



Revista de reseñas bibliográficas de Historia y Ciencias Sociales en la red

Año 3, N° 5- Rosario- Argentina, Octubre de 2010

ISSN 1851-748X. Es una publicación del Centro de Estudios Espacio, Memoria e Identidad de la Universidad Nacional de Rosario, pp. 21-23

LANCIOTTI, Norma, *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario 1880-1914*, Santa Fe, Edit. Univ U.N.L., 2009, 372 págs. ISBN 978-987-657-051-0

Analia Vanesa Dell' Aquila¹
Universidad Nacional de Rosario



La autora, desde su título, promete ponernos en conocimiento del proceso de formación y funcionamiento del mercado inmobiliario urbano en la región pampeana durante el periodo 1880-1914; pero toda expectativa de lectura, que bien podríamos pensar enclavada en los marcos de la historia económica, queda superada por un abordaje heterogéneo.

El **tema** planteado, el proceso de urbanización de Rosario, lo encontramos imbricado en la problemática de la formación y funcionamiento del mercado inmobiliario urbano durante la expansión económica de la ciudad entre el último cuarto del siglo XIX hasta la primera guerra mundial.

Lanciotti presenta un caso de urbanización sin industrialización, es por ello que partirá de pensar la configuración y expansión del espacio urbano desde la estructuración del mercado inmobiliario y

de las prácticas de los empresarios. Necesariamente el caso la llevará a establecer una comparación con Buenos Aires (único modelo de urbanización afianzado en la historiografía hasta no hace mucho tiempo) sin tornarse ésta un nudo de investigación en sí mismo, dando relevancia así al carácter particular del caso rosarino en su rol de espacio proveedor y distribuidor de recursos en el área pampeana.

Inicia la investigación estudiando los principios estructurales que promovieron la inversión en la propiedad urbana sin perder de vista las prácticas y estrategias utilizadas por la elite local, y, en este punto es un gran aporte la definición y periodización que hace de esta elite.

Su **hipótesis principal** consiste en pensar que la dinámica de la inversión inmobiliaria generó la elaboración de estrategias basadas en la movilización de vínculos parentales, étnicos y

¹ Recibido: 2/8/2010
Aceptado: 8/9/2010

políticos “*que ampliaron el grado de inclusividad de la elite empresarial*” (p.18). En este sentido, trabajará con **métodos** microanalíticos para reconstruir tales estrategias.

Lo llamativo del enfoque del problema es que permite la utilización de escalas de manera combinada, por un lado, macro -para observar las transformaciones económicas que intervienen en la formación del mercado inmobiliario urbano-, y por el otro, microanalíticas - para reconstruir las estrategias empresariales del sector inmobiliario. Una y otra escala, en forma articulada, sirven para analizar los condicionamientos y estructuraciones entre los cuales operaban los actores. Es así como, la autora, logra dilucidar la interacción de lo individual con lo social y descomprime la constante tensión entre estructura y agente.

De esta forma, **métodos** y problemáticas van articulando una aproximación al tema de una manera novedosa, alejada de la historiografía que ha sabido construir la imagen del empresariado urbano como terrateniente diversificado; esto queda expuesto en las dos partes que componen el libro: la primera destinada a las estructuras (configuración del espacio urbano, mercado de tierras urbanas; mercado de vivienda; economía, población y espacio) y la segunda, destinada a los agentes (empresarios e inversores), en ambos casos, con referencias historiográficas a la temática. Entre uno y otro aspecto, el Estado, provincial y/o municipal opera como nexo tanto por su carencia como por la implementación de reglas de juego.

El enfoque está inscripto en dos perspectivas: la Historia económica y la Historia social, esta última aportando la clave interpretativa de los conflictos entre las políticas municipales y los diferentes grupos sociales.

El **marco teórico** del trabajo, además de plantear la pertinencia de un abordaje desde la Historia urbana, será exhaustivamente revisado y trabajado el modelo de “redes sociales”, el cual permitirá pensar las relaciones parentales, étnicas y amicales a las cuales apelaron aquellos inversores y desde donde construyeron su racionalidad empresarial. Junto con ello, se examinan también las nociones de “capital social” y “capital cultural” que configuraban a aquellos agentes como sujetos socialmente activos. Este nivel de análisis, preocupa a la autora desde la introducción y a lo largo del trabajo, poniendo énfasis en clarificar aspectos **conceptuales** cuando los planteos nodales en cuanto a lo teórico- metodológico así lo requieren.

Por su parte, la construcción del espacio urbano no estará ajeno de ninguna manera a la traza ferroviaria configurada en relación al puerto, tópico claramente delineado en el capítulo I de la primera parte, del cual luego se desprende la valorización y uso del suelo urbano por sección; los tipos de viviendas, sus dueños y habitantes, etc.. Toda la primera parte nos permite vislumbrar un tipo de concepción del espacio y la emergencia de sus habitantes, cómo se distribuyen y transforman los lugares en espacio.

En la segunda parte -donde claramente emergen los agentes de apellidos muy resonantes, con sus historias de encumbramientos- está reconstruido el comportamiento del grupo empresarial dentro de una lógica tal vez condicionada pero no determinada por las estructuras.

Por todo ello es que encontramos en este trabajo distintas temporalidades: permanencias y acontecimientos. La Historia económica que sustenta su sentido en la Historia social y ésta que se apoya en aquella.

Las fuentes -de una frondosa vastedad y diversidad- no permiten descuidar el derrotero seguido por Norma Lanciotti en la concepción de su investigación que, con verdadero oficio de historiadora, nos muestra el desafío, llevado adelante con mucho éxito, de abordar una problemática tensando teorías y métodos con permanentes ajustes entre un plano y otro en la medida en que se avanzaba en el trabajo.

Al mismo tiempo, nos muestra de una manera nada convencional la construcción del espacio urbano rosarino y sus actores sociales desplegando una operatoria compleja pero inteligible.

Palabras clave: urbanización- agentes- renta- elite.
Key words: Urbanization- agents- rent- elite