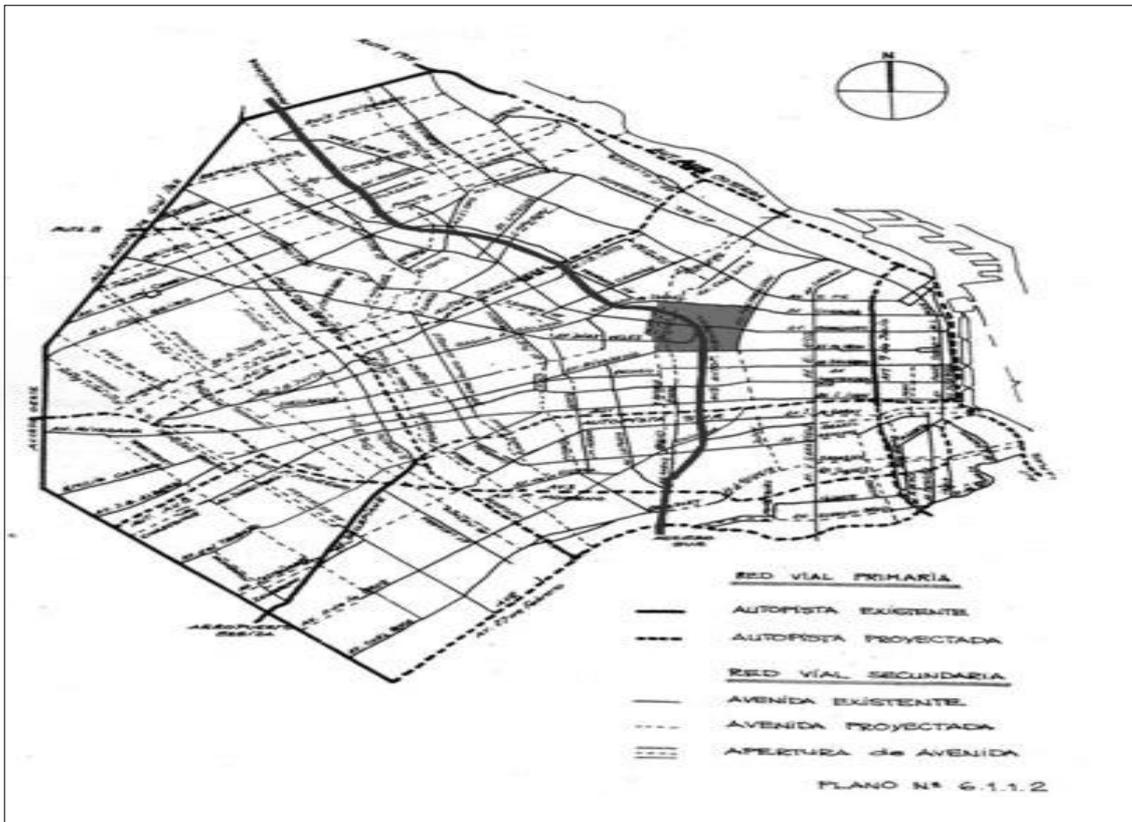


Imagen 12: Traza proyectada para la Autopista Central AU3 con la manzana del Mercado de Abasto resaltada.  
Fuente: Adaptado del Código de Planeamiento Urbano, 1977.

El cierre definitivo del Mercado y el traslado de la actividad central del barrio significó también el traslado de los propios trabajadores, el fin de la actividad, el abandono de los depósitos y casas aledañas, el cierre de comercios relacionados directos o indirectamente con el mercado, etc. La época de oro del Abasto había terminado. Poco a poco todo dejó de funcionar. Los cafés, los míticos teatros, restaurantes, los comercios bajaron sus cortinas y las casas se tapiaron. Pero bajo la sensación de pueblo abandonado y en extinción, inmigrantes de los países limítrofes y de diversas provincias argentinas, se convirtieron en los nuevos habitantes de este barrio, como se mencionó anteriormente.

En general, los inmigrantes, sobreviven en casas tomadas. Otros habitan inquilinatos o conventillos, pensiones u hoteles a altos precios, aunque de mala calidad edilicia y en condiciones casi infrahumanas; el nivel de hacinamiento era muy alto. Allí habitan familias sin recursos económicos para poder acceder a un contrato tradicional de alquiler. No hay estadísticas oficiales que confirmen la cantidad de población que vivían en esas condiciones porque este sector marginal de la ciudad jamás había sido censado.

A pesar de que se estaba ante indocumentados o extranjeros que no habían regularizado su situación en el país, temerosos de ser registrados y luego detenidos por su situación, se empieza a gestar toda una nueva actividad, una nueva cultura y una nueva forma de utilizar ese espacio urbano, que aunque no era lo socialmente aceptado, era lo socialmente generado. Se estaba frente a una población excluida, marginada y en situación de extrema pobreza, mezclada con el delito y la violencia. La imagen del barrio era de decadencia, dejadez, desesperanza,

soledad, violencia y prostitución. Se observaba fachadas destruidas, muros agrietados, casas al borde del derrumbe y basura. Era impensado que en el centro de la ciudad de Buenos Aires esos habitantes pudieran vivir con carencias sanitarias, sin luz, gas, cloacas y por supuesto sin empleo. El Estado nada había hecho por ellos ni por el barrio. Durante las décadas del 80 y 90 el área del Abasto era considerada una de las zonas más marginales de la ciudad.

#### *4. Del mercado al shopping: Refundación y nueva funcionalidad (1990-1998)*

La Ciudad de Buenos Aires, especialmente desde la década del 90, es escenario de grandes operaciones urbanísticas destinadas principalmente a la prestación de servicios de consumo y recreación, lo que llevó a importantes cambios en la estructura socioespacial de la ciudad. Se podría mencionar como ejemplos de reconversión urbana el caso de Puerto Madero, la Costanera Norte, la proliferación de shopping centers -como Spinetto, Patio Bullrich, Paseo Alcorta, Alto Palermo Shopping, Buenos Aires Design Center, Paseo La Plaza-, la construcción de hoteles de primer nivel -como Hyatt, Holiday Inn, Alvear Palace Hotel, Cesar Park-, el proyecto de renovación del Área Retiro y Recoleta, entre otros.

Las políticas neoliberales de estos años desregularon el sector y algunos mercados reabrieron, pero transformados en centros comerciales con supermercado incluido. El Mercado del Abasto, inaugurado en 1893 para reemplazar al Mercado Modelo de Plaza Lorea y reconstruido y reinaugurado en 1934 (Mercado Nuevo) como el más grande de Sudamérica, es uno de los casos más emblemáticos. Una larga crisis provocada por la dificultad con las

comunicaciones y el transporte, debido al crecimiento urbano y a la nueva centralidad de otras áreas de la ciudad, así como también razones de espacio y de degradación urbana, fue lo que marco su cierre y su traslado a un área suburbana. En el plano internacional esta discusión comenzó en las principales ciudades europeas, donde la funcionalidad de los grandes mercados, ubicados en los cascos urbanos históricos comenzó a ser cuestionada a mediados del siglo XX. El principal problema era la congestión de tráfico, en segundo lugar, los planteos de orientación higienistas que le atribuían deficiencia de salubridad. Como ejemplo podemos considerar los casos de los mercados “Les Halles” en París, demolido a principio de los 70 y el “Covent Garden” en Londres, reciclado e inaugurado a fines de la misma época.

En 1985, el Concejo Deliberante declara patrimonio cultural de la ciudad al edificio del ex-Mercado de Abasto impidiendo de esta manera su demolición. Como el Mercado de Abasto cerró seis años antes del vencimiento de la concesión por 100 años, la empresa logró que la municipalidad cambiara la normativa por la cual podrían construirse torres de viviendas y un supermercado en los terrenos aledaños. Posteriormente la sociedad SAMAP vendió todo su patrimonio a la Cooperativa “El Hogar Obrero”. En 1987 “El Hogar Obrero” comenzó la obra para hacer un centro comercial en el edificio nuevo y un centro cultural en el viejo. A fines de 1989 esta empresa entró en dificultades financieras por la hiperinflación de ese año por lo que se paralizó la obra. Esto agudizó la crisis del barrio, después de haber sido un importante punto comercial de la ciudad. Los problemas se agudizaron, hasta que en 1993 remató las acciones de SAMAP, pero

no hubo compradores. Luego de varias gestiones, en 1995 la empresa de Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA) compró dichas acciones. Tras una remodelación que incluyó la demolición del Mercado Viejo (solo quedó en pie el muro perimetral), el edificio que antiguamente albergaba al Mercado de Abasto fue convertido e inaugurado en noviembre de 1998 en el Abasto Shopping, uno de los centros comerciales más importantes de la Argentina. En la actualidad el edificio cuenta con 120 mil m<sup>2</sup> de superficie repartida en 5 plantas, dos subsuelos para cocheras, dos para sus 170 locales comerciales y la última para el patio de comidas y para el sector de entretenimientos para niños. Posee entre otras cosas, salas de cine y una plaza seca. Se rehabilitó la conexión con la estación “Carlos Gardel” del subte, lo que permitió a mucha gente acceder fácilmente, incluso en días de lluvia.

Esta remodelación y nueva funcionalidad fue realizada dentro de la política municipal de reposicionamiento de áreas deprimidas, con una conflictiva campaña de desalojo de casas y locales ocupados para la construcción del hoy conocido “Shopping del Abasto” y su nuevo entorno, completado por la presencia de un supermercado al año siguiente y torres cerradas de vivienda. Este emprendimiento tuvo la particularidad de ser un proyecto de reconversión urbana que consistió no solo en el reciclaje y remodelación del edificio del Mercado de Abasto, sino también en la refuncionalización del área circundante. En una primera etapa se construyeron torres de viviendas y hoteles. El 24 de agosto de 1997 SAMAP suscribió un contrato con “Coto” (cadena de supermercados de capitales argentinos) por la venta del lote ubicado frente al Abasto de Buenos Aires,

en la manzana comprendida entre las calles Guardia Vieja, Agüero, Lavalle y Gallo. Este supermercado fue inaugurado meses después de la inauguración del Shopping Abasto. Varios fueron los cambios urbanos que sufrió la zona a partir de la construcción del Shopping: La construcción del complejo residencial formado por tres torres de departamentos, la inauguración del monumento Carlos Gardel, la conversión en peatonal de la cortada calle Carlos Gardel, la construcción de nuevas casas, limpieza de fachadas, instalación de más iluminarias, más control policial, 22 sucursales de bancos y más limpieza en las calles. Esto trajo como consecuencia, que la población de clase más baja se vea desplazada y se incorporen las clases medias. En esta etapa de política neoliberal, quienes

ejecutan este desplazamiento son los inversores de capitales privados. Con la llegada de los nuevos vecinos a las Torres de Abasto, la estructura social del barrio se vio modificada sustancialmente y se convirtieron en asiduos consumidores de los nuevos espacios de consumo y recreación, que no fueron pensados para la población marginal que habitaba el barrio años anteriores. Todas estas intervenciones mostraron grandes cambios urbanísticos en la zona provocando una transformación edilicia, espacial, económica, cultural y fundamentalmente social. El barrio de Carlos Gardel dejará atrás su pasado de Bronx y se transformará en el “barrio que viene” según manifestara George Soros de la empresa IRSA (Revista Clarín, 14 de abril de 1994).



Imagen 13: Vista aérea del ex Mercado de Abasto el día de la inauguración de Abasto de Buenos Aires Shopping Center. Fuente: Sebastian Szyd.

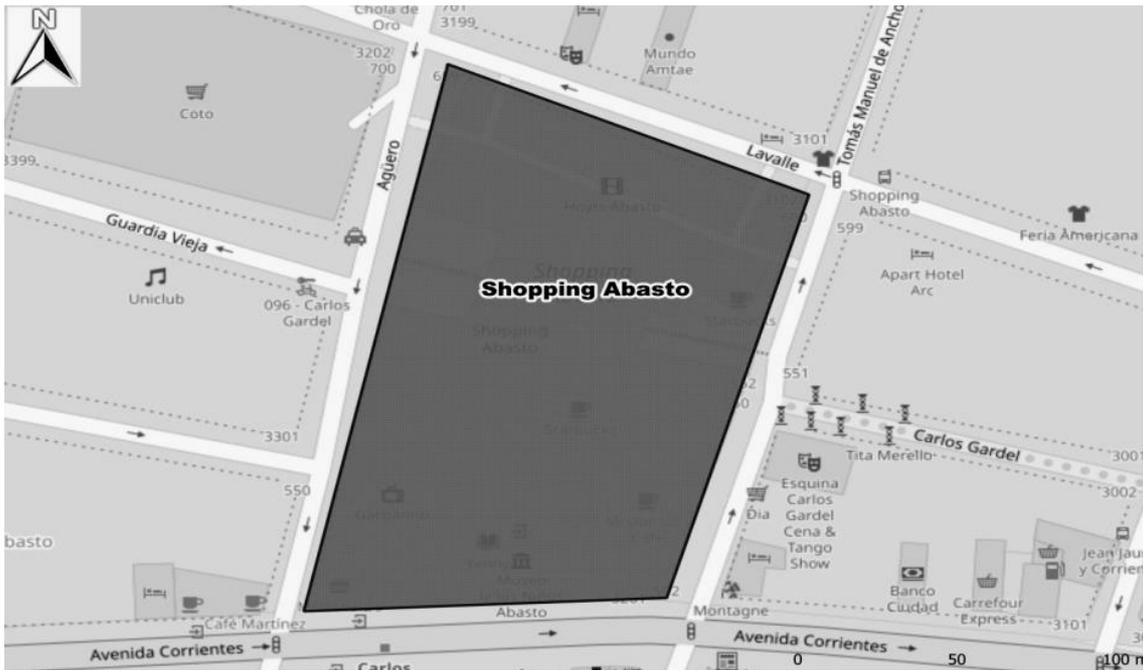


Imagen 14: Ubicación del Shopping Abasto en la actualidad.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 15: Complejo de torres IRSA.  
Fuente: Daniel Kozak.

## Consideraciones finales

Retomando el objetivo de este trabajo, podemos concluir en que el paso del tiempo hizo que la forma de comercialización fuera evolucionando. En una primera etapa, dados los requerimientos de la sociedad y el punto donde se ubicó, el mercado sirvió para dar respuesta a las necesidades de abastecimiento de los productos agrícolas, haciendo de nexo entre la ciudad y el campo. La función del Mercado durante el Modelo Agroexportador fue un disparador urbano que generó un crecimiento en la densidad de su entorno, por lo cual, al verse incrementada la población y por consiguiente las demandas al mercado, este se vio obligado a dar otro tipo de respuestas, convirtiéndose en mercado minorista.

Posteriormente, afectado el mercado por el constante aumento de la población, producto de un proceso de Industrialización por Sustitución de Importaciones a partir de la crisis de 1929, se fueron generando cambios en la forma de abastecimiento y en las comunicaciones, que sumado al discurso higienista de la época dicha actividad ya no era compatible con las que se desarrollaban en la ciudad. Esto hizo más notorio la incorrecta ubicación del mercado, ya que las actividades que éste desarrollaba hacían incontrolable la congestión producida por el tránsito automotor, trayendo una degradación ambiental que perduraría por décadas. El tipo de ciudad esperada para los años 70, una metrópoli similar a cualquier capital europea, no contemplaba reunir gran cantidad de camiones de verduras, ni generar embotellamientos por una actividad que no fuera turística en el corazón de Balvanera. Tal situación obligó a dar respuesta a la resolución del problema,

trasladando estas funciones a una zona estratégica, alejada de los centros urbanos como sucediera posteriormente con lo que en la actualidad se conoce como Mercado Central de Buenos Aires.

Después de su cierre en 1984, el barrio del Abasto entra en un estancamiento expectante, a la espera de un nuevo empuje que contribuya a su revitalización después de que el Mercado dejara de ser su centro. Durante más de diez años conoció el abandono pero no el olvido. Ya en la década de 1990, en un contexto de globalización, de políticas neoliberales y de cambios profundos en las maneras de vivir, habitar el espacio y consumir, donde la manera de ver a la ciudad, a nuestros barrios y a nuestra identidad, se vuelve imprescindible. La aparición de capitales extranjeros reflató su recuperación y provocó la reapertura del viejo mercado, que fue convertido en un moderno centro de compras inaugurado en noviembre de 1998. A partir de entonces, la zona recuperó brillo y el Abasto se transformó en centro cultural, turístico y recreativo llamado Abasto Shopping Center.

Por lo tanto, viendo al mercado desde el punto de vista del paso del tiempo y analizando los aspectos detallados en este trabajo, no podemos negar que la situación del mercado ha variado muchísimo desde los primeros años hasta la actualidad. Como dijimos anteriormente, los mercados no son algo estático, inmóvil, sino que es una construcción cultural humana como cualquier otra, que está en constante movimiento de acuerdo a nuevos paradigmas y demandas sociales. Desde el punto de vista económico desde sus inicios, el mercado modeló una comunidad laboral que actuó como motor económico de la ciudad y densificó la vida social, cultural y laboral del barrio, dándole a

este un estilo con vida propia. Ya en la década del 90 la visión en cambio, fue valorar el negocio inmobiliario y el valor del metro cuadrado, debido al tipo de política implementada que apoyaba al comercio global. Por último, solamente nos cabe reflexionar, acerca de la necesidad de que todos los actores involucrados con la cuestión patrimonial, incluso los simples ciudadanos que habitamos este querido territorio, debemos analizar lo que permanece olvidado, oculto, pero que está ahí con su significado, con su historia. Solo así se evitará la desvalorización del Patrimonio arquitectónico de nuestras ciudades y barrios.

## Fuentes consultadas

- Álvarez Marcelo; Medina F. Xavier. (2009), "Los mercados y las demandas urbanas contemporáneas: Barcelona y Buenos Aires".
- Antiguos mercados porteños, con corazón de barrio (16 de marzo de 2017). Recuperado de: [https://www.clarin.com/ciudades/gps-antiguos-mercados-portenos-corazon-barrio\\_0\\_Sk4XLSvoe.html](https://www.clarin.com/ciudades/gps-antiguos-mercados-portenos-corazon-barrio_0_Sk4XLSvoe.html)
- Arcón de Buenos Aires (2019), recuperado de: <http://www.arcondebuenosaires.com.ar/indice.htm>
- Berjman, S. y Fiszlelew, J. (1999), "El Abasto: Un barrio y un mercado". Buenos Aires: Corregidor [first published 1984].
- Clarín, 14 de abril de 1994. "Vía libre para que IRSA se quede con el Abasto", Sección Economía, p. 25.
- "Deuda y fondo patriótico, La crisis de 1890 y la obra de Pellegrini" (17 de Julio del 2001), Diario Clarín. Recuperado de: [https://www.clarin.com/economia/crisis-1890-obra-pellegrini\\_0\\_BJwYiPICFg.html](https://www.clarin.com/economia/crisis-1890-obra-pellegrini_0_BJwYiPICFg.html)
- Diéguez Gustavo; Tella Guillermo (2007), "La construcción de un Parque Social en Buenos Aires. Propuesta de nodos urbanos de inclusión para el área del Abasto". Recuperado de: [https://cafedelasciudades.com.ar/arquitectura\\_74.htm](https://cafedelasciudades.com.ar/arquitectura_74.htm)
- Ex-Mercado de Abasto Proveedor 1931 – 1934 Comercial (2019), recuperado de <https://www.modernabuenosaires.org/obras/20s-a-70s/ex-mercado-de-abasto-proveedor>
- Fotos del Archivo Nacional. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/interior/archivo-general>
- Historia 3 - Monografía: "Mercado de Abasto: Los mercados de abasto de Buenos Aires" (2019), Recuperado de: <https://www.arquimaster.com.ar/articulos/articulo61.htm>
- Kozak, Daniel (2011), "Construcción y transformaciones del Abasto, 1889-1998", recuperado de <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/15594>
- "La traza de la ex AU3" (2019), recuperado de <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/barrio-parque-donado-holmberg/la-traza-de-la-ex-au3>
- MCBA (1977), "Código de Planeamiento Urbano". Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- Revista El Abasto. Recuperado de: <https://www.original.revistaelabasto.com.ar>
- Santos, Milton (1987), "Espacio y método".
- Sassano, Silvana (2001), "Transformación de un espacio urbano: El caso del Mercado de Abasto de Buenos Aires".
- SCA (1939), Concurso Municipal de Arquitectura Privada. Primer Premio Mejor fachada: Mercado de Abasto Revista de Arquitectura, Sociedad Central de Arquitectos
- Torres, Horacio (2006), "Mapa Social de Buenos Aires 1940-1990".

*Segunda Parte*

**Mirador  
de Altube:**

Su función  
como vivienda  
(de 1868 a la  
actualidad)

## Introducción

La vivienda ha evolucionado a lo largo de la historia como resultado de la aparición de nuevas actividades, de cambios en el modo de las relaciones humanas y de los avances tecnológicos. Sin embargo, la evolución de este elemento urbano se ha dado de modo diferente en distintas partes del planeta, debido a factores, tanto naturales como el clima o la morfología del suelo, como socioeconómicos, propios del asentamiento humano que se analice. Estos factores son los que han determinado la forma, el color, el tamaño de las viviendas, la presencia de determinados elementos de protección ambiental, el uso de ciertos materiales o la configuración general de las edificaciones. El hombre, en su evolución, ha pasado de una primera fase donde la necesidad principal era protegerse de las agresiones del medio ambiente, buscando refugio en su entorno, adaptándose a él sin transformarlo. En una segunda fase, desarrolló la capacidad de edificar las primeras viviendas, utilizando para ello técnicas no agresivas con el medio natural. Con el desarrollo de la técnica y los avances industriales, el hombre modificó la forma de diseñar y construir sus edificaciones. Dejando de lado las técnicas tradicionales de construcción y la implementación de sistemas mecánicos de acondicionamiento ambiental, los que llevan a consumir mayor cantidad de energía, utilizando energías no renovables y contaminantes, generando una serie de problemas medioambientales. De manera similar a la vivienda, las ciudades fueron evolucionando y a medida que su crecimiento se incrementaba, fueron ocupando grandes extensiones de tierra para la construcción, principalmente, de zonas residenciales y muchas veces a

distancias considerables de los puntos de trabajo. En Argentina, y específicamente el caso de la Ciudad de Buenos Aires y su conurbano, este proceso se dio en tres etapas: la etapa de *expansión*, en la cual el suelo rural se transformó en urbano; la etapa de *consolidación*, que se define a partir de la construcción del conjunto de las infraestructuras que producen un cambio material en el espacio loteado juntamente con la aparición de los medios de transportes; y la etapa de *densificación*, dado por el aumento de la población y de actividades que se desarrollan en la ciudad.

## Marco conceptual

En el marco de la materia Análisis Territorial 1, correspondiente a la Tecnicatura Superior en Sistemas de Información Geográfica (UNGS), se realiza el presente informe. Aquí se desarrolla la trayectoria de la Vivienda Residencial como elemento urbano, a través de la historia de la Región Metropolitana de Buenos Aires, tomando en cuenta cambios en la morfología y en el uso del mismo. Para ello, se toma como objeto de estudio al denominado “Mirador de Altube”, una vivienda residencial ubicada en el actual partido de José C. Paz, y cuyos orígenes se detallan a continuación. El denominado “Mirador de Altube”, es una vivienda residencial ubicada en el actual partido de José C. Paz, que fue adquirida por Félix Altube el 5 de julio de 1868 a Francisco Martínez. Ubicada en ese entonces dentro de los límites del partido de Pilar, su superficie más de 600 hectáreas, estaba delimitada entre las actuales calles Natalio Salvatori (ex Bolívar), Rodrigo de Triana, Tomás Guido, Fray Marchena, Saavedra Lamas y el Arroyo Pinazo.



Figura 1: Ubicación relativa de la estancia adquirida por Félix Altube en 1868.



Figura 2: Plano de la estancia adquirida por Félix Altube en 1868, actual Mirador de Altube.

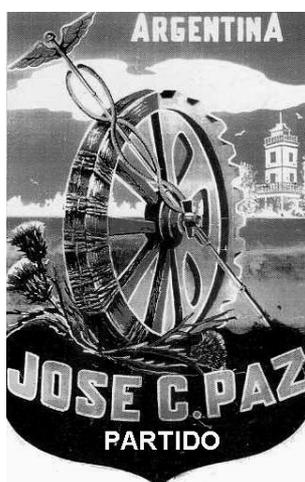


Figura 2: Escudo del Partido de José C. Paz.

Originalmente fue utilizada para la cría de ganado vacuno y ovino así como también para la plantación de árboles frutales, actividades propias del territorio en esa época. Su torre característica, construida en 1888 con la finalidad de vigilar desde altura al ganado ante el peligro que representaban los cuatros, fue lo que le dio al establecimiento rural el nombre de “Mirador de Altube”, el cual fue posteriormente adoptado por el barrio que se formó de los posteriores loteos. La torre, como símbolo,

quedará plasmada en el Escudo de José C. Paz diseñado en 1973 por Juan Pennaca.

### **Historia del “Mirador de Altube”**

Félix Altube, un inmigrante vasco, se estableció en 1842 junto a sus hermanos en las afueras de la ciudad de Montevideo, Uruguay, donde se dedicó a la fabricación de ladrillos. En 1854 contrajo matrimonio con María Berro con quien se radicaría en Argentina y allí criarían a sus 12 hijos. Si bien el matrimonio se estableció inicialmente el Barrio de Balvanera, se trasladaron a lo que hoy es Villa Devoto, para hacerse cargo del establecimiento agrícola ganadero adquirido por su hermano Santiago, conocido como “la Chacra”. Con este trabajo más su participación en la fabricación de ladrillos de Balvanera, construyó la casa donde se establecería con su familia ubicada en las cercanías de la actual estación Francisco Beiró del Ferrocarril Urquiza, adquiriendo además campos en otras locaciones. Uno de estos campos fue una estancia, ubicada en Pilar. Félix Altube falleció el 27 de enero de 1882 al poco tiempo de haber cumplido 60 años, por lo que su esposa María Berro asumió el rol de mantener a su familia y continuar con el desarrollo de la ganadería como principal fuente de ingresos, y por lo que poco tiempo después se estableció en el establecimiento rural del Partido de Pilar. Desde allí dirigió las operaciones diarias de la estancia, ayudada por sus hijos mayores y su yerno. En 1888, dado el crecimiento de la familia con el matrimonio de sus hijos y el nacimiento de sus nietos, se amplió el edificio del casco de la estancia construyendo una nueva ala y levantándose una torre, que servía de mirador para cuidar el ganado del robo de los cuatrerros. Con la

creación del Partido de General Sarmiento el 18 de octubre de 1889, el establecimiento, que ya era conocido como “Mirador de Altube”, quedó dentro de su jurisdicción. En este período María Berro adquirió el campo lindante de Pedro Exertier, ubicada hacia el Arroyo Pinazo. Con el fallecimiento de María Berro el 3 de julio de 1914, comenzó el reparto de la estancia entre sus hijos. Al subdividirse, el casco pasó a ser propiedad de Ana Altube, hija de Félix Altube y María Berro, casada con Bernardo Etchart. Al fallecer el matrimonio fue adquirida por Homero Pedro Altube, y casado con Margarita Dominga Etchart, hijo de Anastasio Santiago Altube y Catalina Jareguiberry, nieto de Félix y María. En 1950 el edificio fue remodelado por Homero Pedro Altube. A su fallecimiento, el “Mirador” fue heredado por su hija Sofía Altube Casada con Rafael Cano, quienes lo repararon en 1982. Sofía Altube aún habita en la residencia.

### **Los loteos del área**

El 17 de noviembre de 1946 se realizó el primer loteo del barrio “Mirador de Altube”, y un año después, se realizó otro. Estos loteos quedan comprendidos entre las calles Fray Marchena, avenida Hipólito Yrigoyen (Ruta 24) y Rodrigo de Triana. El sector que sale a la venta en primer lugar era parte de la fracción N°3, heredada por Anastasio Santiago Altube, denominada “La Catalina”. Esta Fracción estaba atravesada por la Ruta 24 y se subdividió en doce manzanas, cuatro ubicadas hacia el norte de la Ruta y otras ocho hacia el sur. Estas ocho manzanas que salieron a la venta, actualmente están comprendidas entre las calles Hipólito Irigoyen, Rodrigo de Triana, José C. Paz y Fray Marchena.

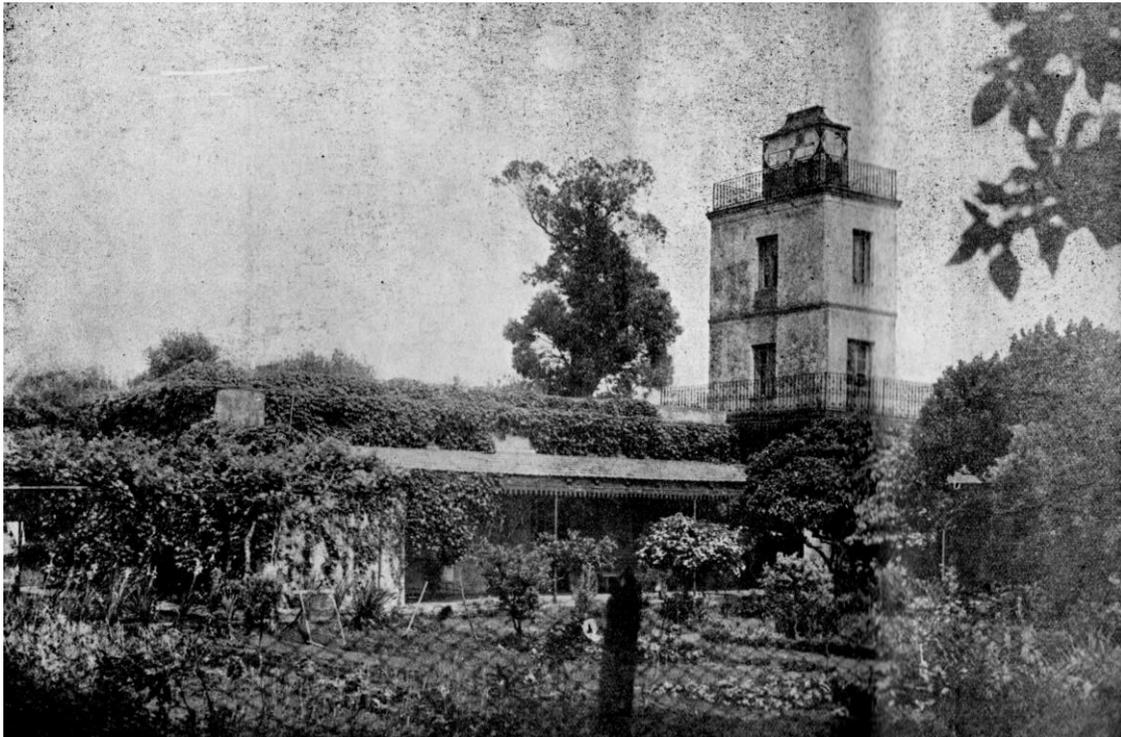


Figura 4: Mirador de Altube. Fotografía tomada en 1946.  
Fuente: Museo de José C. Paz, efemérides 17-11-1946.



Figura 5: Plano de la sucesión de María Berro en 1914.  
Fuente: Museo de José C Paz, efemérides 17-11-1946.

Mientras que las restantes cuatro, actualmente están delimitadas por la Av. Hipólito Yrigoyen, Saavedra Lamas, Martín Coronado y Natalio Salvatori, formando parte del Barrio Primavera. El comprador debía abonar tres mensualidades en el acto

del remate y otras tres al retirar el boleto definitivo dentro de los quince días; además de tres cuotas al escriturar, por las 111 mensualidades restantes se constituía hipoteca, que podía cancelarse en el momento que lo deseara el adquirente. Al

que abonaba al contado se le otorgaba un 15% de descuento. La comisión era del 2% y estaba a cargo del comprador. Un año después se realizaba un nuevo remate de tierras. Esta vez, la fracción correspondía por herencia a Ana Altube, la que además comprendía el casco del Mirador. La fracción se dividió en quince manzanas o fracciones de manzanas, y que en su mayoría fueron subdivididas en 176 quintas. En cuanto a la ubicación del loteo puede verse en el plano anterior “El Mirador de Altube en San Miguel”, localidad que cuenta con “luz eléctrica, teléfono (conexión inminente), iglesia, plaza, Banco de la Provincia, Banco de la Nación, importante comercio de todo ramo”. En cuanto a José C. Paz, se vuelve a informar como en el loteo anterior que la estación se encontraba a 20 cuadras del loteo, como así también la “Parada Altimpergher de Ferrocarril

Lacroze” (Ferrocarril Central de Buenos Aires). El folleto agrega un recuadro bajo el título “La localidad de José C. Paz”, donde describe las características que la localidad presentada en ese entonces: “Es la localidad de José C. Paz la cabecera de la línea suburbana del ferrocarril al Pacífico. Tiene una estación muy amplia, con grandes playas de maniobras y cómodas plataformas para el embarque de pasajeros locales, de los que proceden de Pilar y de otras villas cercanas que se han formado en los últimos años”. Evidentemente, este anuncio inmobiliario, hizo las veces de presagio de lo que sucedería en un futuro, no solo con las tierras de los Altube, sino con gran parte del suelo rural de la zona. En el folleto también se planteaban los inconvenientes de los barrios alejados del casco del pueblo, como era el caso del Barrio del Mirador de Altube:

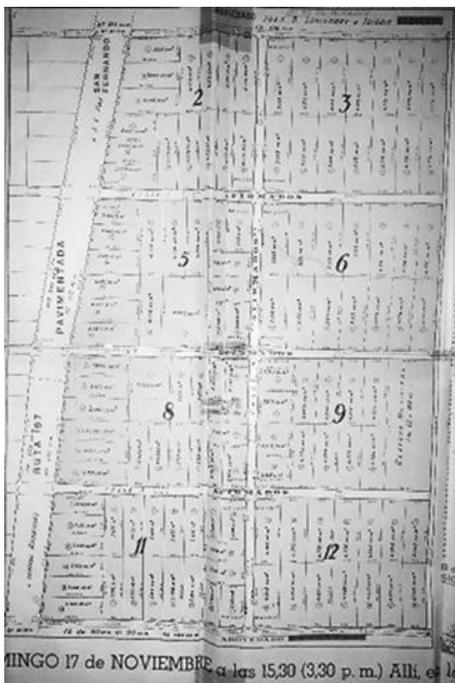


Figura 6: Plano del Loteo del 17 de noviembre de 1946.  
Fuente: Museo de José C Paz, efemérides 17-11-1946.

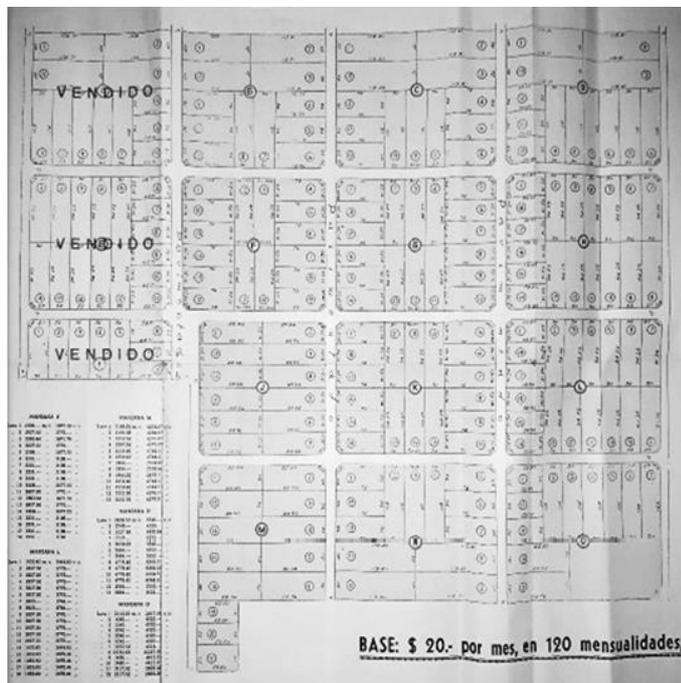


Figura 7: Plano del Loteo del 14 de diciembre de 1947.  
Fuente: Museo de José C Paz, efemérides 17-11-1946.

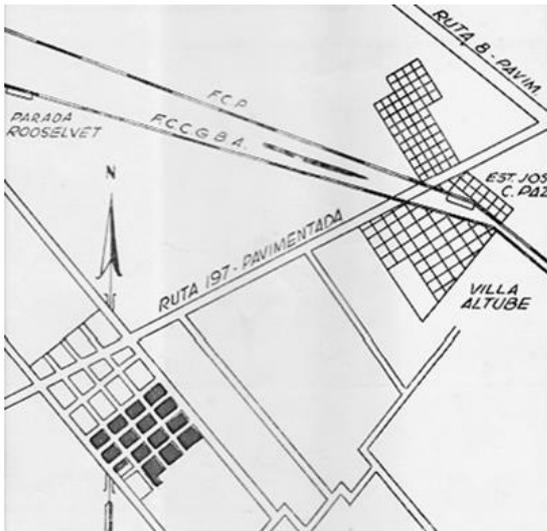


Figura 8: Plano de ubicación de los dos loteos con respecto a José C. Paz (señalizado en negro el de 1947 y en blanco el de 1946).

Fuente: Museo de José C Paz, efemérides 17-11-1946.

*“Desde ahora se advierte que constituyen un inconveniente para la futura expansión del ejido urbano, las propiedades rurales de los alrededores, principalmente en la parte norte y oeste. Estas propiedades lindan en su mayor parte con quintas de verduras y de frutales, que no facilitan los propósitos de extender la edificación. Por lo tanto convendrá que desde ahora las autoridades municipales de General Sarmiento – partido al que pertenece José C. Paz- prolongarán las avenidas que atraviesan el centro de la población, las cuales, en ciertas direcciones quedan interrumpidas a las pocas cuadras por las fincas a que aludimos. Estas prolongaciones estimularían la división de las quintas. Si esto no se hiciera, se malograría el porvenir deparado a una localidad, que como la de José C. Paz, tiene el privilegio de tener una ubicación ideal, por ser el centro de una conjunción de caminos, definitivamente consagrados, que comunican entre sí a diversas zonas de la provincia de Buenos Aires y la Capital Federal con el litoral y el centro del país”.*

## Sobre el contexto histórico

En esta sección presentaremos los hechos históricos más importantes que incidieron en la formación del Mirador Altube, y como este sigue intacto a pesar de los cambios de contexto. Años antes de la compra de los terrenos del Mirador Altube, en 1868 por parte de Félix Altube, en el año 1813, primaba por orden del Cabildo del Río de la Plata, una división de tierras en las que algunas se dedicaban a la ganadería y otras a la agricultura.

En esta división, al actual territorio del Mirador le correspondía dedicarse a la ganadería, situación que perduró hasta 1955, año en que los vecinos solicitaron al gobierno de turno que esas tierras también se puedan utilizar para la agricultura. Esta petición fue aceptada, por lo que desde ese año en adelante se realizaron actividades agrícolas, aunque sin embargo en los terrenos del Mirador de Altube predominará la ganadería como principal actividad productiva.

Hacia 1864, se crean los primeros municipios de la provincia de Buenos Aires, por lo que el actual territorio de José C. Paz pertenecía a Pilar en un 90% de su territorio y por ende, el Mirador Altube pertenecía a la localidad de Pilar, mientras que el 10% restante del territorio paceño correspondía a Moreno.

En el año 1886 se comienzan a tender las vías férreas de la zona de José C. Paz que correspondían al Tramway Rural, establecería la estación Piñero (nombrada así en honor al propietario que donó las tierras) como parte del tendido férreo que unía Capital Federal con Pilar. Hoy en día, estas vías, forman partes de las conocidas “vías muertas del Ferrocarril Urquiza”.

Posteriormente, en el año 1906, el FF.CC. BAP Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (posteriormente, Línea San Martín), inaugura la estación Arroyo Pinazo que al ser una estación terminal, se constituyó como una fuente de trabajo para los pobladores de la zona. Este ferrocarril unía Palermo con el Pueblo de Mercedes. Estas dos líneas férreas sumadas a la “Parada Altimpergher del FF.CC. Lacroze” (Ferrocarril Central Buenos Aires), facilitaron una futura inmigración a las zonas de los posteriores loteos del Mirador.

El 18 de octubre de 1889, se crea el partido de General Sarmiento con partes del territorio de Tigre, Moreno y Pilar, quedando el establecimiento conocido como “Mirador Altube”, dentro de la jurisdicción del nuevo partido. Entre 1906 y 1910 se dan los loteos de los primeros barrios de José C. Paz como Villa Altube, Villa Germano, Villa Iglesias y Barrio Centenario que posibilitaron el crecimiento de la zona, con el consecuente incremento de la población, el comercio, oficinas públicas, instituciones barriales, industrias, centros recreativos e iglesia. Esta urbanización se producía en el centro de José C. Paz y en sus alrededores, mientras que donde está situado el Mirador Altube, se continuaba con la actividad agropecuaria.

En 1930 en el marco del gobierno de Hipólito Yrigoyen, llegaba la primera obra pública al actual partido de José C. Paz con el asfaltado de la Ruta 24 (ex 197). Esta accesibilidad hacia el Mirador, representaría unas de las principales virtudes del lugar para las futuras ventas de los lotes. También durante este período algunas empresas se habían instalado en José C. Paz: La fábrica Altimpergher (1898), Fábrica de Quesos Francisco Viñas (1915), Fábrica de Jabón y Lavandina (1917), Fábrica de Alimentos Maura (1927) y la Fábrica de

Dulces, Conservas y Leches evaporadas de Juan B. Zanelli e Hijos (1939), entre otras. Ya hacia mediados de los años '40, José C. Paz, estaba enmarcado dentro del modelo nacional de Industrialización por Sustitución de Importaciones y el impacto que tuvo este nuevo contexto nacional fue dando lugar a un nuevo paisaje dejando de lado los campos, tambos y chacras para dar paso a la ciudad y sus barrios. Es entonces cuando se produce el remate y posterior loteo del Mirador Altube en 1946 conjuntamente con otros loteos como Barrio Parque el Ombú, el Parque Santa Mónica, Alberdi, Sarmiento, Abascal, Las Acacias, La Diagonal, Santa Paula, 9 de Julio, La Pilarica y El Cruce. Hacia el final de esta década continuó el surgimiento de los barrios ininterrumpidamente. En relación a esto, cabe aclarar que este crecimiento estaba regido por el Plan Quinquenal impulsado por el presidente Perón, aplicado en General Sarmiento por el intendente de ese entonces, Fernando Arricau. Durante esta etapa se lograron construir 115 cuadras de asfalto, un edificio escolar, tres barrios chalets y agua corriente en José C. Paz. Junto con el crecimiento de los barrios, creció la urbanización y la densidad poblacional. Según el Censo de 1960, José C. Paz tenía una población de 38.229 habitantes, siendo el mayor centro urbano del partido de General Sarmiento. Para 1980, la localidad de José C. Paz ya contaba con 149.331 habitantes. Esto fue posible gracias a las grandes corrientes inmigratorias que llegaron al país y se asentaban en distintos barrios y partidos, entre ellos, José C. Paz. Dentro de los inmigrantes que arriban en los primeros años de las décadas de 1950, se encontraban los migrantes Europeos. Cabe destacar que su impacto demográfico fue menor al provocado por las oleadas de

inmigrantes que llegaron entre 1880 y 1930. Las migraciones de los países limítrofes también se vieron atraídos por el desarrollo industrial de nuestro país. El Censo de 1947 mostró que los inmigrantes paraguayos eran mayoría dentro de los migrantes limítrofes, seguidos de los bolivianos y los chilenos. En lo que tiene que ver con industrias dentro del marco económico de la ISI, entre 1940 y 1950, se instalaron en el pueblo de José C. Paz numerosas industrias como Cerámica Argital, ensambladora de autos De Carlo, fábrica de dulces Zanelli (tuvo su esplendor durante estos años), la fundición Álvarez Vásquez, electrodomésticos Yelmo, entre otras fábricas y talleres metalúrgicos, textiles y de calzado. En 1966 José C. Paz cumple con los requisitos necesarios y es proclamada "Ciudad". Con el Golpe Militar del '76 vendrían años difíciles para la localidad por el cierre de industrias, desocupación, persecución, etc. Todo el crecimiento de años anteriores se desvaneció dejando una ciudad dormitorio del segundo cordón bonaerense. En 1983 con el advenimiento de la democracia mejora la situación, se crean nuevas escuelas, especialmente secundarias y jardines. Finalmente en 1994/95, bajo a Ley Provincial 11.551, se disolvía el partido de General Sarmiento y se daba lugar a la creación de tres partidos autónomos. José C. Paz, Malvinas Argentinas y San Miguel. De esta forma, el Mirador Altube quedaba situado en el actual partido de José C. Paz. Es así, que el territorio que comprendía a los lotes adquiridos por Félix Altube en 1868 han sido modificados a lo largo del tiempo, dando como resultados "nuevos escenarios", "nuevas realidades territoriales", "nuevas estructuras socio-espaciales" o en definitiva, "han producido espacio" (Santos, 1996). En este sentido,

tanto la localidad de José C. Paz como los lotes iniciales del Mirador Altube han transitado durante su evolución por diferentes etapas históricas que han resultado en la producción de diversos "paisajes" (Santos, 1996). En la medida que dichas etapas transcurrieron, el paisaje que se ha ido modificando ha resultado ser la herencia de diferentes pasados.

### **Sobre el contexto económico**

A lo largo de los años, Argentina ha atravesado por diferentes modelos económicos que impactaron directamente sobre la evolución y desarrollo del conurbano. Por lo cual, El Mirador de Altube no se encuentra exento de dicha influencia. En general, podemos definir los siguientes modelos económicos: 1) Colonialismo: anterior a 1880; 2) Modelo Agroexportador: desde 1880 a 1930; 3) Modelo de Sustitución de Importaciones: desde 1930 a 1975; y 4) Modelo Neoliberal: desde 1976 hasta tiempos recientes.

#### *1. Colonialismo:*

El país se encontraba bajo la administración de la corona española y las diferentes regiones que lo componían se encontraban relativamente aisladas entre sí. La economía para entonces se basaba en la ganadería, donde la mayor parte se exportaba. La cría de ganado se daba en la estancia que es la primera unidad económica organizada. La riqueza estaba concentrada en un pequeño grupo de estancieros. Los mayores conflictos en esa época se daban por el control de la aduana y el Puerto de Buenos Aires. El país se dividía entre dos visiones económicas: los unitarios y los federales, donde los primeros

apuntaban hacia el libre comercio y los segundos hacia el proteccionismo. Hacia finales de este período se logra la unificación política del país, y tras la revolución industrial en Europa, se comienza a construir los primeros ferrocarriles que permiten el transporte de producciones alejadas del puerto.

### *2. Modelo Agroexportador:*

Se caracteriza por la producción de alimentos y materias primas para su exportación a países industrializados e importación de productos manufacturados. Lo que implica una gran dependencia con el mercado internacional. El Estado garantizó el funcionamiento del modelo estimulando la inmigración extranjera como fuente de fuerza de trabajo, organizando el sistema jurídico y monetario (uso del patrón oro). El núcleo económico residía en la región pampeana, Buenos Aires y el puerto. Era donde se realizaban los grandes intercambios. Esto generó una centralización de los recursos en un grupo reducido, los terratenientes. De manera que la explotación de las tierras era, a través de arrendatarios y grandes latifundios. En particular, las tierras que rodean el Mirador de Altube se destinan a la explotación ganadera y agropecuaria.

### *3. Modelo de Sustitución de Importaciones:*

La alta dependencia de la economía nacional con respecto al mercado mundial entra en jaque ante las crisis económicas internacionales de 1874, 1914 y 1930. De manera que se dificulta la colocación de los productos agropecuarios en el mercado por falta de dinero de sus compradores y a su vez, de importar productos manufacturados.

Es así que en 1930 se pone fin al modelo agroexportador y comienza un proceso de industrialización con la integración de los trabajadores en la vida social y política del país. El nuevo modelo económico planteaba un sólido crecimiento de la industria argentina con el objetivo de llegar a un autoabastecimiento de alimentos y productos industrializados. Ahora el sistema dependía para su funcionamiento del petróleo y de la maquinaria pesada. La organización social cambió, la industria requería de mano de obra. Por lo que se produjo una gran inmigración interna desde el interior del país hacia los centros industriales. Es en esta época que se produjo un crecimiento demográfico en el conurbano, estimulado por políticas que facilitaban el acceso a las tierras.

### *4. Modelo Neoliberal, globalización de la economía:*

Tras el golpe de Estado en 1976 se instaura un nuevo modelo económico. Se abren las barreras a las importaciones. Quedan atrás las políticas que alientan la producción nacional, la presencia de un Estado benefactor, el proteccionismo y los salarios elevados. La política cambiaria repercutió sobre el tipo de cambio, comienza una profunda desindustrialización que genera desempleo seguida por la tensión social que desemboca en una represión.

A nivel mundial se impone la especulación financiera. En Argentina, se llevan a cabo políticas que generan la apertura del sector financiero conduce a obtener las ganancias desde la especulación y no desde el trabajo y la producción. Dicho proceso se lo conoce como "Patria Financiera". Estas políticas trajeron aparejada el incremento de la deuda externa, la pobreza y el desempleo.

Durante los años 90 se privatizaron las empresas estatales. Con el ingreso de la venta de esas empresas se dio inicio a una reforma monetaria, fijando el tipo cambiario, llega la convertibilidad, donde se fija el mismo valor a un dólar que a un peso. Esta medida se sostenía sobre la base de la deuda externa que seguía creciendo sumado a la fuga de capitales al exterior. En un principio el modelo parecía funcionar pero para 1999 la desocupación llegó al 30%, los salarios eran bajos y los bienes públicos, salud, educación y seguridad, entraron en crisis.

El fin de la convertibilidad revela la realidad de la situación financiera, el país no poseía la cantidad de dólares suficiente para hacer frente ante las promesas de pago que tenía pautadas. Ante esta situación se llevan a cabo políticas que paralizan al sistema bancario para evitar la fuga de dólares, a este hecho se lo conoce como "corralito". En diciembre de 2001, el país entra en una profunda crisis económica y social, que afecta el sistema financiero del país.

Para 2002 se produce una devaluación y un cese del pago de la deuda externa. Esta situación genera condiciones de competitividad para el país, alentando las exportaciones que registran un precio récord en la soja y otros cereales. Este panorama permite pasar de un déficit en la balanza comercial hacia un superávit fiscal que genera, poco a poco, las condiciones necesarias para dejar de depender de capitales extranjeros, acompañado de un proceso de sustitución de importaciones. Dichas políticas económicas repercutieron en la sociedad, donde se observó una disminución del desempleo y de la pobreza. A fin de comprender la conformación de los alrededores del Mirador de Altube y en particular, su uso como vivienda a través de diferentes períodos, se construyó una tabla

con los hechos destacados en José C. Paz y el Mirador. Basándonos en la periodización del proceso de conformación urbana de General Sarmiento propuesta por Cravino (Cravino, 2011).

### **Período desde lo rural a lo urbano**

Dicho período puede ser ubicado entre fines del siglo XVIII y principios del siglo XIX. Se caracteriza por la presencia de grandes extensiones de tierras sin uso productivo que con el tiempo fueron convirtiéndose, en primer lugar, en zonas de explotaciones ganaderas y luego una combinación de explotaciones ganaderas y agrícolas. La materia prima que se producía en el municipio era transportado hacia la Ciudad de Buenos Aires para su abastecimiento. Hasta 1889 la zona que hoy se conoce como el partido de José C Paz estaba bajo la jurisdicción del partido de Pilar para luego pasar a pertenecer al partido de General Sarmiento.

El cambio de uso de la tierra de rural a urbano fue proyectado por Adolfo Sourdeaux en 1864, dando origen a dos villas, José del Pilar (actualmente San Miguel) y Bella Vista, las cuales concentraban una población de 3480 habitantes (Munzón, 1976). El origen de José C Paz se da por la compra que realiza José Altube, sobrino de Félix Altube y fundador del partido, en 1891. Dichas tierras son las que actualmente conforman el centro comercial y urbano del partido. En ese entonces, funcionaba un establecimiento rural. Se presenta a continuación una síntesis de conformación urbana por períodos considerados.

*Tabla 1:* Periodización de conformación urbana de General Sarmiento teniendo en cuenta el Mirador de Altube.

## Conformación urbana de General Sarmiento teniendo en cuenta el Mirador de Altube

| Períodos considerados      | Características principales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vinculaciones con el área metropolitana                                                                                                                                                                                                                                                   | Características generales del Mirador Altube                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Modelo económico                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De lo natural a lo rural   | Actividades ganaderas y al final del período se le suman agrícolas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Proveedor de materias primas. Comunicaciones a caballo y dependientes de las condiciones climáticas.                                                                                                                                                                                      | El 5 de julio de 1868, Félix Altube compra el establecimiento agrícola-ganadero, actual "Mirador de Altube" que se ubica en el partido de Pilar. Hasta este período el casco sólo cumplía funciones productivas.                                                                                                                                                                                                                              | Colonialismo<br>(finaliza en 1870 aprox.)                                                                                                               |
| Desde lo rural a lo urbano | Se crean dos poblados: San Miguel y Bella Vista, que se caracterizan por la doble función: recreación (quintas de fin de semana) y viviendas permanentes, correspondiente al hábitat de inmigrantes europeos de distinta extracción social. En el entorno se encuentran explotaciones agrícolas y ganaderas y establecimientos industriales y de procesamiento de materias primas. En 1889 se crea el partido de Gral. Sarmiento.                  | Proveedor de materias primas, alimentos y bebidas así como de lugares de esparcimiento para clases altas. Cuenta con comunicaciones fluidas y seguras por la presencia de tres líneas de ferrocarril.                                                                                     | Al fallecer, en 1882, Félix Altube. María Berro, su esposa, se establece en la estancia junto a sus hijos y comienza la función como vivienda. En 1888, se amplía el casco y se construye un mirador para prevenir el robo de ganado. En 1889, se amplía la estancia al adquirirse un campo lindante ubicado hacia el Arroyo Pinazo. Ante la creación del partido de Gral. Sarmiento, el Mirador queda bajo su jurisdicción.                  | Modelo Agroexportador<br>(hasta 1910)                                                                                                                   |
| Metropolitización          | Surgimiento de otros poblados en General Sarmiento sin continuidad con la trama urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Proveedor de mayor variedad de alimentos y materias primas, con comunicaciones de diferente tipo: ferrocarril, primeros colectivos y automóviles.                                                                                                                                         | En 1914 fallece María Berro, y la estancia se subdivide entre sus 12 hijos. Ana Altube, hija de Félix y María, recibe la parte donde se encuentra el casco de la estancia. En 1946, comienza el loteo de la fracción heredada por Anastasio Santiago Altube, se rematan las tierras a través de inmobiliarias y bajo precios accesibles. Ante el fallecimiento de Ana Altube, se realiza un nuevo remate de las tierras del Mirador, en 1947. | Modelo Agroexportador hasta 1930. En 1930 comienza el Modelo de Industrialización por Sustitución de importaciones<br>(finaliza a comienzos de los '50) |
|                            | El municipio como continuo urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Proveedor de productos manufacturados y de horticultura, floricultura y granja. Asimismo, es proveedor de mano de obra para otras zonas del AMBA. Se extiende el servicio de colectivos y se mejoran las comunicaciones viales rápidas y estancamiento de las férreas y caminos internos. | El casco es adquirido por Homero Pedro Altube, nieto de Félix Altube y María Berro. Quien luego lo remodela en 1950.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Modelo de Sustitución de Importaciones<br>(hasta mediados de la década del '70 aprox.)                                                                  |
| Tiempos recientes          | Se acentúa la contradicción entre espacios de recreación y de vivienda para sectores de altos ingresos, junto a la presencia (a partir de loteos ilegales, de tomas de tierras o villas) de sectores populares o marginales. Alto crecimiento demográfico y expansión periférica. Zonas cercanas a vías rápidas se polarizan con radicaciones industriales. En 1994 el municipio se divide en tres: San Miguel, José C. Paz y Malvinas Argentinas. | Provee lugar de esparcimiento y residencia para sectores sociales altos y mano de obra para sectores económicos secundario y terciario del AMBA. Su producción agrícola intensiva es marginal tendiendo a desaparecer.                                                                    | Ante el fallecimiento de Homero Pedro Altube, el Mirador es heredado por Sofía Altube. La cual, en 1982, repara el edificio. Hay que destacar que el edificio cumple la función de vivienda desde 1888 hasta la actualidad ininterrumpidamente. Actualmente, el Mirador sigue perteneciendo a Sofía Altube quien lo habita.                                                                                                                   | Modelo Neoliberal<br>(hasta la actualidad)                                                                                                              |

Fuente: Elaboración propia.

### *Período de metropolitanización*

A raíz de la extensión de la red ferroviaria, en 1910, surgen nuevos núcleos urbanos alrededor de las estaciones, como sucedió con José C Paz. Fue el punto de inicio para la conformación del centro urbano de la localidad y el punto final para las actividades agrícolas y ganaderas en la zona, las cuales lentamente se fueron abandonando, quedando actualmente algunos lotes con actividades agrícolas intensivas como la horticultura, floricultura y granjas. El proceso de urbanización no estuvo exento de especulaciones inmobiliarias donde previo a la subdivisión de los lotes se dejaban grandes extensiones de tierras sin uso durante largos períodos. En los años '50 se produce una rápida generación de loteos y ocupación de tierras, quienes las adquieren pertenecían a sectores de ingresos medios o bajos. Este hecho se enmarca dentro del proceso de urbanización que se daba en el área metropolitana estimulada por el gobierno de turno. Además, se brindan créditos flexibles a los que podían acceder personas con bajos recursos. Se necesitaba poblar el conurbano para que las industrias pudieran obtener la mano de obra necesaria. El Mirador de Altube no estuvo aislado de dicho contexto. Para el año 1946 se realizaba una segunda subdivisión de los terrenos para luego ser rematados. A los compradores se les facilita el pago de los terrenos en cuotas.

### *Los tiempos recientes*

Hacia los años 80' se observa una ocupación urbana continua, se abandonan por completo las actividades agrícolas-ganaderas en la zona, y comienza un nuevo

período de tercerización de la economía. La actividad principal que se brinda es de servicios. Se mejoran y construyen nuevas vías de comunicación.

Se producen ocupaciones de tierras privadas, dando lugar a diferentes asentamientos, que en general son zonas de baja calidad ambiental. Se caracterizan por presencia de basurales, contaminación de los arroyos lindantes, inundaciones, calles sin asfaltar, etc. La escasa presencia del Estado genera reclamos por mayores servicios e inversión para los nuevos barrios que se estaban consolidando.

Para 1994 se divide el partido de General Sarmiento en tres nuevos: San Miguel, José C. Paz y Malvinas Argentinas. En ese entonces y los años siguientes el casco Mirador sigue perteneciendo a la familia Altube mientras que los lotes que lo rodeaban se fueron subdividiendo en los distintos períodos dando lugar a la conformación de diferentes barrios del Partido de José C. Paz.

En la *Figura 9* se puede observar un mapa de NBI de José C Paz por radio censal, los barrios populares y donde se localizaría el lote original del Mirador de Altube de 1868. En particular, podemos notar que el NBI es alto en gran parte de lo que era el lote. Esto se debe a que varios asentamientos en la zona carecen de infraestructura y poseen bajo nivel económico.

### **La evolución de la vivienda**

Durante el periodo de transición de lo rural a lo urbano, la vivienda residencial se caracterizaba por ser amplia, construida horizontalmente y estar ubicada dentro de terrenos de gran extensión dedicados a la ganadería y posteriormente a la agricultura.

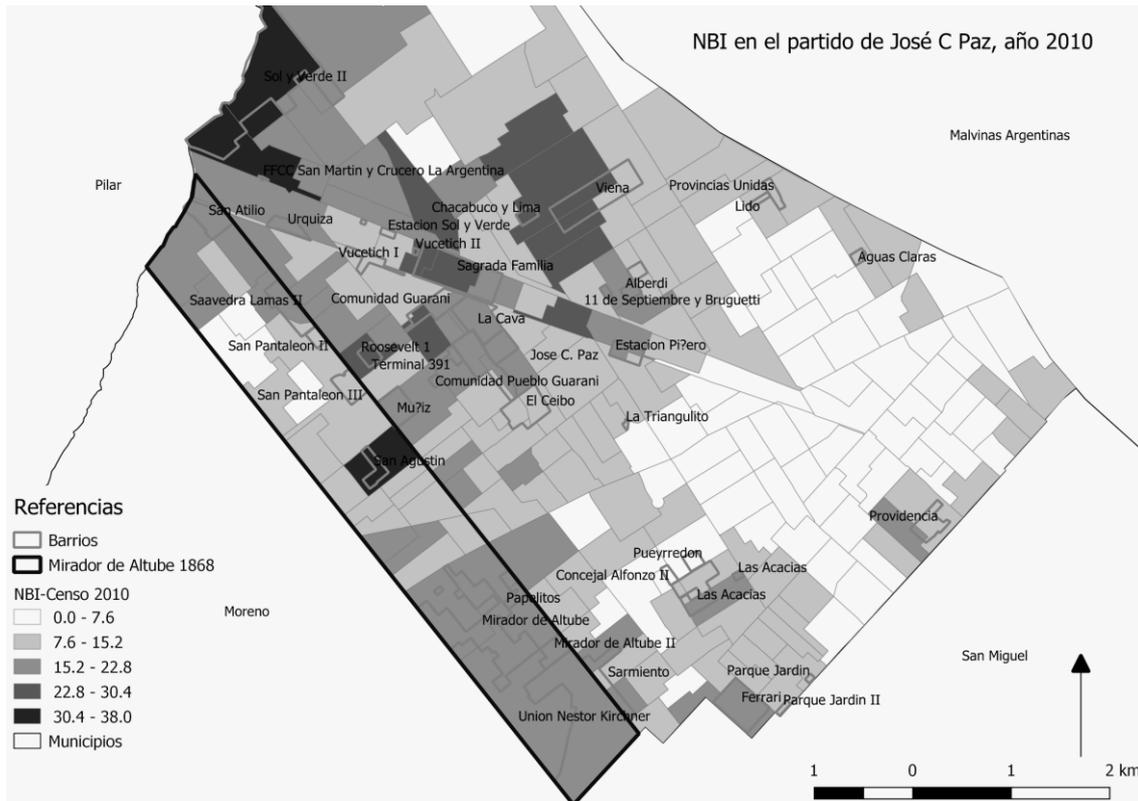


Figura 9: Mapa de José C Paz donde se puede observar el NBI por radio censal, los barrios del partido y la localización de lo que era el Mirador en 1868. Fuente: elaboración propia en base a datos del Censo 2010, INDEC e IDE del Conurbano.

El casco del "Mirador" originalmente presentaba características del tipo colonial, y cumplía la función de torre de vigilancia ante la amenaza de robo de ganado. Durante el proceso de urbanización, esta se caracterizó por presentar una superficie construida mucho menor en comparación con las viviendas rurales del período anterior, y acotada a las dimensiones de los terrenos surgidos de los distintos loteos. Asimismo, las formas que presentaban estas construcciones fueron diversas, dado que muchas veces la autoconstrucción por parte de los propietarios hacía que las mismas fueran edificadas por etapas de acuerdo a las necesidades o la capacidad de compra de los materiales. En otros casos, los loteos o barrios que fueron creados por políticas de Estado (plan de vivienda) generó que las viviendas fueran

prácticamente idénticas, característica que hasta el día de hoy puede observarse en distintas zonas del conurbano bonaerense. En tiempos más recientes, la ocupación de tierras dio lugar a la creación de asentamientos precarios, tanto en lo que respecta a materiales de construcción como a los servicios básicos que poseen. Los barrios informales y las villas se sumaron a los barrios ya existentes, ocupando, muchas veces, los espacios privados disponibles pero carentes de servicios de infraestructura, como agua corriente o cloacas. La principal característica que presentan las viviendas, es la pequeña superficie que poseen en comparación con las detalladas anteriormente, así como la presencia de hacinamiento en gran parte de ellas. Suelen ser construidos con materiales de baja

calidad y su estructura muchas veces es inestable, por lo que pueden sufrir daños ante las inclemencias del clima.

De manera similar la ocupación del suelo en los barrios preexistentes se intensificó, como resultado de sucesivas subdivisiones o de la construcción de más de una vivienda por lote. Las edificaciones multifamiliares constituyen tipo de vivienda presente en tiempos actuales. Esto se debe, entre otras cosas, a la alta demanda habitacional que se da en la zona así como también a los bajos ingresos de los grupos demandantes.

### Consideraciones finales

Los cambios dados a lo largo de los distintos períodos detallados han provocado una clara evolución en la estructura urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires, evolución que aún se encuentra en proceso en algunas zonas de la región. En el caso del Mirador de Altube, estas modificaciones llevaron a que lo que originalmente fuera un terreno vasto dedicado a la producción de materias primas evolucionara en urbanizaciones densamente pobladas. Aquella vivienda tipo colonial aún sobrevive y mantiene su uso residencial, a pesar de las alteraciones del paso del tiempo y los procesos sucedidos. Por otro parte, su entorno hoy se encuentra totalmente alterado. El proceso de urbanización, al igual que en el resto de la región, no eximió a esta localización de sus influencias. Se aprecia claramente el contraste producido entre una casa de estilo colonial de fines de 1880 y las distintas formas de urbanizaciones instaladas a sus alrededores. Este cambio tan redundante del paisaje arquitectónico producido no es una mera casualidad sino que es producto de unas causalidades de hechos y procesos

históricos suscitados. Las políticas que se desarrollaron desde la conformación del Mirador Altube han dado lugar a este contraste. Desde las decisiones económicas de gobiernos nacionales, ya sea por medio de políticas que favorecían la inmigración, procesos de la industrialización por sustitución de importaciones, planes quinquenales, o las reiteradas políticas liberales y cambios de rumbos económicos tendientes a la precarización y debilitamiento de la calidad de vida de los habitantes, sumados a las distintas invenciones, cambios culturales y procesos de globalización entre otros aspectos, han generado el marcado cambio de paisajes y estilos en lo concerniente a la construcción.

### Fuentes consultadas

- Cravino, M. C. (2011). "Organización territorial y conflictos urbanos del partido de General Sarmiento: una mirada desde la historia" - 1a ed. - Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Ferrer, A. (2004). "La Economía Argentina, desde sus orígenes hasta principios del siglo XXI". Buenos Aires: Fondo De Cultura Económica.
- Fernández, A. J. (2019), Mirador de Altube. Recuperado de [http://www.museodejosecpaz.com.ar/efemerides/julio/05-07-1868\\_Mirador\\_de\\_Altube.pdf](http://www.museodejosecpaz.com.ar/efemerides/julio/05-07-1868_Mirador_de_Altube.pdf)
- Fernández, A. J. (2019), "Reseña histórica de José C. Paz". Recuperado de [http://www.museodejosecpaz.com.ar/historia/Reseña\\_historica\\_de\\_Jose\\_C\\_Paz.pdf](http://www.museodejosecpaz.com.ar/historia/Reseña_historica_de_Jose_C_Paz.pdf)
- Munzón, E. I. (1976), "La ciudad de José C. Paz: síntesis de su evolución histórica". Bella Vista: s.e., 20 de marzo de 1976. 14 p.
- Munzón, E. I. (sf), "José Altube: vida y obra del ilustre fundador y benefactor de la ciudad de José C. Paz en el 50° aniversario de su fallecimiento". s.l.: s.e., s.f. 13 p.
- Santos, M. (1996), "Metamorfosis del espacio habitado". Barcelona: Editorial Oikos-Tau.
- Segura Salas, H. M. (1998), "Historia de José C. Paz". José C. Paz: Comisión del Centenario de José C. Paz.
- Simancas Yovane, K. (2003), "Reacondicionamiento bioclimático de viviendas de segunda residencia en clima mediterráneo" (Tesis Doctoral). Recuperado de <https://www.tdx.cat/handle/10803/6113#page=1>

# Colección Apuntes de Carrera

La colección **Apuntes de Carrera** constituye una pieza editorial central dentro de las estrategias de fortalecimiento formativo, orientada a la puesta en valor del trabajo de los estudiantes de las diferentes asignaturas. Es un instrumento de comunicación de los resultados alcanzados en espacios académicos

