

# Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y del suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires El caso del Distrito Tecnológico. 2008 - 2018

Autor:

Lerena Rongvaux, Natalia

Tutor:

Ciccolella, Pablo

2019

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título de Doctora de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía.

Posgrado



*Universidad de Buenos Aires*  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

Políticas de renovación urbana y valorización del mercado  
inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires.  
El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018

*Doctoranda:* Natalia M. Lerena Rongvaux

*Director:* Pablo J. Ciccolella

*Co-director:* Luis J. Domínguez Roca

Año 2019

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título Doctora de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Cómo citar esta tesis:

Lerena, N. (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. Tesis doctoral. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. 423 p.

## ÍNDICE

<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>8</b>
<b>PRESENTACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b>	<b>8</b>
<b>ESTADO DE LA CUESTIÓN</b>	<b>12</b>
<b>TESIS A SOSTENER</b>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
<b>OBJETIVOS E HIPÓTESIS</b>	<b>18</b>
<b>ORGANIZACIÓN DE LA TESIS</b>	<b>20</b>
<b>PARTE UNO: ENCUADRE TEÓRICO-METODOLÓGICO</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>23</b>
<b>ENFOQUE DE LA TESIS Y MARCO CONCEPTUAL</b>	<b>23</b>
<b>1.1 Valorización del espacio urbano</b>	<b>24</b>
1.1.1 Valorización del espacio y su expresión en las rentas urbanas y los usos del suelo	24
1.1.2 La <i>Brecha de renta</i> como motor de la renovación urbana	27
1.1.3 Teorías sobre los usos del suelo urbano	29
<b>1.2 Reestructuración capitalista, políticas urbanas y transformaciones territoriales</b>	<b>31</b>
1.2.3 Planificación urbana estratégica: la ciudad como empresa y mercancía	34
1.2.4 Políticas urbanas y desarrollo económico: economías clusterizadas y “distritos creativos”	37
<b>1.3 Los procesos de renovación en centros urbanos metropolitanos</b>	<b>40</b>
1.3.1 Sobre la noción de centralidad. De la Escuela de Chicago a la Escuela Catalana. Nuevas centralidades y centralidades en redefinición.	40
1.3.2 Una revisión crítica del concepto de renovación urbana	46
1.3.3 Gentrificación: ¿herramienta heurística u obstáculo epistemológico?	50
1.3.4 Una propuesta teórico-metodológica: <i>Renovación urbana excluyente</i>	52
<b>CAPÍTULO 2</b>	<b>58</b>
<b>ESTRATEGIA METODOLÓGICA</b>	<b>58</b>
<b>2.1 Organización del capítulo</b>	<b>58</b>
<b>2.2 Recorte teórico-metodológico y definición del caso</b>	<b>59</b>
2.2.1 Escalas de análisis	59
2.2.2 El caso del Distrito Tecnológico	62
<b>2.3 Operacionalización de conceptos ordenadores básicos</b>	<b>64</b>
2.3.1 Renovación urbana	64
2.3.2 Valorización del espacio urbano	65
2.3.3 Desigualdad socio-territorial	67
2.3.4 Síntesis de los conceptos ordenadores básicos de esta tesis	67
<b>2.4 Construcción de indicadores de cambios en los usos del suelo</b>	<b>69</b>
2.4.1 Sobre el indicador <i>Cambio en los usos del suelo (2008-2011)</i> : Origen de los datos	69
2.4.2 Sobre el indicador <i>Nuevas economías emergentes</i> : Origen de los datos	75
2.4.3 Sobre el indicador <i>Percepción de los cambios</i> : entrevistas con actores sociales clave	76
2.4.4 Sobre el indicador Normativas y políticas para la renovación urbana y permisos solicitados para obras nuevas: relevamiento de informes gubernamentales	78
<b>2.5 Construcción de indicadores de valorización del mercado inmobiliario y el suelo</b>	<b>79</b>
2.5.1 Origen de los datos	79
2.5.2 Proceso de producción de datos propios	82
2.5.3 Sobre el análisis territorial: escalas de análisis y construcción de unidades territoriales significativas	87
<b>PARTE DOS: ESTRUCTURA TERRITORIAL Y POLÍTICAS URBANAS</b>	<b>102</b>
<b>CAPÍTULO 3</b>	<b>103</b>
<b>EL SUR DE LA CIUDAD EN EL CONTEXTO DE LA CABA Y LA RMBA</b>	<b>103</b>

3.1 <i>Presentación y organización del capítulo</i>	103
3.2 <i>La estructura urbana actual de la Ciudad de Buenos Aires</i>	103
3.2.1 Centralidades y subcentralidades	106
3.2.2 Oferta de transporte y accesibilidad	108
3.2.3 Oferta de servicios educativos	110
3.2.4 Espacios verdes útiles	112
3.2.5 Potencial de constructibilidad	113
3.2.6 Dinámica del mercado inmobiliario y de suelo	114
3.3 <i>La estructura urbana actual en el sur de la Ciudad. Una mirada a las Comunas 4 y 8</i>	117
3.3.1 Estructura urbana de la Comuna 4	118
3.3.2 Estructura urbana de la Comuna 8	125
3.4 <i>La producción histórica del espacio urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires: valorización desigual del suelo y construcción de la brecha norte-sur</i>	133
3.5 <i>La dimensión social de la brecha norte-sur en la Ciudad de Buenos Aires</i>	137
3.5.1 La brecha social norte-sur en Ciudad de Buenos Aires	137
3.6 <i>Recapitulando: elementos para una contextualización territorial, histórica y social del sur de la CABA</i>	153
<b>CAPÍTULO 4</b>	<b>155</b>
<b>POLÍTICAS URBANAS Y PRODUCCIÓN DESIGUAL DEL TERRITORIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y SUR DE LA CIUDAD</b>	<b>155</b>
4.1 <i>Presentación del capítulo</i>	155
4.2 <i>El papel del Estado en la producción desigual del espacio urbano: normativas, planes y proyectos urbanos para la Ciudad de Buenos Aires</i>	155
4.2.1 Normativas, planes y proyectos para la Ciudad de Buenos Aires: breve revisión histórica	156
4.2.2 Políticas y planes urbanos frente a la “cuestión” del deterioro del sur	160
4.3 <i>Políticas actuales de valorización en la Ciudad: avance del capital sobre las últimas reservas de suelo urbano</i>	164
4.3.1 Venta de terrenos y edificios públicos	165
4.3.2 Nuevos Código Urbanístico y de Edificación	167
4.3.3 (Re) urbanización de villas e integración socio-urbana	170
4.3.4 Políticas de renovación en el sur	173
4.3.5 Recapitulando: políticas actuales de valorización en la Ciudad: avance del capital sobre las últimas reservas de suelo urbano porteño y tendencia al achicamiento de la brecha N-S	186
<b>CAPÍTULO 5</b>	<b>188</b>
<b>RENOVACIÓN URBANA Y POLÍTICAS DE VALORIZACIÓN TERRITORIAL EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO</b>	<b>188</b>
5.1 <i>El Distrito Tecnológico en el contexto del sur de la CABA</i>	188
5.1.1 La construcción histórica del área de estudio: el Distrito Tecnológico como <i>área de oportunidad</i>	188
5.1.2 La dimensión social en la producción del espacio urbano: condiciones socioeconómicas en el Distrito Tecnológico	196
5.2 <i>Políticas de renovación urbana en el Distrito Tecnológico: tendencias recientes de dinamización selectiva del territorio</i>	201
5.2.1 La Ley 2972 de creación del Distrito Tecnológico	201
5.2.2 Políticas de movilidad y renovación del espacio e infraestructura públicos	207
5.2.3 Breves notas sobre las implicaciones del nuevo Código Urbanístico en el Distrito Tecnológico	214
5.2.4 Recapitulando: el papel del Estado local en la renovación del área del Distrito Tecnológico	217
5.3 <i>Políticas de renovación urbana adyacentes al Distrito Tecnológico</i>	218
5.3.1 Nuevo barrio Estación Buenos Aires	218
5.3.2 Viaducto en altura del Ferrocarril Belgrano Sur, en Nueva Pompeya	222
5.3.3 Intervenciones de renovación en el entorno Parque Ameghino	223
5.3.4 Recapitulando: políticas de renovación adyacentes al Distrito Tecnológico	225
5.4 <i>Recapitulando. Políticas de renovación urbana en el sur y el Distrito Tecnológico: un patrón excluyente</i>	226

## PARTE TRES: RESULTADOS Y HALLAZGOS

<b>CAPÍTULO 6</b>	<b>229</b>
<b>DINÁMICAS DE VALORIZACIÓN ACTUALES EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y DE SUELO, 2003-2017</b>	<b>229</b>
6.1 <i>Presentación y organización del capítulo</i>	229
6.2 <i>Valorización del mercado inmobiliario y del suelo en las Comunas 4 y 8 hacia la última década. Análisis del mercado de venta y alquiler de terrenos e inmuebles.</i>	231
6.2.1 <i>Oferta de terrenos en venta: valorización del sur y tendencias de equidad territorial en la Ciudad</i>	233
6.2.2 <i>Dinámicas del mercado formal de compraventa y alquileres de departamentos</i>	239
6.2.3 <i>Dinámica del mercado inmobiliario para la compraventa y alquiler de oficinas</i>	250
6.2.4 <i>Dinámica del mercado inmobiliario para la compraventa y alquiler de locales comerciales</i>	259
6.3 <i>Evolución de los permisos de construcción: caída general para la Ciudad y la Comuna 8, la más dinámica del sur</i>	270
6.4 <i>Recapitulando: dinámicas de valorización recientes en el sur de la Ciudad de Buenos Aires</i>	273
<b>CAPÍTULO 7</b>	<b>281</b>
<b>MICRO-DINÁMICAS DE RENOVACIÓN Y VALORIZACIÓN EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO</b>	<b>281</b>
7.1 <i>Presentación y organización del capítulo</i>	281
7.2 <i>Micro-dinámicas de valorización diferencial del mercado inmobiliario y del suelo en el Distrito Tecnológico</i>	282
7.2.1 <i>El Distrito Tecnológico, la unidad territorial más dinámica del sur de la Ciudad de Buenos Aires</i>	283
7.2.2 <i>Mercado inmobiliario y de suelo a escala del Distrito Tecnológico: valorización diferencial y continuidad del patrón territorial</i>	284
7.2.3 <i>Recapitulando: dinámicas recientes y valorización diferencial del mercado inmobiliario y de suelo en el Distrito Tecnológico</i>	303
7.3 <i>Cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico: renovación física puntual y nueva oferta de consumo</i>	306
7.3.1 <i>Un análisis territorial de las nuevas empresas TICs en el Distrito Tecnológico (2008-2018)</i>	308
7.3.2 <i>Transformaciones de los locales comerciales: entre los comercios barriales y las cadenas internacionales</i>	316
7.3.3 <i>Nuevos equipamientos gubernamentales y educativos</i>	323
7.3.4 <i>Recapitulando: cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico</i>	326
7.4 <i>La emergencia de nuevas actividades económicas, más allá de las TICs</i>	329
7.4.1 <i>Alquiler temporal: emergencia de una actividad espontánea en el Distrito Tecnológico</i>	330
7.4.2 <i>Recapitulando: actividades emergentes más allá de las TIC en el Distrito Tecnológico</i>	335
<b>CAPÍTULO 8</b>	<b>337</b>
<b>RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO: PERCEPCIONES, ESTRATEGIAS Y CONFLICTOS EMERGENTES</b>	<b>337</b>
8.1 <i>Estrategias, valoración y expectativas de actores sociales. Las lógicas de los funcionarios públicos, agentes inmobiliarios y desarrolladores</i>	339
8.1.1 <i>Funcionarios públicos</i>	339
8.2 <i>Percepción de las transformaciones y conflictos emergentes en el Distrito Tecnológico</i>	361
8.2.1 <i>Percepciones de los y las residentes: entre la invisibilización, el entusiasmo y el recelo</i>	362
8.2.2 <i>Disputas territoriales frente a las dinámicas de renovación</i>	368
<b>RECAPITULACIÓN Y CONCLUSIONES</b>	<b>379</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS, FIGURAS, GRÁFICOS, MAPAS Y CUADROS</b>	<b>394</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES</b>	<b>401</b>

## AGRADECIMIENTOS

Es increíble la cantidad de gente que rodea -y en definitiva hace posible- una investigación doctoral, que a la vez es tan personal, tan íntima, tan singular, tan de una misma.

En primer lugar, agradezco a mi director, Pablo Ciccolella, quien, desde su humor, ojo crítico, claridad metodológica y frescura para el intercambio de ideas, me acompañó y permitió embarcarme en semejante empresa, siempre confiando en mí. También agradezco los valiosos aportes de muchos/as integrantes del PDTEM, en especial el apoyo de Iliana Mignaqui, Lorena Vecslir, y Luis Baer.

En segundo lugar, mi infinita gratitud hacia Luis Domínguez Roca, co-director que me acompañó decididamente desde la hora uno (cerrando por teléfono a cualquier hora el proyecto para aplicar a la beca) y me ayudó a madurar en el camino de la investigación con confianza y paciencia.

Gracias al GEGU, en particular, a los atinados comentarios y críticas de Juan Pablo Venturini y Luciana Rodríguez, compas del día a día y pilares fundamentales para sortear el trabajo gris del gabinete; y a Ricardo Apaolaza, por su colaboración desinteresada, paciencia, inmensa generosidad y pasión. Agradezco a Albano Vergara, también por su generosidad y ayuda clave en el momento preciso, y muy especialmente a Gonzalo Lus Bietti, por su colaboración con insumos clave para esta investigación.

Gracias a quienes dirigen e integran el Instituto de Geografía: especialmente a Jorge Blanco, quien también me apoyó generosa y confiadamente desde el principio, y a Elena Quinn, compañera intermuros a altas horas de trabajo. Gracias al apoyo y acompañamiento cotidiano de lxs becarixs de Igeo, y especialmente a las Pibas. Oración aparte para Luciana Rodríguez (de nuevo), Lucila Muñecas y Valeria Mosca: nuestras incertidumbres, desesperaciones, motivaciones, reflexiones e intercambios del principio están plasmados en este trabajo también.

Agradezco también los intercambios desinteresados que tuve con muchxs colegas a los largo de estos cinco años: a Carolina Gonzalez, María Eugenia Goicoechea, Hernán Orozco, y especialmente a Christian Scaramella e Ibán Díaz Parra, cuyos comentarios han sido decisivos

en el camino de esta tesis. Gracias también a Martín Moroni, Martín Ortiz (por los mapas), Valentina Lodigiani (por la edición) y a Cambalache, por las ayudas técnicas (y tantas otras).

Gracias infinitas a todxs lxs amigxs, quienes a veces, aun sin entender muy bien en qué estoy metida, me bancaron siempre, me apoyaron cuando dudé y se alegraron genuinamente de cada uno de mis logros. A Lula y Lu (en su versión amiguera), a las Gatunchi Peludis (y a sus mini-gatunchis), a lxs Flamitas del Paula, y especialmente a Dani y Magui, compañerxs de aventuras, desventuras, sueños, risas, proyectos y pavadas. Una tesis no se puede escribir, tampoco, sin cervezas con Facu, fernet con la gente del Bachi, tardes de trabajo con el Quemero, ni sin las cenitas que prepara Ine. A todxs muchas, muchas gracias por el aguante.

Soy una convencida de que el conocimiento no se puede construir sin pasión, sensibilidad y amor. Por eso festejé hasta las lágrimas cada capítulo que fui cerrando, divulgué cada logro que me hizo feliz, y me enojé mucho cuando algo no me salió como hubiese querido. Para cada uno de esos momentos estuvo mi familia: Papi, Caro, Seba, también primes y tíes... infinito empuje desde el amor, la confianza y el orgullo. Oración aparte para Mamá, locomotora, compañera incondicional, gracias, gracias por el aguante y la complicidad, y por vivirnos también en esta etapa loca. Esto es para ustedes, que me recuerdan quién soy, de dónde vengo y para qué todo este esfuerzo.

También estoy convencida de que el conocimiento no es neutral, y por eso esta tesis está aferrada a un sueño: el de una ciudad (y un mundo) donde no haya explotación ni opresión, donde las ventajas de la centralidad urbana no sean un privilegio de quienes pueden pagarlas, sino una oportunidad para el buen vivir colectivo. Mi compromiso es que los resultados de este trabajo sirvan como insumos para pensar y hacer otras ciudades posibles, que no se van a gestar en un gabinete; que las vamos a tener que arrancar en las calles.

Esta tesis está dedicada a todes quienes defienden y han defendido la universidad, escuelas y la ciencia y técnica públicas, laicas e independientes de las corporaciones –locales y extranjeras-. Sin sus esfuerzos, esta tesis simplemente no existiría. También para quienes luchan por el derecho a la ciudad acá, y en cualquier lado. Y especialmente, a las mujeres y disidencias, quienes peleamos todos los días por hacernos un lugar en la ciencia y en la historia.

Parque Patricios, noviembre de 2019



# INTRODUCCIÓN

## Presentación y formulación del problema

Hoy, el mundo *es* urbano. Según la Coalición Internacional del Hábitat (HIC, por sus siglas en inglés), en 2007, la población urbana mundial superó a la rural, y en Europa y América más del 80% de la población reside en ciudades (HIC, 2018). Además, es en las grandes ciudades globales donde se define la política y se comanda la economía mundial (Sassen, 1991). En las últimas décadas, a partir de las mutaciones que han tenido lugar con los procesos de reestructuración capitalista neoliberal la problemática del hábitat ha sido parte central en la agenda de estudios urbanos latinoamericanos. Esta cuestión es, además, parte de la agenda de organismos internacionales por lo menos desde 1976, a partir de las sucesivas conferencias ONU Hábitat (Vancouver 1976, Estambul 1996 y Quito 2016). Desde entonces, se reconoce la existencia de problemáticas en el habitar urbano de vastos sectores de la población mundial, sobre todo en los países de la periferia capitalista. Incluso, desde Vancouver 1976, se reconoce el carácter injusto de la distribución de plusvalías urbanas, por lo que se han propuesto acuerdos donde los miembros se comprometen a generar mecanismos para capturarlas y distribuir las (HIC, 2018, Borja *et al.*, 2017). De esta manera, generar un desarrollo urbano y territorial sostenible es el compromiso asumido.

Sin embargo, el crecimiento y complejización de las ciudades ha profundizado las contradicciones socio-territoriales que, según diversos autores, se expresan en dinámicas de fragmentación, segregación y dualización metropolitana (Ciccolella, 1999, De Mattos, 2010). Harvey (2013, 2007, 2014) ha argumentado extensamente de qué forma las ciudades han profundizado su papel como absorbentes de capital en tiempos de desindustrialización, tercerización y financiarización de la economía, algo que se encuentra bastante lejos de los compromisos de ONU Hábitat. En un marco de predominio de orientaciones neoliberales de los gobiernos locales, estos han generado condiciones para la profundización de la mercantilización del suelo y de los distintos bienes y servicios urbanos, posponiendo, en muchos casos, demandas sociales anteriormente abordadas (aunque sea de forma precaria e insuficiente). De esta manera, las desigualdades y las distancias sociales, culturales, económicas y territoriales se han profundizado (Pérez, 2016; Borja *et al.*, 2017; Ciccolella, 1999). Harvey (1989) caracterizó como *empresarialismo urbano* a esta forma de gestión de los gobiernos locales, centrados en la necesidad de atraer inversiones y posicionar a cada ciudad en un lugar competitivo a nivel global y/o regional. Esto ha implicado un tipo de

Estado que, a diferencia de las primeras interpretaciones de *laissez faire* de las políticas neoliberales, ha tenido un rol activo y decisivo en la producción y reproducción del capital a escala urbana.

Entre las intervenciones más características del empresarialismo urbano, en las últimas décadas se destacan las políticas de intervención en áreas deterioradas de las ciudades, fundamentalmente centrales y pericentrales. Estas políticas y planes, denominados de reconversión, renovación, rehabilitación, entre otras acepciones, persiguen como objetivo valorizar (en un doble sentido: crear valor y crear atractividad) sectores de la ciudad largamente abandonados por los procesos de desindustrialización, suburbanización, por las políticas públicas y por el Mercado en general. Dichos procesos de renovación en áreas de centralidad, lejos de ser fenómenos aislados o modas académicas, conforman, a su vez, un mosaico metropolitano dual y fragmentado, donde áreas de creciente informalidad y condiciones de fuerte precariedad urbana se combinan con barrios privados exclusivos en las periferias.

Los resultados de las políticas de renovación urbana se expresan inmediatamente en una valorización del mercado inmobiliario y de suelo, que la mayoría de las veces es utilizada como principal indicador del éxito o fracaso (dependiendo de quiénes lo evalúen) de estas medidas. Los efectos sociales de esta valorización territorial, por su parte, usualmente son poco problematizados por las gestiones locales.

Por el contrario, los debates sobre los efectos socio-espaciales de los procesos de renovación en centros urbanos vienen siendo centrales en las agendas de los estudios urbanos de muchas ciudades del mundo anglosajón desde la década del 70, y desde los 2000 también en Latinoamérica. En general, estas reflexiones se han dado a partir (y también en contra) de los abordajes de la *gentrificación*. Las discusiones sobre los alcances y límites de este concepto -en tanto herramienta heurística- serán retomadas en este trabajo.

Entre sus objetivos, la presente investigación se propone contribuir a los debates teóricos acerca de la utilización de los conceptos de renovación urbana y gentrificación para interpretar los procesos recientes, incorporando nuevas propuestas conceptuales, puntos de vista y herramientas analíticas, con miras a enriquecer esa discusión, atendiendo particularmente al contexto argentino y latinoamericano.

A partir de todos estos elementos, arribamos al problema central de esta investigación: **la conflictiva relación entre las políticas de renovación urbana en los centros y los procesos de valorización del espacio asociados.**

En la Ciudad de Buenos Aires, es posible observar, durante la última década, una serie de políticas de desarrollo urbano tendientes a incorporar al mercado inmobiliario y de suelo una gran cantidad de metros cuadrados vacantes, “destrabando” una enorme brecha de renta. La venta de terrenos y edificios públicos para desarrollos inmobiliarios y urbanos en la zona norte y centro; el cambio del Código Urbanístico, que habilita la densificación de las áreas más consolidadas de la Ciudad; la (re)urbanización de villas, que incorpora nuevo suelo al mercado formal; y las políticas de renovación de áreas tradicionalmente relegadas por el capital inmobiliario en el sur de la Ciudad, a través de Distritos Económicos; conforman en su conjunto una compleja trama de intervenciones públicas orientadas a avanzar sobre las fronteras del capital inmobiliario en la Ciudad.

En términos del mercado inmobiliario y de suelo, la Ciudad de Buenos Aires presenta un patrón históricamente desigual (Baer, 2011; Modelo Territorial 2010-2060). El problema de la desigualdad socio-territorial norte-sur de la Ciudad no es nuevo en la agenda pública: los planes para revertir esa tendencia se remontan a mediados de la década de 1950 (Goicoechea, 2017:473). Sin embargo, esta había sido, hasta principios del siglo XXI, una tarea infructuosa.

En la última década, en el marco del último plan general de “revitalización del sur” de la CABA (orientado por el Plan Urbano Ambiental-PUA), las comunas 4 y 8 de la Ciudad han sido afectadas por políticas de renovación urbana, a partir de caracterizarla como un área históricamente deteriorada y/o subutilizada, con un pasado industrial desarticulado desde la reestructuración de los ‘70, escasa presencia del Estado y concentración de población trabajadora de muy bajos ingresos.

Así, la Comuna 4, localizada en el pericentro sur de la Ciudad, viene siendo foco de intervenciones a través de la creación de diferentes *Distritos Económicos Especializados* (“Distrito del diseño”, en Barracas, “Distrito de las Artes” en La Boca y “Distrito Tecnológico” en Parque Patricios y Nueva Pompeya), que están acompañados de importantes políticas de renovación del espacio y equipamiento público, orientadas a modificar la calidad urbana en materia de seguridad, transporte, espacios verdes, etc. Básicamente, los Distritos Económicos se basan en la generación de incentivos fiscales, por extensos períodos, para la

radicación de empresas de una misma rama (siempre de las llamadas “*economías o industrias creativas*”) buscando propiciar una dinámica de clústeres.

El supuesto en el que se apoyan estas políticas es que la radicación de industrias creativas, así como la creación de nuevas centralidades en territorios con una economía urbana deteriorada, generan sinergias locales que revalorizan los barrios. La promoción de *distritos económicos o creativos* forma parte de una “receta” de políticas urbanas de origen empresarial, que ha circulado en las últimas tres décadas alrededor del mundo, impulsada por organismos internacionales y gobiernos locales, en paralelo a los procesos de descentralización política, fenómeno que ha sido estudiado como “circulación de políticas” (Baker y Temenos, 2015; Jajamovich, 2016; González, 2011)

Hasta el momento, el único distrito económico de la CABA impulsado desde su origen por el Estado y que ha mostrado impactos significativos es el Tecnológico (DT), para los barrios de Parque Patricios y en menor medida Nueva Pompeya y Boedo. El DT busca atraer empresas de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) ofreciendo importantes beneficios fiscales. Desde su puesta en marcha, pueden observarse algunas transformaciones, principalmente en el barrio de Parque Patricios: se han radicado en el DT más de 290 empresas TIC lo que, sumado al traslado de la Jefatura de Gobierno, ha implicado una significativa masa de trabajadores/as (alrededor de 20 mil hasta el momento, según el Ministerio de Economía y Finanzas, GCBA) que se movilizan cotidianamente. Esto viene alterando tanto la oferta comercial como la dinámica cotidiana del barrio, lo que abre interrogantes acerca de una reconfiguración de los patrones de centralidad en la Ciudad. La radicación de empresas TIC ha alentado la valorización inmobiliaria y del suelo de la zona, fundamentalmente, a partir de la construcción de nuevas oficinas (Lerena, 2019).

Frente a estas transformaciones, producto de la singular articulación Estado-Mercado que se da en la Comuna 4, y en el Distrito Tecnológico en particular, esta investigación estuvo motivada por algunas preguntas preliminares: ¿de qué maneras el Estado puede incidir en la valorización de un área?, ¿cómo se expresan las transformaciones socio-territoriales en el mercado inmobiliario?, ¿cuáles son los actores económicos más dinámicos en este proceso?, ¿en qué medida estas transformaciones pueden lograr revertir el “abandono” del sur, y a qué costo social?.

A partir de estos interrogantes, el presente trabajo se propone tomar como objeto de estudio la articulación entre el conjunto de políticas de renovación urbana impulsadas en el

área del Distrito Tecnológico y sus efectos territoriales, a partir de las transformaciones del mercado inmobiliario y los cambios en los usos del suelo, entendiendo que se trata de indicadores clave en los procesos de renovación urbana. Para esto, se toma como período de análisis el decenio 2008-2018, es decir, a partir de la sanción de la Ley 2972 de creación del Distrito Tecnológico.

## **Estado de la cuestión**

Este trabajo se inscribe dentro de las discusiones acerca de la transición del capitalismo, sus crisis recientes y las transformaciones en el rol del Estado, en particular de escala local. Entre algunas referencias insoslayables para la caracterización de la fase capitalista actual, cabe destacar los trabajos de Arrighi (1999), Harvey (2005), Kurtz (1993), Fernández (2017); Chesnais (2001), Brenner (2017), Theodore *et al.* (2015), Sassen (2007, 2010 y 2015) y Smith (2002).

A partir de los aportes de la geografía crítica, la *valorización del espacio*, y en particular del espacio urbano, conforma el marco de análisis general del trabajo. Son referentes insoslayables Robert Moraes y Da Costa (2009), Santos (1996), Lobato Correa (1993), Harvey (2013) y Smith (1979, 1996, 2002, 2008).

La problemática inmobiliaria y del suelo (en tanto que expresión de las dinámicas de valorización desigual del espacio urbano) también constituye un tema central para este trabajo. Algunos referentes de los teóricos son los estudios sobre la renta urbana y el rol del capital inmobiliario en su producción (Topalov, 1974; Fainstein, 1994; Carter, 1983), sobre el circuito secundario del capital (Harvey, 1978; Gotham, 2006 y 2012) y sobre los procesos de valorización del suelo urbano (Harvey, 1977). A nivel regional, los trabajos de Jaramillo (2009), Connolly (1988), Coulomb (1984), Schteingart (1989) y Ziccardi (1991) constituyen antecedentes fundamentales para entender la producción de suelo y los procesos de formación y apropiación de renta del suelo en América Latina. Para el caso de la RMBA, son una referencia trabajos clásicos y recientes sobre la cuestión de la generación de la renta urbana (Mignaqui 2003; Baer, 2011), el crecimiento por densificación (Del Río y Duarte, 2012) y la densificación por renovación urbana (Cuenya *et al.*, 2004; Herzer, 2012 y Kozak, 2008).

En América Latina, entre los principales trabajos acerca de la metamorfosis metropolitana en el marco de la reestructuración capitalista, se incluyen los de De Mattos (2010); Pradilla Cobos (2009); Hidalgo y Janoschka (2014) y Ciccolella (1999, 2014).

Respecto del área Metropolitana de Buenos Aires en particular, se destacan Ciccolella y Baer (2008); Ciccolella y Lucioni, (2005); Ciccolella y Mignaqui (2000, 2006); Vecslir y Ciccolella (2009), y la producción contenida en el N° 8 de la Revista RIURB (2012).

Uno de los temas que han sido objeto de estudio en el marco de los procesos de metamorfosis metropolitana, es el de la reestructuración de los centros y centralidades urbanas (por ejemplo, en Latinoamérica, De Mattos, 2010). Investigaciones del PDTEM<sup>1</sup> analizan el caso de la RMBA, concluyendo que, si bien desde los 90 se han creado nuevas áreas que concentran funciones centrales en nodos articulados a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por corredores de rápida y lenta velocidad (Vecslir *et al.*, 2017, 2018), la monocentralidad y la vitalidad del área central expandida de Buenos Aires mantiene su primacía en la concentración del poder político y económico de la región (Ciccolella *et al.*, 2015; Ciccolella y Mignaqui, 2009; Vecslir y Ciccolella, 2011).

Otros trabajos estudian la cuestión de las áreas centrales a escala ya no regional, sino local. Aquí, la Escuela Catalana analiza la importancia de la centralidad en términos de acceso a oportunidades urbanas (Borja y Muxí, 2000; Borja, 2009, 2012), estableciendo la creación de “nuevas centralidades” como un objetivo democratizador de la ciudad. Otros trabajos en la misma escala, para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, han revisado la vinculación entre ciertas políticas de renovación urbana y la gestación de nuevas centralidades en el sur de la Ciudad (Rodríguez *et al.*, 2011), cuestión que será especialmente retomada en este trabajo.

En particular para los centros urbanos, la cuestión de las transformaciones territoriales ha sido abordada desde los conceptos de renovación urbana, políticas de desarrollo territorial, gobernanza (Zürbbriggen, 2012; Farinós Dasi, 2008; Yáñez Werner *et al.*, 2008), y gentrificación. Algunos de los principales problemas teóricos que se analizan son: los desafíos en materia normativa y de instrumentos de intervención y regulación estatal (Baer *et al.*, 2016), la capacidad del capital inmobiliario y financiero y los desarrolladores privados en la producción de suelo y de productos inmobiliarios (López Morales, 2008; Socoloff, 2015a, 2015b, 2013), y la problemática social derivada de los procesos de mercantilización y valorización del suelo (Herzer, 2012; Hidalgo y Janoschka, 2014).

---

<sup>1</sup> Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos. Equipo de investigación perteneciente al Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, del que la autora forma parte y en el que se inscribe este trabajo.

Las interpretaciones sobre el carácter de los gobiernos locales en esta nueva fase capitalista son fundamentalmente conceptualizadas a partir del concepto de *empresarialismo urbano* (Harvey, 1989) y desde abordajes regionales, también bajo la noción de planificación estratégica (De Mattos, 2004; Greene, 2005, Vainer, 2000, Novais, 2010).

En Geografía Económica, los debates abiertos en el marco de la reestructuración del capitalismo, acerca de las políticas de *clústeres*, *industrias creativas* y *ciudades creativas* por parte de los gobiernos locales, pueden rastrearse tanto en autores anglosajones (Porter, 1995, 1998; Florida, 2010 y sus críticos: Scott, 2014; Martin & Sunley, 2003; Cook y Lazzeretti, 2008) como de América Latina (González Redondo, 2018; Herrera Medina *et al.*, 2013; Fernández y Vigil, 2007).

Las interpretaciones sobre el papel del Estado para garantizar condiciones de vida dignas y el acceso a las ventajas que supone la centralidad urbana han dado lugar a prolíficas reflexiones. “Derecho a la ciudad” y “justicia espacial” son quizás los conceptos ordenadores principales entre los debates actuales. Con respecto al primero, una revisión sobre la bibliografía permite reconocer, de un lado, interpretaciones “institucionalistas”, centradas en la necesidad de desarrollar políticas públicas hacia el derecho a la ciudad, como las de Borja (2003), Mathivet (2010), Capel (2011) y también las tempranas reflexiones de Oslak (1983, 1991); y de otro lado, interpretaciones “estructurales”, que buscan analizar el derecho a la ciudad desde una perspectiva de totalidad del fenómeno, como es el caso de Marcuse (2011), Garnier (2011) y Harvey (2013), entre otros. En relación al concepto de “justicia espacial”, son referencias insoslayables los trabajos desarrollados por Harvey (1977, 2007).

Dentro de las discusiones sobre renovación urbana y derecho a la ciudad, no podemos dejar de mencionar aquellos trabajos que ponen el foco en los procesos de expulsión o desplazamiento, derivados de diversas políticas de renovación, rehabilitación, recualificación, refuncionalización -entre otras denominaciones-. Este proceso excluyente ha sido analizado, fundamentalmente, en el marco del concepto de “gentrificación”. Los debates en torno a los procesos de gentrificación se encuentran abiertos y pueden organizarse según se entienda: a) que impliquen (Smith, 1979; Marcuse, 1985; López Morales, 2008; Slater, 2009; Janoschka *et al.* 2014, 2016; Blanco y Apaolaza, 2016) o no (Sabatini *et al.*, 2009; Cevallos-Arauz, 2018) desplazamiento de residentes anteriores al proceso de valorización; b) que puedan o no tener lugar en la periferia de las ciudades (Inzulza y Galleguillos, 2014); c) quiénes son los sujetos gentrificadores (Inzulza, 2012); d) si puede darse o no en áreas previamente vacantes (*new*

*built gentrification*) (Davidson y Lees, 2005; Lees *et al.*, 2008); e) si es un fenómeno exclusivamente residencial o puede extenderse a las transformaciones comerciales e industriales (Dot Jugla *et al.*, 2010; Tabackman, 2001; Sargatal Bataller, 2003; González y Waley, 2013; Hernández, 2016; Salinas, 2016); f) si está motivada, fundamentalmente, por nuevos tipos de consumo cultural urbano (Zukin, 1987; Ley, 1996; Lees *et al.*, 2008; Florida, 2010) o bien, por la lógica estructural capitalista (Smith, 1979, 1996, 2002; Janoschka y Sequera, 2014) y por último, y especialmente en Latinoamérica, g) el papel que juega el Estado en el proceso (*state led gentrification*) (Herzer, 2008, 2012; Lees, 2012; López Morales, 2013).

Otros aportes para pensar el proceso de gentrificación están en relación a cómo ésta es percibida (Delgadillo, 2016) y si es conveniente utilizar el concepto, de origen anglosajón, en contextos latinoamericanos (Janoschka y Sequera, 2014; López Morales, 2008, 2013; Díaz Parra, 2013; Ramírez Velásquez, 2016). En general, entre quienes hacen uso del término, hay acuerdo en señalar el carácter central del Estado como actor dinamizador de estos procesos de renovación excluyente en las ciudades de la región (Herzer, 2008, 2012; Lees, 2012; López Morales, 2013).

Con relación al papel del Estado en los procesos de renovación urbana, resulta interesante reflexionar acerca de su capacidad para alentar políticas de renovación *sin* exclusión. Retomando los debates sobre gentrificación, Marcuse (1985), Levy *et al.* (2006) y Bates (2013) exploran y proponen lineamientos en torno a “políticas anti-desplazamiento” (Blanco y Apaolaza, 2016) o de procesos de autogestión de vivienda popular en áreas centrales (Díaz Parra y Rabasco Pozuelo, 2013).

Por fuera de las discusiones sobre gentrificación, pero frente al mismo debate sobre el **rol** del Estado, se incluyen también los estudios sobre instrumentos de regulación urbana que podrían *contener* la orientación general del capital hacia la concentración de las mejoras solo entre la población solvente. Partiendo del supuesto de que el Estado puede, y debe, contrarrestar los efectos del Mercado, son antecedentes centrales para América Latina los trabajos del Lincoln Institute of Land Policy, (ver, por ejemplo, Smolka y Amborski, 2003). En particular para Argentina pueden mencionarse los de Reese (2005), y Cuenya (2012, 2016), Baer, Reese y Duarte (2016). Frente a estos enfoques, algunos autores discuten los alcances reales que pueden tener estas políticas a la luz de las experiencias concretas en



Latinoamérica (Kralich y Lerena, 2014), en especial, cuando dichas políticas entran en tensión con el objetivo político de generar atraktividad para las inversiones.

#### *Antecedentes del caso*

Las políticas de desarrollo urbano vía creación de Distritos Económicos, y en particular el impulso a industrias creativas, tiene como ciudad paradigmática a Barcelona, a través del conocido plan 22@BCN para el Poblenou (ver Marrero Guillamón, 2003; Mansilla, 2016). Artículos anteriores han señalado la estrecha relación entre la política de distritos económicos en CABA y la experiencia del 22@, en tanto antecedente que intenta aplicarse sin demasiadas mediaciones (Socoloff *et al.*, 2012; Lerena, 2016a, 2016 b; González Redondo, 2018). Sobre la noción de Distritos Creativos, los cuales proponen una nueva forma de valorizar el espacio a partir de un uso productivo vinculado a la cultura y el capital creativo, pueden consultarse Carmona (2017), Goicochea (2017; 2018) y el número especial sobre distritos creativos de la Revista del Área de Estudios Urbanos del Gino Germani, Quid16.

En América Latina, el llamado “Modelo Barcelona” ha tenido sus réplicas en múltiples ciudades, a partir de la implementación del planeamiento estratégico por parte de los Estados locales. Los casos de Medellín (Velásquez Castañeda, 2013; Castrillón y Cardona, 2014), Río de Janeiro (Vainer, 2000; Di Bella, 2015) y Buenos Aires (Marcús, 2012) son quizás las principales referencias empíricas y teóricas en lo que respecta al estudio de los impactos socio-económicos de las políticas de desarrollo urbano en las últimas décadas.

Con respecto al caso de estudio, existe mucha literatura que caracteriza la planificación urbana de la gestión del sur de la CABA en las últimas décadas en el marco de la planificación estratégica y el pasaje al empresarialismo urbano (Harvey, 1989) (ver Rodríguez *et al.*, 2011; Socoloff *et al.*, 2012; Espina *et al.*, 2013; Goicochea, 2017). A partir del Plan Urbano Ambiental (PUA) como documento rector, se sientan las bases de una ciudad orientada a alcanzar las siguientes metas: equidad, sostenibilidad, equilibrio, gobernabilidad y competitividad (CoPUA-GCBA, 2000). Con el PUA se introduce la orientación hacia estrategias de gobernanza (como los consorcios público-privados) y el marketing urbano. Desde una perspectiva crítica, Rodríguez *et al.* (2011) entienden que se trata de políticas bajo una dialéctica intervención/no intervención, en el sentido de generar condiciones para la inversión privada, pero no incidir para debatir el carácter social del suelo urbano y del derecho a la ciudad (Rodríguez *et al.*, 2011). Socoloff *et al.* (2012) ponen el foco en las racionalidades políticas en torno al “desarrollo”, a través del análisis de las conferencias y

discursos de agentes del gobierno local y empresarios. Así, enfatizan en las estrategias de generación de consenso social y atracción de inversiones por parte de un “Estado facilitador”, tomando el caso del Distrito Tecnológico.

Las características generales de las políticas de renovación urbana en el barrio de Parque Patricios (el de mayor superficie en el DT) han sido descritas en diversos artículos anteriores (Socoloff *et al.*, 2012; Lerena, 2016a, 2016b; Tillman *et al.*; 2016; Goicoechea, 2017), así como también existen trabajos que describen la historia del barrio (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011) y ciertos procesos de transformación previos al Distrito Tecnológico (Apaolaza, 2009; Thomasz, 2008, 2010).

Algunos de los trabajos anteriormente citados mencionan, dentro de los problemas principales de las transformaciones urbanas en la zona sur de la CABA, la cuestión de los efectos sociales de las políticas de renovación urbana para los grupos vulnerables, desde el concepto de gentrificación (Herzer, 2008; Socoloff *et al.*, 2012).

Aunque es posible rastrear varios trabajos que caracterizan, e intentan anticipar, efectos de las políticas de renovación urbana en curso en el sur de la Ciudad, con respecto a los impactos concretos de las políticas de renovación urbana en el Distrito Tecnológico la bibliografía es aún escasa. Las transformaciones se analizan en términos de alteración del patrón de segregación socio espacial (Goicoechea, 2017) y de procesos de revitalización urbana de áreas industriales degradadas (Depetris, 2015).

Hasta el momento, hay poca evidencia acerca de los procesos de valorización del suelo y los impactos socio-económicos asociados, tales como el surgimiento de nuevos usos del suelo y su correlato con la desaparición de otros, la emergencia de nuevas dinámicas de apropiación y uso del barrio, y los impactos en la *presión por desplazamiento* (Marcuse, 1985) de los residentes. Algunas referencias recientes sobre dinámicas de valorización inmobiliaria en el Distrito pueden rastrearse en Goicoechea (2018), Lerena (2019) y Lerena y Gonzalez (en prensa), aunque no son suficientes para completar un panorama que permita evaluar los efectos territoriales de la política.

Como fue señalado, la presente investigación se inscribe en las discusiones sobre las políticas de desarrollo urbano y sus efectos territoriales, en el marco de las transformaciones económicas, sociales y políticas que tienen lugar en las grandes ciudades, a partir de los procesos de reestructuración en la periferia capitalista. En particular, busca indagar acerca de

las políticas de renovación de los centros urbanos, sus efectos concretos en el mercado inmobiliario y de suelo y consecuentemente el acceso desigual a las ventajas que supone la centralidad, por parte de los grupos sociales menos solventes.

Para esto, el trabajo examina el caso del pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires, en la Comuna 4. Se toma como objeto de estudio la articulación entre un conjunto de políticas de renovación urbana impulsadas en la Comuna 4, y en particular, el área afectada por la Ley 2972 de creación del Distrito Tecnológico (DT), y los efectos en la valorización del espacio urbano. Para esto, se toman dos indicadores de renovación urbana principales: la valorización del mercado inmobiliario y de suelo y los cambios en los usos del suelo. El período de análisis se cierra al decenio 2008-2018 (año de creación del DT y de finalización del relevamiento de fuentes, respectivamente).

## Objetivos e hipótesis

Las **hipótesis** que han orientado el trabajo se resumen como sigue:

(a) Al contrario de los análisis sobre el carácter subsidiario del Estado en el capitalismo neoliberal, este ha cumplido un rol estratégico, prefigurativo y determinante en las ciudades latinoamericanas, para poner en marcha procesos de valorización y renovación urbana. Esto no significa asumir que hay una gestión o grupo social particular discurriendo un proyecto ya cerrado, coherente y libre de tensiones; pero sí asumir que, en su conjunto, las políticas urbanas recientes se articulan bajo una lógica consecuente con aquello que entre los estudios urbanos se ha caracterizado como *empresarialismo urbano*. No obstante, existen inercias y fricciones territoriales, que explican unos resultados heterogéneos frente a las mismas políticas de valorización.

(b) En la Ciudad de Buenos Aires, la reciente apuesta a la renovación del sur de la Ciudad se limita, en realidad, a unas pocas áreas de potencial inmobiliario. No obstante, en términos generales, las políticas de renovación urbana han conllevado una valorización acelerada, aunque heterogénea, del mercado de inmuebles y suelo en esta zona. La renovación urbana del Distrito Tecnológico en particular es selectiva en el territorio, y reproduce las desigualdades socio-urbanas y la segmentación del mercado propias de otras escalas, debido a la desigual distribución territorial de la inversión de servicios e infraestructura urbana.

(c) La valorización inmobiliaria y del suelo que tiene lugar en el sur profundiza la tendencia general de la Ciudad a restringir las posibilidades de acceso a la vivienda y los servicios a la población económicamente menos solvente, dando lugar a procesos de renovación urbana excluyente. Los efectos socio-territoriales de esta renovación excluyente son, por el momento, heterogéneos entre diferentes áreas del sur, lo que se expresa en distintos niveles de conflictividad social y contestación a dichas políticas.

### *Objetivos*

El **objetivo general** de esta investigación es contribuir a la discusión teórica acerca de los procesos de renovación de las áreas urbanas centrales para, a partir de esto, identificar y caracterizar las dinámicas de valorización del suelo y sus efectos socio-territoriales en áreas de renovación urbana al sur de la Ciudad de Buenos Aires, particularmente en el Distrito Tecnológico, entre los años 2008-2018.

### **Objetivos específicos**

- 1) Analizar críticamente las discusiones teóricas vinculadas a los procesos de renovación urbana en áreas centrales, y aportar al campo teórico de los estudios urbanos latinoamericanos, incorporando articulaciones, herramientas y puntos de vista que enriquezcan dicha discusión, y considerando el contexto regional y local.
- 2) Identificar, describir y analizar las políticas, planes y proyectos de desarrollo urbano vigentes, que tienen lugar en el pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires, en particular en el área comprendida por el Distrito Tecnológico y áreas adyacentes.
- 3) Reconstruir y describir las condiciones territoriales previas a la implementación de la Ley 2972 de creación del Distrito Tecnológico, en la Comuna 4 de la Ciudad de Buenos Aires.
- 4) Identificar, sistematizar y analizar las transformaciones recientes en el mercado inmobiliario y de suelo en la Comuna 4 y el Distrito Tecnológico en particular, así como también los cambios en los usos del suelo en este último, en tanto principales indicadores de valorización y renovación urbana.
- 5) Identificar y caracterizar los principales actores económicos y políticos involucrados en los procesos de valorización del espacio urbano, que operan en el área comprendida por el Distrito Tecnológico.

6) Identificar y analizar los principales impactos socio-económicos asociados a los procesos de valorización, en el área comprendida por el Distrito Tecnológico, en particular, aquellos que pudieran generar dinámicas de renovación urbana excluyente.

## Organización de la tesis

Esta tesis se organiza a lo largo de ocho capítulos, además de la introducción, conclusiones, bibliografía y fuentes consultadas. Los capítulos, a su vez, fueron agrupados en tres grandes secciones, que aspiran a conducir al/la lector/a desde la presentación del problema general de investigación hasta los resultados, procurando un orden lógico. El mismo inicia con el planteo del problema, continúa con las decisiones teórico-metodológicas que fueron tomadas, prosigue con un marco contextual, necesario para comprender el caso, y culmina con el análisis del caso de estudio (a la luz del marco teórico y en función del planteo metodológico) y con la presentación de las conclusiones (donde se retoma el planteo inicial del problema).

De acuerdo con esto, los capítulos se agrupan en *Introducción*, tres secciones y *Conclusiones*. A su vez, las secciones se organizan como sigue: la primera, o **encuadre teórico-metodológico**, presenta el enfoque y marco conceptual (Capítulo 1) y la estrategia metodológica (Capítulo 2) de la tesis. En la segunda sección, se propone una **contextualización**, a partir de la estructura territorial y las políticas urbanas del sur, en el contexto de la Ciudad de Buenos Aires y su Región Metropolitana (Capítulo 3), las políticas urbanas y la producción desigual del territorio en la Ciudad de Buenos Aires y sur de la Ciudad (Capítulo 4) y las políticas de renovación urbana y valorización territorial en el Distrito Tecnológico (Capítulo 5). La tercera sección, presenta los **resultados y hallazgos propios** de la investigación. En el Capítulo 6 se despliegan las dinámicas de valorización recientes en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, a partir del análisis del mercado inmobiliario y de suelo. El Capítulo 7 desarrolla estas mismas dinámicas, así como también los cambios en los usos del suelo, esta vez para el caso del Distrito Tecnológico. Finalmente, el Capítulo 8 examina dichos procesos de renovación urbana en el Distrito Tecnológico, a partir de una exploración sobre los principales actores sociales involucrados y su valoración, percepción y expectativas acerca de estas dinámicas recientes.



## PARTE UNO: ENCUADRE TEÓRICO-METODOLÓGICO

# Capítulo 1

## Enfoque de la tesis y marco conceptual

En el presente capítulo se introducen los elementos teórico-conceptuales que enmarcan la investigación y le dan sentido a los interrogantes y las hipótesis con las que se desarrolló este trabajo. La presentación se organiza a partir del despliegue de los siguientes conceptos ordenadores: *valorización del espacio urbano; reestructuración capitalista y empresarialismo urbano; centralidad y renovación de los centros urbanos metropolitanos.*

Con respecto al primer concepto, este trabajo retoma las tesis sobre la valorización del espacio de la tradición de la Geografía Crítica latinoamericana y anglosajona. Dichas interpretaciones, entienden al espacio como un valor de uso que a su vez es valorizado, a partir del trabajo humano. Desde este marco, se abordan el proceso de valorización del espacio y su expresión en las rentas urbanas y los usos del suelo en las ciudades, las brechas de renta como motor de la renovación urbana, y las distintas teorías sobre los usos del suelo urbano.

En segundo lugar, partiendo de caracterizar los procesos de reestructuración capitalista reciente y su expresión en la producción del espacio urbano, el siguiente apartado reflexiona acerca del predominio de las orientaciones neoliberales de los gobiernos locales y sus enfoques frente a las políticas de planificación urbana, abordando los conceptos de **neoliberalismo realmente existente, empresarialismo urbano** y políticas de **distritos creativos**.

En tercer lugar, se abordan los debates acerca de los procesos de renovación en centros urbanos y sus efectos socio-espaciales. En un primer momento, se retoma la noción de centralidad, en un recorrido desde la escuela de Chicago hasta la Escuela Catalana, y se explicita cómo será entendido este concepto. Luego, se realiza una revisión crítica del concepto de renovación urbana y los abordajes desde la gentrificación. Finalmente, se presenta una propuesta teórico-metodológica para comprender los procesos de renovación urbana en las ciudades de América Latina, a partir de lo que se denominará *renovación urbana excluyente*.



## 1.1 Valorización del espacio urbano

### 1.1.1 Valorización del espacio y su expresión en las rentas urbanas y los usos del suelo

Este trabajo retoma las tesis sobre valorización del espacio de la tradición de la Geografía Crítica latinoamericana y anglosajona. Dichas interpretaciones entienden al espacio como un valor de uso que a su vez es valorizado, a partir del trabajo humano. De acuerdo con Moraes y Da Costa (2009), toda construcción, conservación y modificación de formas humanizadas sobre el espacio representa una creación de valor. La valorización del espacio puede entenderse, entonces, como un proceso histórico de cristalización del trabajo humano en un territorio: “*en cualquier época y cualquier lugar la sociedad, en su propia existencia, valoriza espacio*” (Moraes y Da Costa, 2009:102). En esta línea, los territorios poseen una “herencia espacial” (Santos, 1996), a través de la cual puede *leerse* su proceso de valorización. Esta herencia espacial, o *rugosidades*, representa el valor-trabajo acumulado de un territorio. Se establece, entonces, un nexo orgánico entre el valor contenido y la creación de valor (Moraes y Da Costa, 2009:111). Estas rugosidades no son solo un dato de la geografía histórica de los lugares, sino que pueden constituirse, además, en *fricciones* para la acumulación futura; es decir, como inercias territoriales, que entran en tensión con nuevas dinámicas de valorización. Aunque Santos acuñó el término *rugosidades* para hacer referencia sobre todo a la expresión *material* de la producción del espacio –las formas espaciales, al decir de Lobato Correa-, el concepto permite pensar en inercias inmateriales que organizan la producción del espacio, como lo son la identidad del lugar (donde ciertos grupos pueden oponerse a lo nuevo) y los distintos cuerpos normativos (planeamiento, ordenamiento territorial, otras leyes).

Siguiendo a Smith (2008) y Harvey (2007), el capital se desplaza continuamente en la búsqueda de su valorización y se fija, espacialmente, en nuevas áreas de posibilidad con potencial de rentabilidad, sólo para desplazarse tiempo después, generando una “progresiva y desigual acumulación de trabajo en la superficie de la tierra” (Moraes y Da Costa, *op cit*:103). Esta valorización del espacio “de a saltos” requiere como condición la existencia de territorios con *desarrollos geográficos desiguales* (Harvey, 2007; Smith, 2008).

Sin embargo, el hecho de que la tendencia de valorización del espacio en el capitalismo esté orientada por la lógica de la ganancia, no debería hacernos perder de vista que también hay procesos de valorización (en tanto fijación de trabajo) desde la lógica del

valor de uso, que (aún) no son de interés para el capital. Valorización, entonces, no implica necesariamente exclusión social ni lógica de la ganancia, ni una valoración política determinada de ese proceso. Para poder hacer foco en los procesos orientados por la lógica de la ganancia, es preciso hablar de valorización *excluyente*.

Pensando en la escala específicamente urbana de la valorización del espacio, y de acuerdo con Harvey (2013) y Smith (1979, 2002), en este trabajo partimos de situar los procesos de valorización excluyente de los centros urbanos, como una dimensión más en las dinámicas generales de reproducción y expansión del capital en la ciudad neoliberal. En este sentido, partimos de la comprensión de que la valorización de los centros, tanto como las dinámicas de desplazamiento resultantes, se produce en nuestras ciudades en simultáneo a la valorización de ciertas periferias (por ejemplo, con la suburbanización de las elites), tanto como a procesos de producción de espacio urbano confinados a áreas de insuficiente calidad ambiental y urbana y estructuralmente excluidos de las ventajas de la centralidad (es el caso de la autoproducción informal de hábitat o la producción de vivienda social), como única respuesta de grupos sociales no solventes. Esto configura un espacio urbano que tiende a ser cada vez más fragmentado y dual (Ciccolella, 1999; Vidal-Koppmann, 2007).

Mientras que la mayoría de los estudios latinoamericanos sobre procesos de renovación urbana se analizan a escala de las áreas centrales, esta mirada metropolitana de la valorización del espacio urbano, invita a situar dichos procesos en un marco general, donde tienen lugar dinámicas que, no por silenciosas, son menos espectaculares en términos de suelo, población e inversiones económicas involucradas, como lo son los procesos de suburbanización de las elites (Vidal-Koppmann, 2008; Torres, 2001) y los nuevos asentamientos periféricos (Apaolaza, 2018).

#### *Valorización del espacio y su expresión en las rentas urbanas*

La valorización del espacio se manifiesta en todas las formas de renta del suelo. Como han señalado diversos autores (Topalov, 1979; Baer, 2013; Jaramillo, 2009), el suelo urbano es una mercancía peculiar por diversos motivos. En primer lugar, porque, a diferencia de otras mercancías –incluso del suelo agrícola–, el producto (el espacio construido) continúa fijado a la tierra no solamente en el proceso de producción, sino también durante la circulación y el consumo. En segundo lugar, porque se trata de un bien imperecedero, lo que posibilita la acumulación de riqueza a través del tiempo y se percibe como uno de los activos más seguros para su preservación. En tercer lugar, debido al hecho de que, a diferencia de cualquier otra

mercancía, ninguna porción de suelo es igual a otra, sino que se trata de un bien siempre heterogéneo, lo que determina la formación de rentas diferenciales y monopólicas.

Se llama renta diferencial al sobreprecio que un usuario urbano está dispuesto a pagar por una localización de determinadas características; fundamentalmente la accesibilidad a los servicios urbanos y la existencia de infraestructura y servicios, es decir, condiciones extrínsecas al lote (Baer, 2013; Jaramillo, 2009). A partir de estos atributos de localización se distribuyen los distintos usos del suelo (residencial, comercial, productivo, etc).

Según Baer (2013), las rentas monopólicas son un tipo específico de renta diferencial que se manifiesta cuando una determinada localización es objeto de interés particular por ciertas condiciones especiales, escasas o irreproducibles del entorno urbano, que benefician a un número reducido de lotes. La renta de monopolio suele darse en áreas urbanas dotadas, históricamente, con mejor infraestructura, atractivas en su paisaje urbano y, en algunos casos, distinguidas por su patrimonio arquitectónico.

Al respecto de las rentas de monopolio, Baer (2013) señala que

“las altas rentas que se pagan por acceder a estas áreas de la ciudad también son un mecanismo eficaz de exclusión socio-territorial. De algún modo, este sobre-precio se puede visualizar como un “impuesto privado” por el consumo de un espacio inaccesible para otros. Los propietarios de inmuebles en estos lugares exclusivos y excluyentes, están en condiciones de apropiarse de esta renta que algunos denominan Renta de Monopolio de Segregación (Jaramillo, 2008) y suele generarse en los barrios tradicionales de alta renta, en ciertas urbanizaciones cerradas y, a veces, en áreas renovadas o ‘gentrificadas’.” (Baer, 2013:235)

La cuarta -y quizás más significativa- característica del suelo como mercancía peculiar, es el hecho de que, al no ser producto del trabajo humano, este se caracteriza por tener precio, pero no valor<sup>2</sup>. ¿Cómo se determina entonces ese precio?, básicamente, a partir de lo que sobre él, y sobre todo en su entorno, se produce. Según Jaramillo (2009), el precio del suelo urbano está conformado por cuatro componentes: el “esfuerzo” del propietario; las acciones de otros individuos; los cambios en la normativa urbana y las obras públicas.

Un propietario realiza un “esfuerzo” al comprar un lote a un precio determinado, mientras que posteriormente, por efecto del proceso de desarrollo urbano, la propiedad

---

<sup>2</sup> La afirmación está de acuerdo con los postulados generales presentados por Marx en su clásico “El Capital” (Tomo 1, Vol.1)

comienza a valorizarse debido a distintas circunstancias, entre las cuales se destacan: a) acciones del conjunto de la sociedad: el proceso de consolidación y densificación, en el que se van agregando al entorno del terreno nuevas construcciones, ya sean viviendas y comercios, y que constituyen inversiones que otros propietarios generan sobre el conjunto de los terrenos; b) cambios en la normativa urbana: los cambios de zonificación hacia *mayores y mejores usos* y los incrementos del potencial constructivo, que permiten al propietario la posibilidad de construir una mayor cantidad de metros cuadrados que antes, son acciones del Estado que valorizan los terrenos; c) inversiones públicas: la construcción de infraestructura, pavimentos y equipamiento comunitario también genera aumentos de valor del suelo urbano. Como se observa, la valorización del suelo en las ciudades se produce, fundamentalmente, por esfuerzos ajenos al propietario de un terreno, básicamente, a partir de acciones y decisiones tomadas por el Estado y efectos de la sumatoria de decisiones aisladas de carácter privado.

Como se ve especialmente en los puntos b) y c), la valorización del suelo urbano se explica, directamente, por el rol que asume el Estado, actor que, por otra parte, como señala Baer (2003), tiene un papel protagónico en las expectativas futuras sobre rentas de suelo urbano. Entre sus acciones se destaca, en primer lugar, la capacidad de gestionar y vender una –a menudo significativa- cantidad de tierras públicas. En segundo lugar, a partir del tendido de servicios e infraestructura, ya que el hecho de que el Estado defina la distribución de las rentas diferenciales en un territorio, genera tanto plusvalías como minusvalías (para el caso de usos urbanos necesarios, pero no deseados). Por último, el Estado cumple un papel central como regulador de los usos del suelo, ya que las normas –y sus excepciones- configuran las rentas urbanas potenciales.

### 1.1.2 La *Brecha de renta* como motor de la renovación urbana

Hasta aquí, queda claro de qué manera el trabajo valoriza desigualmente el espacio urbano. Ahora bien, retomando las reflexiones previas acerca de las fricciones del territorio para la circulación de capital, ¿cómo interpretar los procesos de abandono o deterioro en ciertas áreas de las ciudades, o en palabras de Smith (1979), *el proceso de devaluación de la renta capitalizada*, previos a las dinámicas de renovación urbana? López Morales (2008) retoma las reflexiones de Marx sobre los procesos de destrucción creativa, para elaborar una teoría específica de los espacios urbanos pericentrales. Según este autor, los procesos de destrucción creativa en estas áreas vienen a resolver una contradicción inherente del espacio urbano: el hecho de que las estructuras espaciales actúan como barreras para la fijación de

capital nuevo y más productivo en el espacio. Para resolver esta contradicción, retoma a Neil Smith (1979), quien desarrolla el concepto de *brecha de renta* (*rent gap*) para explicar el impulso a la renovación de centros urbanos deteriorados en Estados Unidos, generando, por primera vez, una explicación-modelo estructural sobre los procesos de gentrificación en las ciudades anglosajonas. Según esta aproximación, en ciertas áreas centrales y pericentrales, existe una distancia creciente entre la renta real del suelo, capitalizada a partir de un uso presente, y la renta potencial capitalizable, si se hiciera el “mejor y mayor uso” de ese suelo. Esta brecha, entre la renta actual y la potencial, empuja a un conjunto de agentes a las operaciones de renovación urbana. En palabras de López Morales (2008):

“La lógica es netamente schumpeteriana. Tanto la renta capitalizada como la potencial se originan en un mismo nivel cuando se construye una edificación en un lote. Sin embargo, dado que las condiciones de desarrollo urbano circundante cambian en el tiempo – lo que permite “mejorar” los posibles usos – el capital fijo en el sitio constituye un obstáculo a ese mayor y mejor uso. De esta manera, el edificio ya no se corresponde con el nuevo contexto circundante, su construcción se torna gradualmente obsoleta y la renta de suelo capitalizada disminuye. De tal forma, la creciente divergencia entre la renta real disminuida y la renta potencial crea oportunidades para importantes beneficios a través de la reinversión en dicha parcela. Finalmente, la presión económica sobre el sitio es tal que la reconversión, y el aumento de la intensidad y tipo de uso se tornan inevitables (Clark, 1995, p. 1490; Hammel, 1999, p. 1284). (López Morales, 2008: s/p)”

A partir de estos elementos centrales, Smith desarrolla un modelo teórico, donde presenta un esquema según el cual las áreas objeto de renovación urbana atraviesan diferentes fases: un primer momento, de construcción y nueva etapa de uso, donde el precio de la vivienda refleja su valor original y sólo disminuye ligeramente, mientras que la renta capitalizada aumenta, debido al desarrollo urbano circundante. Un segundo momento, en el que los propietarios-rentistas, por la gradual e inevitable desvalorización de sus construcciones, tienden a des-invertir, produciendo una merma en la calidad de la edificación, una baja considerable en las rentas percibidas, y un efecto de abaratamiento de las rentas, que tenderá a generalizarse en el barrio. Esta fase coincide con los procesos de suburbanización de las elites. En paralelo a esa desvalorización, ciertos agentes de mercado inmobiliario puján por acelerar los procesos de abandono, a través de generar percepciones negativas sobre el barrio, con el fin de adquirir esas propiedades a bajo precio, y posteriormente, revenderlas a precio mayor precisamente a los grupos de bajos ingresos, quienes a pesar de la mala reputación del barrio las adquieren por imposibilidad de acceder a mejores oportunidades. Las

instituciones financieras, que podrían operar en el lugar, declaran estas áreas como inviables, restringiendo aún más el acceso a fondos para mantención y reparación por parte de los habitantes locales. Pasado un tiempo, la tendencia es al abandono progresivo de las propiedades, no por inutilizables, sino por no ser rentables. Esta dinámica se consolida hasta deteriorar todo un barrio, al extremo de que cada una de las propiedades se puede comprar a muy bajo costo. Llegado este punto, se está en presencia de la máxima brecha de renta posible, y es entonces cuando la gentrificación se convierte en un negocio viable (López Morales, 2008).

El modelo interpretativo propuesto por Smith para explicar los procesos de renovación urbana en las ciudades anglosajonas difícilmente sea válido para interpretar las dinámicas latinoamericanas, por cuanto existen importantes diferencias entre unas y otras (Pradilla, 2014). Por otra parte, aunque esta teoría es aceptable en su generalidad, es importante considerar que la brecha de renta no constituye en sí misma un motivo suficiente para desencadenar procesos de gentrificación, aunque sí es el más importante. Esto permite entender por qué áreas con enormes rentas potenciales, en realidad permanecen en estado de abandono o no son apetecibles para el capital (Díaz y Apaolaza, 2019). Sin embargo, la teoría de la brecha de renta es útil para explicar la valorización de áreas tradicionalmente obreras, tanto residenciales como industriales, atravesadas por procesos de estancamiento económico y abandono durante décadas. ¿Por qué invertir en estas áreas es rentable *ahora* y no *antes*? ¿Con qué atributos urbanos deben contar esas áreas para considerar que cuentan con potenciales rentas diferenciales? Un ensayo para responder esta pregunta tendrá lugar en los capítulos siguientes.

### 1.1.3 Teorías sobre los usos del suelo urbano

De acuerdo a lo que se viene argumentando, la valorización del espacio urbano se expresa en la renta del suelo, y dichas rentas están estrechamente vinculadas a la organización de los usos del suelo.

En Geografía, las teorías sobre los usos del suelo urbano se han abordado en sus inicios desde enfoques fundamentalmente neoclásicos, centrados en establecer modelos de uso del suelo orientados bajo el supuesto de la maximización de la utilidad, como los de Hoyt

(1939), Losch (1939), Christaller (1933), Burgess (1925)<sup>3</sup> y Weber (1909), presuponiendo una racionalidad económica por parte de los consumidores, y en ningún caso a partir de una teoría que contemple una síntesis entre valor de uso y valor de cambio para el suelo urbano (Harvey, 1977)<sup>4</sup>.

Desde la perspectiva neoclásica, en cualquier ciudad capitalista, un proceso de valorización del suelo dado suele *expresarse* en cambios en sus usos, bajo el supuesto microeconómico del *mayor y mejor uso*. Los modelos analíticos neoclásicos acerca del ordenamiento de los usos del suelo, aunque acompañados de estudios empíricos que han sido criticados por sus limitaciones para demostrar su capacidad explicativa real, han contado con cierta potencia para describir un orden espacial urbano. Pues, efectivamente, y como señala Harvey (1977) al citar a Engels en sus trabajos sobre el desarrollo urbano en 1872, es posible establecer, como regla general, que en toda ciudad capitalista se direcciona estructurar los usos del suelo a partir de la lógica del Mercado.

Sin embargo, como señala Baer (2013) con respecto a la formación de los precios del suelo,

“asumir que la desigual distribución territorial del precio del suelo obedece a un conjunto complejo y diverso de atributos sociales, culturales, ambientales y urbanísticos implica, de alguna manera, relativizar el supuesto “thüniano” que homologa la formación del precio al principio de centralidad (o accesibilidad). La distancia al centro (o el tiempo requerido para acceder a él) puede ser un factor de valorización de primera importancia. Sin embargo, [otras] externalidades [...] también condicionan la distribución desigual de precios en el territorio y, en ciertos casos, determina que lotes alejados del centro sean más caros que los cercanos a él. Esta perspectiva integral sobre la formación de precios del suelo permite asociar las rentas diferenciales a la valorización social y económica de diversos factores urbanísticos y socio-territoriales presentes en la ciudad, y no solo a un trade off del costo de transporte o la distancia al centro.” (Baer, 2013:235)

Frente a estos supuestos, puede argumentarse que la mayor debilidad de los enfoques neoclásicos radica en el desconocimiento del papel que cumplen actores con otras racionalidades, como el Estado o grupos sociales, que orientan la utilización de los valores de uso urbanos bajo la lógica de la necesidad, es decir, en un sentido *desmercantilizado* (por

---

<sup>3</sup> Para un análisis crítico de estos modelos de distribución de los usos del suelo urbanos, consultar Carter, 1983, capítulo 8

<sup>4</sup> Quizás el estudio de Chapin (1965, ver en Carter, 1983) pueda considerarse una excepción

ejemplo, a través de procesos de autoconstrucción de vivienda, de creación de viviendas de interés social o equipamientos públicos). En efecto, como señalamos párrafos atrás, pueden configurarse fuerzas contrarrestantes, o fricciones a esta dinámica, como ser ciertas políticas públicas redistributivas, producto de la dinámica de la lucha de clases. Por este motivo, resulta importante caracterizar qué papel toma el Estado en un momento y lugar determinado, y cuáles son los actores fundamentales que modelan la ciudad en cada caso de estudio singular, en vez de partir de un supuesto de espacio isotrópico.

Desde un punto de vista empírico, la literatura existente confirma que la tendencia general, en las áreas que atraviesan procesos de renovación urbana en ciudades capitalistas, es a la valorización expresada en el reemplazo de usos del suelo menos rentables por otros más dinámicos, en general destinados a usuarios más solventes. Los emplazamientos que se encuentran en proceso de valorización están sometidos, como regla general, a importantes presiones especulativas, afectando los usos del suelo anteriores al proceso de valorización y tensionando hacia el “mayor y mejor uso”. Es interesante señalar que esta transformación acontece en forma paulatina, determinando que el grado de aprovechamiento del uso del suelo sea irregular: algunas edificaciones subutilizan el suelo en tiempo presente, mientras que otras, -usualmente las más nuevas- se ajusten mejor a ese “mayor y mejor uso” (Baer, 2013).

Entender los usos del suelo como la expresión (transitoria) de dinámicas sociales permite dar cuenta de una dialéctica entre estos procesos (sociales) y las materialidades espaciales resultantes; superando las visiones meramente espacialistas o exclusivamente sociales de los procesos de producción y apropiación del espacio.

## 1.2 Reestructuración capitalista, políticas urbanas y transformaciones territoriales

### 1.2.1 Reestructuración capitalista y neoliberalismo realmente existente

Como ha sido ampliamente estudiado, la crisis capitalista mundial de la década del 70 implicó una reestructuración del modo de producción, que alcanzó, para la década del 80, a prácticamente todos los Estados occidentales del mundo. Dicha reestructuración, desencadenó transformaciones profundas tanto en la organización industrial y la relación capital-trabajo,



como en el aparato político, jurídico y cultural-ideológico (Harvey, 2005; Arrighi, 1999; Anderson, 2003).

A partir de la expresión *neoliberalismo realmente existente*, Theodore, Peck & Brenner (2015) dismantelan dos argumentos de la ideología neoliberal. El primero, en relación a que las fuerzas del Mercado operan de acuerdo con leyes inmutables, independientemente de dónde se “desencadenen”. Proponen, por el contrario, entender los proyectos de reestructuración neoliberal teniendo en cuenta las interacciones contextuales y, dependientes de la trayectoria, los escenarios institucionales heredados, políticas estatales y regulatorias y la relación de fuerzas en cada territorio (Theodore, Peck & Brenner, 2015: 213). Se trata por lo tanto, más que de un “modelo neoliberal” regular y acabado, de un *proceso* de neoliberalización abierto, irregular y contradictorio.

En segundo lugar, apuntan a la ideología del “Libre Mercado” y el papel que cumple el Estado en los procesos de neoliberalización. En contra de la utopía del Libre Mercado y la libre injerencia estatal, donde el Estado y el Mercado se presentan como diametralmente opuestos, en la práctica estos procesos han conllevado un arreglo jurídico, ideológico e institucional muy preciso en cada territorio para poder implementar la ideología neoliberal.

A los fines de esta investigación, interesa poner el foco en dos de los campos que han sido permeados por la ideología neoliberal: de un lado, en el ámbito de la planificación urbana, lo que se llamó *empresarialismo urbano* o *planificación urbana estratégica*. Del otro lado, en el ámbito del desarrollo económico territorial, pero íntimamente ligado a esos planteos, la formación de *clústeres* y *distritos económicos*. Ambos comparten una fuerte perspectiva, de origen empresarial (y/o militar), que se traslada como *mainstream* al campo de la política y la academia, desde la década del 80<sup>5</sup>.

### 1.2.2 *Empresarialismo urbano* como modelo de gestión

Con la consolidación del posfordismo como última fase del modo de producción, las ciudades han reacondicionado sus arreglos institucionales y puesto en marcha un nuevo modelo de gestión estatal y planificación urbana, colaborando con la valorización y circulación general del capital. Las características que asume el Estado -en particular el estado

---

<sup>5</sup> No es que en los regímenes de acumulación previos no hubiese una perspectiva empresarial. Por el contrario, así como el posfordismo estructura todos los órdenes de la vida en el neoliberalismo, el fordismo hizo lo propio durante el modelo del estado de bienestar. Al respecto, puede verse Hirsch, 2001; Holloway y Picciotto, 1978; Jessop, 1980, sobre la Teoría de la Regulación.

local- a partir de la reestructuración capitalista ha sido conceptualizada como *empresarialismo urbano* (Harvey, 1989), *urbanismo neoliberal* (Theodore, Peck & Brenner, 2015) o *urbanismo revanchista* (Smith, 1996).

Entre las principales características de la gestión local en las ciudades neoliberales Harvey (1989) destacaba: a) un marco jurídico de descentralización política (mandatado por los organismos internacionales), donde la escala local tiende a absorber nuevas funciones y responsabilidades, a menudo con escasos recursos; b) un *mainstream* internacional, que instala la idea de que las ciudades deben ser competitivas, innovadoras y flexibles para atraer capitales (entre otras cosas, para gestionar esas nuevas responsabilidades, derivadas de la descentralización); c) la reorientación política hacia ese fin, a menudo dejando en segundo plano la producción de valores de uso para la reproducción social, y priorizando la generación de condiciones para la inversión privada; y d) la noción de “gobernanza”, para explicar una gestión que no es exclusivamente pública, sino crecientemente constituida por partenariados o consorcios público-privados. En este esquema, el sector público tiende a asumir los riesgos de las operatorias, mientras que el privado, los beneficios.

Veinte años más tarde, el exhaustivo trabajo de Theodore, Peck & Brenner (2015) retoma a Harvey, precisando algunos de los principales rasgos del urbanismo del *neoliberalismo realmente existente* de los países noratlánticos. A los fines de esta investigación, se retoman solamente los siguientes: a) *la reestructuración de las estrategias de desarrollo territorial*: mediante la creación de zonas de libre comercio, zonas empresariales y otros espacios desregulados en las principales regiones urbanas y la creación de nuevas áreas de desarrollo, tecnopolos y otros *nuevos espacios industriales* a escalas subnacionales, sumado a la movilización de nuevas estrategias “glocales” para recanalizar las capacidades económicas e inversiones en infraestructura; b) *transformaciones del ambiente construido y de la forma urbana*: creación de espacios privatizados para el consumo de elites/corporativo, construcción de megaproyectos destinados a atraer inversiones corporativas y reconfigurar los patrones locales de uso del suelo, creación de barrios cerrados, enclaves urbanos y otros espacios de reproducción social segregados, corrimiento de las fronteras de gentrificación y la intensificación de la polarización socioespacial, adopción del principio del “mayor y mejor uso” como la base de importantes decisiones de planificación de uso del suelo; y por último c) *re-representación de la ciudad*: discursos de origen empresarial y representaciones enfocadas en la revitalización y rejuvenecimiento de las ciudades y la reinversión en ellas (Theodore, Peck & Brenner, 2009:9).

Buena parte de los estudios urbanos latinoamericanos (Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Hidalgo y Janochka, 2014; López Morales, 2008; Socoloff *et al*, 2012) han retomado estos marcos interpretativos para entender las mutaciones hacia la escala local de la ciudad neoliberal Otros (Pradilla, 2009, 2014; Ramírez y Pradilla, 2013), por el contrario, parten de considerar que, en razón del desarrollo desigual y combinado del capitalismo, las características particulares de los países latinoamericanos imposibilitan analizar las ciudades desde los abordajes epistemológicos del mundo desarrollado<sup>6</sup>. En esta línea, pueden ubicarse los trabajos de Ciccolella (1999), Pérez (2016), Rodríguez y Di Virgilio (2014), para la Región Metropolitana y la Ciudad de Buenos Aires.

Este trabajo parte de interpretar que, bajo la tesis del *neoliberalismo realmente existente*, estas singularidades latinoamericanas podrían (y deberían) ser abordadas ya que, por el contrario, no hay algo en este marco interpretativo que anule la posibilidad de retomarlo para el análisis regional-local, siempre que se lo utilice como una herramienta heurística y no como un modelo trasladado acríticamente.

A partir de algunas reformulaciones de los abordajes anglosajones citados y de cierta influencia iberoamericana, enfoques provenientes de la Arquitectura, el Urbanismo y la Planificación Urbana han caracterizado este modelo de gestión de las ciudades como *Planificación Estratégica* (De Mattos, 2004; Vainer, 2000; Novais, 2010).

### 1.2.3 Planificación urbana estratégica: la ciudad como empresa y mercancía

Mientras que el *empresarialismo urbano* puede considerarse el paradigma que organiza la gestión local a partir de la reestructuración neoliberal, en el ámbito específico de la planificación urbana esto se ha expresado en una revisión profunda de los modelos de planificación racionalista vigentes hasta entonces, dando lugar a un nuevo paradigma conocido como Planificación Estratégica.

La planificación urbana estratégica surge como respuesta crítica al paradigma de la planificación centralizada, que partía de la idea de un Estado capaz de intervenir sobre los procesos urbanos, confiado en la razón y en la técnica. Un Estado que condensaría en su seno

---

<sup>6</sup> Según Pradilla (2009), entre las principales características de la urbanización capitalista vernácula se cuentan: la subsistencia indígena, una urbanización acelerada, una industrialización tardía y desindustrialización temprana, amplios niveles de tercerización informal del trabajo y la producción, procesos de autoconstrucción masiva de vivienda, un extenso mercado informal de suelo y vivienda, considerables niveles de desempleo estructural y fuertes niveles de pobreza, regímenes de excepción, baja participación ciudadana, y dinámicas de violencia urbana generalizada.

todas las tareas de gestión necesarias para transformar a las ciudades en lugares ideales, producto de la investigación científica y el desarrollo tecnológico. Se trataba de un modelo de planificación fuertemente normativo. Esta forma de entender la planificación tenía un carácter determinista, ya que se partía del supuesto de que “para un problema existía una solución”, desestimando el contexto de aplicación. Estas ideas, cuya modalidad más radical estuvo representada en los escritos y propuestas de Le Corbusier, terminaron materializándose en una suerte de vademécum urbanístico conocido como *La carta de Atenas* (De Mattos, 2004).

El modelo de planificación racionalista recibió fuertes críticas por parte de urbanistas y planificadores. Según De Mattos (2004), tres cuestiones deben ser consideradas para comprender la crisis y el abandono de las ideas racionalistas para la planificación urbana: a) una nueva concepción sobre el gobierno y las políticas públicas, acerca de quiénes debían ser los agentes decisivos de acción; b) la aparición de nuevas explicaciones sobre cómo se generaba el crecimiento económico y c) el contexto socio-político derivado de la crisis del modelo fordista y la debacle de la experiencia socialista.

La planificación estratégica surge, inicialmente, a fines de los años 70 en el ámbito militar y luego empresarial, en consonancia con la reestructuración capitalista posterior a la crisis. La estrategia de acumulación posfordista adopta, entonces, un modelo dinámico de planificación empresarial, que tiene como lineamientos principales la flexibilidad, la capacidad de adaptación al cambio y el manejo de más de un escenario futuro para prever, y eventualmente adaptarse, con mayor eficiencia a las crisis. De la misma manera, estos principios se trasladaron desde la década del 80 a las gestiones locales de algunas ciudades, siendo pioneras San Francisco y Los Ángeles, y años más tarde Barcelona y Bilbao, en un marco de descentralización administrativa, donde la escala de gestión local tendía a asumir mayores responsabilidades, muchas veces con insuficientes recursos. Referentes del planeamiento catalán, definen a la planificación estratégica como

“una forma sistemática de manejar el cambio y de crear el mejor futuro posible para una ciudad. Más específicamente, [...] es un proceso creativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, establece un sistema continuo de toma de decisiones que comporta riesgo, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores de seguimiento sobre los resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales a lo largo de todo el proceso” (Pascual i Esteve, 1999: pg).

La planificación estratégica está basada en la elaboración de planes y proyectos que presentan una serie de objetivos de corto plazo, con una normativa dinámica, flexible y adecuada al movimiento del sistema urbano (Greene, 2005); a diferencia de los grandes planes y las rígidas normativas de la planificación racionalista. Según Fernández Güell:

“La planificación estratégica de ciudades es un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso” (Fernández Güell, 1997: pg 68)

El paradigma de la planificación estratégica parte del supuesto de que las ciudades compiten entre sí para atraer inversiones, por lo que las políticas urbanas deben orientarse a generar las mejores condiciones de atraktividad para el capital. De aquí, se desprende la necesidad de impulsar herramientas de “marketing urbano” (Friedmann, 2005), a partir del impulso de megaeventos (Vainer, 2000; Novais, 2010), “edificios marca”, “artefactos de la globalización” (De Mattos, 2002), entre otras estrategias, junto a importantes inversiones públicas para valorizar áreas de las ciudades, organizadas en planes o proyectos urbanísticos.

A partir de la descentralización y neoliberalización de las ciudades, dichos proyectos de valorización urbana se concretan mediante la formación de consorcios público-privados, o *partenariados*, donde el rol del Estado es generar condiciones y acompañar, muy de cerca, los proyectos. Mientras que el de los actores privados -considerados los más “dinámicos” de la sociedad civil- es realizar las inversiones y co-gestionar. De este modo, el Estado pasa a cumplir un papel de “facilitador” de las acciones privadas, en consonancia con el modelo de gestión empresarialista. De esta manera, se consolida el modelo de *gobernanza*, para dar cuenta de un nuevo tipo de gestión pública, entendida como la capacidad de coordinación de múltiples acciones individuales por parte de un Estado, apuntando a una ciudad que se constituye como (supuesto) actor colectivo. De la “ciudad como sujeto colectivo” se desprende la necesidad de pensar en procesos de planificación participativa.

La planificación urbana estratégica ha sido intensamente criticada por diversos autores (Tabakman, 2001; Sargatal Bataller, 2003; Marrero Guillamón, 2003; De Mattos, 2004; Rodríguez et al., 2011; Socoloff et al., 2012; Espina et al., 2013), sobre todo, a partir de los impactos concretos en diversas ciudades, tales como Barcelona, Bilbao, Valencia, Medellín, Belo Horizonte, Río de Janeiro y Buenos Aires, por citar solo algunos ejemplos, siendo la

producciones de Vainer (2000) y Novais (2010) quizás las más contundentes para América Latina. Someramente, los principales argumentos de quienes critican la PUE se organizan de la siguiente manera: a) corren el foco y dejan sin resolver problemas “modernos” de las ciudades, aún pendientes, como son el déficit de viviendas, transporte, servicios e infraestructura y trabajo; b) refuerzan la predominancia del valor de cambio sobre el valor de uso, en la medida de que la ciudad se vuelve un objeto a ser vendido al mejor postor, y en que la competencia y la atractividad del capital son los principales móviles; c) aceleran procesos de valorización inmobiliaria, con su correlato en procesos de desplazamiento y expulsión; d) postulan una supuesta participación ciudadana, que en realidad siempre termina por legitimar las acciones de los actores con mayor poder, fundamentalmente agentes inmobiliarios y otro tipo de empresas interesadas en invertir o hacer negocios; e) suponen a la ciudad como un actor homogéneo, con expectativas comunes, cuando en realidad la ciudad está conformada por actores sociales heterogéneos, con intereses diversos y hasta contrapuestos e irreconciliables; y f) tienden a la homogeneización cultural de las ciudades y a “licuar” todo tipo de identidades urbanas no deseadas para la valorización, a la vez que mercantilizar los íconos y tradiciones propias de cada lugar.

#### 1.2.4 Políticas urbanas y desarrollo económico: economías clusterizadas y “distritos creativos”

Los procesos de desindustrialización fordista que tuvieron lugar desde mediados de los 70 quedaron cristalizados en los tejidos urbanos, generando extensas áreas de fricción para el capital: subutilizadas, desvalorizadas y tugurizadas. En este contexto, desde la década del 90 y con el mismo origen, derrotero y postulados de la planificación urbana estratégica, se popularizó una interpretación sobre los desafíos del capitalismo posfordista para el desarrollo económico y territorial, dando lugar a los planteos sobre las *clases creativas* y las *industrias creativas y del conocimiento* por un lado, y la propuesta de *clústeres*, por otro. En la actualidad, al igual que el empresarialismo urbano, estos postulados forman parte de las estrategias de muchas ciudades y de las recomendaciones de los organismos internacionales, articulándose con la planificación estratégica. En particular, ambos planteos conforman parte de las ideas fuerza que han organizado la política de renovación del sur de la Ciudad de Buenos Aires en las últimas décadas, objeto de análisis de esta tesis.

El desarrollo tecnológico del capitalismo posfordista, que profundizó las economías del conocimiento (Castells, 1996), el crecimiento del sector terciario de la economía y los

procesos de deslocalización/ relocalización industrial (Caravaca y Méndez, 2003); Moura, 2014) implicó reacondicionamientos en las ciudades, que tendieron a expulsar hacia la periferia las ramas menos rentables, a la vez que atraer aquellas actividades con mayor valor agregado y menores externalidades negativas. En este marco, desde los 80 tuvo lugar el surgimiento de lo que se conoce como *industrias creativas*, basadas en la producción de bienes y servicios, donde la innovación, el conocimiento, la flexibilidad y la creatividad se constituyen como los rasgos fundamentales. Por tratarse de actividades de alto valor agregado, bajo impacto ambiental y buena compatibilidad con usos residenciales, son vistas como poderosas herramientas de renovación de áreas urbanas industriales degradadas. Esto ha dado lugar a una serie de trabajos sobre el imperativo de generar *ciudades creativas* (Florida, 2002), y también a una extensa literatura crítica con una línea argumental similar a las desarrolladas sobre de la planificación estratégica (Peck, 2015; Scott, 2014; Martin & Sunley, 2003).

Por otro lado, cobró fuerza la idea de *clúster* hacia la década del 90 (Porter, 1990, 1995, 1998). Diversos autores han recopilado estados de la cuestión sobre el tema (se recomiendan Cook y Lazzeretti, 2008; González Redondo, 2018; Herrera Medina *et al*, 2014; Fernández y Vigil, 2007). A pesar de que los beneficios de las economías de aglomeración no representan una novedad, sino que se conocen por lo menos desde fines del siglo XIX (Marshall, 1890), los planteos de Porter han circulado entre organismos internacionales y por diferentes ciudades del mundo (BM, BID, OECD 2001, Comisión Europea, 2002) como nuevas “recetas” de desarrollo económico y territorial, en el marco de la reestructuración capitalista. La novedad de los planteos de Porter radica en destacar las virtudes de articular las unidades productivas con otras actividades, lo que da lugar a pensar los espacios productivos ya no en sí mismos, sino en relación a sus efectos territoriales. Según González Redondo (2018), Porter define los clústeres como:

“(…) concentraciones geográficas de empresas e instituciones interconectadas en un campo determinado. Los clústeres abarcan una serie de industrias interconectadas y otras entidades importantes para la competencia. Incluyen, por ejemplo, proveedores especializados de insumos tales como componentes, maquinaria y servicios, y proveedores de infraestructura especializada. Los clústeres también derraman río abajo hacia canales y clientes y posteriormente hacia productores de productos complementarios y hacia empresas de industrias relacionadas por habilidades, tecnologías o insumos comunes. Finalmente, muchos clústeres incluyen instituciones gubernamentales y de otro tipo –tales como universidades,

empresas de certificación, *think tanks*, proveedores de entrenamiento vocacional, asociaciones de comercio- que proveen capacitaciones especializadas, educación, información, investigación y apoyo técnico” (Porter, 1998: 4. Citado en González Redondo, 2018:35).

Desde la perspectiva de la planificación urbana, esto posibilitaría, en paralelo al desarrollo económico, la dinamización de ciertas áreas urbanas deprimidas, pero con ventajas de localización. La inversión pública, en línea con los planteos de la planificación urbana estratégica, debe orientarse a facilitar el clima de negocios, e identificar y explotar las ventajas competitivas del lugar, para volverlo atractivo para la localización de las empresas e instituciones. El territorio aportaría los recursos estratégicos –particularmente, aquellos intangibles y por tanto difícilmente deslocalizables como la creatividad, el conocimiento, la capacidad de aprendizaje, el emprendedurismo, el patrimonio cultural y natural, etc-, para mejorar la competitividad de las ciudades (Arqueros y González, 2017).

De igual manera que con las narrativas sobre la ciudad y las clases creativas, los planteos sobre el concepto de *clústeres* rápidamente dieron lugar a críticas entre los autores latinoamericanos (Fernández y Vigil, 2007), en especial, sobre el carácter implantado/replicado del concepto de *clúster* y distritos industriales en América Latina, arrastrando incluso “fallas de origen”. En palabras de los autores:

“Dichas debilidades se han manifestado en la imprecisión y ambigüedad conceptual y operacional que acompaña el análisis de los CL, en el marcado aislamiento de éstos respecto de las estructuras productivo-espaciales meso y macro en las que se insertan, y, por último, en el desconocimiento de las relaciones de poder y las formas económica e institucionalmente asimétricas que toman lugar en la configuración de los SPT y las estructuras de *governance* de esas aglomeraciones.” Fernández y Vigil (2007:877)

En suma, como intentamos presentar en este apartado, desde la crisis del 70 hasta nuestros días, el capitalismo ha logrado consolidar una ideología urbana coherente para reorganizar el desarrollo económico, social y territorial. Dicha readecuación del andamiaje territorial e institucional/ideológico -con mayores o menores fricciones para cada territorio- se ha logrado con cierto éxito, tanto en las grandes ciudades de los países del centro como en las de la periferia capitalista.

Este conjunto coherente de nociones -clúster, economías creativas, competitividad interurbana, planificación flexible y emprendedurismo-, aunque se presenta como neutral en los ámbitos académicos y de gestión pública, tiene una profunda connotación política: por un



lado, se trata de recetas basadas en la competencia y en la lógica de la ganancia y cuyos beneficiarios, sean territorios o clases sociales, tienden a concentrarse, de acuerdo con la naturaleza del desarrollo capitalista. Por otro lado, se corren de la agenda un cada vez más amplio abanico de problemas socio-urbanos preexistentes y nuevos, crecientes y complejos, como el desempleo y el acceso a la vivienda y los servicios públicos. Como resultado, la producción de la ciudad actual tiende a organizar el espacio y la sociedad en función del valor de cambio y la competitividad, profundizando las contradicciones socio-territoriales y el desarrollo geográfico desigual.

### 1.3 Los procesos de renovación en centros urbanos metropolitanos

#### 1.3.1 Sobre la noción de centralidad. De la Escuela de Chicago a la Escuela Catalana. Nuevas centralidades y centralidades en redefinición.

El problema de la determinación de los centros urbanos y sus características se remonta a las discusiones de la Escuela de Chicago, hacia principios del siglo XX. Desde los modelos de localización de Christaller (1933) hasta la comprensión de las centralidades en tanto estrategia de acceso a las oportunidades (Caporosi, 2017), una larga tradición en los estudios urbanos –y especialmente la Geografía- ha abordado el problema.

Existen trabajos donde el centro es una condición territorial fundamental para la comprensión de los fenómenos en el área de estudio, aunque no se presenta una definición precisa del mismo, reforzando un sentido común empírico acerca de lo que se considera “centro”. Domínguez Roca, alerta sobre esta dificultad, tomando como ejemplo las diferencias entre trabajos de Burgess, donde el área central corresponde al CBD, y Lobato Correa, quien considera como área central el CBD más el área residencial que lo rodea, y Torres, que toma la acepción de Correa y a veces inclusive considera la totalidad de la Ciudad de Buenos Aires como “centro” (Domínguez Roca, 2005:220).

Una entrada posible para abordar el problema de la centralidad es analizarla en función de la escala. Para Alessandri Carlos (2001), la centralidad puede abordarse en dos escalas: de un lado, la propia región metropolitana, como centro o nodo de un sistema de ciudades o territorios conectados y comandados por ella; y del otro, la escala del núcleo central de esa aglomeración o sistema de ciudades o territorios. En este último caso, la centralidad estaría constituida por el área de mayor densidad de funciones de comando (sedes

empresariales y financieras, servicios avanzados, hotelería internacional, centros políticos y culturales, etc.). Desde este enfoque, Ciccolella propone analizar, entonces, la centralidad en su doble dimensión: la que llama *clásica*, donde predomina la contigüidad espacial, la aglomeración física de objetos emblemáticos del poder económico, y la *reticular*, donde los vínculos son inmateriales y pertenecen al campo de las múltiples relaciones interempresariales, más allá de cualquier hiato territorial (Ciccolella, 2007: 133). Por su parte, Vecslir y otros (2018) proponen diferenciar los conceptos de centro y centralidad:

“Mientras que el primero se asocia a determinados lugares o espacios físicos al interior de los núcleos urbanos, distintos de la periferia y donde se concentran ciertas arquitecturas y funciones; el segundo refiere exclusivamente a una condición, definida por la intensidad o capacidad de atracción de las actividades que allí se desarrollan” (Vecslir et al, 2018:22)

En línea con la idea de centralidad de Vecslir *et al*, Domínguez (2002) utiliza la expresión *condición central*, para determinar la centralidad no en función de la localización geográfica tradicional o las formas espaciales allí alojadas, sino a partir de un criterio funcional, basado en la presencia de usos comerciales, administrativos, bancarios, recreativos y de servicios en general. En este sentido, Ciccolella y Mignaqui (2009) definen la centralidad como aquella área donde se concentran el poder político y económico, y particularmente, los equipamientos, funciones y actividades de comando de la economía nacional y global. Esta definición de la centralidad está asociada al concepto clásico de *Central Business District* (CBD), y con los distritos de comando o especializados.

A continuación, se organizan dos enfoques que han tomado como eje el problema de la centralidad, desde diferentes escalas y postulados teórico-metodológicos. En primer lugar, los abordajes de la Escuela de Ecología Urbana de Chicago, desde la década del 20 en Estados Unidos, con foco en el sistema de ciudades (escala metropolitana y más tarde intraurbana). En segundo lugar, las reflexiones sobre la centralidad de lo que se denominará *Escuela Catalana*, a partir de la década de los 80 sobre todo –aunque no exclusivamente- en las ciudades iberoamericanas, con foco en los centros urbanos en el sentido clásico (escala intraurbana).

#### *La Escuela de Ecología Urbana y el sistema de ciudades*

Según Carter, los antecedentes acerca del análisis de la centralidad urbana deben remontarse a los aportes de la teoría del lugar central y más tarde a la Escuela de Ecología Urbana, siendo Burgess (1929), Christaller (1933), Losch (1939), Zipf (1941) y más adelante Harris y Ullman (1945) sus principales referentes. En estos trabajos, los esfuerzos están

orientados a identificar la jerarquía en el sistema de ciudades, buscando demostrar la existencia de determinadas regularidades en la forma en que las ciudades se disponen en la superficie terrestre, algo que se ha logrado comprobar con un grado muy escaso de éxito en la realidad (Carter, 1983). Algunos trabajos, como el de Burgess, representan, a su vez, esfuerzos por comprender las dinámicas de deterioro de los centros urbanos a partir de los mecanismos de invasión-sucesión, tal como será retomado más adelante.

A partir de la década del 60, pueden rastrearse los primeros trabajos que, continuando la perspectiva de la Escuela de Chicago, se han interesado por el problema de la jerarquía de los centros dentro de una misma ciudad. Algunos de sus referentes son Proudfoot (1973), Burns (1959), Carol (1960), Berry (1962, 1974), Garnier (1966). La Tabla 1.1 sintetiza las clasificaciones elaboradas por estos autores, centradas en los diferentes usos comerciales o terciarios.

**TABLA 1.1 CLASIFICACIONES DEL ÁREA CENTRAL PARA AUTORES DE LA ESCUELA DE CHICAGO.**

AUTORES	RANGOS O CATEGORÍAS DE CENTROS DENTRO DE LA CIUDAD
Proudfoot (1973)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CCN (centro comercial y de negocios) o CBD (central business district)</li> <li>-Distrito comercial alejado del centro</li> <li>-Principal arteria comercial</li> <li>-Calle comercial del barrio</li> <li>-Grupo aislado de tiendas</li> </ul>
Burns (1959)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-CBD (Central Business District)</li> <li>-Centro de distrito</li> <li>-Centro de barrio</li> <li>-Subcentro</li> </ul>
Carol (1960)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CCN</li> <li>-Distrito comercial regional</li> <li>-Distrito comercial de barrio</li> <li>-Distrito comercial local</li> </ul>
Berry (1962)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Jerarquía de centros comerciales</li> <li>-“Cintas” comerciales orientadas hacia la autopista y urbanizaciones comerciales arteriales</li> <li>-Áreas de función especializada</li> </ul>
Garner (1966)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Centros regionales</li> <li>-Centros de comunidad</li> <li>-Centros de barrio</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia en base a Carter (1983)

Como es sabido, las principales críticas hacia los modelos de la Escuela de Chicago son de distinto orden, y apuntan a la dificultad para corroborar empíricamente los postulados, el cuestionamiento al presupuesto del “*homo economicus*” como racionalidad principal, la falta de elementos que expliquen –más que describan- la organización de las actividades en la ciudad, y limitaciones en la metodología para delimitar dónde empieza y termina cada centro (Carter, 1983). No obstante, las clasificaciones propuestas por muchos de estos autores resultan valiosas para establecer tipologías que faciliten la operacionalización del concepto de “centralidad” en el análisis empírico.

### *La Escuela Catalana y la centralidad como atributo del lugar*

En consonancia con los planteos de la planificación estratégica antes desarrollados, la cuestión de la centralidad se retoma hacia los 80, no ya desde una preocupación técnica por definir la jerarquía y el sistema de ciudades, sino desde la perspectiva del urbanismo y las políticas públicas urbanas. Desde este enfoque, puede rastrearse un sentido de la centralidad asociado a la cuestión ideológica o cultural que mencionaba Castells, donde el centro urbano representa aquella parte de la ciudad que desempeña una función material y simbólica, de cohesión social en torno a un foco. El urbanismo catalán tiende a conceder una importancia esencial al centro: “*allí donde se constata ruptura de las relaciones o débil interiorización de los valores dominantes, hay que crear un polo integrador, visible y adaptado en función de las características que se pretende integrar*” (Castells, 2012:264).

Así pues, los centros son considerados espacios donde se concentran bienes urbanos que deben ser democratizados para alcanzar ciudades más justas, lo que se enuncia como *derecho a la centralidad* (Borja, 2001; Borja y Muxí, 2000). Asociado a esto, los lineamientos de la mayoría de los planes urbanos destacan la necesidad de crear *nuevas centralidades*, jerarquizando centros barriales, y mejorando la accesibilidad a estos centros. Algunas de las estrategias consisten en políticas de: a) generación de “monumentalidad”, es decir, artefactos urbanos destacados como “hitos urbanos”, que colocan cierto barrio en el “mapa mental” de sus ciudadanos; b) atracción del turismo, c) reorganización de los usos del suelo, a partir de la rehabilitación de equipamiento obsoleto y el incentivo de actividades de alto valor agregado; d) inversiones en el espacio público; y e) inversiones en el transporte para mejorar la accesibilidad, etc. (Pascual i Esteve, 1999).

Siendo Borja uno de sus exponentes, no es fácil reconocer una presentación sistematizada de los principales planteos teóricos de la tradición catalana, sino que las ideas

principales se organizan en torno a un conjunto de enunciaciones generales, dispersas en textos que son más descriptivos de los planes aplicados a ciudades concretas, que analíticos o teóricos (ver, por ejemplo Borja, 2011).

Caporossi (2017) vincula la idea de nuevas centralidades a la de *grandes proyectos urbanos*. Según esta autora, se trataría de áreas urbanas factibles de intervención, denominadas *áreas de oportunidad* por su potencial transformador. Desde este enfoque, las nuevas centralidades se “sintetizan como operativos puntuales y globalizados, concentradores de funciones y de atributos de centralidad” (Caporossi, 2017:34). Una característica de estas nuevas centralidades es la importancia del Estado local como impulsor de las mismas.

*Enfoque estructural: la centralidad como proceso social y forma espacial*

Finalmente, desde una perspectiva estructural, autores como Lobato Correa (1993) entienden el área central como un resultado histórico del desarrollo de diferentes fuerzas sociales que modelan el espacio urbano. Así, el área central es la *forma espacial* resultante del *proceso social* de centralización, y aglutina las principales actividades comerciales, de servicios, de la gestión pública y privada y las terminales de transporte interregional e intraurbano.

“Se localizan en el área central aquellas actividades que son capaces de transformar costos locacionales elevados y amplia accesibilidad en lucros maximizados: son las actividades orientadas a un amplio mercado, nacional, regional o abarcando toda la ciudad. Las otras actividades, que no requerían ni soportaban una localización central, se localizaban fuera del área central” (Traducción de la Cátedra de Geografía Urbana, UBA. pg. 37>).

Dichas actividades se concentran allí en razón de que cuentan con las mejores ventajas locacionales. Esta dinámica de organización de los usos del suelo en las áreas centrales será la que explique las diferentes rentas del suelo. En definitiva, desde este planteo el área central es el resultado de la localización y competencia entre actividades que se orientan en base a la búsqueda de la mayor rentabilidad, lo que tiende a estructurar la ciudad a partir del mercado del suelo.

Esta manera de comprender la formación del área central permite pensar en un proceso social, con su correlato de áreas “no centrales”, de producción desigual de la ciudad, y donde se acumulan históricamente ventajas locacionales (aunque en algún momento estas ventajas puedan estar sub-aprovechadas).

### *La centralidad en esta tesis*

Un recorrido por los principales enfoques acerca de la centralidad permite reconocer tres dimensiones en torno a los centros urbanos: (a) el centro como forma espacial, (b) la centralidad como atributo o condición de un área y (c) la centralidad como proceso (socio-espacial) de re-jerarquización de un espacio. Desde luego, en tanto herramienta heurística, estas dimensiones no son en sí mismas excluyentes, sino distintas entradas posibles para abordar el estudio de las áreas centrales.

En esta tesis, el problema de la centralidad será analizado a escala intraurbana, a partir del seguimiento de la *re-jerarquización* de una centralidad barrial tradicional de localización pericentral, y se enmarca en los análisis acerca de la renovación de las áreas pericentrales de las grandes urbes. Se entiende *área pericentral* (o zona periférica del centro) aquella físicamente contigua al área central tradicional, que cuenta con ciertos atributos de centralidad, en particular una buena accesibilidad, potencial de activación patrimonial y, como correlato, potencial de desarrollo inmobiliario (o existencia de brechas de renta).

Siguiendo a Lobato Correa, las principales características de las áreas pericentrales son: a) uso semi intensivo del suelo, como comercio mayorista, almacenaje e industrias livianas, con terrenos abandonados, usualmente utilizados como estacionamientos; b) desarrollo horizontal muy extenso en comparación con el área central, donde las edificaciones cuentan con pocos pisos y en algunos casos consumen mucho suelo – este de menor valor que en el área central-; c) área residencial de bajo estatus social, en general residentes de viviendas deterioradas, con comercio minorista y servicios para esta población; y d) centro de transportes regionales, como terminales ferroviarias, de ómnibus y/o portuarias, con comercios afines que van desde depósitos, garajes y hoteles baratos a actividades de entretenimiento ilegal (Lobato Correa, 1993:39). En el marco de la transformación de la ciudad capitalista tardía, todas estas características presionan hacia procesos de renovación urbana.

Esta investigación retoma varios de los elementos reseñados acerca de la condición de centralidad y las áreas centrales. De la ecología urbana, se retoman las clasificaciones recuperadas por Carter (1983), para poder delimitar metodológicamente qué se entiende por “funciones centrales”. De la perspectiva estructural, se recupera la comprensión de la centralidad como producto histórico y dinámico de concentración de bienes y servicios urbanos, que luego explicará la organización de la renta del suelo. De la Escuela Catalana, se

retoman los planteos sobre centralidad propios de la planificación estratégica, por cuanto es la narrativa que sustenta las políticas de renovación urbana que forman parte del caso de estudio de esta tesis.

### 1.3.2 Una revisión crítica del concepto de renovación urbana

En esta tesis partimos de entender la renovación urbana como el **conjunto de acciones e inversiones tendientes a transformar y mejorar material y simbólicamente el entorno urbanístico de un área determinada** (Díaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015). Según esta definición, la renovación urbana implica la transformación de la ciudad existente, en un sentido positivo. Partiendo de esta definición general, se desprende una serie de preguntas posibles, frente a las cuales los estudios urbanos han dado diferentes respuestas<sup>7</sup>: ¿qué implica “mejorar” el entorno?, ¿qué origina esta renovación?, ¿qué fines persigue?, ¿quiénes la impulsan?, ¿qué consecuencias sociales, económicas y territoriales conlleva?

Aunque el concepto se empieza a utilizar con el urbanismo funcionalista de mediados del siglo XX (Le Corbusier, 1998 [1921]), la renovación urbana como proceso se remonta al origen mismo de las ciudades, y ha sido largamente documentada. En discusión con su connotación positiva, desde mediados del siglo XVIII, los estudios de Engels sobre las ciudades industriales inglesas, así como la remodelación de París -llevada a cabo por Haussmann-, la de Viena hacia mediados del siglo XIX, y la de Nueva York por Robert Moses durante la primera mitad del siglo XX, representan casos indudables de renovación urbana, tristemente célebres por el carácter reaccionario que tuvieron más allá de sus planteos originales (ver Berman, 1988), donde la renovación vino acompañada por fuertes dinámicas de desplazamiento y “limpieza” social y étnica (Harvey, 2013).

Otros hitos de renovación urbana, en cambio, están vinculados a la reconstrucción de las ciudades luego de las guerras, como es posible referir para la II Guerra Mundial en Europa, o de fenómenos naturales, como el terremoto de México en los 80. En estos casos, la renovación se dió a partir de la producción de vivienda social masiva, lo que en muchos casos hizo posible “fijar” población en los centros, sin que la solvencia económica o condición étnica fueran condicionantes. Aun con sus contradicciones, esto hace posible pensar en

---

<sup>7</sup> Una consideración previa a la cuestión de la renovación las áreas centrales es el problema de su *deterioro*. En su revisión, Domínguez Roca (2005) propone una distinción entre sus dimensiones física, funcional y social (Domínguez Roca, 2005), destacando que la manera en que se entienda el deterioro va a definir los aspectos de la posterior “recuperación”.

procesos de renovación urbana con foco en la ciudad como valor de uso, cuestión que será problematizada más adelante.

### *Una revisión de la conceptualización de los procesos de renovación urbana*

Más allá del carácter del proceso en sí, la noción de renovación urbana está asociada a las corrientes del urbanismo funcionalista y de los grandes planes urbanos. Sin embargo, en las últimas décadas, en estrecha relación con el pasaje de la planificación racionalista al paradigma de la planificación estratégica, los estudios sobre la renovación de los centros urbanos han dado lugar a la proliferación de nuevas categorías que refieren a diferentes aspectos del proceso. A diferencia del criticado urbanismo funcionalista, la renovación urbana estratégica tiende a ser de menor escala y muchas veces las intervenciones se presentan como menos “amenazantes” socialmente. Sin embargo, cada vez más estudios críticos señalan los efectos sociales negativos de diferentes formas de renovación urbana. Un breve repaso por la bibliografía, permite reconocer, además de la propia noción de renovación urbana, las siguientes denominaciones:

- *rehabilitación urbana*, utilizada en algunos casos como sinónimo de renovación urbana (Segado-Vázquez y Espinosa-Muñoz, 2015; Herrera-Medina *et al*, 2017), también es definida como un proceso de transformación geográfica y socioeconómica del área intervenida, donde se reinvierte capital y florecen usos nuevos (Parrado, 2018);;
- *refuncionalización*, definida como la acción de reconquistar, recuperar, y cambiar el uso de antiguos equipamientos en estado de abandono, desde una perspectiva patrimonial (Gioria, 2003);
- *revitalización*, en tanto puesta en valor de áreas centrales que incorpora a la cultura y tradiciones locales y el patrimonio histórico como contenido diferenciador y mercancía urbana (Botelho, 2005);
- *recualificación*, renovación urbana vinculada a usos culturales (Lacarrieu, 2016; Girola *et al*, 2011);
- *reconversión*, asimilada a la renovación urbana (López, 2018), en tanto que mediante cambios en la materialidad se impulsa una transformación de la imagen de la ciudad (Vera, 2018).

Como se puede observar, existe una profusa literatura que caracteriza las transformaciones que han tenido lugar en las áreas centrales de las ciudades en las últimas dos



décadas<sup>8</sup>. Un repaso por la bibliografía da cuenta de la utilización de denominaciones polisémicas, no explicitadas (por ejemplo, Guevara, 2013) o que utilizan indistintamente más de una categoría para describir el mismo fenómeno (tal como Mercier, 2008; Guevara, 2011)<sup>9</sup>. La mayoría de las acepciones adoptan una tónica fundamentalmente descriptiva, haciendo referencia a los cambios –sobre todo físicos- que tienen lugar en ciertas áreas o patrimonio anteriormente degradados de la ciudad. Estas categorías ofrecen poco lugar para *problematizar* los procesos y lógicas que las originan, tanto como sus efectos socio-territoriales, lo que termina por oscurecer su capacidad heurística. El único concepto que sí ha representado esfuerzos por *explicar* –no solo describir- las transformaciones en la ciudad capitalista neoliberal, combinando el análisis de las transformaciones espaciales y sociales, es el de *gentrificación*.

Cabe señalar que el concepto de gentrificación, surgido a mediados de la década del 60, no es el primero que ha buscado explicar los procesos de recambio poblacional en las áreas centrales urbanas. Hacia principios del siglo XX, la Escuela Chicago había hecho intentos por interpretar estos procesos desde los enfoques de la ecología urbana. Sin embargo, los modelos desarrollados no terminaban de explicar cabalmente las causas y efectos de los procesos, denominados como *invasión-sucesión* y *filtrado* (Díaz Parra, 2011, 2013).

Desde la década del 70, este concepto, de origen anglosajón, ha sido utilizado –a menudo de un modo demasiado elástico- (Ramírez Velázquez, 2016; Rojo, 2016; Slater, 2009; Casgrain y Janoschka, 2013; Lees, 2012; y Janoschka y Sequera, 2016) en incontables estudios acerca de las recientes transformaciones en las ciudades bajo el patrón neoliberal de acumulación. Janochka *et al* (2014) identifican una serie bastante amplia y fragmentada de áreas temáticas nucleadas en torno al concepto, en España y América Latina: migración y gentrificación, turismo, patrimonio y gentrificación, gentrificación productiva y comercial, gentrificación simbólica, gentrificación en áreas rurales, resistencias a la gentrificación, gentrificación y mercado inmobiliario, gentrificación impulsada por el Estado, etc. En términos generales, hay acuerdo en caracterizarla como un proceso de renovación de áreas centrales, el cual conlleva una valorización que promueve el desplazamiento de sectores sociales de menores ingresos, junto a la llegada de sectores sociales capaces de afrontar los

---

<sup>8</sup> Además de sus significados académicos, estas categorías han sido incorporadas en la normativa urbanística (en el caso de CABA en el Código de Planeamiento Urbano y el nuevo Código Urbanístico), de manera que han adquirido también un estatus jurídico.

<sup>9</sup> Para una sistematización acerca de estos términos, puede consultarse Domínguez Roca (2005)

nuevos costos de la valorización. Aunque esta es la interpretación más generalizada, abundan los debates sobre los alcances y limitaciones de la utilización de este concepto.

Más allá de algunos matices (ver Sabatini et al 2009; Contreras, 2011, sobre la gentrificación sin expulsión), entre los estudios urbanos críticos hay acuerdo en analizar los procesos de renovación urbana reconociendo sus efectos de desplazamiento o recambio poblacional como una condición inherente (Smith, 1979; Marcuse, 1985; Slater, 2009; Janoschka y Sequera, 2014; López Morales, 2013; Blanco & Apaolaza, 2016). Esto dota al concepto de una connotación política determinada, que como señala Slater (2009), es en realidad la que tiene de origen, cuando Ruth Glass (1964) lo nombró por primera vez para referirse a las transformaciones que tenían lugar en Londres, a mediados de la década del 60.

¿Qué motiva el surgimiento de procesos de gentrificación? Aunque entre la mayoría de los autores hay acuerdo en propiciar una mirada compleja y multicausal, pueden identificarse dos enfoques desde donde pensar el origen de estas dinámicas: uno estructural, desde el cual la motivación principal que orienta estos procesos se sitúa del lado de la oferta (por ejemplo, Smith, 1979 en su teoría de la brecha de renta y Slater, 2009), y otro *culturalista*, a partir del cual la gentrificación sería resultado de nuevas demandas orientadas por cambios culturales de los nuevos residentes (ver Zukin, 1987; Ley, 1996; Lees et al, 2008; Florida, 2010).

El enfoque estructural basa su interpretación en la emergencia de nuevas posibilidades para la realización del capital inmobiliario en las zonas centrales. Más allá de las nuevas tendencias culturales y socio-demográficas, el factor que condiciona el proceso, según este enfoque, es la disponibilidad de capitales y su capacidad para movilizarse y producir espacio. De esta manera, la gentrificación sería un proceso económico de valorización excluyente de áreas urbanas anteriormente relegadas por el capital, que se vuelven rentables por razones que trascienden las decisiones de los nuevos consumidores de las áreas en renovación.

Según el enfoque culturalista, la renovación de las áreas centrales se debe a la emergencia de nuevas preferencias de localización residencial por parte de ciertos grupos sociales –fundamentalmente las clases medias-, originadas por cambios culturales y sociodemográficos, generando nuevas inversiones inmobiliarias en barrios centrales deteriorados. Tanto la tendencia a la reducción de los integrantes de los núcleos familiares, como la emergencia de nuevas clases medias, y los nuevos consumos culturales de grupos

alternativos como artistas, bohemios y otros, actúan como pioneros en los barrios activando el mercado inmobiliario (López-Morales *et al*, 2015).

En particular, se reconoce asimismo, que en Latinoamérica, los procesos de gentrificación por renovación urbana están íntimamente ligados al papel del Estado, en tanto dinamizador de las áreas a valorizar (Herzer, 2008, 2012; Lees, 2012; López Morales, 2013; Di Virgilio y Guevara, 2014; Díaz Parra, 2014), a diferencia de los procesos de gentrificación que se originan “espontáneamente” por la vía del mercado en las principales ciudades del centro capitalista. A través de diferentes tipos de normativas y fuertes inversiones en infraestructura, la bibliografía casuística revela que es el Estado local quien se propone poner en valor áreas degradadas, para ser renovadas por la vía del mercado<sup>10</sup>.

Otros enfoques para interpretar la gentrificación tienen que ver con pensar el fenómeno más allá de la dinámica residencial, como fue originalmente. Según algunos autores, los cambios que se dan en las áreas en renovación no incumben exclusivamente a las viviendas y su ocupación por grupos sociales de mayores ingresos que los anteriores, sino que puede extenderse a las transformaciones comerciales e industriales (Tabackman, 2001; Sargatal Bataller, 2003; González y Waley, 2013; Hernández y Eneva, 2016; Salinas, 2016).

Finalmente, Clark (2005) propone una definición general, discutiendo con perspectivas que ponen el énfasis en el “caos y la complejidad de la gentrificación”, y en cambio, destacando el “orden y simplicidad” del concepto. La define como:

“todo proceso que involucra un cambio en la población de usuarios del suelo, de modo que los nuevos usuarios sean de mayor estatus socio-económico que los usuarios previos, incluyendo una transformación del entorno construido a través de la inversión en capital fijo (...). No importa cuándo, ni dónde. Cualquier proceso que se adapta a esta descripción es, a mi entender, gentrificación” (Clark, 2005:25, traducción propia)

### 1.3.3 Gentrificación: ¿herramienta heurística u obstáculo epistemológico?

El concepto de gentrificación parece contar con una gran potencia explicativa para analizar los procesos de renovación urbana en los centros urbanos, desde una perspectiva crítica, enfocada en el problema del desplazamiento de población. Ha permitido politizar y

---

<sup>10</sup> Esto no significa que en América Latina estén ausentes casos donde los procesos de renovación urbana se dan espontáneamente. Baste señalar el ejemplo del barrio de Palermo en Buenos Aires (Carbajal, 2003; Salinas, 2013; Schwartzmann, 2009).

desnaturalizar los efectos excluyentes del mercado en los procesos de renovación, así como también encuadrar las mutaciones en los centros dentro de procesos estructurales, desde interpretaciones marxistas e incluso liberales. Sin embargo, existe una serie de debates abiertos en torno al concepto. A continuación, se reseñan los principales, restringiendo el análisis a Latinoamérica.

En primer lugar, acerca de si es conveniente utilizar el concepto, de origen anglosajón, en contextos de la periferia capitalista, donde los procesos muchas veces difieren de los referentes empíricos del centro. Entre sus principales defensores, se encuentran Janoschka y Sequera (2014), Lees *et al* (2015), Herzer (2008) y Díaz Parra (2013), quienes destacan su potencial político para discutir las consecuencias sociales de la ciudad neoliberal, así como su capacidad heurística para analizar e interpretar estas transformaciones a escala global. Sus detractores lo descartan por considerarlo un concepto implantado, polisémico, que *ideologiza*<sup>11</sup>, ideologiza y que, a pesar de la proliferación de casuística, no logra *explicar* cómo se da el proceso a nivel local (Jaramillo, 2006; Ramírez Velázquez, 2016). En sintonía con algunas de esas críticas, diversos autores han propuesto aproximaciones alternativas, creando nuevos significantes -no siempre satisfactorios- desde “el sur”, como “Latino-gentrification” (Insulza, 2011), elitización (González-Hernández, 2009), “reconquista urbana” (Sargatal, 2000), “aristocratización” (Hardoy, 1992) o “ennoblecimiento” (Carman, 2011; Herzer, 2008; Bortolozzi, 2009; Leite, 2010), sin modificar sustancialmente el significado.

En segundo lugar, una definición restringida del concepto, según la cual el recambio poblacional sería una condición intrínseca del proceso, conlleva ciertas restricciones para su operacionalización, cuando el desplazamiento de pobladores de menores recursos, aunque en curso, es más paulatino. Estas distintas temporalidades implican lo que Herzer (2008) ha llamado “cambios de población de tramos cortos”, es decir, un recambio de sectores sociales que no son drásticamente diferentes según su posición de clase en un primer momento, pero que acentúan su diferencia luego de un tiempo. Esto hace que resulte metodológicamente muy complejo “medirlo”, problema que no es exclusivo de Latinoamérica (Apaolaza, 2015; Díaz Parra, 2015).

En tercer lugar, es posible observar muchas veces un uso mecánico del término, donde *gentrificación* parece “aplicarse” con cierta acriticidad en los marcos teóricos, más como un punto de partida que de llegada (Herzer, 2008, 2011). Así, en muchos trabajos no queda

---

<sup>11</sup> Expresión que refiere a un enfoque idiográfico (casuístico, singular) en las investigaciones.

suficientemente evidenciado en los resultados empíricos que el proceso estudiado se trate efectivamente de gentrificación (Ramírez Velázquez, op cit.), lo que debilita la capacidad heurística del concepto.

Una última consideración sobre el concepto: aun partiendo de la definición más amplia propuesta por Clark, el concepto de gentrificación pone el énfasis en la condición del recambio poblacional. Ahora bien, ¿qué sucede cuando es posible observar reinversión en el entorno construido en áreas de población de bajo estatus, pero no es posible constatar –en un primer momento- indicios de desplazamiento o expulsión de estos grupos de población?, ¿qué alcances tiene el concepto de gentrificación para anticipar procesos excluyentes, antes que constatar evidencias de un proceso en curso?

#### 1.3.4 Una propuesta teórico-metodológica: *Renovación urbana excluyente*

Quizás, en estas preguntas radiquen los principales conflictos con el abordaje de los procesos de renovación urbana desde el concepto de gentrificación. La experiencia empírica, por lo menos en los centros de las ciudades latinoamericanas, demuestra que están en marcha procesos de renovación impulsados por el Estado y a la vez fuertemente orientados por la lógica de la ganancia; en donde *la reinversión en el entorno construido* es sin duda un rasgo visible. Sin embargo, la segunda condición central del proceso, el “recambio poblacional” muchas veces no puede constatare en un primer momento. Algunos autores han tomado este problema y elaborado propuestas para interpretar la renovación de los centros urbanos desde una perspectiva crítica, aun sin esta evidencia.

Slater (2009) retoma los planteos que tempranamente realizara Marcuse (1985), aportando varias dimensiones de interés para complejizar el concepto de gentrificación, sin perder el problema del recambio poblacional como eje central de análisis del proceso. En su trabajo, señala que éste puede darse de cuatro diferentes maneras: a) desplazamiento directo del último residente: es la forma más evidente y “medible”, en donde unos residentes de bajos ingresos son desplazados a partir de mecanismos físicos (por ejemplo, cuando los propietarios cortan la calefacción de un edificio) o económicos (por ejemplo, con incremento de los alquileres); b) desplazamiento directo en cadena: indaga más allá del “último residente” desplazado, tratando de tener en cuenta también a los hogares que pueden haber sido forzados a mudarse en un momento anterior a la declinación física del edificio o de un incremento de los alquileres; c) desplazamiento excluyente: refiere a la pérdida de zonas y viviendas que

antiguamente eran accesibles para los sectores de menores ingresos, debido a los cambios de usos y cualidades asociados a la gentrificación o el abandono; y d) presión de desplazamiento: refiere a la desposesión material y simbólica que sufren las familias pobres durante las transformaciones del barrio donde viven. Es decir, modificaciones que cambian el perfil del entorno social, de los servicios y comercios y de los equipamientos, al punto de tornar el área “invivable” favoreciendo entonces la opción del desplazamiento “voluntario”.

Todas estas formas de desplazamiento configuran un abanico mucho más amplio de posibilidades que la propuesta clásica, centrada casi exclusivamente en lo que Marcuse nombra como *desplazamiento directo del último residente*. Esto permite, por un lado, sortear la limitación metodológica que supone la captación de los desplazados directos y, por otro lado, dar lugar a una visión del proceso menos mecánica y que incluya distintas temporalidades.

A partir de metodologías cuantitativas, y en línea con los planteos de *desplazamiento directo en cadena y desplazamiento excluyente* de Marcuse, Díaz Parra propone analizar aquello que llama *espacio gentrificable* (Díaz Parra, 2011, 2013), entendido como:

“áreas permeables al mismo tiempo que especialmente atractivas para grupos progresivamente con mayor nivel de ingresos. Los elementos de esta cualidad parecen ser la proximidad a zonas valorizadas (notoriamente los centros comerciales-financieros), algo vinculado a la centralidad del espacio, un tipo de edificación intervenible y promocionable y una fuerte identidad relacionada con su carácter histórico, que acompañan la existencia de un escalón entre la renta de suelo capitalizada y la renta de suelo potencial que motivaría a los promotores a intervenir sobre el espacio.” (Díaz Parra, 2013: s/p)

También, utiliza el concepto de *gentrificabilidad*, referido a la mayor predisposición o vulnerabilidad de los diferentes sectores urbanos a sufrir este tipo de procesos. En este sentido, se trataría de indagar en las condiciones socio-territoriales que facilitan el proceso de gentrificación, aquellos aspectos sociales, habitacionales, económicos, etc., que en las diferentes zonas o vecindarios podrían facilitar el desarrollo de este tipo de estrategias de renovación excluyente (Díaz Parra y Apaolaza, 2019). Lo más interesante de esta metodología es su capacidad de anticipar procesos de gentrificación, más que observar y describir dinámicas, que son mucho más difíciles de revertir una vez en curso (Blanco y Apaolaza, 2016).

Retomando la idea de *desplazamiento excluyente* de Marcuse, y la de *gentrificabilidad* de Díaz Parra, y en sintonía con reflexiones anteriores en la misma línea (López Morales, 2013; Blanco y Apaolaza, 2016; Apaolaza y Bosoer (2014) este trabajo propone interpretar las transformaciones que se dan en el pericentro de la CABA a través de la construcción del concepto de *renovación urbana excluyente*, entendiendo así a todo **aquel proceso de renovación urbana, orientado tanto por políticas públicas como por dinámicas privadas, que tienda a restringir el uso y apropiación de áreas centrales a usuarios/as y residentes actuales o potenciales, por razones de insolvencia económica.**

Nótese que en esta propuesta interpretativa, a diferencia de la definición de gentrificación propuesta por Clark, el abordaje del problema no tiene como centro el *recambio poblacional* (aunque constituya una condición inherente del proceso), sino las *condiciones de posibilidad* que se van tejiendo para que este recambio poblacional se desenvuelva a futuro.

No se trata de reemplazar el uso del concepto de *gentrificación* por el de *renovación urbana excluyente*, como si fuesen intercambiables: ambos conceptos ponen el énfasis en momentos diferentes del mismo proceso urbano, compartiendo la preocupación por el carácter excluyente (en un sentido económico) de la renovación urbana. Los procesos de renovación urbana excluyente serían aquellos a través de los cuales es posible evidenciar una serie de condiciones socio-territoriales capaces de anticipar el recambio poblacional.

Tampoco se trata de seguir sumando neologismos y adjetivaciones a los mismos procesos que se observan empíricamente. En cambio, se trata de detectar cuáles son y qué características poseen *efectivamente* dichos procesos en nuestras ciudades, para luego precisar su conceptualización. Este ejercicio permite eludir vaguedades y evitar el uso forzado de categorías implantadas.

Esta interpretación conlleva, asimismo, una serie de implicancias. En primer lugar, busca conservar el carácter de clase (Smith, 2006) que está implícito en el concepto de gentrificación (al menos en su versión restringida) y ausente en el resto de las denominaciones vinculadas a la renovación urbana, a partir de asumir que el problema central del proceso no es la renovación en sí misma, sino las restricciones al uso y apropiación del espacio urbano por insolvencia económica, originadas por cierto tipo de renovación.

En segundo lugar, presupone inscribir, sin lugar a dudas, el análisis de los procesos de renovación urbana en el marco de las dinámicas generales de la acumulación capitalista en las ciudades, donde la valorización de las áreas de centralidad y las periferias se desarrolla priorizando el valor de cambio sobre el valor de uso, y vinculándola a mecanismos incluso más generales de acumulación por desposesión (Harvey, 2004), como venimos argumentando. Este enfoque permite sortear un importante obstáculo epistemológico, señalado por Ramírez Velázquez (2016): la tendencia de muchos trabajos a abandonar la mirada de totalidad en el análisis de las dinámicas urbanas capitalistas, reemplazándola por una mirada fragmentada de varios procesos que operan en simultáneo y en forma dispersa.

En tercer lugar, *renovación urbana excluyente* es un abordaje que implica en su formulación la idea de *proceso*: “excluyente” conlleva pensar en algo que *está siendo*, pero sobre todo, cuyos efectos *están por ser*. Considerar la temporalidad de mediano o largo plazo de estos procesos, sobre todo cuando los mecanismos de reemplazo poblacional son muy indirectos y están en gran medida “invisibilizados”, implica poner el foco en reconocer y *anticipar* dinámicas de exclusión, aun cuando la evidencia empírica no permita hablar de exclusión en un “momento cero”. Este punto comparte con el concepto de *gentrificabilidad* la preocupación por desarrollar trabajos capaces de anticipar los efectos excluyentes de la ciudad capitalista, más que describirlos una vez que se han desencadenado. Pero a diferencia de este, busca trasladar el análisis desde una perspectiva de la gentrificación, donde el foco está en la observación, seguimiento y medición del recambio de habitantes a partir de las características socio-demográficas que actuarían como indicios del desplazamiento (cuestión que está en el centro del concepto de *gentrificabilidad*), hacia otra centrada en la identificación, caracterización, análisis y medición de las dinámicas territoriales (institucionales, políticas y de mercado), entramado que se va tejiendo en un área hasta impedir o desalentar la apropiación, actual o futura, de las áreas centrales en estudio, por parte de grupos sociales actuales o potenciales no solventes.

Esta propuesta no significa afirmar que la segunda perspectiva esté ausente de los estudios sobre renovación urbana; por el contrario, como hemos tratado de demostrar al principio de este apartado, la mayoría de los esfuerzos por analizar las transformaciones en los centros urbanos latinoamericanos han puesto el foco en los procesos de mercado y políticas públicas en marcha, generando evidencia suficiente para demostrar el segundo componente que plantea Clark: la transformación del entorno construido. Sin embargo, en la mayoría de los casos no se ha logrado medir efectivamente el primer componente de la gentrificación: el



recambio poblacional. Y, aun estando ausente uno de ambos componentes, estos estudios han interpretado los procesos a partir del concepto de gentrificación, haciendo un uso impreciso del término y quebrando la connotación relacional propia de la definición general propuesta por Clark.

Por último, una aproximación desde la *renovación urbana excluyente* considera la posibilidad de que una renovación urbana *no* excluyente sea posible. Continuando con el razonamiento general propuesto en esta tesis, es evidente, que bajo criterios de mercado toda renovación urbana es excluyente en sí misma, en el sentido de que imposibilita el acceso a los sectores sociales no solventes. Sin embargo, muchas veces, esta comprensión *estructural* de la dinámica general de valorización de las ciudades como parte del modo de producción capitalista, conlleva a conclusiones catastrofistas e incluso mecanicistas; donde la capacidad de *agencia*<sup>12</sup> de actores no económicos (Estado, movimientos políticos y sociales, etc.) para impulsar procesos de renovación urbana no excluyente o regular aquellas dinámicas excluyentes estarían, a priori, condenadas al fracaso.

Sobre este punto, es destacable el hecho de que las discusiones en torno a la capacidad del Estado, u otros actores no económicos, de impulsar procesos de renovación no excluyente, o de controlar procesos de renovación excluyente, no forman parte habitual de las discusiones sobre gentrificación en América Latina. Este abordaje permitiría poner en diálogo diversas reflexiones que existen pero no discuten entre sí, como son los abordajes desde la gentrificación y los que trabajan con instrumentos de regulación urbana. Trabajos como los de Díaz Parra (Díaz Parra y Rabasco, 2013), acerca de renovación de áreas centrales con permanencia de población, y el Lincoln Institute (Jakobus, 2015; Lungo, 2004; Smolka y Furtado, 2003), respecto de políticas de captación de plusvalías, así como experiencias populares de renovación de áreas centrales<sup>13</sup>, abren un fértil campo de reflexión sobre la posibilidad de llevar adelante procesos de renovación urbana sin exclusión. Slater y Clark (2005) insisten en que el desafío frente a las dinámicas de gentrificación debe centrarse menos en la conceptualización, y más en elaborar un proyecto político para frenar los procesos sobre los cuales la gentrificación prospera. De acuerdo con Clark, la gentrificación en el capitalismo no puede ser erradicada, pero sí puede modificarse el campo de juego (Clark, 2005).

---

<sup>12</sup> En el sentido en que lo desarrollan Bourdieu (1977) y Giddens (1984) en el debate sociológico acerca de la primacía de las estructuras o la capacidad individual de cada sujeto a la hora de moldear el comportamiento humano.

<sup>13</sup> El caso del Complejo Monteagudo en Parque Patricios, así como de todas las viviendas construidas bajo la Ley 343 en la Ciudad de Buenos Aires, son ejemplos elocuentes de esta posibilidad.

El abordaje desde la *renovación urbana excluyente* merece todavía una consideración más, en relación a su condición de “exclusión”. Puede objetarse, nombrada así, que toda apropiación del espacio es excluyente, en el sentido de que un uso siempre implica toda una serie de otros usos que quedan invalidados. Por ejemplo, si un gobierno define desarrollar vivienda de interés social en el centro, esa definición implica la exclusión de grupos sociales que no cumplan con los requisitos para acceder a esas viviendas. Inclusive, cierta transformación del entorno construido puede motivar el traslado de grupos sociales por preferencias personales a partir de cambios en el paisaje o nuevos usos del suelo (por ejemplo, en áreas “turistificadas”, por el ruido o la dinámica nocturna). Por esto, la definición es clara en cuanto al carácter económico de la exclusión: la renovación será excluyente si las condiciones materiales imposibilitan la radicación o permanencia de grupos sociales por motivos de insolvencia económica. Puede objetarse, también, que procesos como el acoso inmobiliario a los propietarios para la venta de terrenos no quedarían contemplados en el análisis, considerando aquellos casos de quienes, luego de la transacción, tienen la posibilidad material de quedarse. Los efectos de la renovación urbana que han sido analizados desde perspectivas culturales (acoso inmobiliario, cambios en el habitar cotidiano, entre otros) abren un campo de estudio sin duda interesante y fértil para los estudios urbanos; sin embargo, para evitar un uso demasiado elástico de la categoría, nos restringimos a colocar el foco en las dinámicas *estructurales* de valorización de la ciudad, motivo por el cual aquellos abordajes quedan expresamente excluidos.

Siguiendo la propuesta analítica que aquí se presenta, *gentrificación*, *gentrificabilidad* y *renovación urbana excluyente* conforman un corpus analítico que no se contradice ni se superpone y cuyos términos están estrechamente vinculados. Hablar de procesos de gentrificación implica la presencia los dos componentes señalados por Clark (recambio poblacional, mediado por la transformación del entorno construido). Por su parte, la gentrificabilidad examina las condiciones socio-demográficas que podrían dar lugar a procesos de recambio poblacional de un área, buscando anticipar procesos de gentrificación. Por último, la renovación urbana excluyente analiza y anticipa las condiciones de posibilidad (económica, jurídica y política) para la exclusión por insolvencia económica, que se tejen en áreas de renovación. Esta, puede desencadenar procesos de gentrificación, pero también reorientarse hacia resultados notablemente distintos.

## Capítulo 2

### Estrategia Metodológica

#### 2.1 Organización del capítulo

El presente capítulo tiene por finalidad presentar el encuadre y las estrategias metodológicas que guiaron el proceso de investigación. Se explicitará, entonces, el recorte teórico metodológico, las diferentes operacionalizaciones conceptuales realizadas y las estrategias/técnicas desarrolladas para la producción de información primaria y secundaria, incluyendo la explicitación y valoración de sus limitaciones y potencialidades. De esta manera, se pretende dar cuenta del recorrido transitado, y a la vez justificar las decisiones tomadas en cada etapa.

La investigación condensa variadas estrategias metodológicas de tipo cuali-cuantitativas, que fueron combinadas a lo largo de diferentes fases de la investigación (que no necesariamente guardan correlatividad temporal): en una **primera fase**, de carácter exploratoria, primó el trabajo de relevamiento fotográfico de campo, el relevamiento de artículos periodísticos sobre los procesos de renovación en curso en el área del caso de estudio, compilación de información secundaria -publicada por oficinas de gobierno-, y el desarrollo de entrevistas semi-estructuradas con representantes de grupos sociales que podrían ser significativos. Durante la **segunda fase**, una vez definido que el foco de la investigación sería el proceso de valorización expresado en la dinámica del mercado inmobiliario y los cambios en los usos del suelo, la principal tarea fue el rastreo, control, validación y producción de las bases de datos georreferenciadas sobre estas dos variables centrales. Por último, en la **tercera fase** –cuyo foco es la dimensión social de las transformaciones territoriales- las estrategias incluyeron la realización de nuevas entrevistas en profundidad focalizadas en actores clave, y el trabajo con herramientas cuantitativas (EPH, Censo 2010, fuentes secundarias, SIG) para reconstruir las características socio-demográficas del caso.

En función de todo esto, el capítulo se organiza en cuatro apartados, a saber:

- Recorte teórico-metodológico y definición del caso;

- Operacionalización de conceptos ordenadores básicos;
- Construcción de los indicadores de cambios en los usos del suelo
- Construcción de los indicadores de valorización del mercado inmobiliario y de suelo

## 2.2 Recorte teórico-metodológico y definición del caso

Como fue señalado en el apartado teórico, la presente investigación se inscribe en las discusiones sobre las políticas de desarrollo urbano y sus efectos territoriales, en el marco de las transformaciones que tienen lugar a partir de los procesos de reestructuración en las periferias capitalistas. En particular, busca indagar acerca de las políticas de renovación de los centros urbanos, sus efectos concretos en el mercado inmobiliario y de suelo, y el acceso desigual, por parte de grupos sociales menos solventes, a las ventajas que supone la centralidad.

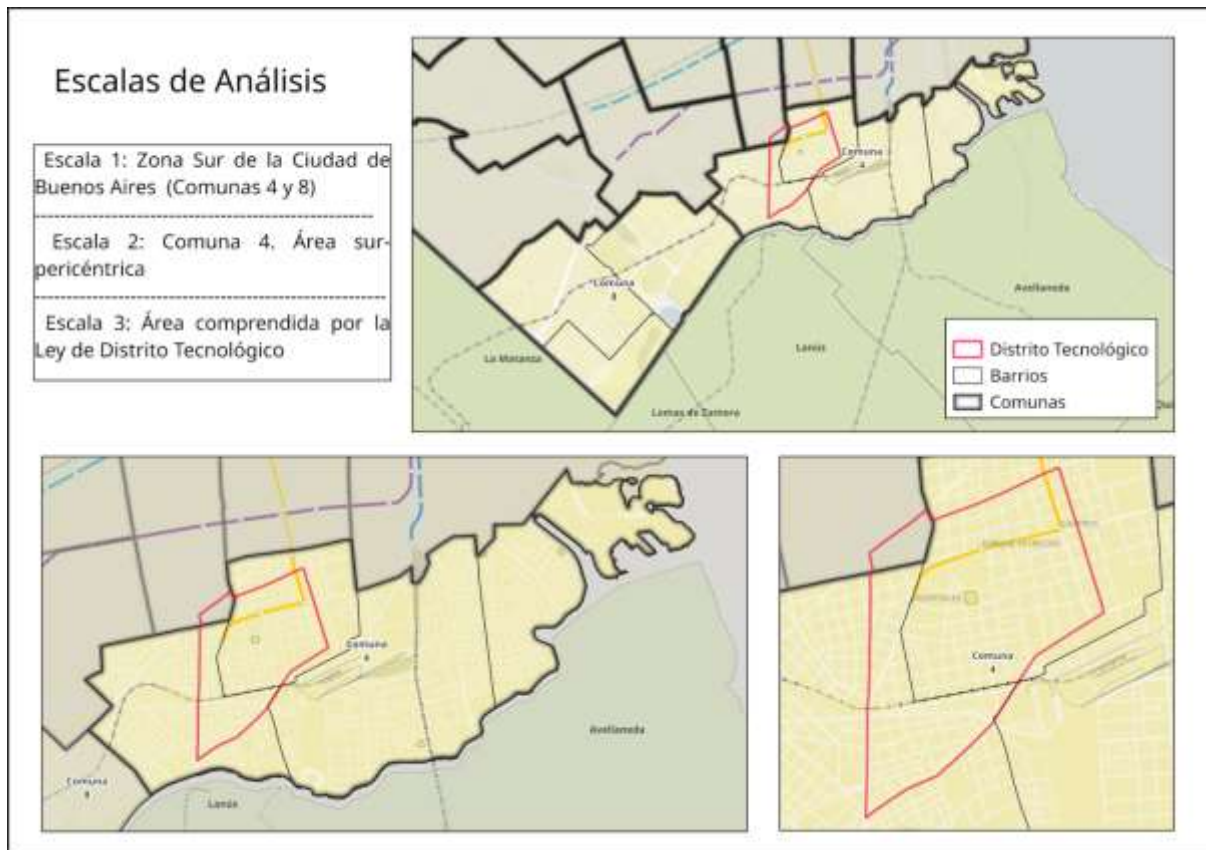
En este marco, el recorte teórico-metodológico implicó seleccionar un caso donde estuvieran en juego dos variables, a saber: a) una serie de políticas recientes de renovación urbana; b) que estuvieran impulsadas en áreas centrales o pericentrales, con presencia de indicadores de fragilidad socio-territorial. Una vez definido que el caso correspondería a la Ciudad de Buenos Aires (por experiencia e interés personal, viabilidad geográfica y económica, disponibilidad de datos, y una significativa casuística previa), se descartó el análisis de barrios que pudieran estar en renovación pero que contaran con altos precios de mercado inmobiliario y suelo previos, y se puso el foco en aquellas áreas de la Ciudad con precios menores en el mercado inmobiliario, y que además estuvieran experimentando intervenciones públicas explícitas de renovación urbana.

### 2.2.1 Escalas de análisis

De esta manera, la investigación constó de **tres escalas de análisis**, estrechamente vinculadas, que nos permitieron la aproximación al caso testigo (Mapa 2.1): la primera, corresponde a la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, más precisamente al área comprendida jurídicamente, en las Comunas 4 y 8. La segunda, parcialmente englobada por la primera, remite a lo que llamaremos *pericentro sur* de la Ciudad de Buenos Aires, correspondiente a los barrios que conforman la Comuna 4. Por último, la tercera escala, donde se sitúa el caso de estudio en particular, corresponde al área afectada por la Ley 2972 de

Distrito Tecnológico (DT). Conviene aclarar que no ha sido la intención homologar conceptualmente “el caso” con “la escala”. Más bien, el caso implica el abordaje de una misma dimensión particular para todas las escalas territoriales de análisis, a saber: las políticas de renovación urbana en áreas deterioradas y sus efectos en el mercado inmobiliario.

## MAPA 2.1 ESCALAS DE ANÁLISIS



Fuente: elaboración propia

El recorte presentado resultó de las siguientes consideraciones:

### *Escala 1: Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires (Comunas 4 y 8)*

- Como será desarrollado en el Capítulo 4 de esta tesis, para las Comunas 4 y 8 se viene desarrollando, en la última década, un plan de renovación urbana específico, que en algunos casos ha tenido cierto grado de éxito (medido en los términos propuestos por la política) luego de varios intentos frustrados (una reconstrucción de estos planes y proyectos será examinada en el capítulo 4.1 de esta tesis). Esto se vincula con el objetivo 2, que contempla una revisión de las políticas de renovación urbana.

- Las Comunas 4 y 8 comprenden las áreas con los indicadores de fragilidad social más elevados de la Ciudad y, como correlato de esto, allí también existen las mayores oportunidades de acceso a vivienda y servicios para los sectores sociales con menor capacidad de solvencia (ver capítulo 3, apartados 3.3 y 3.4). Esto se vincula con el objetivo 6, relativo a examinar los efectos excluyentes de las políticas de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires.

*Escala 2: Comuna 4. Área sur-pericéntrica*

- La Comuna 4, compuesta por los barrios de Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya y La Boca, es la que concentra el mayor número de intervenciones públicas orientadas a la renovación urbana en la última década. Algo que, a juicio de la tesista, es significativo de este área es que, además de compartir las características de abandono y vulnerabilidad del resto de los “barrios del sur” porteños, cuentan con una ventaja de posición que es plausible de dar lugar a importantes rentas diferenciales. Se ubican en el pericentro sur de la Ciudad, es decir, contiguos a los barrios del centro porteño, y cuentan con una excelente accesibilidad al mismo. La combinación de bajos precios del suelo y buena accesibilidad resulta potencialmente muy atractiva para desencadenar procesos de renovación urbana, como ha sido contundentemente señalado en un sinnúmero de ciudades analizadas (ver Capítulo 1).

*Escala 3: Área comprendida por la Ley del Distrito Tecnológico*

- El Distrito Tecnológico es el primero de los distritos económicos impulsados, y es también el considerado más “exitoso” (medido en los términos propuestos por la misma política). Asimismo, el hecho de ser el más antiguo permite arribar a resultados más concluyentes.
- En mayor medida que al resto, acompaña la creación de este Distrito una serie de inversiones públicas que exceden los beneficios fiscales para las empresas que se prevén en la Ley, siendo la extensión del subterráneo la más significativa, lo cual también implica unas ventajas de accesibilidad que el resto de los distritos no tiene.
- En tercer lugar, existe una serie de intervenciones adyacentes al perímetro del Distrito Tecnológico que podrían estar profundizando sus efectos territoriales, por lo que este caso permite un análisis más complejo y articulado de las distintas políticas públicas de dinamización del territorio.

## 2.2.2 El caso del Distrito Tecnológico

Por lo tanto, el caso testigo seleccionado se emplaza en **el área comprendida en lo que la Ley 2972 define como Distrito Tecnológico (DT)**. Este distrito económico se localiza, parcialmente, en los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y en menor medida Boedo; el área está delimitada por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, en ambas aceras (Mapa 2.1).

Es muy importante señalar que al referirse al *Caso del Distrito Tecnológico*, el análisis no está avocado exclusivamente a los efectos de *esta* política de desarrollo *aislada* en el territorio. Adicionalmente, se considera parte del caso a todo el conjunto de intervenciones – en especial en el espacio público y el establecimiento del Centro Cívico- que coinciden territorialmente con el área delimitada por el DT, asumiendo que estas políticas públicas (inversiones, normativas, apoyo institucional, publicidad, desplazamiento de empleos públicos, etc) operan articuladamente a la Ley, potenciando su impacto territorial.

### **MAPA 2.1 PERÍMETRO DELIMITADO POR LA LEY 2.972 DE DISTRITO TECNOLÓGICO**





el decenio 2008-2018, período de existencia del Distrito Tecnológico, mientras que los años anteriores son contemplados para el análisis diacrónico y la contextualización.

## 2.3 Operacionalización de conceptos ordenadores básicos

A los fines de responder a los objetivos propuestos, esta investigación requirió la operacionalización de los principales conceptos que conforman el marco teórico: *renovación urbana, valorización del espacio urbano y desigualdad socio-territorial*. A continuación, se presentan algunas consideraciones llevadas adelante para articular la propuesta teórico-metodológica.

### 2.3.1 Renovación urbana

A los fines de observar y analizar el proceso de renovación en curso, se utilizó como variable el **cambio en los usos del suelo**. Los cambios en los usos del suelo pueden considerarse un poderoso indicador de renovación urbana, aunque no son condición excluyente (puede haber transformaciones manteniendo un mismo uso, pero renovado) y depende del sentido en que se produzcan. De acuerdo con el marco teórico, la tendencia en los procesos de renovación de los centros urbanos, desde los 80 en adelante, es hacia usos productivos del terciario avanzado y hacia viviendas y locales comerciales orientados a sectores sociales con solvencia económica. Es decir, una tendencia al reemplazo hacia los “mayores y mejores usos” en términos de la lógica del valor de cambio, predominante en la distribución de usos del suelo de las ciudades capitalistas.

Bozzano y otros (2008) proponen operacionalizar el concepto de **usos del suelo** teniendo en cuenta si se analiza el *uso formal*, es decir el esperado según un código de planeamiento, o el *real/efectivo*, más allá de lo que se espere según las normas, o una combinación de ambos. De esta manera, definen al uso del suelo real como:

“La manifestación visible en el territorio de determinadas actividades y/o formas de ocupación, a partir de las cuales pueden inducirse determinadas prácticas y/o formas de apropiación por parte de los actores en cada lugar. Mientras dichas manifestaciones, visibles mediante la ocupación, pueden ser concebidas como parte constitutiva de sistemas de objetos” (Santos, 1996), las prácticas -manifiestas en diferentes formas de apropiación, uso y abuso de los lugares- pueden ser concebidas como parte inherente de "sistemas de acción" determinados

(Santos, op. cit.). Desde esta perspectiva teórica, por lo tanto, es oportuno considerar que el análisis de los usos reales del suelo no es un fin en sí mismo, sino que es sólo un paso previo y necesario para poder desentrañar complejas interrelaciones que se dan en el territorio. De esta manera, es posible indagar en una primera instancia en las territorialidades urbanas, periurbanas, rurales y naturales presentes en el área de estudio, para avanzar a través de los usos, en el reconocimiento de vocaciones centrales, industriales, residenciales, de equipamiento u otras, y de racionalidades sociales, económicas y ambientales, que a la vez contribuya a definir "pre-lugares", en términos de patrones de ocupación y apropiación territorial." (Bozzano et al, 2008:209).

Siguiendo a Bozzano, en este trabajo se examinan los usos del suelo *efectivos*, en perspectiva diacrónica, buscando analizar las manifestaciones visibles, o expresiones territoriales, de los procesos de renovación urbana en el caso del Distrito Tecnológico en la Ciudad de Buenos Aires.

A partir de seleccionar el **cambio en los usos del suelo**, como variable del concepto **renovación urbana**, se identificaron cinco indicadores (cualitativos y cuantitativos) para observar (Tabla 2.1).

**TABLA 2.1 INDICADORES UTILIZADOS PARA OPERACIONALIZAR LA VARIABLE CAMBIO EN LOS USOS DEL SUELO**

Cualitativos	Cuantitativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normativas y políticas para la renovación urbana</li> <li>• Percepción de actores clave sobre las transformaciones</li> <li>• Actividades económicas emergentes</li> <li>• Cambios en los usos del suelo según RUS (2008-2011-2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolución de la superficie para permisos de obra</li> </ul>

Fuente: elaboración propia

En el apartado 2.4, se detalla el origen de los datos, y las categorías construidas.

### 2.3.2 Valorización del espacio urbano

La valorización en el mercado inmobiliario y de suelo es quizás **la variable más significativa para dar cuenta de procesos de renovación urbana**. Para el análisis de

políticas públicas, las “respuestas del mercado” inmobiliario son, usualmente, el termómetro con el que se mide su éxito -y se evalúa su fracaso-.

Hay que mencionar algunas consideraciones teórico-metodológicas importantes. En primer lugar, **se desacopla el mercado inmobiliario del mercado de suelos**. Mientras que el primero puede referirse a bienes destinados al valor de uso, en el segundo caso, dado el desarrollo del mercado de suelo urbano, se utiliza casi exclusivamente como valor de cambio (en la Ciudad, las personas difícilmente accedan a un terreno a los fines de construir su propia vivienda). De esta manera, el mercado inmobiliario nos ofrece una pauta sobre el movimiento general de las transacciones de bienes inmuebles, mientras que el mercado de suelo es indicador de la incidencia del suelo para el desarrollo inmobiliario. Estas consideraciones tienen importancia, por ejemplo, a la hora de analizar políticas de recuperación de plusvalías (porque unas están orientadas a los propietarios del suelo, y las otras a los desarrolladores).

En segundo lugar, el indicador construido refiere a *precios* y no a *valor*<sup>14</sup>. Asimismo, hay que considerar que el precio de oferta no refleja el precio real de la transacción final. Tal como fue señalado en trabajos previos (Baer, 2011; Goicoechea, 2017), algunos cálculos de expertos señalan que habitualmente el precio final de las transacciones en el mercado inmobiliario es entre un 5% y un 15% inferior al publicado en la oferta.

Es importante advertir que los procesos de valorización del espacio urbano, que operacionalizamos a través del indicador *variación porcentual*, refieren a la *aceleración* del aumento del precio de una unidad territorial, con respecto a sí misma, en un período anterior. Por eso, cuando hablamos de valorización no estamos haciendo referencia a que el *precio absoluto* de una unidad territorial supere a otra. Esto supone, como veremos en los resultados, que algunas unidades territoriales de valores bajos (por ejemplo hacia el sur de la Ciudad), muestren una valorización más acelerada que las unidades de valores altos (como en el norte de la Ciudad), aun sin alcanzar estos precios en términos absolutos (Baer y Kauw, 2016).

En el apartado 2.5, se detalla el origen de los datos, y las categorías construidas.

---

<sup>14</sup> Esto es así porque, en términos marxistas, el carácter peculiar de la mercancía suelo y bienes inmuebles hace que el precio de mercado se distancie de su verdadero valor (medido en tiempo de trabajo socialmente necesario).

### 2.3.3 Desigualdad socio-territorial

Por último, se procedió a operacionalizar el concepto de desigualdad socio-territorial, como concepto auxiliar necesario para poner a prueba la hipótesis de renovación urbana excluyente. Para esto, se tomaron como variable las *condiciones socio-demográficas de acceso a la vivienda y servicios urbanos*, atendiendo a una serie de indicadores socio-habitacionales que fueron analizados, territorialmente, a partir del Censo 2010 y de la Encuesta Permanente de Hogares, ambos procesados a través de herramientas cartográficas. La información proviene tanto de fuentes primarias como secundarias. En la Tabla 2.2 se presentan los indicadores estructurales y coyunturales utilizados.

**TABLA 2.2 INDICADORES DE DESIGUALDAD SOCIO-TERRITORIAL UTILIZADOS**

VARIABLE	INDICADORES		FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS
	ESTRUCTURALES	COYUNTURALES	
Condiciones sociodemográficas de acceso a la vivienda y servicios urbanos	-Promedio de años de escolarización	- Ingresos por debajo de la canasta total	-Encuesta Anual de Hogares (2018)
	- Población con NBI	- Tasa de desocupación	-Censo (2010)
	-Hacinamiento crítico		-Fuentes académicas secundarias
	- Hacinamiento no crítico		- Fuentes oficiales: Ministerio de Trabajo
	-Régimen de tenencia		DGEyC-Cedem, GCBA
	- Viviendas deficitarias		
	- Mortalidad infantil		
	- Tamaño medio de los hogares		
	-Hogares sin cloacas		

Fuente: elaboración propia

La selección de los indicadores se apoyó en la información oficial disponible, así como también en investigaciones previas sobre procesos asociados: de valorización inmobiliaria, renovación urbana y gentrificación (Baer, 2011; Baer y Giovambattista, 2019, Díaz Parra y Apaolaza, Goicoechea, 2016, González Redondo, 2018).

### 2.3.4 Síntesis de los conceptos ordenadores básicos de esta tesis

A modo de resumen, la Tabla 2.3 presenta una síntesis de los conceptos ordenadores de esta investigación, así como sus variables, indicadores y fuentes utilizadas.

**TABLA 2.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA DE ABORDAJE METODOLÓGICO DE LA TESIS**

OBJETIVOS	CONCEPTO	VARIABLES	INDICADORES	FUENTES
2, 3 Y 5	RENOVACIÓN URBANA	CAMBIOS EN LOS USOS DEL SUELO	NORMATIVAS Y POLÍTICAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA	FUENTES GUBERNAMENTALES: PUA, MODELO TERRITORIAL, PLAN PARA LA COMUNA 4, INFORMES TERRITORIALES DE LA SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, FUENTES PERIODÍSTICAS
			EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE PERMISADA PARA EL DISTRITO TECNOLÓGICO	DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS y CENSOS, GCBA
			PERCEPCIÓN DE LOS CAMBIOS	ENTREVISTAS CON ACTORES CLAVE
			CAMBIO EN LOS USOS DEL SUELO (2008-2011-2016)	RELEVAMIENTO DE USOS DEL SUELO SSPLAN (RUS). RELEVAMIENTO DE CAMPO PROPIO
			ACTIVIDADES ECONÓMICAS EMERGENTES	AIRBNB Y TRIP ADVISOR
3, 4 Y 6	VALORIZACIÓN DEL ESPACIO	VALORIZACIÓN INMOBILIARIA Y DEL SUELO	VARIACIÓN PORCENTUAL	PRODUCCIÓN DE BASE DE DATOS GEORREFERENCIADA DE OFERTAS DE VENTA Y ALQUILER DE DIFERENTES TIPOLOGÍAS INMOBILIARIAS
			EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE OFERTAS	
3 Y 6	DESIGUALDAD SOCIO-TERRITORIAL	CONDICIONES SOCIO-DEMOGRÁFICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS	INGRESOS POR DEBAJO DE LA CANASTA TOTAL	EAH, 2018
			TASA DE DESOCUPACIÓN	EAH, 2018
			<b>CONDICIONES DE VIVIENDA:</b> -RÉGIMEN DE TENENCIA -HACINAMIENTO CRÍTICO -HACINAMIENTO NO CRÍTICO -VIVIENDAS DEFICITARIAS -HOGARES SIN CLOACAS	CENSO 2010 Y FUENTES SECUNDARIAS
			<b>PERFIL SOCIO-DEMOGRÁFICO:</b> -PROMEDIO DE AÑOS DE ESCOLARIZACIÓN -POBLACIÓN CON NBI -MORTALIDAD INFANTIL -TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES	

Fuente: elaboración propia

## 2.4 Construcción de indicadores de cambios en los usos del suelo

Como fue señalado al principio del apartado metodológico, para este trabajo se consideran *usos del suelo* a las diferentes *formas efectivas* de ocupación y actividad, en tanto manifestaciones visibles, marcas espaciales y expresiones territoriales del proceso de renovación urbana en curso. Por tratarse de una definición sumamente abstracta, y para evitar confusiones frente a connotaciones estrictamente normativas del término, los usos se operacionalizaron según se presentan en la Tabla 2.3. Para entender cabalmente este cuadro, se requiere conocer el origen de los datos utilizados.

### 2.4.1 Sobre el indicador *Cambio en los usos del suelo (2008-2011)*: Origen de los datos

Existe solo una fuente de información sistematizada y pública sobre los usos del suelo para la Ciudad de Buenos Aires. Esta, nuevamente, es producida por la Secretaría de Planeamiento, e implica un relevamiento de campo parcela a parcela en toda la Ciudad (a excepción de las villas de emergencia). Este relevamiento tiene dos ediciones: la primera se realizó en el año 2008 y la segunda, en 2011. Además de estos dos relevamientos generales y públicos (disponibles en Buenos Aires Data), para esta investigación se incluyó uno inédito, que fue realizado específicamente para evaluar el área del Distrito Tecnológico, en el año 2016. Además de las bases disponibles en Buenos Aires Data, la Secretaría de Planeamiento publica informes periódicos a escala de Comunas y Barrios, donde describe la dinámica de usos del suelo<sup>15</sup>. Al igual que se procedió con el mercado inmobiliario, estos informes se tomaron como información de control y apoyo, pero el trabajo central se aglutinó en torno a la producción de bases propias a partir de las unidades mínimas de información.

La autora de este trabajo participó del trabajo de campo y gabinete (previo y posterior) del Relevamiento de Usos de Suelo (RUS) del año 2008. Esto implicó –tal como fue señalado para las bases de mercado inmobiliario- la ventaja de conocer en detalle la metodología del relevamiento, así como también los “errores humanos” y las limitaciones inherentes a la fuente de información. A continuación, se presentan críticamente las fuentes de información utilizadas para el análisis de los cambios en los usos del suelo en el DT, entre los años 2008 y 2016.

---

<sup>15</sup> Pueden descargarse aquí <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/publicaciones/informes-territoriales/comunas> [consultado el 30/01/19]

## *Relevamiento de Usos del Suelo (RUS)*<sup>16</sup>

Se trata de un relevamiento a pie que capta visualmente información acerca de todos los usos presentes en cada parcela, en toda la Ciudad de Buenos Aires, exceptuando las villas de emergencia. El Catastro divide a la Ciudad en Secciones, Manzanas y Parcelas (S-M-P), siendo estas últimas las unidades territoriales mínimas:

### **IMAGEN 2.1 UNIDADES TERRITORIALES SEGÚN CATASTRO GCBA**



Fuente: SSRIyC-MDUyT. Se observa que para la manzana del gráfico la Sección es la 024, la Manzana la 037, y la parcela delimitada en naranja, la 039. Conformando así la **S-M-P 024-037-039**.

La Secretaría de Planeamiento establece las siguientes categorías para considerar los usos del suelo al momento del relevamiento:

### **IMAGEN 2.2 USOS DEL SUELO, SEGÚN CLASIFICACIÓN DEL GCBA**

<sup>16</sup> Consultando en <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/estadistica-y-proyeccion-urbana/relevamientos-usos-del-suelo> se presenta la metodología completa. Aquí solo haremos referencia a los elementos mínimos para poder presentar el análisis crítico de la fuente de información.

Usos del Suelo, Ciudad de Buenos Aires, 2010 - 2011

Referencia	Usos del Suelo	Cantidad	%
	Edificios residenciales y de uso mixto	273.004	49,7
	Locales*	126.815	23,1
	Garajes Privados	112.462	20,5
	Edificios de destino único	15.400	2,8
	Edificios Productivos	7.838	1,4
	Lotes	6.035	1,1
	Galpones	4.655	0,8
	Garajes Comerciales	2.772	0,5
	Estaciones de servicios	371	0,1
	<b>Total</b>	<b>549.353</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Clasificación de Usos del Suelo para toda la Ciudad, 2011

Cabe destacar que las parcelas pueden registrar más de un uso, situación típica de las áreas más densas de la Ciudad. Por lo que las bases se organizan tomando como Identificador Único (ID) la S-M-P, pero generan una fila de información distinta por cada uso. Como veremos más adelante, esto que parece un tecnicismo es importante para entender las limitaciones de la metodología de levantamiento de campo. Los relevamientos de usos del suelo se acompañan con una foto de cada parcela, que es la materia prima de la información publicada en el Mapa Buenos Aires, como veremos enseguida. Para el segundo relevamiento, durante el año 2011, la tarea del/la relevador/a en campo consistió en observar y señalar, sobre la base de 2008, solamente aquellas parcelas que hubieran registrado cambios. Esto se repitió para el relevamiento del 2016 en el DT.

Además de registrar los usos del suelo, según se indica en la Imagen 2.3 (a esta categoría se le llama “Tipo 1”), se precisa una segunda categoría de desagregación, denominada “Tipo 2”. Aquí se despliegan más detalles, por ejemplo: si es un uso (Tipo 1) residencial, se señala si hay varias unidades funcionales (Tipo 2=vivienda), o una sola (Tipo 2=casa), o si es un uso (Tipo 1) local comercial, se detalla el rubro (Tipo2=maxikiosco). Esto, aunque demasiado técnico, es importante para comprender el proceso de validación y depuración realizado para esta tesis.

### **IMAGEN 2.3 EJEMPLO DE CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO (TIPO\_1 Y TIPO\_2), GCBA**



SMP	CALLE	NUM	TIPO1_2008	TIPO2_2008	TIPO1_2011	TIPO2_2011	TIPO1_2016	TIPO2_2016
3 032-086-022	CASTILLO, CAT...	3175	E	VIVIENDA	E	VIVIENDA	E	VIVIENDA
3 024-015-001	LA RIOJA	1901	P	DIARIOS Y REV...	L	VERDULERIA	L	VERDULERIA
3 024-015-001	LA RIOJA	1911	P	DIARIOS Y REV...	E	VIVIENDA	E	VIVIENDA
3 032-103-001A	LA RIOJA	1905	L	BAR	L	FARMACIA	L	FARMACIA
3 032-086-021A	CASTILLO, CAT...	3176	E	CASA	E	CASA	E	CASA
3 032-086-024	CASTILLO, CAT...	3181	L	LOCAL CERRADO	L	LOCAL CERRADO	L	LOCAL CERRADO
3 032-086-019A	CASTILLO, CAT...	3183	E	CASA	E	CASA	E	CASA

### *Proceso de validación y depuración del RUS*

El RUS es una herramienta de análisis territorial muy potente, por cuanto permite hacer un seguimiento de las transformaciones físicas de toda la Ciudad, tarea impensable para una sola persona o equipo de investigación. Sin embargo, hay que señalar un conjunto de limitaciones propias de la metodología, de las que se hará referencia a aquellas sensibles para este trabajo.

- Cambios en el catastro: en el proceso de división y unificación parcelaria, muy común en las grandes obras nuevas, cambia la nomenclatura y esto dificulta la asociación entre una S-M-P anterior y la nueva, para comparar los usos anteriores y presentes.
- Errores en el relevamiento: como el registro del uso es visual, a menudo lo que parece un uso en el primer relevamiento, puede parecer otro distinto al/la relevador/a siguiente. Esto es especialmente sensible en áreas como nuestra Zona 3 del DT, donde se confunden los usos logísticos, de depósito o industriales, tanto como su carácter activo o inactivo.
- Existe un abanico muy amplio de “Tipo 2”, especialmente en el caso de los usos comerciales donde, lo que en un primer relevamiento puede registrarse como “café”, en el siguiente puede ser visto como “bar-café”, apareciendo como “cambio de uso” cuando en realidad sigue siendo el mismo.
- Para observar indicios de renovación, puede ocurrir que se pase de un uso anterior a uno nuevo, pero que sea el mismo “Tipo 2”, según la clasificación. Por ejemplo, si una vivienda multifamiliar antigua (“Tipo 2”=vivienda) se reemplaza por otra vivienda multifamiliar con *amenities*, esto se registra como continuidad, ya que el “Tipo 2” sigue siendo el mismo (“Tipo 2”=vivienda). Lo mismo si se reemplaza un café de barrio por otro de una cadena comercial o *gourmet* (en ambos casos, “Tipo 2”=café).

Estos señalamientos generan una base que, mientras a escala Ciudad arroja información territorial significativa, es muy problemática a la escala que nos proponemos trabajar para esta investigación, por caso, el DT. Para sortear estas limitaciones, se desarrolló

una metodología de relevamiento propia, que fue complementada con el RUS para el análisis general. A continuación, se detalla el proceso de producción de estos datos.

#### *Proceso de producción de datos propios*

En definitiva, el trabajo se organizó en dos niveles de análisis: en primer lugar, se tomó el RUS comparativo de 2008 y 2016 para todas las parcelas afectadas por el DT, presentando un panorama general. Aun teniendo en cuenta las debilidades mencionadas, se juzgó importante tomar todas las fuentes de información existentes.

En segundo lugar, se tomaron muestras *ad hoc* solo de aquellas parcelas del DT donde, a partir de los relevamientos de campo y bases de nuevas empresas radicadas en el área, se pudo identificar que habían ocurrido cambios. De esta manera, el relevamiento más confiable de cambios en los usos del suelo en el DT se hizo solo sobre aquellas parcelas que cumplieran con al menos uno de los siguientes criterios: a) presencia de usos productivos de nuevas empresas TIC, amparadas en la Ley 2972; b) presencia nuevos locales comerciales con características de centralidad<sup>17</sup>; y c) presencia de nuevos usos gubernamentales. Teniendo en cuenta estos indicadores de renovación, se identificaron los usos anteriores, a partir de un estudio pormenorizado de cada una de las parcelas afectadas. Las fuentes de información utilizadas para este trabajo fueron:

- Una base oficial de Empresas de tecnología acogidas bajo la Ley 2972, radicadas en el DT: descargada de Buenos Aires Data (consultada: 28/9/18).
- El Mapa Interactivo de Buenos Aires v.4.1<sup>18</sup>: señalando cualquier dirección de la Ciudad, se puede acceder a metadatos como S-M-P y fotos de fachada actual y pasada. Esta herramienta permitió completar información empresa por empresa y consultar a través de las fotos cuál fue el uso anterior a las empresas TIC.
- Relevamiento en campo: se realizaron tres relevamientos propios (2015, 2018 y 2019) por toda el área comprendida por el DT, donde se registraron los locales comerciales nuevos y los que observaban cambios.

#### *Construcción de nueva tipología de Usos del Suelo*

Finalmente, a partir de esta información, se elaboró una tipología propia, tomando como base la clasificación oficial del RUS, contrastada luego con el CLANAE (Clasificador

---

<sup>17</sup> Tal como fue definida en el Capítulo 1

<sup>18</sup> <https://mapa.buenosaires.gob.ar/informacion/?lat=-34.620000&lng=-58.440000&zl=12&modo=transporte>

Nacional de Actividades Económicas, Indec). Además de los problemas de fidelidad antes detallados, la tipología del RUS resulta imprecisa para clasificar usos del suelo. Esto es así debido a que algunas de las categorías refieren a las *actividades* que se desarrollan, mientras que otras a la *forma espacial* en que presentan estos usos. Por ejemplo, se clasifica como “uso galpón” una *actividad*, cuando en realidad se trata de la *forma física* que aloja la *actividad* “servicio de transporte o almacenamiento”. Para evitar confusiones entre *forma* y *uso*, la Tabla 2.4 presenta la clasificación con la que en esta tesis se analizará la dinámica de usos del suelo en el Distrito Tecnológico, con su correlato para el RUS oficial, origen de los datos secundarios.

**TABLA 2.4 CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PROPUESTA PARA ESTA TESIS**

Uso nivel 1	Uso nivel 2	Estado de actividad	Correlativo RUS	
			Tipo 1	Tipo 2
Residencial	Unifamiliar		E	CASA
	Multifamiliar		E	VIVIENDA
Productivo <sup>19</sup>	Edificios productivos	Activos	EP	SEGÚN CLANAE
	Edificios productivos	Inactivos	EP	CERRADO
Servicios	Logístico (transporte)		G	GALPON
	Depósito (almacenamiento)		G	DEPOSITO
Comercial	Garaje		GA	GARAGE
	Locales	Activos	L	SEGÚN CLANAE
	Locales	Inactivos	L	CERRADO
Sin uso	Lote		LOTE	LOTE

Fuente: elaboración propia

La principal limitación de la metodología desarrollada es que quedan excluidos aquellos casos donde se mantienen los usos residenciales, pero con mejoras o cambios. Sin embargo, dado que –como se comprobará más adelante– las transformaciones físicas y funcionales en el área de estudio se concentran en los actuales usos productivos (TIC) y comerciales, estos cambios pueden considerarse secundarios, abriendo líneas para retomar en trabajos futuros. Lo que se priorizó preservar es la fiabilidad de la fuente, frente a la pretensión de exhaustividad, a costa de significativos márgenes de error.

<sup>19</sup> Se consideran usos productivos tanto a los usos industriales tradicionales, como a los nuevos usos industriales avanzados (I+D, economías creativas, empresas de Tecnologías de la información y la comunicación), que usualmente se alojan en oficinas.

## 2.4.2 Sobre el indicador *Nuevas economías emergentes*: Origen de los datos

Como parte del relevamiento del surgimiento y evolución de actividades económicas emergentes en el Distrito Tecnológico, más allá de las empresas TICs (que son las impulsadas por la Ley), uno de los indicadores analizados fue el de las ofertas de alquiler temporal vía Airbnb en Parque Patricios. Se tomó este barrio, y no el Distrito Tecnológico, dado que la información en la página se publica a escala barrial. De todos modos, la cantidad de ofertas para el barrio de Nueva Pompeya –el otro involucrado en el DT- no alcanzó las 19 propiedades, la mayoría de las cuales no se localizó en el área del DT. Por este motivo, y por tratarse de un relevamiento de carácter exploratorio, la información para Parque Patricios se consideró suficiente.

Para esto, se definió como estrategia metodológica realizar un relevamiento exhaustivo de la oferta de alojamientos de la plataforma en dos momentos: octubre de 2017 y mayo de 2019. Esto se logró buscando el nombre “Parque Patricios, Buenos Aires, Argentina” en la web de Airbnb<sup>20</sup>, en las fechas indicadas y sin aplicar filtros de búsqueda –fecha, cantidad de huéspedes, tipo de alojamiento, precio, reservación inmediata u otros filtros-. De esta forma, se registraron todos los alojamientos localizados en el barrio a partir de la información que arrojaba el mapa interactivo, descartando aquellas publicaciones que correspondían a otros barrios (aún publicadas erróneamente como Parque Patricios) y eliminando ofertas duplicadas. También se realizó un relevamiento general de la oferta para todos los barrios de la CABA (ingresando el nombre de cada barrio y registrando el número total de alquileres indicados en la parte inferior de la página), a fin de poder comparar la situación específica de Parque Patricios en relación a la dinámica de Airbnb en la ciudad para 2017 y 2019.

Los resultados se plasmaron en un mapa con la localización de la oferta en ambos momentos, información que se complementó con la localización de restaurantes y hoteles a partir del relevamiento obtenido en la web TripAdvisor<sup>21</sup> en las mismas fechas. Para ello, se ingresó dentro del “Portal de Viajes: Buenos Aires”, desplegando el mapa por barrios de “Explora cualquier destino de Buenos Aires”, realizando un *zoom* al sector de Parque Patricios. Esto permitió obtener información complementaria acerca de la dinámica de

---

<sup>20</sup> <https://www.airbnb.com.ar/>

<sup>21</sup> <https://www.tripadvisor.com.ar/>

servicios gastronómicos y hospedaje formal, detectando la existencia de tendencias comunes de crecimiento y localización.

Por otro lado, se ingresó en cada una de las publicaciones de hospedaje vía Airbnb, para identificar el año en que las personas que ofrecen alojamiento (anfitriones) se registraron en la plataforma; dato que se tomó como “momento de inicio de la oferta”. A su vez, se sistematizaron todos los comentarios que aludían al barrio en cada una de las ofertas publicadas, tanto por parte de los anfitriones como de los visitantes, a partir de cuatro variables cualitativas: a) cualidades del barrio, b) accesibilidad y oferta de transporte público, c) oferta comercial barrial y d) presencia de atractivos turísticos. A su vez, se registró la procedencia de los visitantes, a fin de determinar el perfil del público que hace uso del servicio.

Por último, se registró el precio de los alquileres temporales en dólares para los dos momentos del relevamiento, datos que se compararon con los precios del mercado inmobiliario del barrio, a través de un relevamiento periódico realizado por el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (MDU-GCBA) y de relevamientos propios, a partir de buscadores web especializados (Zona Prop, Argenprop, Buscainmueble e Inmuebles Clarín) entre los años 2001 y 2017. En el caso de los relevamientos oficiales, se controlaron, validaron y, eventualmente, corrigieron los errores originales de los datos, continuando con trabajos previos (Lerena, 2019). Esto permitió, aunque de manera incipiente, una exploración sobre el impacto que el surgimiento de Airbnb podría ejercer con relación a la dinámica inmobiliaria de Parque Patricios.

#### 2.4.3 Sobre el indicador *Percepción de los cambios*: entrevistas con actores sociales clave

A partir de los objetivos propuestos y el marco teórico desarrollado, fue preciso identificar los principales actores sociales, políticos y económicos, y su incidencia en las transformaciones del área de estudio. Metodológicamente, esto se logró a partir de un trabajo de campo exploratorio que constó de la realización de veintiséis (26) entrevistas semi-estructuradas y dos relevamientos fotográficos (2015 y 2018). Este material de primera mano fue complementado con investigaciones, anteriores o en curso, llevadas adelante por la autora en el marco de proyectos colectivos, así como también a partir de trabajos de otros/as autores/as (Socoloff *et al*, 2015; Goicoechea, 2016; González Redondo, 2018).

El trabajo de campo se organizó en dos etapas. Una primera etapa, de carácter exploratorio, entre los años 2014 y 2015, donde fueron realizadas trece (13) entrevistas semi-estructuradas de carácter exploratorio a distintos actores que se consideraban relevantes en ese momento: nuevos y antiguos residentes, agentes inmobiliarios de la zona y activistas “anti-gentrificación”. Esta primera etapa exploratoria reveló que algunos de los actores que habían sido considerados clave no tenían una capacidad de incidencia central en los procesos de renovación en curso; al mismo tiempo, se identificaron actores relevantes que no habían sido entrevistados en un principio.

A partir de esas evaluaciones, y con la consolidación del marco teórico y el reajuste de los objetivos, se diseñó una segunda etapa de trabajo de campo, donde fueron realizadas trece (13) nuevas entrevistas semi-estructuradas, para recuperar algunos actores importantes pendientes, entre los años 2016 y 2019: funcionarios del área de Distritos Económicos del Ministerio de Economía y Finanzas, Subsecretario de Planeamiento Urbano, nuevos trabajadores/as TIC, vecinos/as inquilinos/as precarios/as y desarrolladores inmobiliarios.

La Tabla 2.5 resume las entrevistas realizadas, teniendo en cuenta los perfiles seleccionados, detallando en cada caso la categoría o tipo de actor y su lugar en la investigación.

**TABLA 2.5 SÍNTESIS DE ENTREVISTAS REALIZADAS Y GRUPOS DE ANÁLISIS.**

ID	NOMBRE	PERFIL	FECHA	GRUPO, SEGÚN CAPACIDAD DE AGENCIA
1	Leonardo Morresi Páez, inmobiliaria Morresi Páez, Parque Patricios	Agente inmobiliario	nov-14	Grupo 1
2	Responsables de Inmobiliaria De la Torre	Agente inmobiliario	dic-14	Grupo 1
3	Luciano Damico, inmobiliaria Damico, Parque Patricios	Agente inmobiliario	nov-14	Grupo 1
4	Responsables de Inmobiliaria Puebla	Agente inmobiliario	jun-17	Grupo 1
5	Representante de Adrián Mercado Propiedades	Agente inmobiliario	abr-17	Grupo 1
6	Carlos Colombo, Subsecretario de Planeamiento (GCBA)	Funcionarios públicos	jun-17	Grupo 1
7	Tomás Marzinelli, Agente de Atención a Empresas del Distrito Tecnológico (GCBA)	Funcionarios públicos	dic-18	Grupo 1
8	Juan Seco, Director General de Distritos Económicos (GCBA)	Funcionarios públicos	abr-17	Grupo 1
9	Eduardo De Vito	Desarrollador	feb-19	Grupo 1
10	NS	Desarrollador	feb-19	Grupo 1
11	Severina, vecina de Nueva Pompeya	Residente tradicional	dic-14	Grupo 2
12	Amancio Valdés, vecino de Nueva Pompeya	Residente tradicional	ene-15	Grupo 2
13	Soledad, Vecina de Parque Patricios	Residente tradicional	oct-15	Grupo 2
14	Lola, Vecina de Parque Patricios	Residente tradicional	oct-15	Grupo 2
15	Esther, Vecina de Parque Patricios	Residente tradicional	oct-15	Grupo 2
16	Ricardo, Vecino de Parque Patricios	Residente nuevo	oct-15	Grupo 2
17	Mauro, Vecino de Parque Patricios	Residente nuevo	oct-15	Grupo 2
18	Angelina, vecina de Nueva Pompeya	inquilina precaria	abr-17	Grupo 2
19	Silvia, vecina de Parque Patricios	inquilina precaria	abr-17	Grupo 2
20	Oscar, vecino de Nueva Pompeya	Residente inquilino	abr-17	Grupo 2
21	Gonzalo, vecino de Parque Patricios	Residente inquilino	abr-17	Grupo 2
22	Santiago, responsable del Centro Cultural El Cántaro, de Parque Patricios	Activista barrial	dic-14	Grupo 2
23	Facundo y Claudia, Colectivo MPL de Parque Patricios	Activista barrial	dic-14	Grupo 2
24	Ana Gretel Thomasz, activista de "La Boca Resiste y Propone" y Antropóloga (UBA)	Activista barrial	jun-17	Grupo 2
25	Emanuel, trabajador del (ex) Molino Osiris	Trabajador tradicional	ene-15	Grupo 2
26	Maximiliano, Activista y vecino de Parque Patricios presionado a desplazarse	Inquilino desplazado y activista	jun-17	Grupo 2

Fuente: elaboración propia

#### 2.4.4 Sobre el indicador *Normativas y políticas para la renovación urbana y permisos solicitados para obras nuevas*: relevamiento de informes gubernamentales

Con el objetivo de reconstruir las políticas de renovación urbana para el sur de la Ciudad, tanto pasadas como presentes, fueron consultadas diferentes publicaciones oficiales de la Secretaría de Planeamiento-MDU, así como también fuentes secundarias (Socoloff *et al*, 2015; Goicoechea, 2016; González Redondo, 2018), a partir de las cuales se confirmó el

recorte diseñado. Las publicaciones del GCBA analizadas, todas disponibles en la página web de la SPU-MDU, se encuentran consignadas en el apartado de referencias bibliográficas.

Con respecto al indicador *Permisos solicitados para obras nuevas*, se procesaron los datos oficiales de la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (DGEyC-GCBA), disponibles en el portal web Buenos Aires Data.

## 2.5 Construcción de indicadores de valorización del mercado inmobiliario y el suelo

Tal como fue argumentado en el Capítulo 1, la evolución del mercado inmobiliario y de suelo es un indicador sumamente significativo para medir la dinámica de valorización territorial en un área dada. En el caso de este trabajo, el mercado inmobiliario se considera un indicador de la “respuesta del mercado” ante las políticas de renovación urbana (hipótesis y objetivos 2, 3 y 5).

### 2.5.1 Origen de los datos

Para la Ciudad de Buenos Aires, existen antecedentes de fuentes que informan sobre la evolución del mercado inmobiliario y de suelo en forma periódica, por lo menos, desde el año 2001. Según el relevamiento realizado para este trabajo (ver Capítulo 1), es posible afirmar que todos los estudios urbanos locales sobre valorización en la Ciudad tienen como origen alguna de estas fuentes. Estas son: Reporte Inmobiliario<sup>22</sup>, las publicaciones sobre Mercado Inmobiliario publicados por la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad<sup>23</sup>, los informes de la Secretaría de Planeamiento Urbano<sup>24</sup> y las bases publicadas por el portal Buenos Aires Data<sup>25</sup>. Estas diferentes fuentes comparten la metodología de relevamiento, y los mismos datos de origen (ver infra: origen de los datos relevados). A continuación se examina cuáles son –a juicio de la investigadora- las fortalezas y debilidades de cada fuente, para finalmente explicar cuáles han sido descartadas y cómo se utilizaron las que fueron tomadas.

---

<sup>22</sup> <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article310-valores-inmobiliarios-segun-la-region-venta-y-alquiler.html> consultado última vez 21/1/19

<sup>23</sup> [https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page\\_id=35782](https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=35782) consultado última vez 21/1/19

<sup>24</sup> <http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/dinamica-urbana> consultado última vez 21/1/19

<sup>25</sup> Iniciativa de Datos Públicos y Transparencia de la Ciudad de Buenos Aires <https://data.buenosaires.gob.ar/> consultado última vez 21/1/19



## *Reporte Inmobiliario*

*Reporte Inmobiliario* es una plataforma digital que existe desde el año 2003. Presenta información relacionada con el mercado inmobiliario en Argentina, entre la que se destaca la publicación de índices, estadísticas, herramientas, artículos y la posibilidad de publicar propiedades sin costo. Esta plataforma, cuenta con una sección que ofrece bases de datos actualizadas sobre ofertas de las diferentes tipologías inmobiliarias, pero dicha sección es con acceso restringido, ya que es paga<sup>26</sup>. Teniendo en cuenta que utiliza la misma metodología de relevamiento que el Gobierno de la Ciudad, se ha determinado su exclusión como fuente de información para este trabajo. La principal limitación de esta decisión radica en la imposibilidad de contar con estas bases para *controlar* la información oficial utilizada, lo que hubiese redundado en un producto final de mayor fidelidad en términos técnicos.

## *Publicaciones sobre Mercado Inmobiliario de la Dirección General de Estadística y Censos*

El portal de la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad ofrece, periódicamente, información descargable en formato Excel, lo que facilita su manipulación y la construcción de cruces propios a partir del material primario. La debilidad es que estas publicaciones son en forma de tablas de síntesis, cuyo nivel de desagregación menor son los barrios, además de que hay información que sólo se publica para algunos barrios (muestra). Esto imposibilita trabajar con cada oferta, estrategia que permite un análisis territorial desagregado a escala de parcela y por lo tanto de mayor precisión y versatilidad.

## *Informes de la Secretaría de Planeamiento Urbano*

El portal de la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires ofrece, entre otras publicaciones (en particular sobre Normativas e informes territoriales de usos del suelo, ver siguiente apartado), una serie de informes sobre el mercado inmobiliario para toda la Ciudad, que han sido tomados como fuentes secundarias para esta investigación. Los informes síntesis del mercado inmobiliario, están organizados por años, desde el 2008 al 2018, y su resultado es un material bastante heterogéneo en la presentación de la información. Estos informes, difieren en periodicidad (con publicaciones mensuales, trimestrales y anuales), en el contenido (conteniendo información sobre permisos y superficie de obras nuevas, precio promedio por metro cuadrado de departamentos a estrenar y usados, locales

---

<sup>26</sup> A modo de referencia, para enero de 2019, el costo de cada informe de publicación trimestral y planilla oscilaba entre 1.400 y 4.000 pesos, según está asentado en la página web.

comerciales y oficinas, todo según venta y alquiler, a veces todo, a veces una parte), en la escalas territoriales (en ocasiones la unidad mínima es el barrio, o la Comuna, o se presenta información para una muestra de barrios y no todos), y con metodologías utilizadas que a veces son explicitadas y otras veces, no. Naturalmente, por su carácter de informes, no es posible acceder a las bases de esta información, de modo de poder construir cruces propios.

#### *Portal Buenos Aires Data*

Finalmente, el portal *Buenos Aires Data - Iniciativa de Datos Públicos y Transparencia de la Ciudad de Buenos Aires* ha implicado un salto en lo que hace al acceso a la información pública, pues permite la descarga de una gran cantidad de información de origen, en diferentes formatos. Esto, salda los límites señalados para las dos fuentes anteriormente detalladas, en tanto que es posible trabajar con los datos originales, con los que esos mismos informes luego son contruidos. Sin embargo, este portal también ha demostrado tener algunos límites: en primer lugar, no toda la información de origen está publicada: para lo que refiere a mercado inmobiliario y de suelo, es posible contar solamente con el relevamiento de ofertas de terrenos en venta (2001-2018) y departamentos en venta (2001-2016). No es pública la información del resto de las tipologías inmobiliarias, sobre las cuales sí se elaboran informes. En segundo lugar, el hecho de poder acceder a la información de origen permitió detectar importantes desfasajes, resultando que lo que se publica para algunos años pertenece en realidad a relevamientos del año anterior (caso depts. Venta 2016 y 2017), o que se publica la misma base para dos años distintos (caso depts. Venta 2008 y 2007).

Tipologías que tienen toda la información disponible en Buenos Aires Data:

- Departamentos en venta
- Terrenos en venta

Tipologías que NO tienen información disponible en Buenos Aires Data:

- Locales en venta
- Locales en alquiler
- Departamentos en alquiler
- Casas en venta
- Casas en alquiler
- Oficinas en venta

- Oficinas alquiler

A modo de síntesis de la evaluación de las fuentes de información sobre mercado inmobiliario y de suelo, se presenta la Tabla 2.6.

**TABLA 2.6 MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES**

FUENTE	FORTALEZAS	DEBILIDADES	INFORMACIÓN QUE SE TOMÓ
Reporte Inmobiliario	Bases actualizadas y regulares	Acceso pago	-
DGEyC	Información actualizada y descargable en formatos editables (.xls)	Tablas síntesis: no está disponible la unidad mínima. La escala menor es el barrio y a veces no todos los barrios.	Indicadores de constructibilidad y calidad de vida en el área del caso de estudio
SPU	Informes actualizados	Formato de informe: no hay acceso a las fuentes. Presentación heterogénea a lo largo del tiempo, lo que dificulta el análisis diacrónico	Se revisaron los informes a modo de control de las bases propias.  Se tomaron los documentos normativos generales (ver apartado <i>usos del suelo</i> )
Buenos Aires DATA	Información actualizada y descargable en formatos editables (.xls, y .shp)	Hay importantes bases que no están publicadas. Se observan errores en las bases.	Se descargaron todas las bases disponibles para darles un tratamiento propio.

Fuente: elaboración propia

### 2.5.2 Proceso de producción de datos propios

Examinados los límites y potencialidades de estas fuentes, es necesario añadir algunas aclaraciones más. La autora de esta investigación cuenta con la ventaja de haber sido parte del área de relevamiento de mercado inmobiliario y usos del suelo de la, en ese momento, USIT-Subsecretaría de Planeamiento Urbano, entre los años 2008 y 2010. Esto posibilitó dos cuestiones: por un lado, el acceso al relevamiento de origen para todas las tipologías inmobiliarias, entre los años 2001 y 2010. Por otro lado, y no menos importante, el conocimiento sobre la metodología, la estrategia de relevamiento de datos y limpieza de las bases, así como también de los tipos de “errores humanos” posibles y de las inherentes a las

fuentes de los datos (todo lo cual será detallado más adelante). El período 2011-2017 se obtuvo a partir del portal Buenos Aires Data y de la colaboración de informantes internos, trabajadores de la USIT.

En suma, **esta investigación cuenta con una base de datos de origen, detallada y georreferenciada para todas las ofertas relevadas, de todas las tipologías analizadas, entre los años 2001 y 2017**, y con los saberes que posibilitaron un minucioso proceso de control y validación de los datos.

#### *Origen de los datos relevados: ofertas en buscadores inmobiliarios*

Estas bases de datos de ofertas para las diferentes tipologías inmobiliarias, en definitiva la materia prima del análisis de valorización del mercado inmobiliario y de suelo para esta tesis, fueron construidas a partir de un relevamiento sistemático de ofertas publicadas en diferentes motores de búsqueda. Teniendo en cuenta que se trata de una serie extensa (de diecisiete años), la metodología de relevamiento, así como las fuentes de origen de las ofertas, han ido ajustándose, en virtud de una serie de vicisitudes, fundamentalmente la consolidación de los buscadores inmobiliarios web y los cambios en los equipos de trabajo en la oficina a cargo. Los buscadores inmobiliarios web han sido: *Buscainmueble*, *Argenprop*, *Topinmobiliario*, *Clasificados Argentinos*, *La Nación*, *Inmuebles Clarín* y *Zonaprop*. Hasta el año 2009, se tomaron en cuenta, también, revistas de inmobiliarias barriales en formato papel, y sobre todo *Expoclasificados* (publicación que reúne las ofertas de una gran cantidad de inmobiliarias de CABA y GBA en general).

Los relevamientos de mercado inmobiliario realizados por la oficina de Planeamiento Urbano-USIT cuatro veces al año, con una periodicidad trimestral. Sin embargo, para las bases anuales la cantidad total de registros surge de una muestra de *solo uno* de esos trimestres. A su vez, según ha sido informado por personal responsable de la tarea, se escoge *solo uno* de los meses de cada trimestre. En definitiva, en la enorme mayoría de los casos, **las bases finales que publica la Secretaría de Planeamiento, y sobre las que elabora sus propios informes, resultan del relevamiento de un mes para cada año**. Hay que señalar, además, el hecho de que no existe correspondencia inequívoca entre el mes que se escoge para cada año, oscilando entre mayo, junio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

#### *Proceso de validación y depuración de las bases de datos*

Una vez recopiladas todas las bases, se procedió a un sistemático proceso de control y validación de los datos. Esto se llevó a cabo en varias etapas. En primer lugar, se organizaron y cotejaron entre sí aquellas bases con más de una fuente de información. En particular, en *Terrenos en Venta* y *Departamentos en Venta*. Una vez que se contó con una única base para cada tipología inmobiliaria, se procedió a la segunda etapa: la depuración de los campos de información, eliminando aquellos que no aportaban datos significativos para la investigación y conservando exactamente los mismos campos para las bases de cada tipología, a modo de homologar las bases. En tercer lugar, se realizó la validación de cada base, controlando que haya una coherencia interna completa, o detectando las inconsistencias, para evaluar en qué medida podían comprometer el análisis. Esta última etapa de control y validación de las fuentes implicó:

- Cotejar la información pública con consultas a la oficina correspondiente, al comprobar un cruce entre años de las bases de departamentos en venta (lo que se publica para el 2017 corresponde a 2016).
- Chequear que ningún campo de interés estuviera vacío. En algunos casos esta información se pudo recuperar (por ejemplo, reasignando barrios o comunas faltantes, a través del SIG, o calculando precio/m<sup>2</sup>), aunque en otros casos, no. Es el caso del campo *dirección*, cuyo análisis espacial, sin embargo, no se vio afectado por contar con la georreferenciación en otro campo. También, existieron campos con información sensible ausente o dañada, en particular los precios o la superficie ofrecida. En estos casos se borraron los valores dañados para no incorporarlos en el análisis cuantitativo, pero se mantuvieron los registros de ofertas para el análisis espacial. En el caso de aquellos campos que tenían dañados ambos datos (el espacial y el de precio y superficie), los mismos fueron eliminados.
- Recalcular los precios promedio por metro cuadrado que venían dados, y en el caso de detectar diferencias, reasignar el valor tomando el propio.
- Controlar inconsistencias entre información de barrios y comunas, corrigiendo a través del SIG aquellos campos incompletos o errados.
- Controlar y eliminar registros con errores de carga en campos significativos para el análisis (por ejemplo, con precios de oferta que tenían dígitos de más).
- Controlar la variación en la cantidad de registros por año. Se hizo una revisión detallada de la cantidad de registros por año para cada base, para así detectar inconsistencias en la

metodología de levantamiento de los datos, y se consultó a la oficina correspondiente sobre las razones de la oscilación interanual.

- Controlar los cálculos del precio en moneda norteamericana para las bases de alquileres.

La última etapa de construcción de las bases implicó agregar nuevos campos que permitieron el análisis territorial particular del Distrito Tecnológico, y el resto de los Distritos Económicos.

### *Observaciones metodológicas*

A partir del proceso de validación y control de la fuente de información, es posible señalar una serie de advertencias metodológicas que deben ser tenidas en cuenta para analizar los datos. La más sensible, evidentemente, es la comparación diacrónica en la cantidad de ofertas para una misma unidad territorial: la cantidad de registros de las bases oscila a lo largo de los años por motivos técnicos que se explican más allá de las ofertas efectivas del mercado, tales como cambios en las metodologías de relevamiento y en la conformación de los equipos técnicos (inclusión de nuevos motores de búsqueda, abandono de otros, etc). Por la heterogeneidad de las bases de origen, este dato es demasiado débil para ser considerado en términos absolutos. Sin embargo, sí es posible comparar la cantidad de ofertas entre diferentes unidades territoriales para un mismo año, ya que el criterio es el mismo dentro de cada relevamiento anual. Con respecto al problema de la cantidad de registros, también puede ocurrir que una misma oferta sea publicada por varios buscadores, redundando en el problema de la sobreestimación de ofertas reales.

La segunda consideración tiene que ver con las posibles oscilaciones de los precios inherentes al mercado inmobiliario entre los diferentes meses. El hecho de imputarle las ofertas de un mes a todo un año puede influir en el análisis de los datos cuando para cada año se selecciona un mes de referencia distinto<sup>27</sup>.

En tercer lugar, para el caso de las ofertas en alquiler, publicadas en pesos argentinos, el cálculo de su referente en moneda norteamericana, en algunos casos, observa diferencias con el control propio, aunque a los fines de este trabajo pueden desestimarse, ya que al comprometer toda la base no altera la comparabilidad entre unidades territoriales en un mismo período.

---

<sup>27</sup> Expertos en análisis de mercado inmobiliario señalan, por ejemplo, que el mes de diciembre suele ser el más dinámico.

En cuarto lugar, hay que tener en cuenta que la georreferenciación de cada oferta se basa en la calle y altura que describe cada anuncio. Normalmente, estas no son exactas, sino que toma como referencia la altura de la cuadra. Esto hace imposible conocer en qué mano de cada cuadra se encuentra cada oferta, y además establece un margen de error posible de <100 metros.

Más allá de estas advertencias, hay que mencionar que, según consultas a un experto en metodologías cuantitativas y estadística<sup>28</sup>, dada la enorme masa de datos que se ha tomado en cuenta (290 230 ofertas en total, ver Tabla 2.7) y el estricto control y validación de los mismos, los datos analizados pueden considerarse estadísticamente seguros. Esto debe matizarse solo en el caso de algunos datos de la dinámica interna del Distrito Tecnológico, como será analizado en el capítulo correspondiente, dada la escasez de ofertas para algunos períodos y zonas específicas.

Esta etapa de control, depuración y construcción de las bases finales propias representó varios meses de trabajo y es quizás uno de los mayores valores de esta tesis, por cuanto los datos georreferenciados se presentan para toda la Ciudad, a la mínima escala (ofertas por manzana). Al finalizar esta investigación, se cuenta con una base de datos controlada y segura para futuras investigaciones, plausible de ser actualizada conforme pase el tiempo.

#### *Construcción de tipologías inmobiliarias*

En función de la información disponible, para esta investigación denominamos *tipologías inmobiliarias* a los inmuebles y terrenos ofrecidos en el mercado de venta y alquiler. La Secretaría de Planeamiento las denomina en sus informes “usos del suelo”. Sin embargo, referirse a tipologías inmobiliarias es más preciso y evita confusiones con el análisis sobre cambios en los usos del suelo, que también forma parte de esta investigación.

Cabe señalar, que la mayoría de los análisis sobre mercado inmobiliario toman como referencia los terrenos (precio del suelo) o los departamentos en venta. No existen, hasta el momento, trabajos académicos que involucren el análisis del resto de las tipologías que aquí se incluyen. Si bien, el precio del suelo es un indicador importante para considerar la

---

<sup>28</sup> En el mes de septiembre de 2018 se realizó una entrevista con Christian Scaramella, profesor de la Cátedra de Probabilidad y Estadística de la Carrera de Geografía de la Universidad de Buenos Aires y especialista en métodos cuantitativos, para someter a prueba la metodología que se estaba llevando a cabo, la cual fue confirmada.

producción de ciudad desde el valor de cambio, el resto de las tipologías son significativas para la evaluación de la accesibilidad a la vivienda y los servicios en tanto el valor del uso, central para un análisis de renovación urbana excluyente. La Tabla 2.7 resume la información disponible, como resultado de la producción de las bases propias.

**TABLA 2.7 TIPOLOGÍAS INMOBILIARIAS TOMADAS COMO INDICADORES**

Tipo de inmueble	Tipo de oferta	Período relevado	Cantidad total de ofertas analizadas*
Terrenos	Venta	2001-2017	22.048
Locales	Venta	2005-2017	17.491
Locales	Alquiler	2001-2017	27.317
Departamentos	Venta	2001-2016	178.342
Departamentos	Alquiler	2015-2017	10.909
Casas	Venta	2007-2015	24.774
Oficinas	Venta	2014-2016-2017	4.843
Oficinas	Alquiler	2014-2016-2017	4.506

Fuente: elaboración propia. NOTA: \*la cantidad de ofertas totales excluye los años 2001 y 2002 de todas las tipologías (ver infra)

### 2.5.3 Sobre el análisis territorial: escalas de análisis y construcción de unidades territoriales significativas

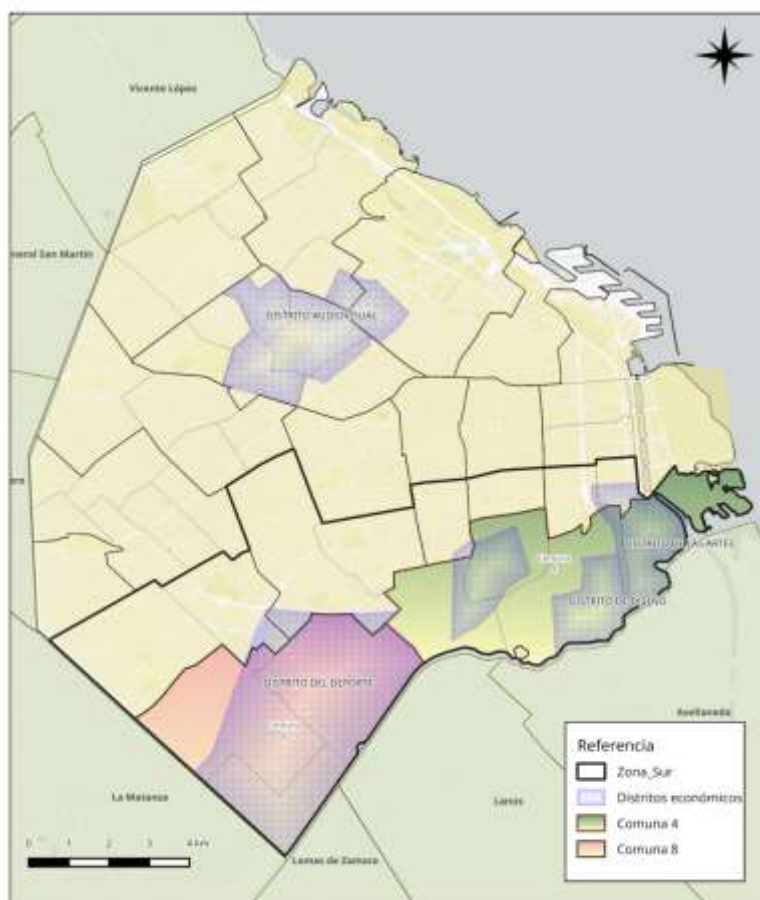
Tal como fue presentado en el apartado 2.2.1, esta investigación involucra tres escalas de análisis. En las primeras dos escalas, se analiza el comportamiento del Distrito Tecnológico y la Comuna 4 con respecto a otras áreas de la Ciudad (y entre sí), mientras que en una tercera escala, se examina la dinámica territorial de las transformaciones entre subzonas *dentro* del área del DT. A continuación, se explicitan los criterios metodológicos para la definición de cada nivel de análisis.

#### *Escala Ciudad: construcción de unidades territoriales significativas*

A los fines de este trabajo, se consideró “unidad territorial” a cada área de la Ciudad construida y analizada con el objetivo de comparar la valorización del mercado inmobiliario y de suelo del DT y las comunas 4 y 8, respecto a otras zonas significativas (Mapa 2.2).



## MAPA 2.2 UNIDADES TERRITORIALES CONSTRUIDAS



Fuente: elaboración propia

Estas unidades territoriales responden a una decisión metodológica y no necesariamente guardan correspondencia jurídica. Es decir, no en todos los casos comprenden la totalidad de los barrios señalados. La Tabla 2.8 sintetiza las unidades territoriales construidas para este trabajo y su correlato con los barrios, para una mejor aproximación.

**TABLA 2.8 UNIDADES TERRITORIALES DE ANÁLISIS**

Unidad territorial construida	Correspondencia con barrios de la ciudad	Justificación
TOTAL CIUDAD	Total de los barrios de la CABA	Se refiere al valor promedio de todos los barrios porteños, para una tipología inmobiliaria en un período dado

BARRIOS DEL SUR	La Boca, San Telmo, Constitución, Barracas, San Cristóbal, Parque Patricios, Boedo, Nueva Pompeya, Parque Chacabuco, Flores, Villa Soldati, Parque Avellaneda, Mataderos, Villa Lugano y Villa Riachuelo (correspondencia total)	El criterio de selección consistió en tomar todos los barrios pertenecientes a las Comunas del sur (4 y 8) agregando algunos que se ubican, también, al sur de la Av. Rivadavia*, pero mejor posicionados en el mercado inmobiliario. Esto permite controlar los sesgos que se podrían generar al comparar un área de renovación solamente con los valores más bajos de la Ciudad (en el sentido de una sobreestimación del proceso de valorización)
BARRIOS DEL NORTE	Belgrano, Coghlan, Colegiales, Nuñez, Palermo, Recoleta y Retiro (correspondencia total)	Ofrece referencia de las áreas más consolidadas en términos de precios de mercado inmobiliario y de suelo
COMUNA 4	La Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya (correspondencia total)	Se analizaron para controlar la incidencia de los Distritos Económicos en cada Comuna. La Comuna 4 tiene especial importancia por ser la que comprende el DT, nuestro caso de estudio específico, y por ser objeto de la mayoría de las intervenciones públicas de renovación urbana.
COMUNA 8	Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano (correspondencia total)	
DISTRITO TECNOLÓGICO	Parque Patricios, Nueva Pompeya y Boedo (correspondencia parcial)	Cada Unidad de Distrito se tomó para analizar la valorización del DT respecto al resto. El Distrito Audiovisual en particular se tomó, además, como referencia control de los valores de la zona norte en renovación.
DISTRITO DE LAS ARTES	Barracas, La Boca, San Telmo, Constitución (correspondencia parcial)	
DISTRITO DEL DISEÑO	Barracas (correspondencia parcial)	
DISTRITO AUDIOVISUAL	Palermo, Chacarita, Paternal, Villa Ortúzar y Colegiales (correspondencia parcial)	

Fuente: elaboración propia

Estas diferentes unidades territoriales han permitido un análisis del caso de estudio a diferentes escalas de aproximación (el sur de la Ciudad, la Comuna 4, el Distrito Tecnológico), permitiendo controlar la valorización del Distrito Tecnológico con respecto a: el promedio general de la Ciudad, su incidencia para la Comuna 4, otras áreas de la Ciudad con similares y diferentes características territoriales previas, una misma política de renovación (los Distritos Económicos) y distintas políticas de renovación complementarias.

*Escala DT: Análisis territorial según sub-zonas del distrito.*

En tanto que la política del DT se promociona como una estrategia de desarrollo urbano, resulta insoslayable un análisis pormenorizado para evaluar los efectos en el mercado

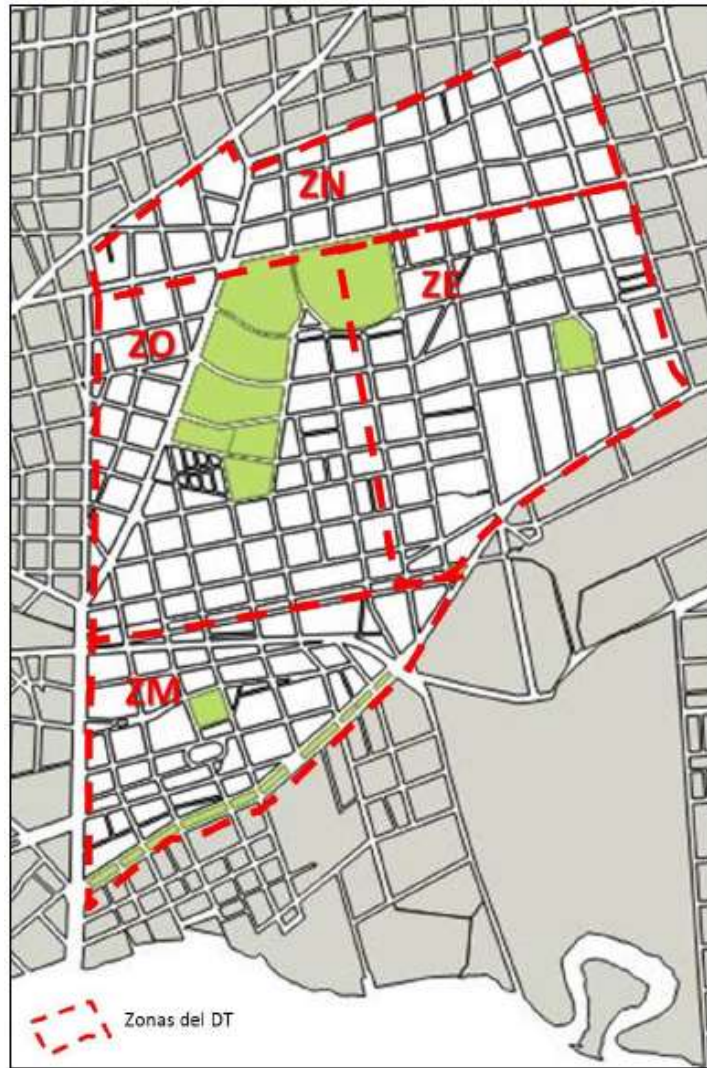
inmobiliario y los usos del suelo *dentro* del área comprendida por la Ley. Para esto, se desarrolló una metodología basada en la construcción de una zonificación propia, que permitiera observar la evolución de las transformaciones *internas*, sobre todo atendiendo a la heterogeneidad territorial del área. Para elaborarla, en primer lugar, se consideraron todas las zonificaciones preexistentes (tanto de trabajos académicos, como informes técnicos y referentes normativos) y se realizó un examen crítico de cada una de ellas. A continuación, se presenta una síntesis.

#### **Goicoechea, 2017 (Imagen 2.4)**

Aunque los criterios no han sido explicitados en la metodología de trabajo, es posible inferir que la zonificación ha sido construida *ad hoc*, en base a una combinación entre: zonificación según CPU, usos del suelo efectivos, calidad urbana y dinámica en el marco del proceso de renovación. Esto ha determinado las siguientes sub-zonas:

- **Zona Norte:** Sánchez de Loria, Chiclana, Brasil, Alberti, Caseros
- **Zona Este:** Monteagudo, Perito Moreno, Amancio Alcorta, Manuel García, Caseros
- **Zona Oeste:** Monteagudo, FFCC-Perito Moreno, Sáenz-Boedo, Caseros
- **Zona Marginal:** FFCC-Perito Moreno, Amancio Alcorta, Sáenz

#### **IMAGEN 2.4 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO UTILIZADA EN GOICOECHEA (2017)**



Fuente: Goicoechea (2017). Anexo metodológico.

### ***Depetris, 2015 (Imagen 2.5)***

El criterio estuvo basado en las características del tejido urbano y la similar extensión entre sectores. Así, el Sector Norte es zona residencial consolidada y central, el Sector Oeste es residencial con grandes equipamientos (hospitales), el Sector sur es la zona residencial degradada y galponera, asociada al centro de trasbordo, y el “Sector este” es la industrial subutilizada con viviendas bajas (Depetris, 2015).

### **IMAGEN 2.5 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO UTILIZADA EN DEPETRIS (2015)**



Fuente: Depetris (2015)

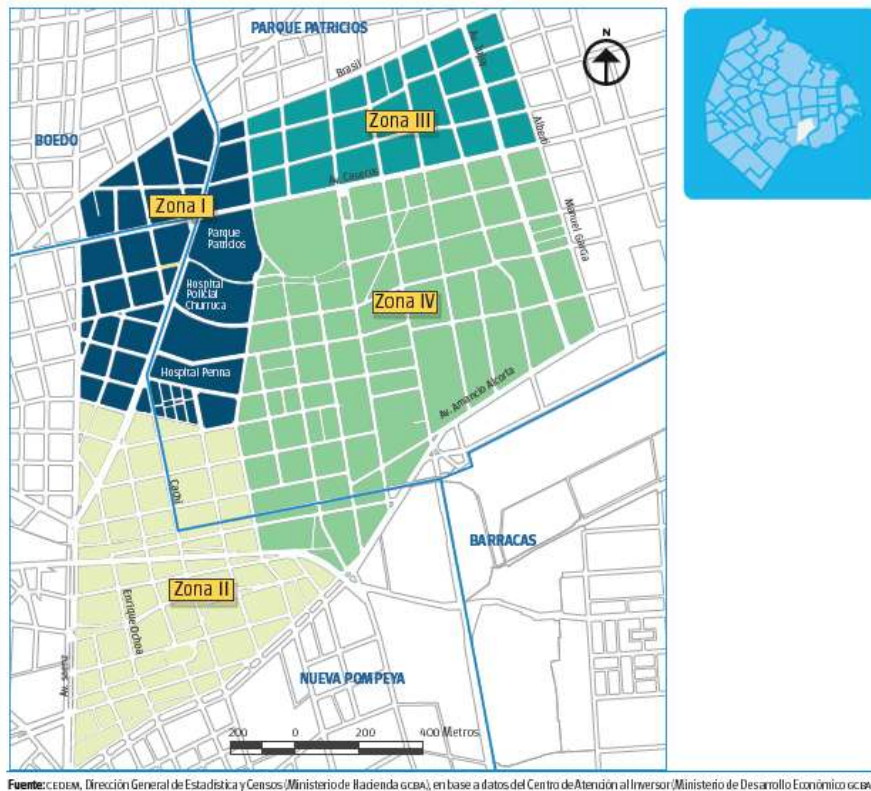
### ***Subsecretaría de Planeamiento Urbano – GCBA (Imagen 2.6)***

La zonificación utilizada por la Subsecretaría de Planeamiento para sus informes no explicita en su metodología los criterios utilizados. Comparte con las anteriores la división del Distrito en cuatro sectores, a saber:

- **Zona I:** Chiclana, Brasil, 24 de Noviembre-Pepirí, Andrés Ferreyra, Sáenz-Boedo
- **Zona II:** Andrés Ferreyra, Pepirí, FFCC, límite sur del DT, Sáenz
- **Zona III:** 24 de Noviembre, Brasil, Alberti, Caseros
- **Zona IV:** Manuel García, Amancio Alcorta, FFCC, Pepirí, Caseros

### **IMAGEN 2.6 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO UTILIZADA POR LA SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO**





Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos del Centro de Atención al Inversor (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

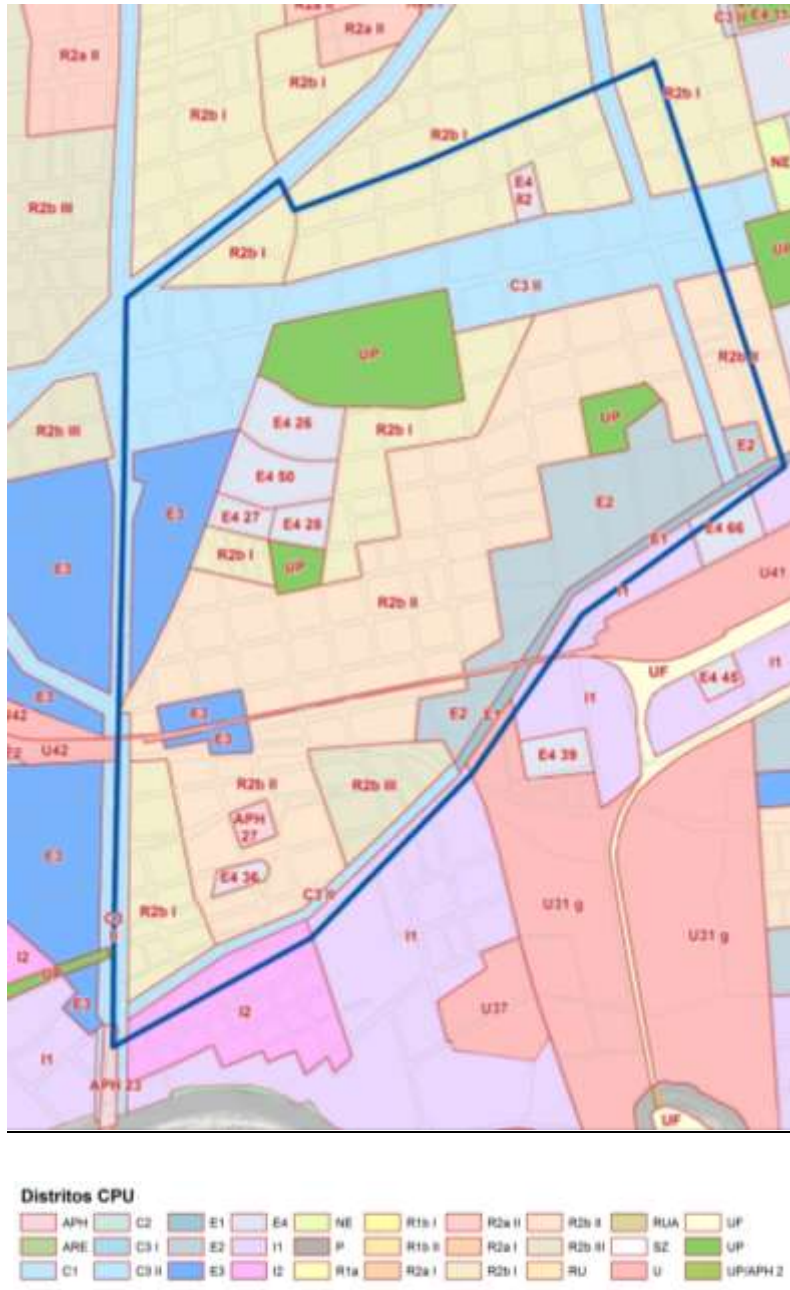
Fuente: CEDEM (2013)

### ***Distritos según CPU (Imagen 2.7)***

Por último, se repasó, brevemente, cuáles son los distritos para la organización de los usos del suelo, según el Código de Planeamiento Urbano<sup>29</sup> vigente durante el período analizado, por entender que en gran medida este aspecto normativo es central para explicar la distribución de usos actual, así como también la estructuración del mercado inmobiliario y de suelo.

### **IMAGEN 2.7 DISTRITOS SEGÚN EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO, VIGENTE HASTA EL 2018**

<sup>29</sup>En el año 2018 se aprobó en la Legislatura Porteña un nuevo código regulador de la constructibilidad y los usos del suelo (Ley 6099/18 <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PL-LEY-LCABA-LCBA-6099-18-ANX.pdf>) que reorganiza la distribución de los usos para la Ciudad. Sin embargo, a los fines de esta investigación, tomamos el anterior, teniendo en cuenta el efecto de inercia de los tejidos, sumado a las modificaciones del nuevo código en esta zona no son determinantes. Se destina un apartado al tratamiento del Nuevo Código Urbanístico en el Capítulo 4.3 de esta tesis.



Fuente: Secretaría de Planeamiento-MDU (2013)

*Elaboración de la zonificación propia*

En función de las zonificaciones anteriores, finalmente fue elaborada una propia, por considerar que ninguna de las anteriores se ajustaba a los objetivos de esta investigación: en los casos de Goicoechea y Planeamiento Urbano, los criterios no están suficientemente justificados, y en relación a Depetris, el recorte teórico-metodológico difiere del de la presente investigación.

Los criterios de zonificación para este trabajo, entonces, han sido los siguientes: en primer lugar, el normativo. El actual CPU ha sido, y es, determinante en la valorización del suelo, por condicionar la capacidad constructiva (en particular, la densidad) y organizar la distribución de usos del suelo. Esto se ajustó teniendo en cuenta las determinaciones del nuevo código urbanístico (ver Capítulo 4). En segundo lugar, se ajustó el criterio normativo con la distribución de las inversiones públicas que están teniendo lugar en el área (ver supra, en este capítulo). Sobre esto se consideró, en tercer lugar, un criterio *ad hoc*: la distribución de las ofertas de las bases propias del mercado inmobiliario y de suelo, buscando que los límites de las subzonas no entorpezcan el análisis (por ejemplo, tomando como límite una calle con muchas ofertas, con el problema de no saber a qué zona imputarlas –hay que recordar que las alturas están redondeadas del 0-100, no permitiendo saber a qué acera corresponden). Por último, se buscó conservar cierto equilibrio en cuanto a superficies involucradas, para hacer más factible la comparación territorial entre zonas. En función de estos criterios, los límites de cada zona quedaron conformados como sigue (ver Mapa 2.3):

- **Zona 1:** *Delimitada por las calles Sáenz-Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria, Uspallata, Atuel y Ancasté (vías del FFCC Belgrano Sur).* Ubicada al oeste del Distrito, se trata de una zona residencial de densidad media-alta y comercial de escala barrial, con parcelas pequeñas y un tejido urbano consolidado. También incluye importantes equipamientos, como son los hospitales y el Parque de los Patricios. Como se verá en el desarrollo de la investigación, se trata de una zona que, a la luz de los resultados, presenta algunas heterogeneidades, en particular en lo que respecta a las dinámicas de renovación urbana recientes.

- **Zona 2:** *Delimitada por las calles Av. Sánchez de Loria, Av. Brasil, Alberti y Uspallata.* Las condiciones en cuanto a la distribución de los usos del suelo son similares a las de la Zona 1. Sin embargo, la Zona 2 ha registrado la mayor dinámica en cuanto a radicación de empresas en el marco de la Ley 2972, inversiones públicas y renovación de locales comerciales, además de que concentra históricamente el centro comercial, cultural y social del barrio de Parque Patricios. Estas especificidades han determinado una delimitación *ad hoc* específica. Por último, aunque se suele tomar la Av. Caseros como límite norte-sur, en este caso se incluyó la primera línea de manzanas del sur (calle Patagones), considerando que las transformaciones en los usos del suelo de éstas reflejan más la dinámica del norte de la Av.

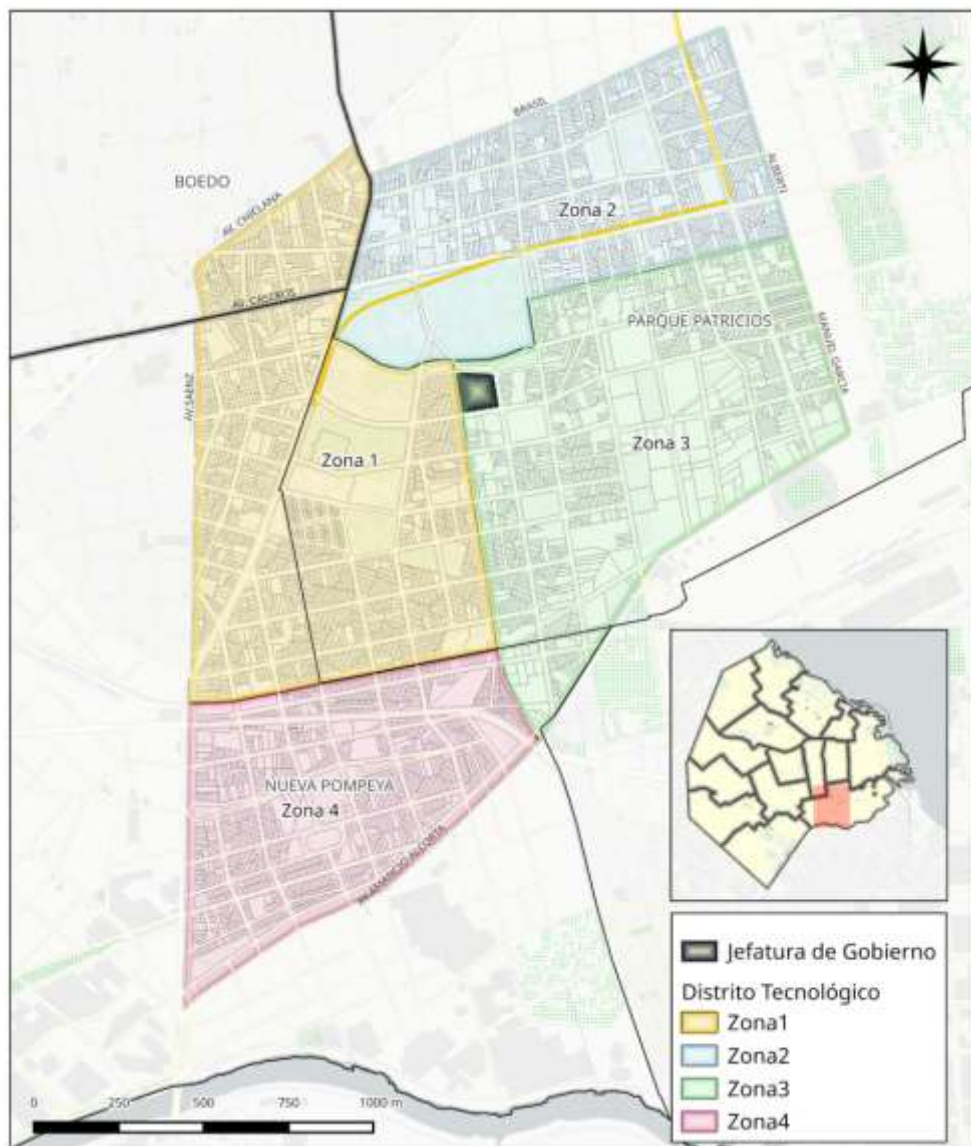


Caseros, que la del sur. Esto permitió también sortear el obstáculo metodológico antes señalado, sobre tomar una calle muy dinámica como límite entre zonas.

- **Zona 3:** *Delimitada por las calles Atuel, Uspallata, Monteagudo, Patagones, Manuel García y Amancio Alcorta.* Al sudeste de la Zona 3 se concentra el área de equipamiento del Distrito Tecnológico, con grandes lotes destinados a usos logísticos. El resto de la Zona 3 (la mayor superficie) se destina a usos residenciales de muy baja densidad. Esta zona prácticamente no cuenta con ejes comerciales. La Zona 3 es, junto a la 2, la que ha recibido más atención e inversiones por parte de la gestión pública. Se trata asimismo de una “zona de oportunidad”, por la combinación entre una vacancia de sus grandes predios -en proceso de refuncionalización-, y por la proximidad a la Zona 2, la más consolidada del Distrito.

- **Zona 4:** *Delimitada por las calles Av. Sáenz, Ancasté (vías del FFCC Belgrano Sur), Atuel y Av. Amancio Alcorta.* Se trata de una zona casi completamente residencial de muy baja densidad, aunque cuenta con el eje comercial de la Av. Sáenz. Esta zona pertenece al barrio de Nueva Pompeya y es la menos dinámica del Distrito, tanto por la falta de inversión pública vinculada a esta política de desarrollo territorial, como a la presencia de inversión privada. El FFCC constituye de hecho una barrera material y simbólica, que fue tomada en cuenta para establecer la zonificación. Al igual que la Zona 3, a comienzos de la investigación esta fue considerada un área de oportunidad, aunque su localización -notablemente más alejada del centro del Distrito- la ubica muy por detrás en cuanto al interés inmobiliario y de las empresas tecnológicas.

### **MAPA 2.3 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO PROPUESTA PARA ESTA TESIS**



Fuente: elaboración propia

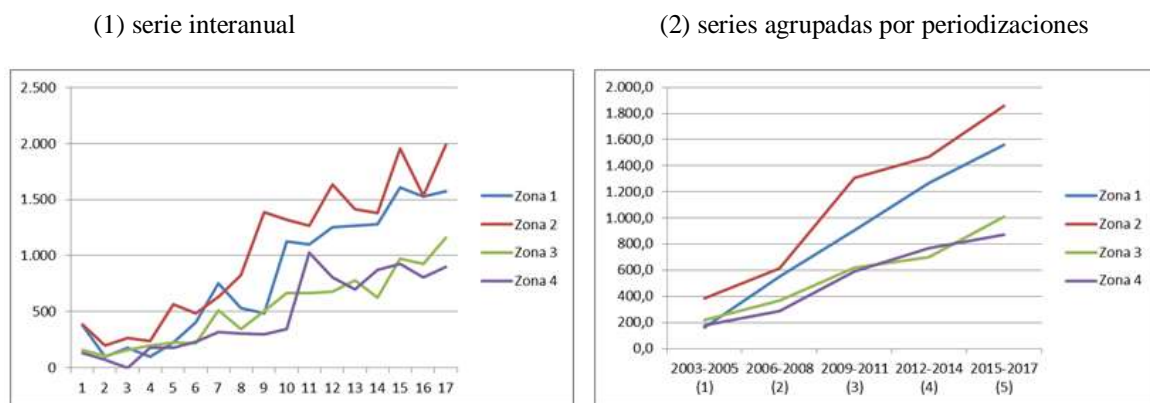
Cabe destacar que a la zonificación construida con anterioridad al análisis debieron yuxtaponerse dos zonas que emergieron de los resultados de la investigación: el “Entorno Jefatura” y el límite entre la Zona 2 y la Zona 3. A partir de esto, entre las conclusiones del trabajo, se incluye una evaluación de la zonificación diseñada, a luz de resultados.

#### *Análisis diacrónico y construcción de periodizaciones*

El análisis diacrónico estuvo sujeto a los años de relevamiento disponibles de las fuentes de origen. En este sentido, las diferentes tipologías inmobiliarias cuentan con series de datos heterogéneas, como fue sintetizado en la Tabla 2.7. Para el caso de las series de datos

que cuentan con una gran cantidad de años de relevamiento, el análisis diacrónico se realizó agrupando los años a partir de la construcción de periodizaciones. La organización de la información por períodos permitió realizar un análisis global, evitando las oscilaciones interanuales. Las primeras pruebas con análisis interanuales arrojaron resultados muy desparejos, que oscurecían la tendencia general de valorización, que es en definitiva lo que se buscaba priorizar en el análisis. A continuación, se presenta un ejemplo ilustrativo (Imagen 2.8).

### IMAGEN 2.8 EJEMPLO DE ANÁLISIS DIACRÓNICO INTERANUAL Y SERIAL



Fuente: elaboración propia

Dichas periodizaciones, obedecen a cortes significativos para la dinámica inmobiliaria del DT, a lo largo de sus 10 años de existencia, contruidos *ad hoc* en función de las políticas llevadas adelante y de ciertos “cortes naturales” observados en la serie. De esta manera, los cortes que se consideraron significativos han sido el año 2008 (año de sanción de la Ley de Distrito Tecnológico), el 2012, considerando cierto período de consolidación, y a partir del cual se concretan las principales intervenciones en el espacio público, y el 2015, año de inauguración de la Jefatura de Gobierno, que significó un cambio material y simbólico para el Distrito.

Asimismo, las series guardan correspondencia con otras periodizaciones (Baer & Di Giovambattista, 2018), que tienen en cuenta variaciones generales del mercado inmobiliario de toda la Ciudad. Esto permitió no imputar a la política de DT movimientos que responden a dinámicas generales, como pueden ser medidas macroeconómicas, intervención a través de créditos, entre otras.

De esta manera, se construyó una periodización a partir de las siguientes etapas: **etapas previas a la Ley** (etapa previa y etapa expectativas); **etapa de instalación, etapa de**

**crecimiento y etapa de consolidación.** A continuación, se presenta un cuadro sintetizando las periodizaciones construidas a los fines de esa tesis (Tabla 2.9)

**TABLA 2.9 SÍNTESIS DE LAS PERIODIZACIONES CONSTRUIDAS PARA ESTA TESIS**

Tipología inmobiliaria	Años analizados	Períodos Construidos	Etapas del proceso de valorización				
			Previa	Expectativas	Instalación	Crecimiento	Consolidación
Terrenos_venta	2003-2017	2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014 y 2015-2017	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2017
Locales_venta	2005-2017	2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014 y 2015-2017	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2017
Locales_alquiler	2003-2017	2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014 y 2015-2017.	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2017
Departamentos_venta	2003-2016	2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014 y 2015-2016.	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2016
Departamentos_alquiler	2015-2017	todos los años	sin datos	sin datos	sin datos	sin datos	2015, 2016 y 2017
Casas_venta	2007-2015	2007-2009; 2010-2012; 2013-2015	sin datos	sin datos	2007-2009	2010-2012	2013-2015
Oficinas_venta	2014-2016-2017	todos los años	sin datos	sin datos	sin datos	sin datos	2014, 2016 y 2017
Oficinas_alquiler	2014-2016-2017	todos los años	sin datos	sin datos	sin datos	sin datos	2014, 2016 y 2017
		<b>Etapas de referencia (Baer y Giovambattista, 2018)</b>	<b>2003-2008</b>		<b>2009-2012</b>	<b>2013-2015</b>	<b>2016-2017</b>
			Auge constructivo post crisis 2001	Desaceleración del dinamismo	Cepo (2012) y desaceleración de la economía (2013-2015)	Nuevo contexto macroeconómico	

Elaboración en base a datos propios y de Baer y Giovambattista (2018)

Otro criterio, que fue tomado de trabajos anteriores y a partir de sugerencias de especialistas, fue excluir del análisis los años 2001 y 2002 –disponibles en las bases-, evitando que los valores de los primeros períodos quedaran traccionados por los bajos precios vinculados a la crisis del 2001, sobreestimando a través de esto la valorización de los siguientes períodos.

*Síntesis de la información que ofrecen las bases y datos producidos para esta investigación*

En definitiva, las bases que se produjeron *contienen* un relevamiento anual (muestral) de ofertas para el promedio de la Ciudad, todas las Comunas, todos los barrios, todos los Distritos Económicos, y las unidades territoriales *Barrios del sur* y *Barrios del norte*, de cada una de las siguientes tipologías inmobiliarias: terrenos (venta), departamentos (alquiler), departamentos (venta), casas (venta), locales (alquiler), locales (venta), oficinas (alquiler) y oficinas (venta), entre los años 2001 y 2017 (con diferencias entre tipologías, de acuerdo a la información disponible).

De esta información disponible, *fue analizado* el contenido de todas las tipologías mencionadas, para las siguientes unidades territoriales: Promedio Ciudad, Barrios del Sur, Barrios del Norte, Comuna 4, Comuna 8, Distrito Tecnológico, Distrito de las Artes, Distrito del Diseño, Distrito del Deporte, a partir del año 2003.

De todos los datos presentes en las ofertas publicadas, se seleccionaron los siguientes: localización, superficie (M<sup>2</sup>), y precio de oferta (en dólares). A partir de esto, se calculó el precio por metro cuadrado por oferta. Finalmente, fueron analizadas tres variables: a) evolución del precio promedio por metro cuadrado ofrecido, por unidad territorial; b) cantidad de ofertas entre diferentes unidades territoriales, para un mismo período; y c) dinámica de localización de las ofertas entre las diferentes zonas de la unidad territorial principal de análisis: el Distrito Tecnológico. La Tabla 2.10 sintetiza la información y la nomenclatura elaborada y utilizada en la presente investigación.

**TABLA 2.10 SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN Y NOMENCLATURA ELABORADA PARA LA INVESTIGACIÓN**

<b>Tipologías inmobiliarias</b>	Terrenos_venta
	Locales_venta
	Locales_alquiler
	Departamentos_venta
	Departamentos_alquiler
	Oficinas_venta
	Oficinas_alquiler
<b>Unidades territoriales</b>	Total Ciudad
	Barrios del Sur
	Barrios del Norte
	Comuna 4
	Comuna 8
	Distrito Tecnológico
	Distrito de las Artes
	Distrito del Diseño
	Distrito del Deporte
<b>Periodizaciones</b>	Según disponibilidad de datos: a) 2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014; 2015-2017
	b) 2007-2009; 2010-2012; 2013-2015
	c) 2015-2017
	d) 2014-2016, 2017
<b>Datos procesados por oferta</b>	Localización (calle y altura -redondeada)
	Superficie cubierta (m2)
	Precio bruto de oferta (U\$S)
	Precio (U\$S) por m2
<b>Zonas del Distrito Tecnológico</b>	Zona 1: Sanchez de Loria, Brasil, Alberti, Uspallata
	Zona 2: Atuel, Uspallata, Manuel García, Amancio Alcorta
	Zona 3: Sáenz, Grito de Asencio, Atuel, Amancio Alcorta
	Zona 4: Sáenz, Chiclana, Sánchez de Loria-Almafuerte, Uspallata, Atuel, Grito de Asencio

Fuente: elaboración propia

De este modo, al finalizar esta investigación se cuenta con una base de datos validada, confiable y primaria, de todas las ofertas de venta y alquiler de departamentos, casas, terrenos, oficinas y locales comerciales que han sido relevadas por la Secretaría de Planeamiento Urbano para toda la Ciudad de Buenos Aires, todas las Comunas, todos los barrios, a escala parcela (la mínima unidad territorial jurídica de la Ciudad), georreferenciadas con una precisión de <100 metros, entre los años 2001 y 2017. En tanto que herramienta de consulta libre y gratuita para cualquier trabajo sobre dinámicas inmobiliarias y de suelo en la Ciudad, se juzga que este material representa, quizás, uno de los aportes más valiosos del trabajo.

PARTE DOS: ESTRUCTURA TERRITORIAL Y POLÍTICAS URBANAS

## Capítulo 3

### El sur de la Ciudad en el contexto de la CABA y la RMBA

#### 3.1 Presentación y organización del capítulo

Las políticas de renovación urbana y valorización inmobiliaria y del suelo que tienen lugar en el sur de la Ciudad de Buenos Aires –y, en particular, en el área comprendida por el Distrito Tecnológico- deben analizarse atendiendo a su contexto socio-territorial concreto, así como también a la construcción histórica del espacio urbano. Tomando, como marco analítico, los conceptos de valorización del espacio urbano, políticas de renovación urbana y empresarismo urbano desarrollados en el Capítulo 1, en este apartado se presentan los elementos que permiten encuadrar el caso de estudio de esta investigación.

En función de lo comentado, el capítulo se organiza como sigue: el apartado 3.2 presenta la estructura urbana actual de la Ciudad de Buenos Aires. El apartado 3.3 se propone retomar dicho análisis a escala de las comunas del extremo sur de la Ciudad, partiendo de considerar que “el sur” de la ciudad no es un todo homogéneo, sino que presenta importantes diferencias en su estructura socio-urbana. El apartado 3.4 recupera el proceso de producción del espacio urbano de la Región Metropolitana de Buenos Aires a lo largo del tiempo, para situar en contexto histórico el proceso de valorización desigual del suelo y la construcción de la brecha norte-sur. En el apartado 3.5 se presenta un mapa socio-económico de la Ciudad de Buenos Aires, con el objetivo de analizar las condiciones de vida de la población de la Ciudad y el sur en particular. Finalmente, el apartado 3.6 propone una síntesis de los aspectos centrales del capítulo.

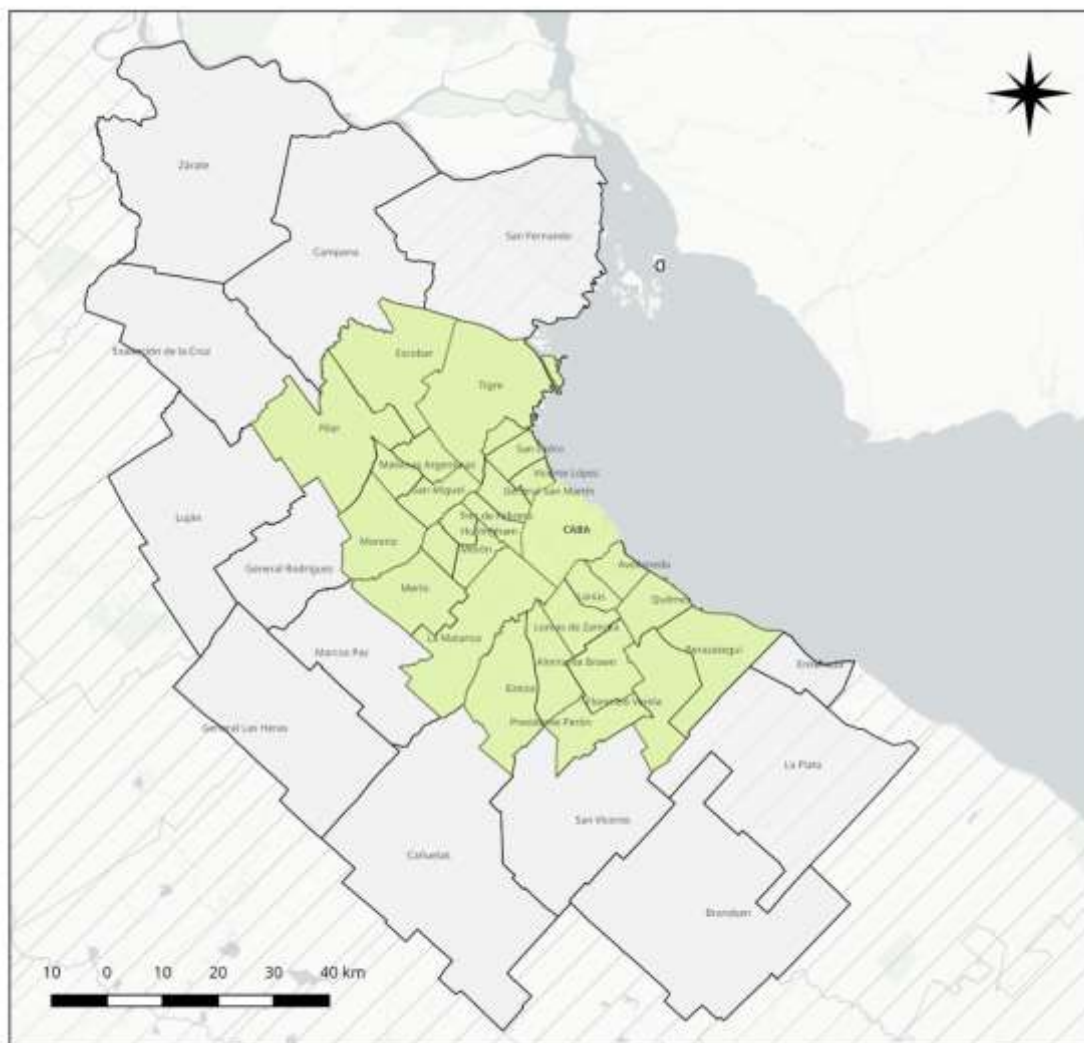
#### 3.2 La estructura urbana actual de la Ciudad de Buenos Aires

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires está situada sobre el margen del Río de la Plata, tiene una superficie aproximada de 200km<sup>2</sup>, y está delimitada al sur por el Riachuelo, y al norte y oeste por la avenida de circunvalación General Paz. Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (CNPVV) de 2010, cuenta con una población de casi tres millones de habitantes, a los que se suman otras tres millones de personas que transitan diariamente por ella para desarrollar sus actividades laborales, educativas, recreativas, etc.



(Modelo Territorial, 2010). Junto con los 24 partidos de la primera y segunda corona y otros 16 municipios del tercer anillo metropolitano<sup>30</sup>, forma parte de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), una aglomeración de casi 14 mil kilómetros en la que habitan aproximadamente 15 millones de personas, lo que representa el 37% de la población del país (CNPHV, 2010).

### MAPA 3.1 REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES



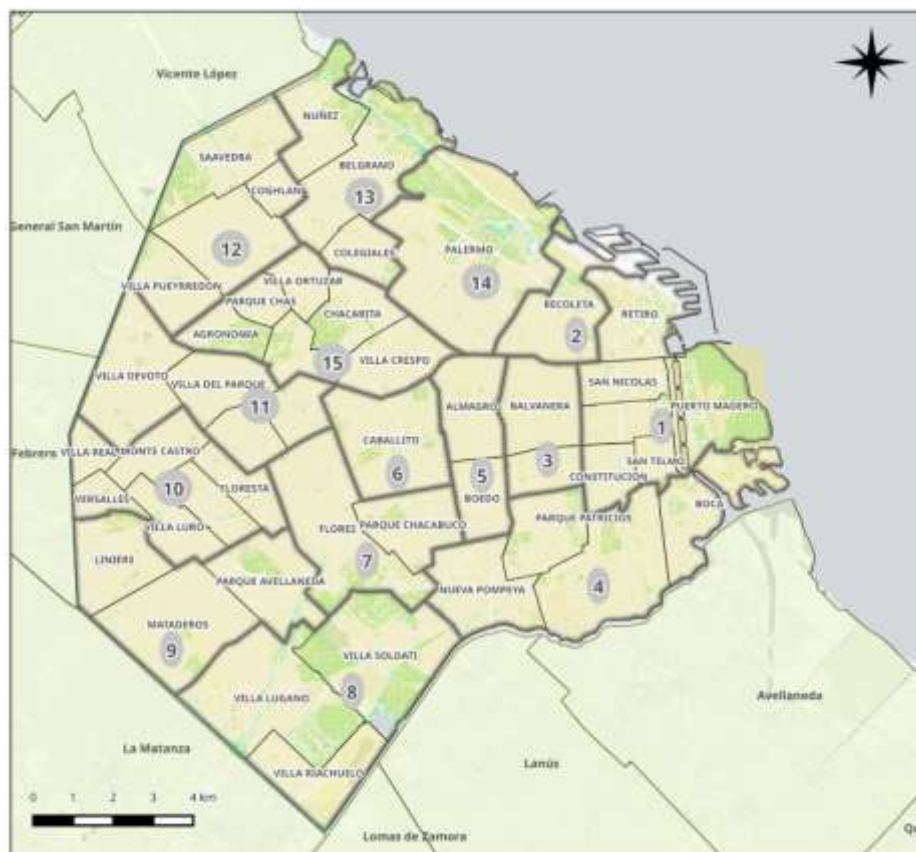
Fuente: elaboración propia

<sup>30</sup> La RMBA está integrada por la CABA y los siguientes partidos de la provincia de Buenos Aires: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Luján, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate (En base a cartografía del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos –PDTEM, Instituto de Geografía, Universidad de Buenos Aires).

En 2015, la ciudad de Buenos Aires concentraba el 22,4% del Valor Agregado Bruto nacional, en un territorio donde sólo reside el 7,2% de la población total del país. Según datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos del Ministerio de Hacienda del GCBA, mientras que el PBI nacional per cápita fue, para ese año, de USD 12 256, el Producto Bruto Geográfico (PBG) per cápita de la CABA ascendió a USD 38 721 (DGEyC, 2015).

Desde fines del siglo XIX, la Ciudad de Buenos Aires es la capital federal del país y, desde 1996, con la sanción de su propia constitución, alcanzó estatus de Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Este proceso de autonomización implica, en la práctica, una elevación del nivel administrativo, pasando, de ser un municipio, a adquirir las mismas competencias que el resto de las provincias del país. En el año 2005 se sanciona la Ley N°1777, a partir de la cual los barrios de la Ciudad pasan a estar organizados en 15 comunas, introduciendo otro nivel de gestión político-administrativo.

**MAPA 3.2 BARRIOS Y COMUNAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**



Fuente: elaboración propia

A pesar de ser la jurisdicción más rica del país, 756 000 personas -es decir una de cada cuatro- viven en condiciones habitacionales críticas en la Ciudad de Buenos Aires, un tercio de ellas en villas de emergencia y asentamientos, que crecieron un 52% en las últimas décadas (CEyS, 2014). Las comunas 1, 4 y 8 son, como se verá más adelante, las que presentan condiciones de vida más frágiles.

Más allá de la localización geográfica objetiva, la “zona sur de la ciudad” representa una construcción histórica que se ha ido forjando en función de una serie de atributos territoriales, sociales y políticos específicos, y que excede una definición física objetiva de sus límites. En este sentido, los informes técnicos, la legislación desarrollada para esta área, los estudios académicos y la percepción de los y las habitantes de la Ciudad otorgan desiguales significados a este significante del sentido común que es “la zona sur”.

En esta tesis, las comunas 4 y 8 -junto con parte de las comunas 3, 7 y 9- conforman la denominada “zona sur” de Buenos Aires en sentido amplio (Lerena y Gonzalez Redondo, 2019). El foco, sin embargo, estará puesto en las comunas 4 y 8, por dos motivos: en primer lugar, son las que han recibido los planes y políticas concretas orientadas a la valorización urbana, que son objeto de análisis de esta investigación; en segundo lugar, porque presentan los indicadores más fuertes de deterioro urbano y vulnerabilidad social de la ciudad, por lo que es esperable que las políticas públicas se orienten a saldar dichas deudas, acuñadas a lo largo de la historia del desarrollo de la ciudad.

Como toda gran metrópoli capitalista, la Ciudad de Buenos Aires debe su estructura a procesos de urbanización que han sido territorialmente desiguales. Mientras que en el apartado 4.4 se reconstruyen las condiciones históricas que configuraron tal estructura urbana, a continuación se presentan algunas generalidades, que permiten poner en contexto el sur de la Ciudad. Para esto, se toman los siguientes indicadores: (a) existencia de centralidades, (b) oferta de transporte y accesibilidad, (c) potencial de constructibilidad, (d) oferta educativa, (e) espacios verdes útiles y (f) precios del suelo y mercado inmobiliario. Entre muchos otros indicadores de estructura urbana posibles, se juzga que estos son los principales elementos que organizan, y valorizan, el territorio urbano.

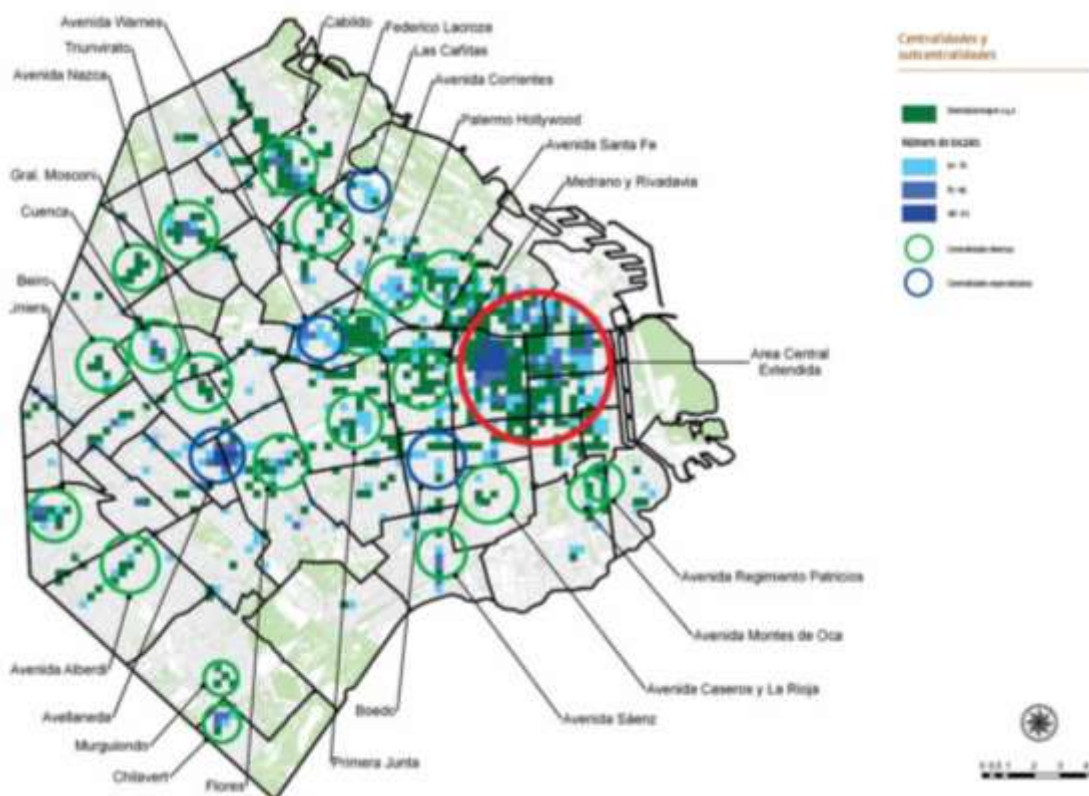
### 3.2.1 Centralidades y subcentralidades

Según fue establecido en el Plan Urbano Ambiental y el Modelo Territorial, la cuestión de las centralidades y subcentralidades constituye uno de los principales indicadores

de desarrollo urbano en la Ciudad de Buenos Aires. Como fue discutido en el Capítulo 2, la noción de centralidad remite a aquellas áreas donde se concentran ciertos servicios más o menos especializados, por lo que atraen, y concentran, tanto personas como capital. Como se puede observar en la Figura XX, las actividades terciarias se aglomeran en ciertas áreas de la Ciudad de Buenos Aires, configurando centralidades urbanas de diferente jerarquía de acuerdo a su tamaño, densidad e intensidad de circulación de personas, dinero y bienes. Según este criterio, y siguiendo a Baer (2011), se pueden reconocer en la ciudad tres tipos de centralidades, de mayor a menor escala: el área central principal, las centralidades urbanas y los subcentros barriales.

A partir de esta clasificación básica, la Figura XX permite distinguir: un área central extendida, o macrocentro, comprendida por los barrios de San Nicolás, Monserrat y Balvanera (Once), incluyendo los nodos de transporte ferroviario de Constitución y Retiro; luego, un eje al norte, a lo largo de la Avenida Santa Fe-Cabildo y un eje este-oeste, a lo largo de la Av. Rivadavia, los cuales conforman las centralidades de escala urbana. Por último, los subcentros barriales, naturalmente más dispersos a lo largo de la Ciudad. Como se puede observar en el Mapa 3.3, el norte y centro de la Ciudad concentran la gran mayoría de servicios. A partir de este diagnóstico, parte de las políticas de renovación urbana de la zona sur de la última década han tenido como objetivo reforzar o re-jerarquizar las centralidades barriales tradicionales. Es el caso de la Av. Caseros y La Rioja, en Parque Patricios y las Av. Montes de Oca y Regimiento de Patricios, en Barracas.

### MAPA 3.3 ESTRUCTURA DE CENTRALIDADES Y SUBCENTRALIDADES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



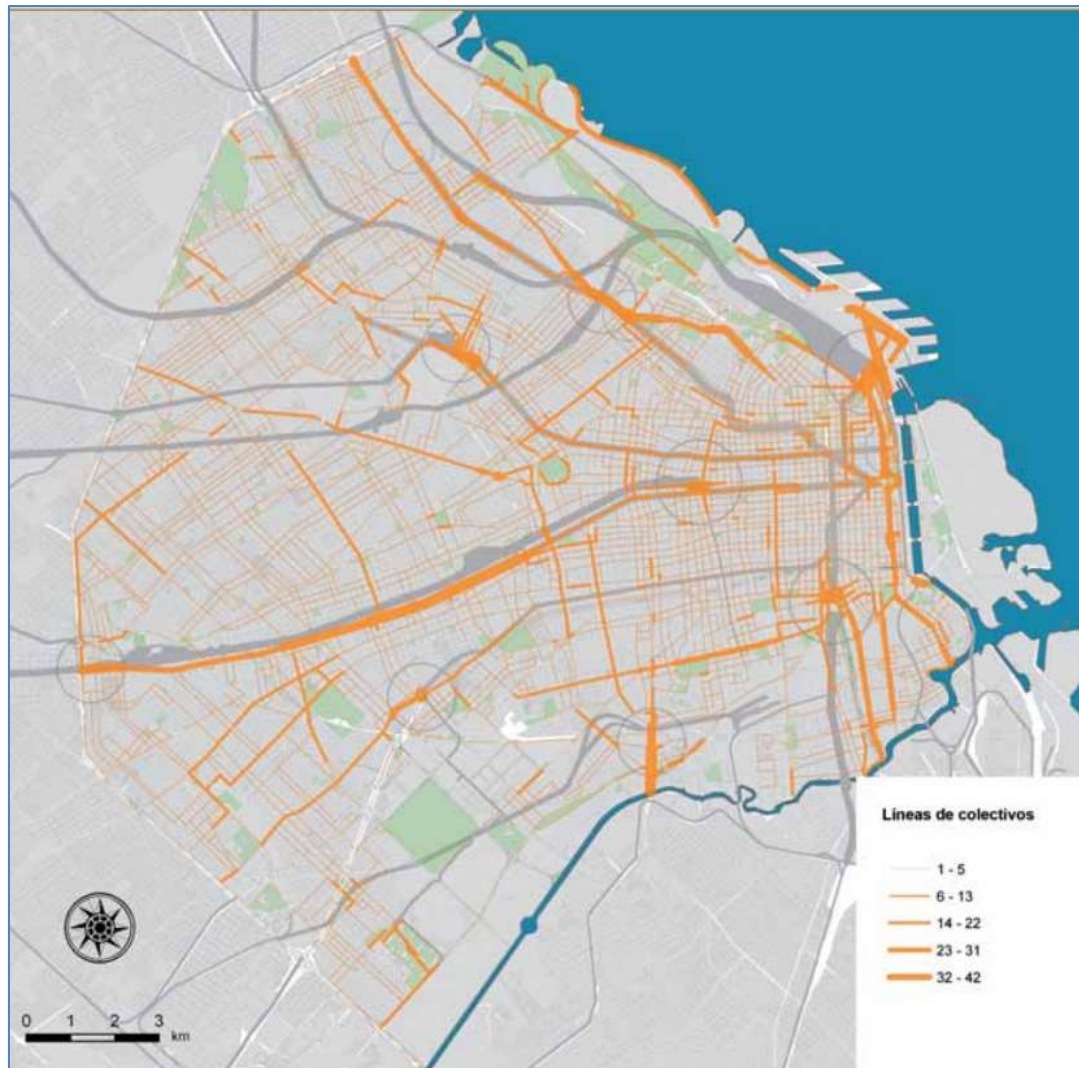
Fuente: Modelo Territorial (SSPLAN-MDU)

### 3.2.2 Oferta de transporte y accesibilidad

La estructura de centralidades está estrechamente vinculada a la oferta de transporte. Además de encauzar y aglomerar consumidores/as, trabajadores/as y proveedores a través de ciertos ejes y nodos del territorio, la oferta de transporte constituye uno de los indicadores de valorización urbana más significativos, al condicionar los tiempos de desplazamiento y, por lo tanto, las distancias relativas en el espacio. Como puede verse en el Mapa 3.4, la mayor circulación de líneas de colectivos se produce a lo largo de las arterias del centro y norte. Dicha figura señala, además, algunos de los principales nodos de transporte de la Ciudad, asociados a las cabeceras de la red ferroviaria metropolitana (Chacarita, Once, Sáenz, Retiro y Constitución), y estaciones ferroviarias intermedias importantes (Liniers, Palermo, Belgrano).



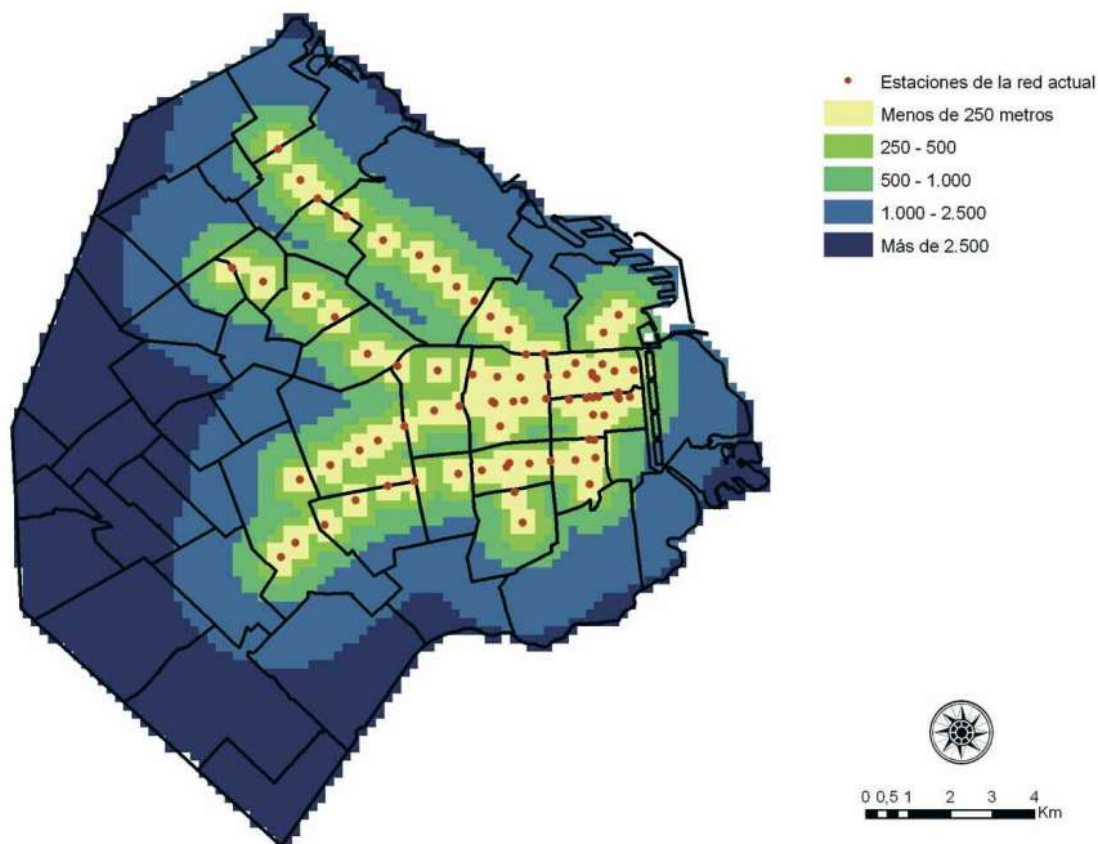
### MAPA 3.4 CANTIDAD DE LÍNEAS DE COLECTIVOS POR CUADRA. CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: Modelo Territorial 2010-2060. SSPlan-MDU. CABA

La red de subterráneos (Mapa 3.5), en cambio, es mucho más limitada territorialmente, y sigue los ejes/ avenidas principales del norte y centro de la ciudad, disminuyendo la oferta en un sentido este-oeste. Exceptuando el barrio de Parque Patricios, los barrios de las comunas 4 y 8 del sur no cuentan con este servicio, de gran importancia para la valorización del suelo urbano.

### MAPA 3.5 DISTANCIA A REDES DE SUBTERRÁNEOS



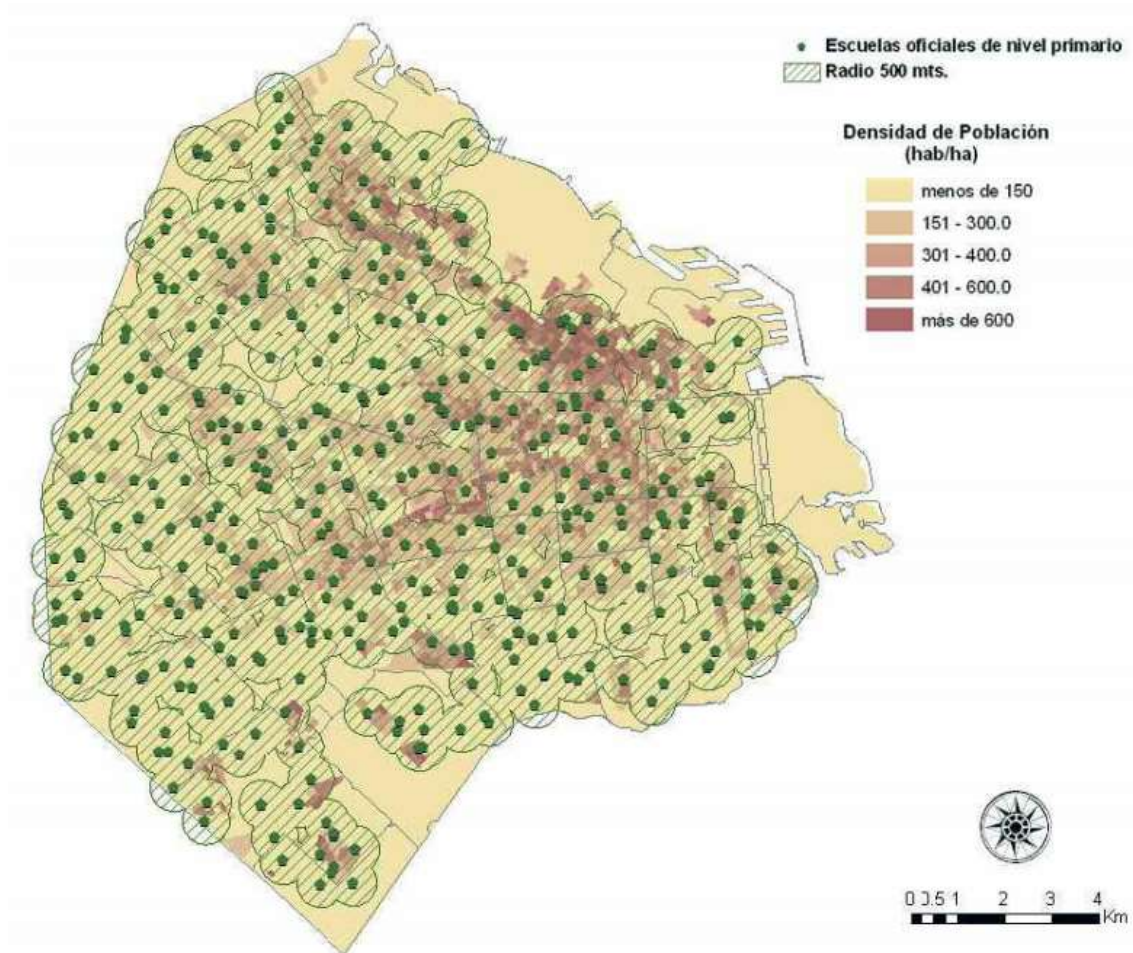
Fuente: USIT, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA. Atlas II, 2010

#### 3.2.3 Oferta de servicios educativos

Otro atributo importante de la estructura urbana es la oferta de servicios educativos. El Mapa 3.6 permite observar que la cobertura de escuelas públicas, de nivel primario, es muy buena en toda la ciudad, registrándose pocas áreas con cierta densidad de población que no están cubiertas por un radio de 500 metros<sup>31</sup>.

<sup>31</sup> Este indicador general, sin embargo, puede ser examinado con mayor detalle si se toma la población en edad de asistir a estos establecimientos, en vez de la densidad de población bruta. Aunque hay cierta correspondencia entre ambos indicadores, tener en cuenta este clivaje puede arrojar áreas de la Ciudad donde serían necesarios más establecimientos de los existentes. Por otra parte, nada dice este indicador acerca de la posibilidad concreta de asistir a la escuela, por ejemplo, las vacantes disponibles en cada establecimiento.

### MAPA 3.6 COBERTURA DE ESCUELAS PÚBLICAS DE NIVEL PRIMARIO

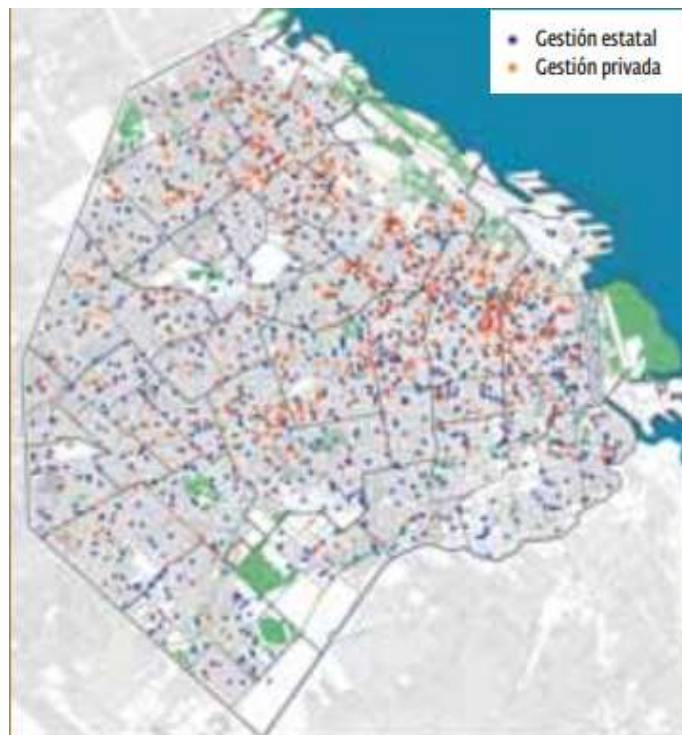


Fuente: USIT, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA. Atlas II, 2010

Esta distribución -bastante homogénea de establecimientos públicos- contrasta, sin embargo, con las ofertas de escuelas de gestión privada, que siguen un patrón de concentración asociado a las áreas de mayor solvencia económica (Mapa 3.7).



### MAPA 3.7 DISTRIBUCIÓN DE LAS ESCUELAS DE GESTIÓN ESTATAL Y PRIVADA. CIUDAD DE BUENOS AIRES

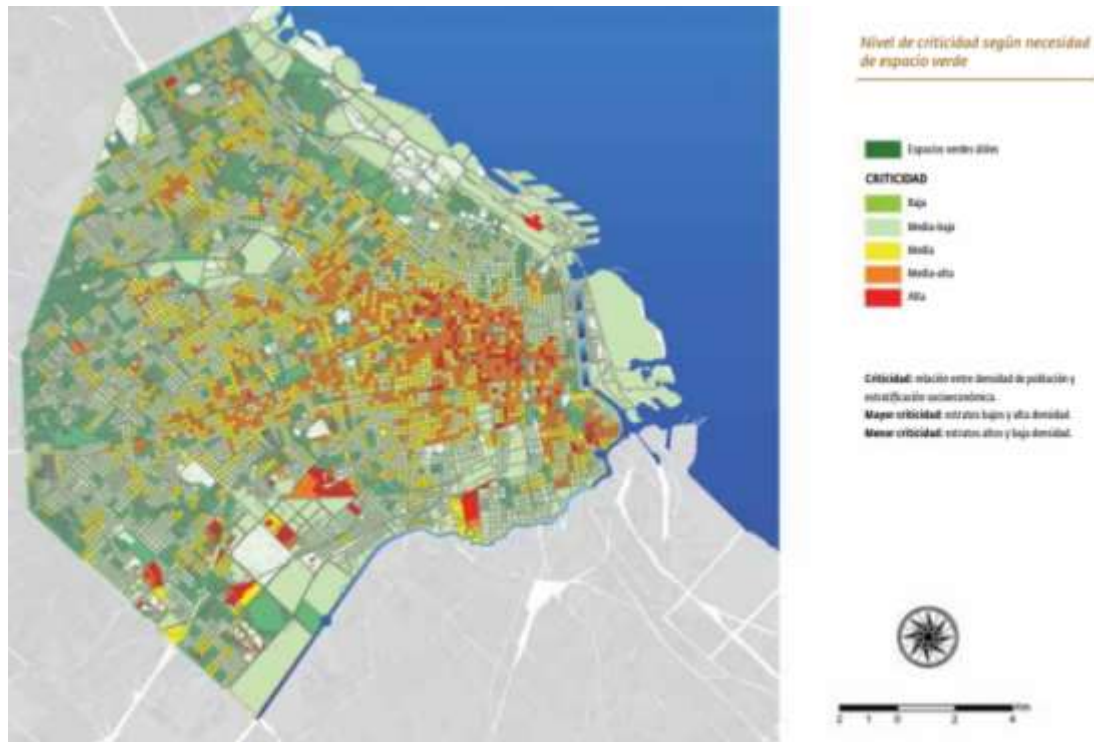


Fuente: Modelo Territorial 2010-2060. SSPlan-MDU. CABA

#### 3.2.4 Espacios verdes útiles

La presencia de espacios verdes también es considerada un atributo central del espacio urbano, e incide en su valorización. El Mapa 3.8 presenta la disponibilidad de espacios verdes en la ciudad, teniendo en cuenta, no solamente la densidad de población, sino también, las zonas que poseen estratos socioeconómicos más bajos y de menor proximidad a estos espacios públicos, lo que en el Modelo Territorial se llama *índice de criticidad* (Modelo Territorial 2010-2060). Este indicador, tiene en cuenta la relación entre ingresos y acceso a espacios recreativos privados, de modo que aquellas áreas de mayor criticidad son las que tienen mayor cantidad de población con bajos ingresos y están alejadas de espacios verdes. A partir de esto, entonces, es posible reconocer, para el sur de la ciudad en general, un bajo índice general de criticidad, concentrando en torno a las villas y asentamientos. A escala de toda la Ciudad, los barrios del centro (como Balvanera, Boedo y San Cristóbal) son los que presentan mayores índices de criticidad. La zona norte, aunque muy densa, cuenta con una buena oferta de espacios verdes que “compensa” esa cantidad de población.

### MAPA 3.8 NIVEL DE CRITICIDAD SEGÚN NECESIDAD DE ESPACIO VERDE. CIUDAD DE BUENOS AIRES.



Fuente: Modelo Territorial 2010-2060. SSPlan-MDU. CABA

#### 3.2.5 Potencial de constructibilidad

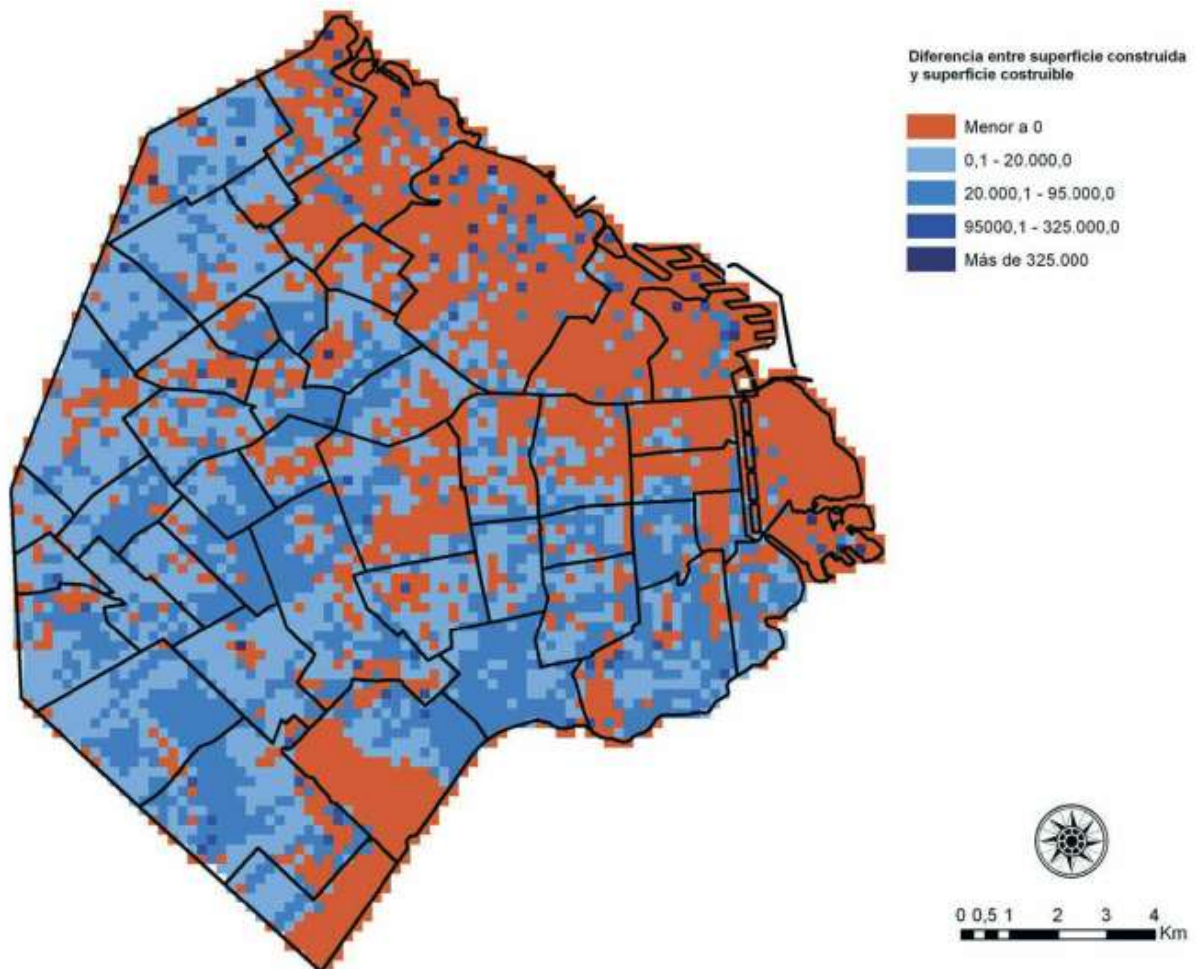
Otro indicador de la estructura urbana es la disparidad en las densidades constructivas de la ciudad. Siguiendo a Baer (2011), la capacidad constructiva en una ciudad depende de las características físico-ambientales del territorio, la reglamentación sobre los niveles de edificabilidad y las necesidades de aprovechamiento del suelo por parte del Mercado. Al condicionar las intensidades de uso del suelo, la combinación de estos factores también estructura las rentas diferenciales del suelo urbano y, por lo tanto, el precio de los lotes.

El Mapa 3.9 muestra la relación entre la superficie construida y la construible, según lo permitido por el Código de Planeamiento Urbano. En color naranja se observan aquellas zonas que están muy cerca o han saturado la capacidad construible, mientras que los tonos azules señalan diferentes grados de vacancia: se observa que las zonas norte y centro de la Ciudad se encuentran prácticamente saturadas, mientras que el sur y oeste presentan las mayores brechas<sup>32</sup>. Nótese que el pericentro sur (Constitución, Barracas, San Cristóbal,

<sup>32</sup> Los tonos naranjas del sur remiten a espacios verdes o a villas de emergencia, sin capacidad construible.

Parque Patricios) se constituye como un área de vacancia, estratégica por su buena localización y sus condiciones de accesibilidad.

**MAPA 3.9 DIFERENCIA ENTRE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y SUPERFICIE CONSTRUIBLE (VACANCIA). CIUDAD DE BUENOS AIRES.**



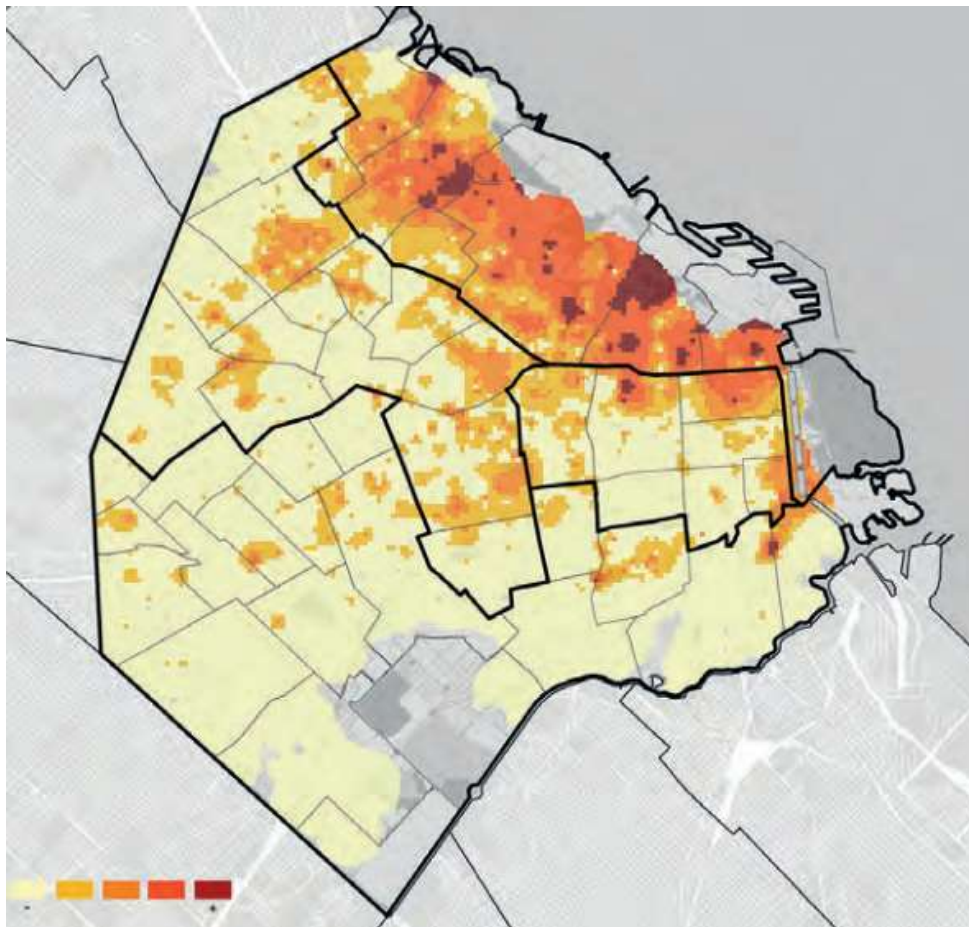
Fuente: USIT, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA. Atlas II, 2010

### 3.2.6 Dinámica del mercado inmobiliario y de suelo

Como expresión de los indicadores de estructura urbana mencionados, se destaca la dinámica del mercado inmobiliario y de suelo. Como señala Baer (2011), los precios del suelo manifiestan, en cierta medida, la valoración social y económica que se atribuye a cada

componente de la estructura urbana a lo largo del tiempo<sup>33</sup>. El Mapa 3.10 muestra los precios relativos del suelo y su distribución en la Ciudad, a partir de ofertas de terrenos relevados en el año 2018. Como queda claro, existe una gran distancia entre la cantidad de ofertas y sus precios en el eje norte, frente a lo que acontece en los barrios del sur. Con respecto a estos últimos, se destacan Parque Patricios y La Boca en su borde norte, ambos barrios objeto de políticas de renovación urbana recientes.

**MAPA 3.10 PRECIOS RELATIVOS DEL SUELO EN LA CIUDAD. AÑO 2018.**



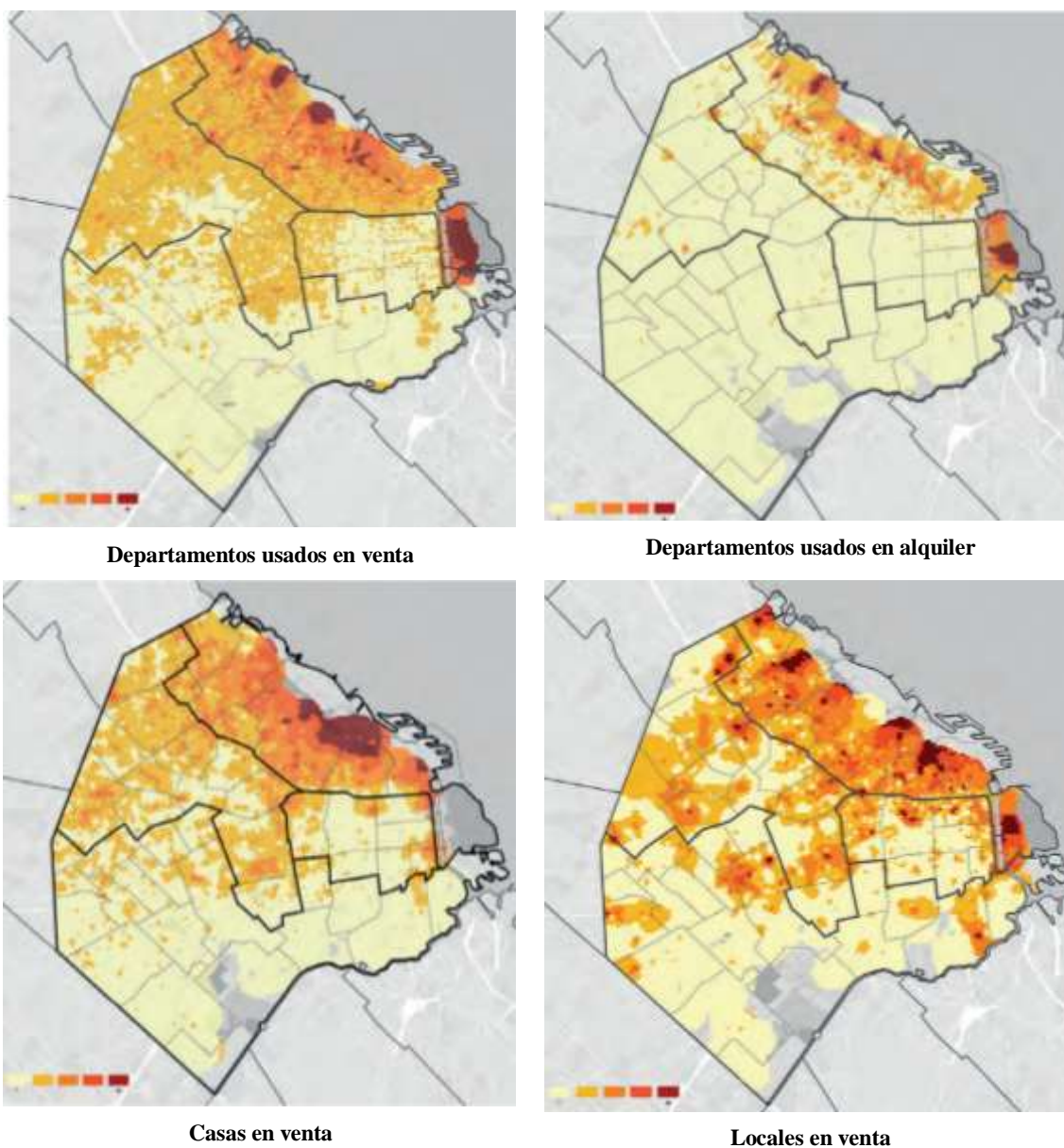
Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana. Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. Anuario Dinámica Urbana 2018

Esta tendencia, se replica para diversas tipologías inmobiliarias (Figura 3.1), destacándose el caso de los alquileres de departamentos, donde se expresa más claramente el patrón de oferta y demanda de inmuebles.

<sup>33</sup> Atendiendo a esto, en el Capítulo 6 se presenta un análisis pormenorizado de la estructura de precios de suelo e inmuebles para la Ciudad de Buenos Aires, en los últimos 15 años.



**FIGURA 3.1 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DIFERENTES TIPOLOGÍAS INMOBILIARIAS SEGÚN PRECIOS. AÑO 2018**



Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana. Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. Anuario Dinámica Urbana 2018<sup>34</sup>.

Una mirada conjunta de los seis indicadores presentados sobre la estructura urbana de la Ciudad de Buenos Aires permite corroborar varios puntos importantes en relación a la zona sur de la Ciudad:

<sup>34</sup> Disponible en: [https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/anuario\\_dinamica\\_urbana\\_2018.pdf](https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/anuario_dinamica_urbana_2018.pdf) (consultado 17/10/2019)

a. *En general, existe una fuerte correlación entre la estructura de centralidades, la oferta de transporte, la saturación de la capacidad constructiva, la oferta de servicios privados, el índice de criticidad de espacios verdes y la dinámica inmobiliaria.* La zona norte de la Ciudad presenta, en todos los casos, los mejores indicadores, seguida por los barrios del centro. Por su parte, la zona sur está aún muy lejos de poder contrarrestar estas tendencias, que refuerzan un patrón de segregación socio-territorial bastante marcado<sup>35</sup>.

b. *Si se observa el área central de la ciudad, puede comprobarse que el pericentro sur es el que cuenta con mayores índices de constructibilidad.* La combinación entre buena accesibilidad y gran potencial constructivo convierte estas áreas en zonas con importantes brechas de renta, que podrían estar potenciándose a partir de las políticas de renovación urbana en curso.

c. *Aunque los barrios del sur estén muy por debajo del promedio de los indicadores de calidad urbana señalados, muchas zonas cuentan con condiciones con cierto potencial para el desarrollo urbano.* Los barrios pericentrales de la Comuna 4 (Parque Patricios, La Boca y Barracas) se destacan por la combinación entre buena accesibilidad, potencial de constructibilidad, relativamente baja criticidad de espacios verdes, y buena cobertura de servicios educativos.

### 3.3 La estructura urbana actual en el sur de la Ciudad. Una mirada a las Comunas 4 y 8

Tomando como marco las condiciones territoriales presentadas en el apartado anterior, a continuación se ofrece un panorama a escala del sur de la ciudad, área objeto de este estudio. Como fue señalado, la zona sur sobresale por presentar una menor dinámica inmobiliaria y una menor cantidad de centralidades que el resto de la ciudad. Las razones que explican esta situación tienen que ver en gran medida con la construcción histórica del espacio urbano de Buenos Aires, y serán detalladas en el próximo apartado. No obstante, la zona sur, al contrario de ser un conjunto homogéneo de barrios, presenta áreas social y

---

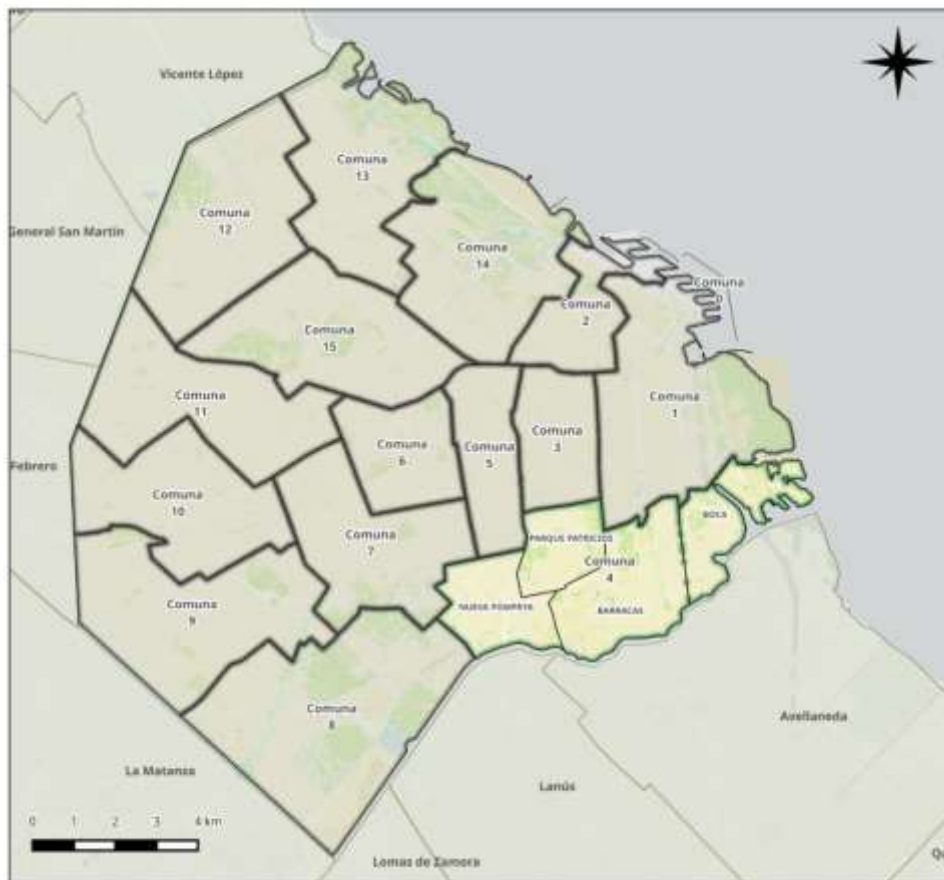
<sup>35</sup> Esta tendencia general no debería, sin embargo, dar lugar a un análisis unilineal del desarrollo urbano en la ciudad. Como advierte Baer (2011), hay barrios de la ciudad relativamente distantes al área central (Nuñez o Belgrano) que cuentan, por ejemplo, con precios del suelo más elevados que otros cercanos (Balvanera, San Cristóbal o Constitución). Esto relativiza la idea de que la distancia y la accesibilidad al centro son los únicos factores en la estructuración de los precios del suelo urbano. La condición socioeconómica, la disponibilidad de equipamiento y servicios urbanos, así como la calidad edilicia y del entorno urbano en general, son otros factores que podrían explicarlo.

territorialmente bien diferenciadas. A los fines de este trabajo, se presenta un análisis a escala de las Comunas 4 y 8 de la ciudad.

### 3.3.1 Estructura urbana de la Comuna 4

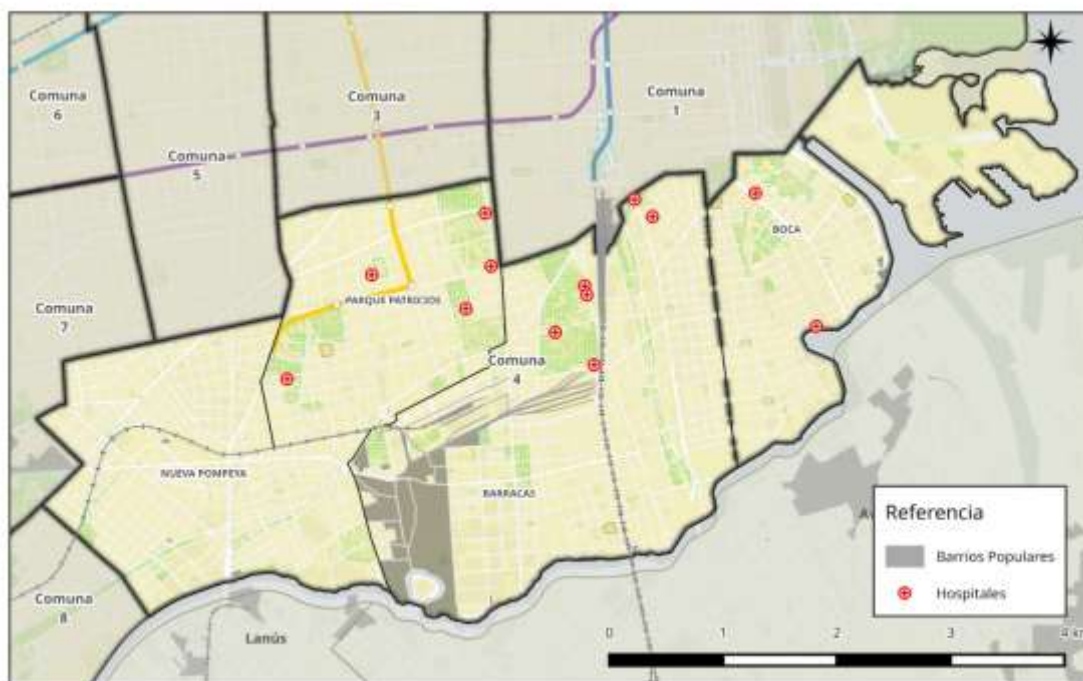
La Comuna 4 está formada por los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya y Parque Patricios, y se emplaza al sudeste de la Ciudad de Buenos Aires (Mapa 3.11). Limita al noreste con la Comuna 1, al norte con la Comuna 3 y la Comuna 5, al suroeste con la Comuna 8, al oeste con la Comuna 7 y al sur con los partidos metropolitanos de Lanús y Avellaneda. Se trata de la comuna del sur con mejores condiciones de accesibilidad, tanto por la oferta de transporte como por la cercanía con el centro de la Ciudad. Siguiendo el patrón territorial general, aquellas áreas más cercanas al centro (norte de los barrios de Parque Patricios, Barracas y La Boca) presentan los mejores indicadores (Mapa 3.12).

**MAPA 3.11 LOCALIZACIÓN RELATIVA DE LA COMUNA 4. CIUDAD DE BUENOS AIRES.**



Fuente: Elaboración propia

### MAPA 3.12 BARRIOS DE LA COMUNA 4. CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: Elaboración propia

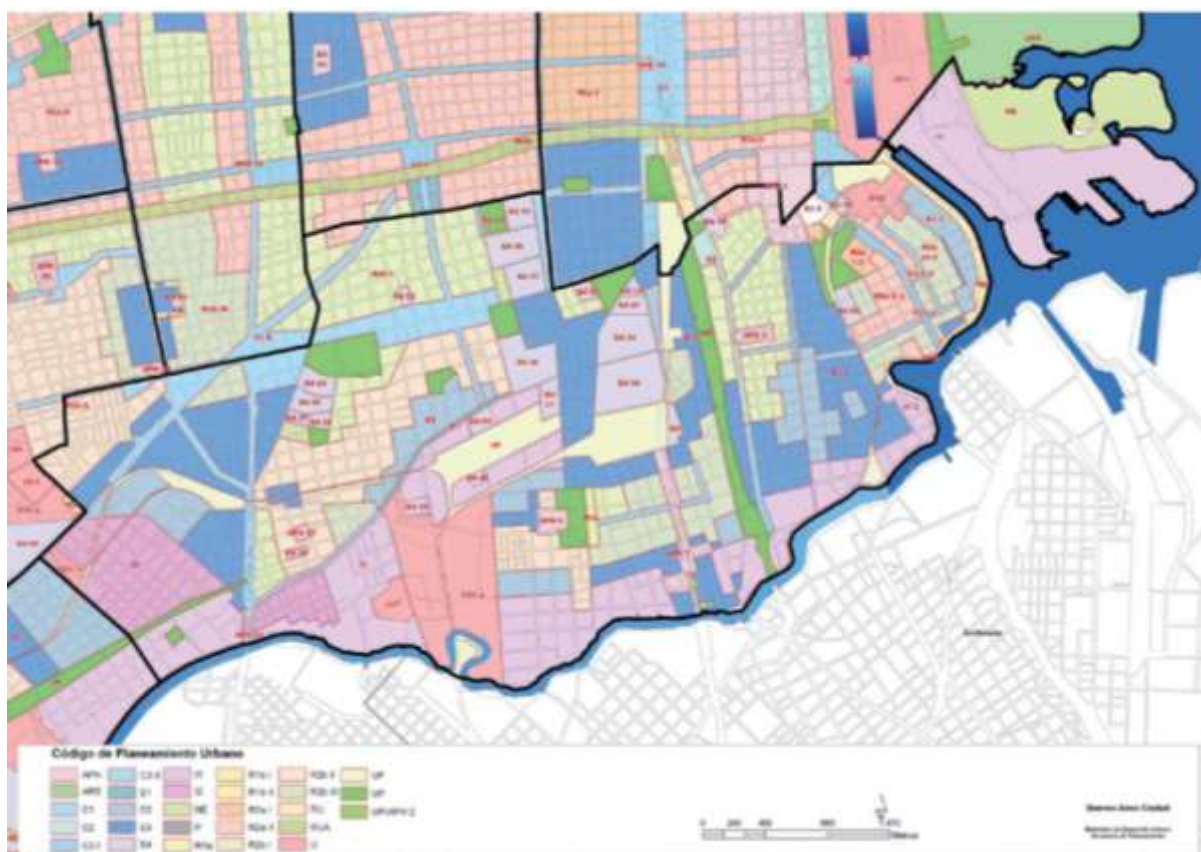
#### *Normativa urbanística*<sup>36</sup>

Como se aprecia en el Mapa 3.13, de acuerdo a la normativa del ex Código de Planeamiento Urbano, para el año 2010 la mayoría del área estaba conformada por distritos donde estaba permitida la actividad residencial de baja densidad. Esto, ha posibilitado la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual en un sector importante de la comuna, a través de los distritos residenciales generales (es decir, aquellos que combinan el uso residencial con otros usos) que representan un 24,3% de toda la comuna (SPlan-MDU-GCBA).

<sup>36</sup> Se considera en este apartado un análisis del Código de Planeamiento anterior al vigente (2018). En los siguientes apartados se retoma este tema y se ofrece un análisis pormenorizado de las implicancias del nuevo código, específicamente para el área del Distrito Tecnológico. Sin embargo, dadas las inercias territoriales propias de este tipo de normativas, la estructura urbana aún permanece bajo su influencia, lo que le da validez al análisis.



### MAPA 3.13 CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA COMUNA 4. AÑO 2010



Fuente: USIT, SPlan-MDU. En base a Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

Por otra parte, se debe destacar la importante presencia del distrito de equipamiento (E1, E2, E3 y E4 principalmente) que ocupa 20,9% de la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano, pero que no deben localizarse en zonas comerciales, o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dichas actividades. Estos se ubican en su mayoría hacia el norte de la comuna, sobre todo los E4, que requieren mayor superficie y pueden generar más molestias. Ejemplos de esto son los Hospitales Borda, Moyano, Muñiz, y Garrahan, entre otros (SPlan-MDU-GCBA).

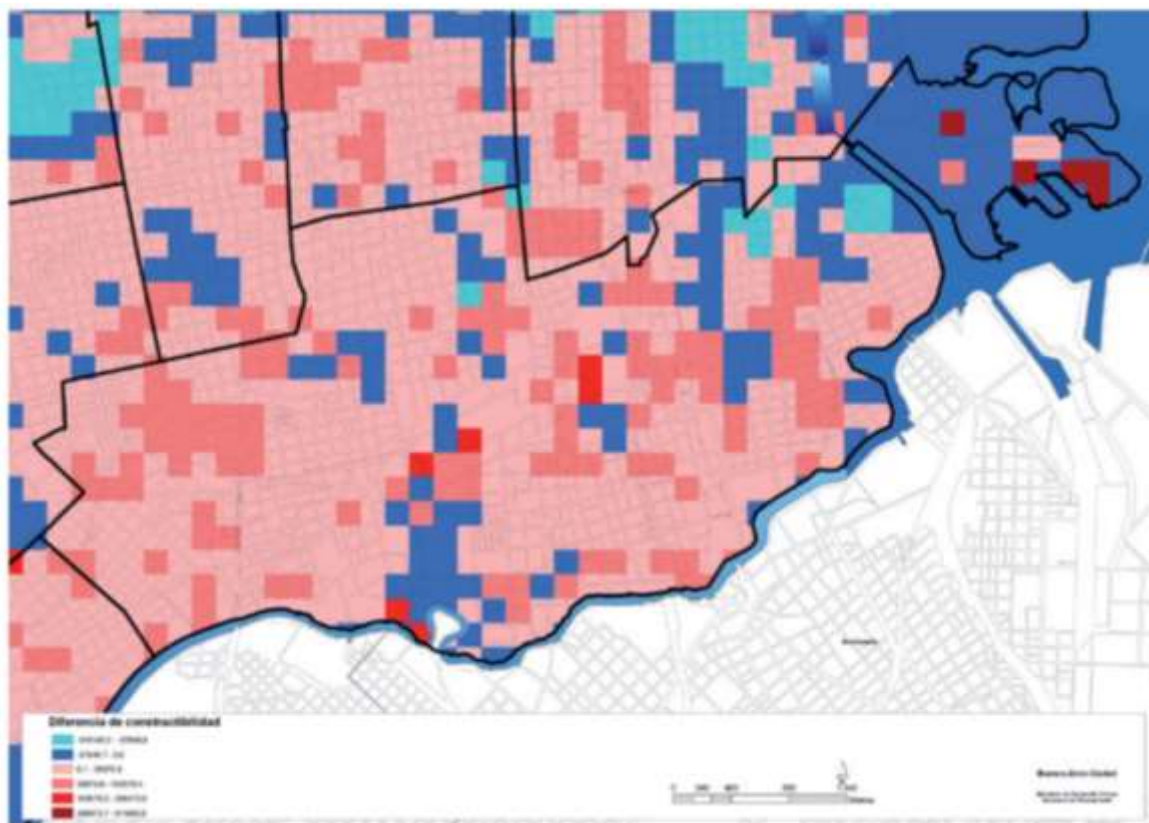
El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en el 14,9 % del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer, o preservar, conjuntos urbanos de características diferenciales. En la Comuna 4 se encuentran villas y complejos habitacionales de interés social, que se localizan en algunas zonas especiales de la comuna y en espacios verdes (UP) (SPlan-MDU-GCBA).

Por otro lado, se debe mencionar la existencia de distritos APH (Área de Protección Histórica) que se distribuyen en el 12,6% de la comuna, y se ubican en el extremo noroeste de la Boca, como extensión del área central de la Ciudad. Por último, en el 6,4% de la superficie parcelaria se establece el distrito central (C), es decir, áreas destinadas al agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios vinculados a ejes comerciales y avenidas de elevado nivel vehicular y peatonal (SPlan-MDU-GCBA).

#### *Potencial de constructibilidad*

Según datos de la Secretaría de Planeamiento, la Comuna 4 tenía capacidad para construir cuatro millones de metros cuadrados más, en función del anterior CPU (SPlan-MDU-GCBA). En la Figura 3.2, los colores en la gama del rojo indican las áreas con mayor potencial de constructibilidad. De esta manera, se destacan ciertas zonas de Barracas, próximas a las vías ferroviarias y linderas al Riachuelo aunque prácticamente, toda la Comuna presenta diferenciales de constructibilidad importantes. Por el contrario, las áreas más saturadas son las que se encuentran próximas al Parque de los Patricios, norte de La Boca, el eje de 9 de Julio en Barracas, así como también la Villa 21-24.

**FIGURA 3.2 INDICADOR DE CONSTRUCTIBILIDAD. COMUNA 4.**



Fuente: Plan de Comuna 4. SPlan- MDU (s/f)

### Red de transporte

La Comuna estructura su traza urbana en forma alargada de este-oeste. Posee algunos ejes de circulación que conectan el sur de la Ciudad con el área central, entre los que se destacan las avenidas Caseros, Sáenz, Montes de Oca y Regimiento Patricios. Las principales autopistas que se encuentran en dicha comuna son la 9 de Julio y Bs. As.-La Plata. La modalidad de transporte, que comunica la comuna con otros barrios y con el centro de la ciudad, es muy variada. El entramado de la red de circulación constituye un factor de relevancia en la estructura urbana, en la que los ejes en sentido norte y sur ofrecen buenos niveles de conexión entre la Ciudad y el resto del Área Metropolitana, dada la presencia de la autopista Buenos Aires-La Plata, el ferrocarril General Roca y la Av. 9 de Julio (Figura 3.3).

**FIGURA 3.3. RED DE TRANSPORTE PÚBLICO Y PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO. AÑO 2010**



Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. CABA

Según datos de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, la Comuna 4 registra unos 900 000 pasajeros de transporte público por día. De este total, el 68,3% se traslada en colectivo, el 23,1% en tren, y por último el 8,6% se moviliza en subterráneo. Para el primer modo, por su parte, se estima que se realizan más de 600 000 viajes diarios, de los cuales el

16,3% del total son con origen-destino intra-comunal. Por su parte, el 56,7% de los viajes en colectivo se plasman entre la comuna y otros puntos de la Ciudad. Finalmente, el 27,1 % de los viajes en colectivo tienen como origen-destino los partidos del Gran Buenos Aires (SPlan-MDU-GCBA, s/f: 70).

Por otro lado, a lo largo de la Comuna 4, se presentan ocho accesos, a través de puentes, que la conectan con los partidos de Lanús y Avellaneda. Tres de estos accesos corresponden a la red ferroviaria, de los cuales uno solo es de transporte de pasajeros (FFCC Gral. Roca). En cuanto a la red de tránsito automotor, se encuentran los siguientes: Puente Alsina, Puente Victorino de la Plaza, Puente Virrey Vieytes, Puente Pueyrredón, Puente Avellaneda y la Autopista Buenos Aires–La Plata.

La Comuna 4 está atravesada por la red metropolitana de tránsito pesado, lo que está asociado a su tejido industrial. Entre los principales corredores de tránsito pesado se encuentran Av. Amancio Alcorta, Av. Vélez Sarsfield, Av. Rabanal, Au. 9 de Julio, Av. Perito Moreno, entre otros accesos (Figura 3.4). Considerando un radio de influencia de 500m alrededor de la red de tránsito pesado, puede decirse que el 66,6% del territorio de la Comuna 4, se ve afectado por esta red (SPlan-MDU-GCBA, s/f): casi la totalidad de los barrios de Barracas y Nueva Pompeya, sur de Parque Patricios y oeste de La Boca.

#### **FIGURA 3.4 RED DE TRÁNSITO PESADO DE LA COMUNA 4**



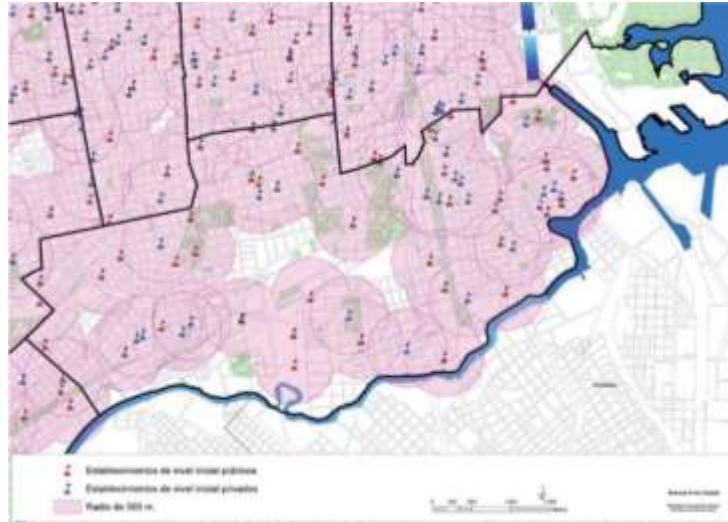


Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. CABA

### *Oferta de servicios educativos*

La oferta de servicios educativos en la comuna varía de acuerdo a los niveles. Como se puede observar en la Figura 3.5, la mejor cobertura la ofrece el nivel primario, cuya influencia alcanza casi toda la comuna, con excepción del borde límite al sur y de las áreas de equipamiento industrial. La situación del nivel inicial sigue el patrón de las escuelas primarias, pero con mayores áreas sin cobertura. Finalmente, la oferta de escuelas de nivel medio es relativamente escasa en la Comuna, presentando extensas áreas sin cobertura, especialmente hacia el sur de Parque Patricios, oeste de Barracas y oeste de Nueva Pompeya. También, es significativo el hecho de que la oferta de escuelas secundarias sea mayoritariamente de gestión privada, lo que podría indicar una presencia del estado relativamente débil en el área.

**FIGURA 3.5. COBERTURA DE ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA. NIVEL INICIAL, PRIMARIO Y SECUNDARIO. COMUNA 4. AÑO 2010**



**Cobertura de escuelas de nivel inicial**



**Cobertura de escuelas de nivel primario**



**Cobertura de escuelas de nivel secundario**

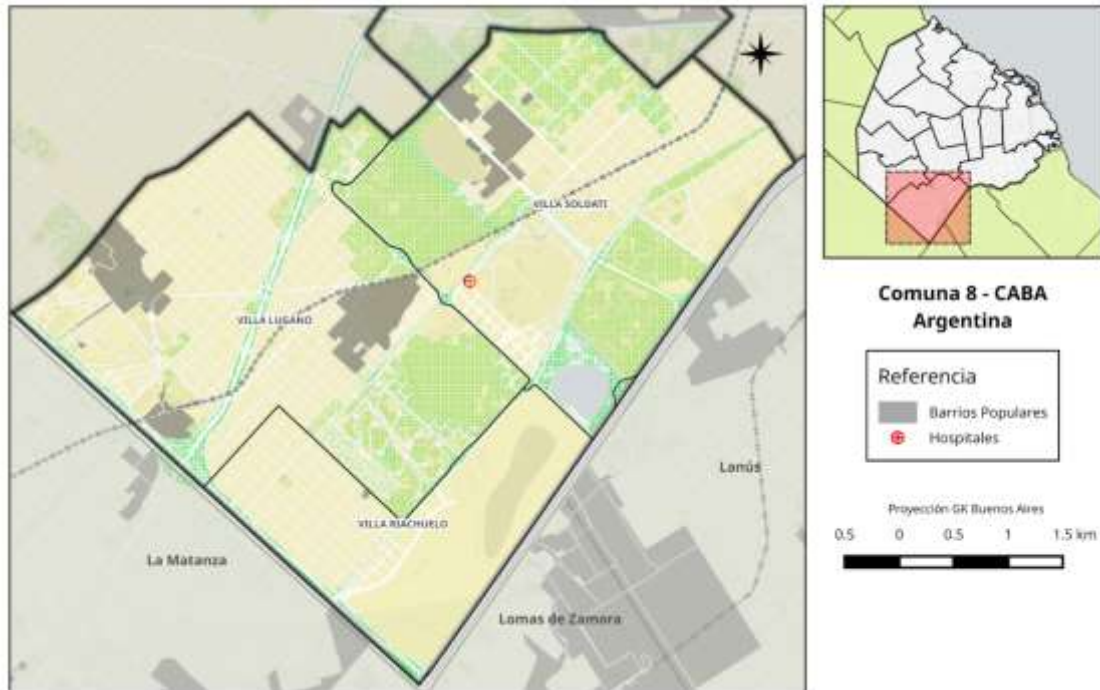
Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. CABA

### 3.3.2 Estructura urbana de la Comuna 8

La Comuna 8 está formada por los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano y se emplaza al sudoeste de la Ciudad. Limita con las comunas 4 al noreste, 7 al norte y 9 al noroeste; y por otro lado, con los Partidos de La Matanza (oeste), Lomas de Zamora y Lanús (sur) de la Provincia de Buenos Aires.

Como se puede apreciar en el Mapa 3.14, el trazado de esta Comuna es muy distinto al resto de la Ciudad, ya que la estructura urbana del damero municipal es minoritaria entre estos barrios. La trama urbana se encuentra constantemente interrumpida por diversos equipamientos urbanos y urbanizaciones específicas: por un lado, los grandes parques públicos (Parque Roca, Indoamericano, de la Ciudad), clubes o infraestructuras de gran tamaño, como el Autódromo Municipal. Por otro lado, están las villas y asentamientos, y los complejos habitacionales de gran tamaño (Lugano I y II, Barrio Soldati y Copello, entre otros).

#### **MAPA 3.14 LOCALIZACIÓN Y BARRIOS DE LA COMUNA 8. CIUDAD DE BUENOS AIRES**



Fuente: Elaboración propia.

### *Red de transporte*

Existe una serie de ejes de circulación importantes dentro de la comuna. En sentido este-oeste se destacan las avenidas Intendente Rabanal-Coronel Roca, Francisco Fernández De La Cruz y Castañares. También, se destaca el camino 27 de Febrero a la vera del Riachuelo, y la Autopista Dellepiane como principal conexión de la comuna (y el Suroeste del Gran Buenos Aires) con el área central de la Ciudad. Otra avenida importante es Eva Perón, que sirve de límite entre la Comuna 8 y la 9, siendo a la vez un acceso desde el Sudoeste. En sentido norte-sur, se destacan la avenida Escalada, la AU 7 y, principalmente la avenida General Paz.

En materia de transporte público, el colectivo se destaca por ser el modo de mayor cobertura en la comuna, aunque es importante destacar que existe cierto déficit de conectividad en algunos sectores, así como una oferta reducida, concentrada en pocas líneas. A su vez, este sistema se complementa, parcialmente, con la presencia de tres estaciones de la línea de ferrocarril Belgrano Sur y un gran número de estaciones del Premetro, que permiten el transbordo con la línea E de subterráneos.



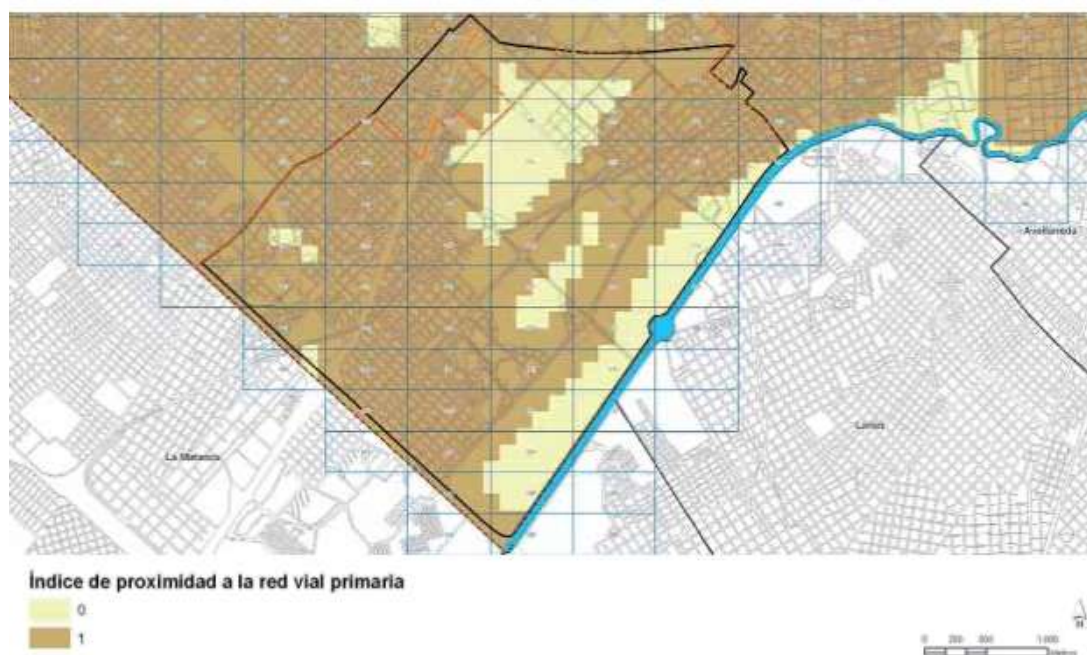
**FIGURA 3.6. PROXIMIDAD A NODOS DE TRANSPORTE (BASE 500MTS A PIE). COMUNA 8.**



Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

La Figura 3.6 indica la proximidad a nodos de transporte público, tomando como ideal una distancia a pie de 500 metros. Puede observarse que las zonas de accesibilidad más críticas se ubican próximas a los asentamientos precarios, al norte de Villa Lugano (Ciudad Oculta) y al sur de Villa Riachuelo y Villa Soldati. La Figura 3.7 indica la distancia que hay entre los asentamientos y la calle oficial más cercana. Como se puede apreciar, existen importantes áreas alejadas de esta red, en algunos casos porque corresponden a grandes equipamientos (norte de Villa Soldati), o porque allí se localizan asentamientos precarios (borde del Riachuelo, al sur).

**FIGURA 3.7. PROXIMIDAD A LA RED VIAL PRIMARIA. COMUNA 8.**



Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

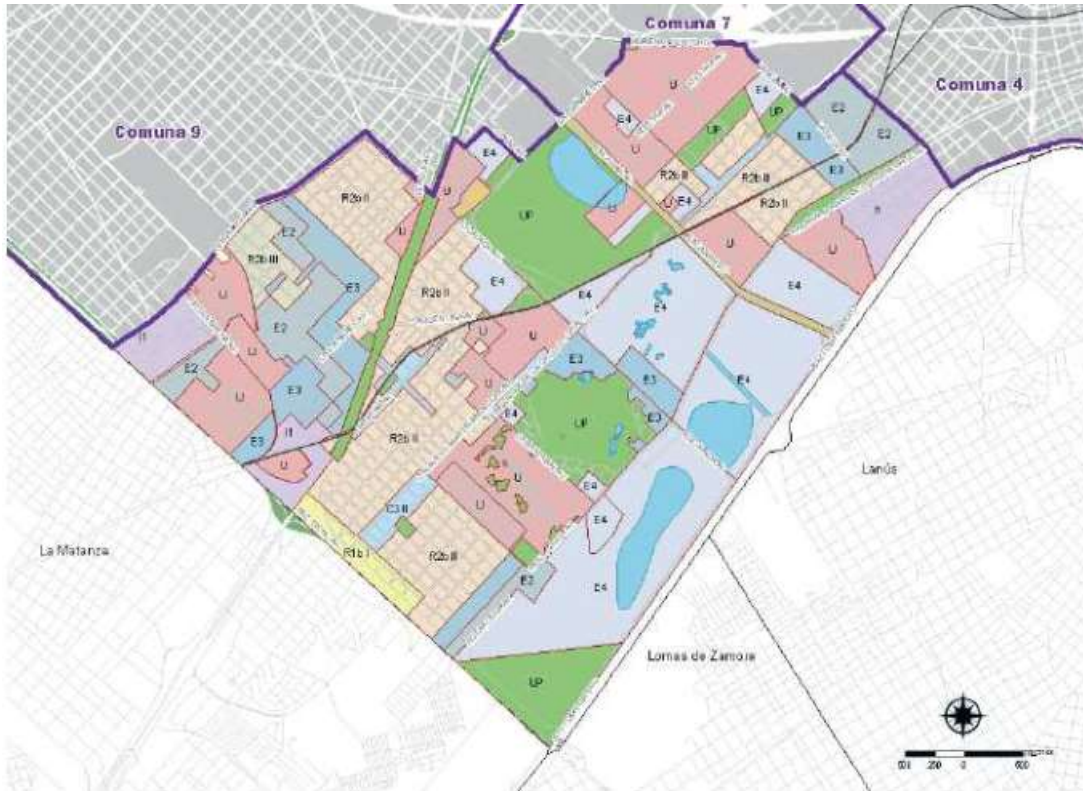
### *Normativa Urbanística*

De acuerdo con el Código de Planeamiento Urbano hasta el año 2018 (Figura 3.8), la superficie de la Comuna 8 se encontraba, en el año 2008, principalmente regida por los distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), que suman el 42,4% de la superficie total. Como fue señalado para la Comuna 4, estas zonas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, entre ellos las villas de emergencia o los complejos habitacionales. Además, algunas de estas áreas coinciden con espacios verdes.

Por otro lado, los distritos de equipamiento (E2, E3 y E4), representaban el 28,0% de los usos en la Comuna y, como el resto de las comunas de la zona sur, contaba un porcentaje importante de su superficie regida por zonificación industrial, como es el distrito I1 (5,0%), ubicado en torno a las avenidas Rabanal en Villa Soldati, y Eva Perón, Piedrabuena y la autopista Dellepiane, en Villa Lugano. Por su parte, los usos residenciales alcanzaban un 15% del total de usos para la Comuna. Finalmente, el distrito central C3II (que permite la localización y combinación de uso comercial, administrativo, financiero, de servicios y

residencial, con restricciones sobre éste último, por las molestias que pueden ocasionar los diferentes usos permitidos), ocupa un porcentaje muy reducido de la superficie de la Comuna.

**FIGURA 3.8 CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA COMUNA 8. AÑO 2008**

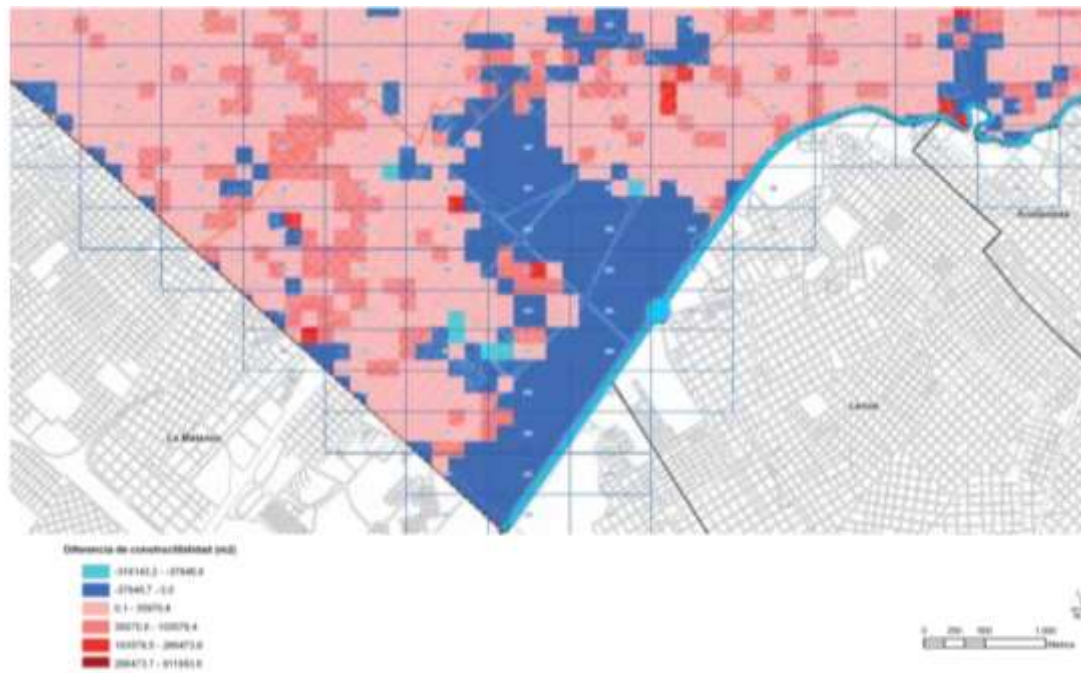


Fuente: USIT. SPlan-MDU. GCBA

### *Potencial de constructibilidad*

Al contrario de lo que podría pensarse -dada la gran cantidad relativa de suelo sin edificar-, en el caso de la Comuna 8, existen grandes áreas que, por el distrito del CPU al que corresponden, resultan en un bajo potencial de constructibilidad. Esto se da sobre todo en el borde lindero al Riachuelo, y se extiende hacia el norte en Villa Soldati. Por el contrario, se advierten algunas zonas de Villa Lugano donde sería posible densificar (Figura 3.9).

**FIGURA 3.9 DIFERENCIA ENTRE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y SUPERFICIE CONSTRUIBLE.  
COMUNA 8**



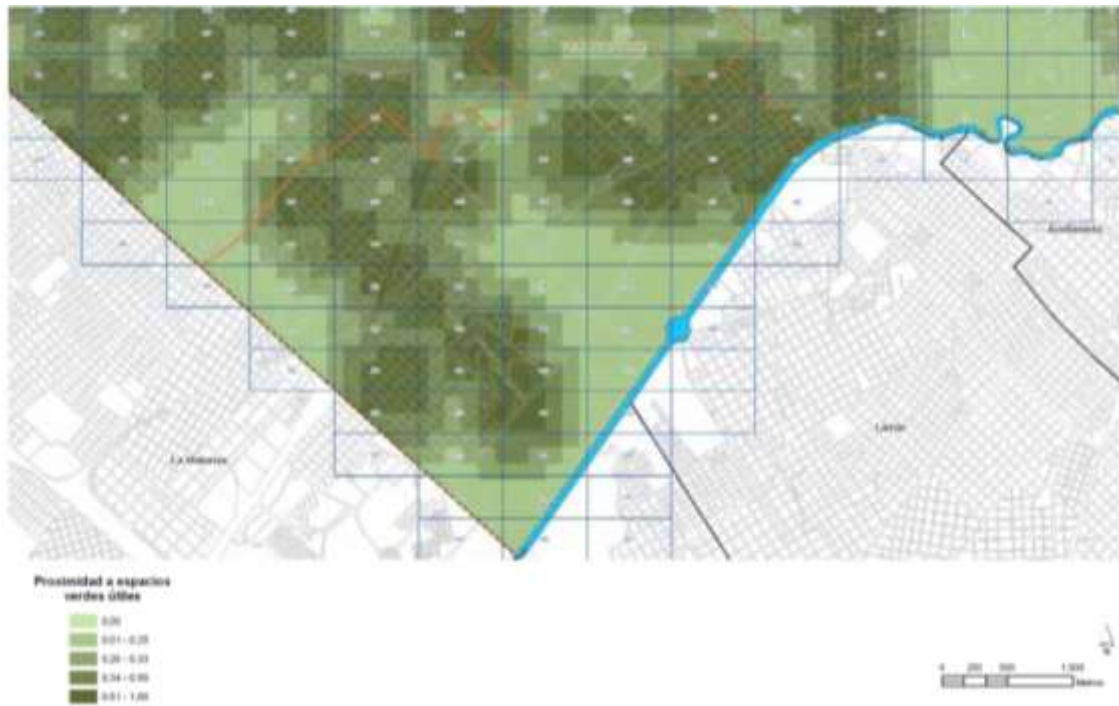
Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

### *Proximidad a espacios verdes útiles*

Una de las grandes ventajas territoriales de la Comuna 8 es su gran disponibilidad de espacios verdes útiles, como fue señalado, para el sur en general, párrafos antes. La Figura 3.10 permite observar que casi toda la Comuna cuenta con espacios verdes aprovechables a menos de 350mts de distancia. La excepción se da al oeste de la Av. Piedrabuena y en las zonas de grandes equipamientos.



**FIGURA 3.10 PROXIMIDAD A ESPACIOS VERDES ÚTILES**



Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

*Recapitulando: estructura urbana de las comunas 4 y 8*

Una somera revisión de los principales indicadores de estructura territorial de las comunas del sur de la Ciudad permiten arribar a algunas conclusiones:

*a. Aunque comparte algunas características históricas, el “sur de la ciudad” dista de ser un todo homogéneo. La estructura urbana de las Comunas 4 y 8 es muy diferente en cuanto a la accesibilidad, oferta de servicios de transporte y potencial de constructibilidad. También, difieren notablemente en cuanto al tejido urbano y los equipamientos que contienen. En términos generales, las condiciones territoriales de la Comuna 4 son mejores que las de la Comuna 8; y dentro de la Comuna 4, presentan mejores indicadores aquellas áreas de mayor proximidad al macrocentro, es decir, las áreas del pericentro de la Ciudad.*

*b. El mapa de constructibilidad de la Comuna 8 presenta la aparente paradoja de contar con la mayor cantidad de suelo no construido en la Ciudad, y tener un bajo potencial de densificación, de acuerdo al CPU. En términos de desarrollo inmobiliario, esto representa un ejemplo de cómo la normativa puede “trabar” el desarrollo de rentas.*

*c. Por el contrario, la Comuna 4 presenta condiciones territoriales propicias para el desarrollo de rentas potenciales.* La proximidad al área central, buena oferta de espacios públicos, transporte, educación, espacios verdes y áreas de interés patrimonial son atributos urbanos atractivos que podrían desatar procesos de valorización.

### 3.4 La producción histórica del espacio urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires: valorización desigual del suelo y construcción de la brecha norte-sur

Como señala Bertonecello (2010), la ciudad de ayer está presente en la de hoy, es decir, la configuración espacial del pasado se impone a los nuevos usos y funciones que, en cada momento, la sociedad otorga a la ciudad. Es por esto que, para comprender cabalmente los actuales procesos políticos, socio-económicos y territoriales que son objeto de esta tesis, es necesario reconstruir cómo ha sido la producción del espacio urbano de la Ciudad de Buenos Aires a lo largo de la historia.

Fundada por segunda vez el 11 de junio de 1580, por Juan de Garay, Buenos Aires puede caracterizarse como ciudad moderna recién en torno a 1860, estrechamente vinculada con la consolidación del Estado-nación a partir de la sanción de la Constitución en 1859, y la estructuración del modelo económico agroexportador. Sede de poderosos grupos sociales y, fundamentalmente, del poder económico merced al dominio del puerto y de la aduana, la Ciudad muestra su transformación en varios frentes. Uno de ellos es el crecimiento poblacional, gracias al constante flujo inmigratorio, que se acelerará tras la promulgación de la Ley Avellaneda (Ley 817 de 1876) (Bertonecello, 2010).

Desde mediados del siglo XIX, el ferrocarril cumple un papel primordial para la consolidación del modelo económico, acercando la materia prima hacia el puerto, y para la expansión de la Ciudad hacia el norte, oeste y sur. El centro histórico de la ciudad experimenta importantes transformaciones, donde tiene lugar la paulatina consolidación de usos del suelo comerciales y financieros. En razón de las críticas condiciones de salud e higiene, en la zona cercana a la actividad industrial y portuaria, los sectores sociales de mayor poder económico trasladan sus residencias desde la zona sur (donde se localizaba el puerto) hacia la zona norte, fundamentalmente en los actuales barrios de Retiro y Recoleta, dando lugar ya desde este momento al patrón socio-territorial que permanece hasta nuestros días. Por

su parte, la zona portuaria del sur también se expande, dando lugar a la formación de Barracas y La Boca.

Pero no será sino hasta fines del siglo XIX cuando la ciudad experimente el primer gran salto de escala, con la consolidación del modelo agroexportador, la federalización de Buenos Aires y las fuertes oleadas migratorias. El fenómeno migratorio fue contundente: para el año 1895 la población extranjera alcanza el 52%. Este contundente crecimiento de la población presiona sobre la oferta de viviendas en el área central. Las casas que habían sido abandonadas por las elites son ocupadas por trabajadores migrantes bajo el formato de *conventillos*<sup>37</sup>, viviendas accesibles pero dotadas de insuficientes condiciones habitacionales, que tuvieron una importante presencia hasta bien avanzado el siglo XX, en el sureste de la Ciudad. El crecimiento de la población también impulsa la expansión física de la ciudad en sus bordes (y con frecuencia “más allá”), a partir de la conversión de tierras rurales a lotes urbanos, nuevos barrios muchas veces con insuficientes servicios e infraestructura, y, paulatinamente, conectados a través del tranvía.

La incipiente y moderna industria vinculada a la actividad agroexportadora se concentra en torno al Riachuelo, al sur de la Ciudad, aunque también se mantiene la importancia de la industria en el área central. La Boca, Barracas y Barracas al sur (actualmente Avellaneda), y posteriormente Parque Patricios y Pompeya, junto con Valentín Alsina (hoy Lanús) se encuentran entre los lugares más significativos. El traslado de los mataderos desde su anterior ubicación en Parque Patricios, hacia la periferia da origen, a fines de la década de 1890, a Nueva Chicago (actual barrio de Mataderos).

Para comienzos del siglo XX la diferenciación socio-espacial es evidente. Los transportes han jugado un papel central como incentivo de la subdivisión de tierras en lotes con destino urbano. La calidad del transporte ofrecido, junto con las cualidades naturales del suelo y los hábitos culturales, contribuirá a consolidar un patrón altamente diferencial en dicha expansión. El eje norte, que da continuidad al antiguo movimiento de los sectores acomodados iniciado en la década de 1860, beneficiado por muy buenos servicios tranviarios y ferroviarios y por las tierras altas que bordean la costa del río, irá recibiendo población de

---

<sup>37</sup> Se llama *conventillo* a una vivienda multifamiliar donde cada familia ocupa una o dos habitaciones y comparte con las otras el resto de la casa. El conventillo se difunde enormemente y el Censo Municipal de 1887 muestra que un 27% de la población de la Ciudad vivía en ellos (Sargent, 1974, p. 33). El conventillo representó una solución inmediata y accesible a las demandas habitacionales de una población en rápido crecimiento; también supuso la densificación del área central manteniendo en ella la función residencial (Bertoncello, 2010: 104)

mayores recursos. El eje sur estará, en cambio, mucho más vinculado con los sectores obreros, en relación con la creciente localización industrial. El eje oeste, a pesar de haber sido el primero que se conformó como tal, perderá impulso en este período (Bertoncello 2010: 108). Es decir que, un siglo más tarde, la expansión de la ciudad continúa reforzando el patrón de segregación socio-espacial de mediados del siglo XIX.

A partir de la década del treinta, tiene lugar en el país un proceso de industrialización, que tendrá una presencia central en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). La migración ultramarina será reemplazada por migración interna. En esta oportunidad, serán los partidos del Gran Buenos Aires los que reciban a la gran mayoría de estos inmigrantes, ya que, según relevamientos censales, a partir de 1947 la Ciudad de Buenos Aires estabiliza su población en tres millones. De esta manera, hacia fines de la década de 1970, solo un tercio de la población del AMBA se concentra en la Ciudad (Lattes y Recchini de Lattes, 1992).

La tradicional concentración de industrias en el sur se refuerza, al tiempo que, paulatinamente, los establecimientos fabriles irán localizándose, también, en sitios donde encuentran mayores superficies disponibles o mejores accesos a las redes de transporte y comunicación. Desde fines de la década del cuarenta, la expansión industrial se localiza en la periferia y sobre los principales accesos a la Ciudad, como sucede con el eje norte sobre la Ruta 9, o en partidos como San Martín, La Matanza o Quilmes.

Dicha dinámica de industrialización, sumada a una nueva fase de loteos populares y mejoras en el transporte público, hicieron posible, desde la década del cuarenta, la expansión de las clases populares hacia la periferia. Sin embargo, la falta de regulación y control tuvo como resultado la ocupación de áreas ambientalmente frágiles, así como la urbanización sin equipamiento ni infraestructura suficiente, situación que hoy se mantiene vigente en muchos de los partidos de la RMBA.

En paralelo a la expansión de la clase obrera hacia la periferia, la Ley de Propiedad Horizontal, sancionada en la Ciudad en el año 1948, permitió el acceso a la vivienda propia a las clases medias y los sectores obreros más acomodados (Torres, 1993, 1992), dando lugar a un proceso de densificación de las áreas centrales de la metrópoli.

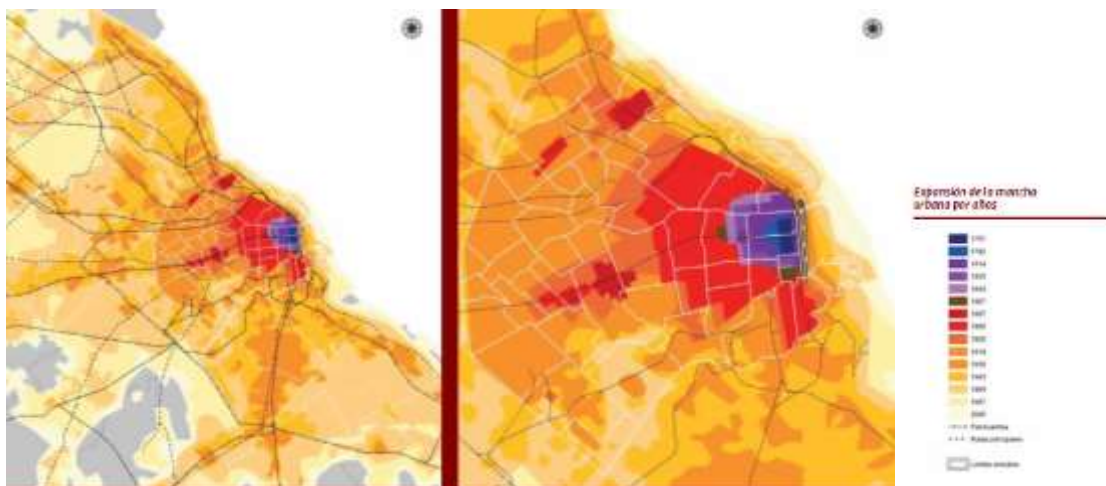
Otra forma de acceso a la vivienda que tiene lugar desde la década del cuarenta, y se profundizará décadas después, se dio a través de las *villas miseria*, asentamientos informales de construcción muy precaria, que se ubicarán en los intersticios urbanos. Consideradas



inicialmente como asentamientos transitorios, pronto quedará en evidencia que, al igual que en el resto de las ciudades latinoamericanas, se trata de una más –y a menudo la principal- de las estrategias de producción del hábitat popular (Pradilla Cobos, 2014).

A partir de la década del setenta, y con más profundidad de los noventa, una nueva reestructuración económica queda expresada en el crecimiento y consolidación de la RMBA. La Capital Federal asistirá a un doble proceso de elitización de la ciudad “formal” y consolidación de las villas miseria en la “ciudad informal”, profundizando el patrón de segregación y fragmentación histórico. Por su parte, en el Gran Buenos Aires, se consolidarán en la periferia las urbanizaciones cerradas para grupos sociales de gran poder adquisitivo y, en los bordes intersticiales, las ocupaciones o “tomas”, para la clase trabajadora más pauperizada.

**FIGURA 3.11 EXPANSIÓN DE LA AGLOMERACIÓN DE BUENOS AIRES. 1757-2000.**



Fuente: Modelo Territorial MDU-SSPLAN

En suma, el proceso histórico de producción de la Ciudad ha dado como resultado un patrón socio-espacial bastante consolidado. En palabras de Bertonecello:

“En general, se reconoce la consolidación del eje norte como área de nivel socioeconómico más alto; el inicial movimiento de sectores acomodados hacia Retiro y Recoleta, desde el núcleo histórico al sur de la Plaza de Mayo, prosigue a lo largo de las décadas y se extiende en este período hasta alcanzar el antiguo núcleo de “recreación aristocrática” del Tigre. Bien servidos por transportes públicos, bien conectados a través de vías rápidas de circulación automotriz, en tierras altas que acompañan la costa, con recursos paisajísticos abundantes, estos barrios concentran el mejor nivel de infraestructura y equipamiento habitacional. En

situación similar se encuentra gran parte de la Capital Federal, con excepción de los barrios del sur y el sudoeste.

Hacia el sur y hacia el oeste, en cambio, predominan los habitantes de sectores medio-bajos y bajos. En general, se reconoce en estos un gradiente de densidad y de nivel socioeconómico de sus habitantes que es decreciente desde el centro hacia la periferia de la metrópoli; gradientes similares se reconocen –en una mirada más detallada– desde los núcleos de los ejes hacia los intersticios entre ellos. En ellos los rasgos dominantes, entre otros, son: la mezcla de usos residenciales con usos productivos, en particular industriales; los bajos niveles de cobertura de servicios urbanos; la falta de espacios de uso comunitario, en particular de espacios verdes; los niveles relativamente altos de contaminación (Torres, 1992)” (Bertoncello, 2010: 113).

Este largo proceso de producción del espacio urbano se ha reflejado en el mercado del suelo en la Región, consolidando un patrón de desarrollo desigual entre el norte y el sur (Goicoechea, 2017), tanto a nivel metropolitano como de la CABA. Tal como señala Gonzalez Redondo, ya desde las primeras décadas del siglo XX “las crecientes expresiones contestatarias que tuvieron como foco el sur de la ciudad, terminaron de consolidar la imagen de una ciudad partida en dos: “al sur la ciudad obrera, de la protesta; al norte la ciudad elegante, de la celebración” (Gorelik, 1998: 199)” (Gonzalez Redondo, 2018:63).

### 3.5 La dimensión social de la brecha norte-sur en la Ciudad de Buenos Aires

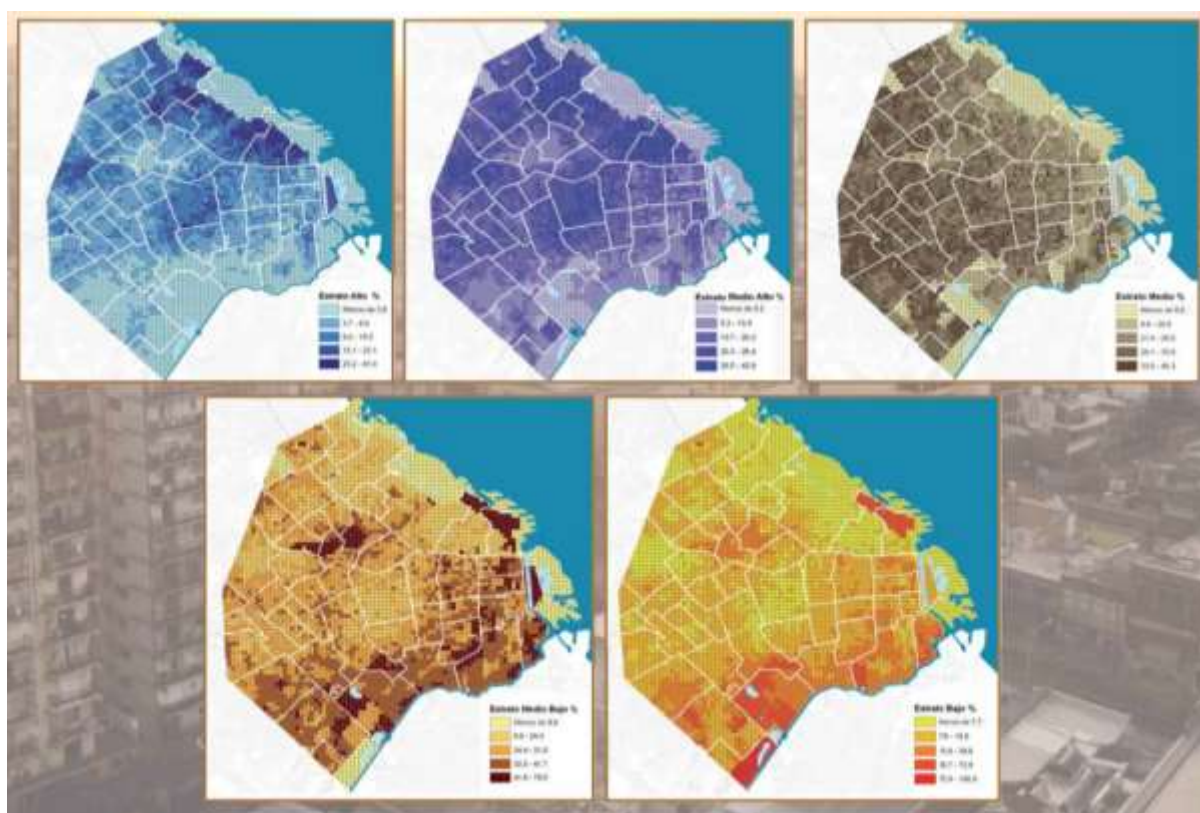
Los apartados anteriores de este capítulo han tenido por objeto reconstruir las condiciones territoriales de la Ciudad de Buenos Aires en perspectiva histórica: los apartados 3.2 y 3.3 presentaron un paneo general de la estructura urbana actual y el 3.4 buscó situar dichas condiciones territoriales en su marco histórico. A partir de la utilización de fuentes primarias y secundarias, el propósito de este apartado es presentar un mapa socio-económico de la Ciudad de Buenos Aires, y del sur en particular, de modo tal de completar el contexto socio-territorial en el que se inscribe esta investigación.

#### 3.5.1 La brecha social norte-sur en Ciudad de Buenos Aires

La Figura 3.12 sintetiza una serie de indicadores socio-económicos para la Ciudad, a partir de un índice de estratificación socioeconómica producido por la SSPLAN-MDU, y

presentado en el documento “Modelo Territorial 2010-2060”, antes señalado. La definición de los estratos (por quintiles) se realizó combinando los siguientes indicadores: nivel educativo, calificación de la ocupación, categoría ocupacional, condición de pobreza, y vivienda. Los datos arrojan que, para el año 2010, el 11,5% de los/as pobladores/as se ubicaban en el estrato bajo, el 27,1% en el estrato medio-bajo, el 27,9% en el estrato medio, un 22,2% en el estrato medio-alto, y finalmente un 11,3% pertenecían al estrato alto.

**FIGURA 3.12 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2010**



Fuente: Modelo Territorial 2010-2060 (SSPLAN-MDU), p. 99

Al analizar los estratos socioeconómicos en términos de asignación de ingreso monetario, los desequilibrios resultan evidentes: la diferencia entre el quintil de habitantes más rico (estrato alto) y el más pobre (estrato bajo) es de 28,3 veces. Considerando el agregado de los ingresos de las personas que pertenecen al mismo estrato, se establece la distribución teórica del ingreso en la Ciudad. A partir de este cálculo, el estrato socioeconómico más alto concentra el 37% del ingreso total de la Ciudad y el más bajo, solo el 1,4%. Estos datos, reflejan la amplia brecha entre los extremos de los grupos. No obstante, es importante el peso que adquieren los estratos medios, que suman casi el 78% de la población de la Ciudad (Modelo Territorial, 2010:98).

La Figura 3.12 permite, además, describir la distribución socio-territorial de los estratos en la Ciudad. El **estrato más alto** observa una fuerte concentración sobre el eje norte, desde Retiro hasta Núñez. Existen zonas donde la concentración de este estrato es superior al 25% de la población, como en los extremos noreste de Recoleta y Palermo (“Palermo Viejo”, Av. del Libertador) y en grandes zonas de Belgrano, dando cuenta de un fuerte patrón de segregación social. Le siguen barrios como Villa Devoto, Caballito, Puerto Madero y algunas áreas de Barracas, aunque en estas áreas la intensidad es menos homogénea. El **estrato medio-alto** guarda una fuerte correlación con el anterior, aunque incorpora una mayor variedad de zonas, cubriendo casi todo el eje norte y alcanzando barrios del oeste, como Caballito. La presencia de este estrato es muy baja entre los barrios del Sur y en Paternal, Balvanera y parte de Chacarita, así como en los barrios del Área Central. La distribución territorial del **estrato medio** es la más dispersa, por lo que la localización de zonas de alta concentración es menos evidente. Sin embargo, se puede resaltar su importancia relativa en el oeste y suroeste de la Ciudad. Por su parte, el **estrato medio-bajo** refleja una mayor correlación con las zonas más pobres: la cartografía permite observar grandes concentraciones en los barrios del Sur, el entorno del Cementerio de la Chacarita, así como también en Balvanera y el Área Central. Finalmente, el **estrato más bajo** se corresponde casi directamente con las zonas de *villas miseria*, donde alcanza su máxima concentración. En menor medida, también tiene presencia en los barrios de Paternal, Chacarita, Balvanera y el Área Central (Modelo Territorial, 2010).

Al poner el foco en los barrios del sur<sup>38</sup>, es posible observar que los valores que arrojan las comunas 4 y 8 son, en todos los casos, más críticos que el promedio de la Ciudad. La brecha es aún mayor si se contrasta con las comunas 2 y 13, las que presentan, en general, las mejores condiciones socio-económicas y habitacionales. Así, entre los indicadores presentados en la Tabla 3.1 es posible observar que en las comunas 4 y 8 la proporción de hogares con al menos un indicador de NBI duplica el total de la Ciudad, y es seis veces más alto que en las comunas 2 y 13. Asimismo, la tasa de desocupación también es notablemente más alta en las comunas del sur (alrededor del 13%, frente a un 8% del promedio de la ciudad), al tiempo que el porcentaje de hogares con ingresos inferiores a la canasta total supera el 50% en las comunas 4 y 8, frente a un 18 y 13% en las comunas 2 y 13, respectivamente, más que duplicando estas cifras.

---

<sup>38</sup> El análisis socio-económico de las comunas 4 y 8 aquí presentado, aunque actualizado, basa su metodología en un trabajo colectivo anterior (Lerena y Gonzalez, 2019)

**TABLA 3.1 INDICADORES SOBRE CONDICIONES DE VIDA EN COMUNAS SELECCIONADAS, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.**

		Comuna 4	Comuna 8	Comuna 2	Comuna 13	CABA
<b>Indicadores demográficos</b>	% población de hasta 9 años**	16,5	20,1	9,2	11,7	13,4
	Promedio de años de escolarización***	10,7	10,1	14,4	14,3	-
	Tasa de mortalidad infantil****	6,9	7,6	5,0	4,5	5,7
	Tamaño medio de los hogares familiares**	3,5	4,3	2,7	2,9	3,1
<b>Indicadores económicos</b>	% población con NBI*	14,9	13,8	2,4	1,9	7,0
	% de hogares con ingresos por debajo de la canasta total**	50,3	62,0	17,8	13,3	31,6
	Tasa de desocupación**	13,6	13,6	4,7	5,7	8,0
<b>Indicadores habitacionales</b>	% de hogares con hacinamiento no crítico**	15,7	18,0	2,5	3,8	7,6
	% hogares con tenencia precaria de la vivienda**	21,3	25,1	11,7	10,0	12,2
	% hogares con tenencia de vivienda y terreno**	50,5	51,4	45,6	54,4	53,4
	% hogares inquilinos**	28,1	23,5	42,7	35,6	34,4
	% de hogares sin cloacas*	5,1	6,3	0,6	0,5	1,8
	% población sobre la comuna que vive en villas*	16,3	32,5	0,3	-	5,7

Fuente: elaboración propia en base a la Dirección General de Estadística y Censos, dependiente del Ministerio de Hacienda de la Ciudad de Buenos Aires.

\*Datos procedentes del CNPHV, 2010

\*\*Datos procedentes de EAH. Año 2018

\*\*\*Datos procedentes de EAH. Año 2013

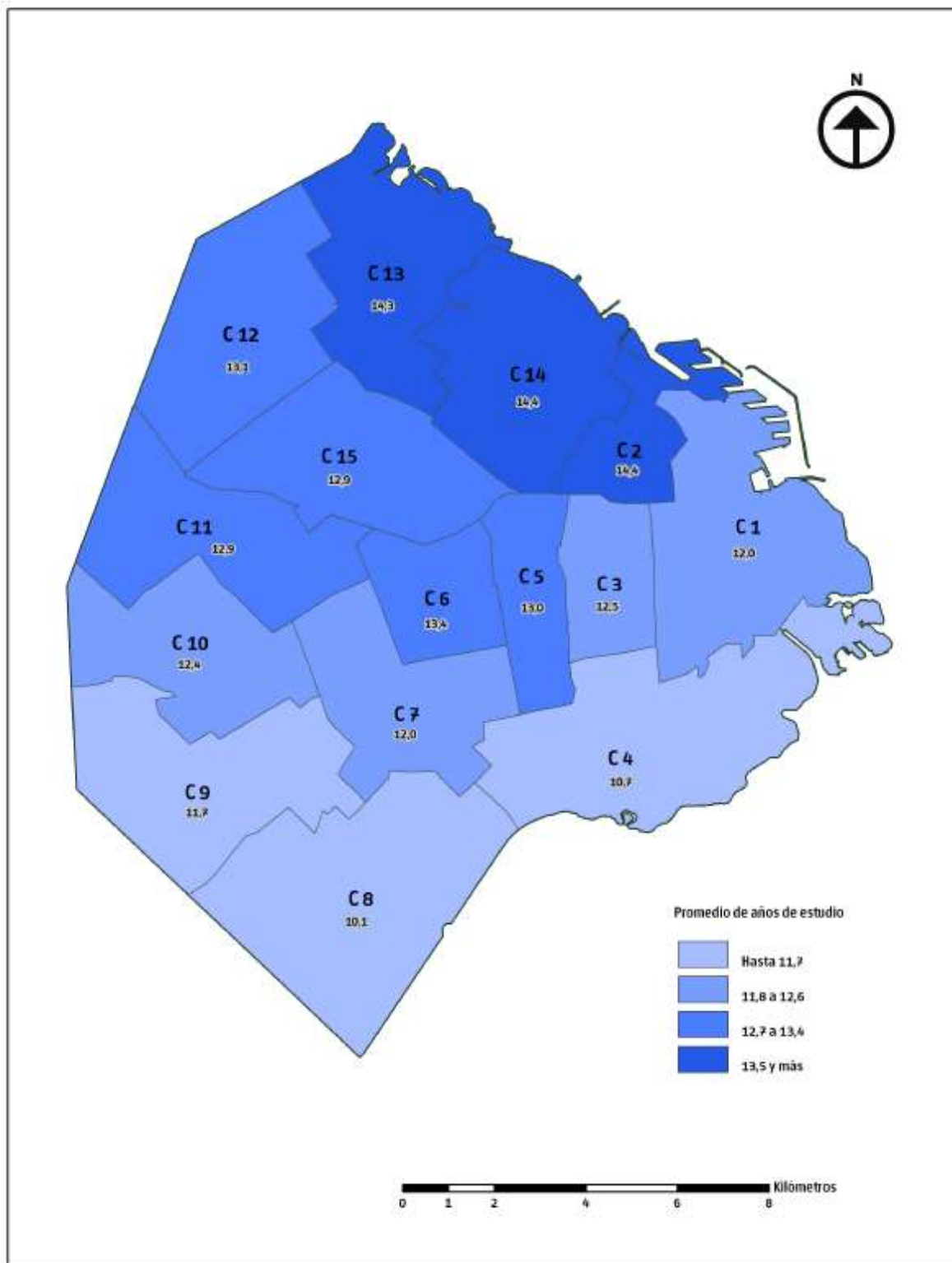
\*\*\*\*Datos procedentes de la DGEyC-GCBA. Año 2018

Entre los indicadores socio-habitacionales, se observa que la proporción de viviendas deficitarias, hogares con tenencia precaria y con hacinamiento crítico es, en todos los casos, muy superior para las comunas 4 y 8, siendo esta última la más afectada.

Las desigualdades territoriales también se ponen de manifiesto en la provisión de servicios públicos ya que, a pesar de tener una amplia cobertura en la Ciudad de Buenos Aires, su insuficiencia se concentra también en los barrios del sur, asociados a la localización de la mayoría de las villas y los asentamientos informales radicados en la ciudad. De hecho, la proporción de habitantes que viven en villas y asentamientos informales representa en las jurisdicciones 4 y 8 un 16% y un 32%, respectivamente, mientras que en el conjunto de la Ciudad esta cifra es de casi el 6% (Lerena y Gonzalez Redondo, 2019).

A continuación, se presenta una serie de mapas que ilustran la distribución socio-territorial de algunos indicadores significativos a escala de toda la Ciudad de Buenos Aires.

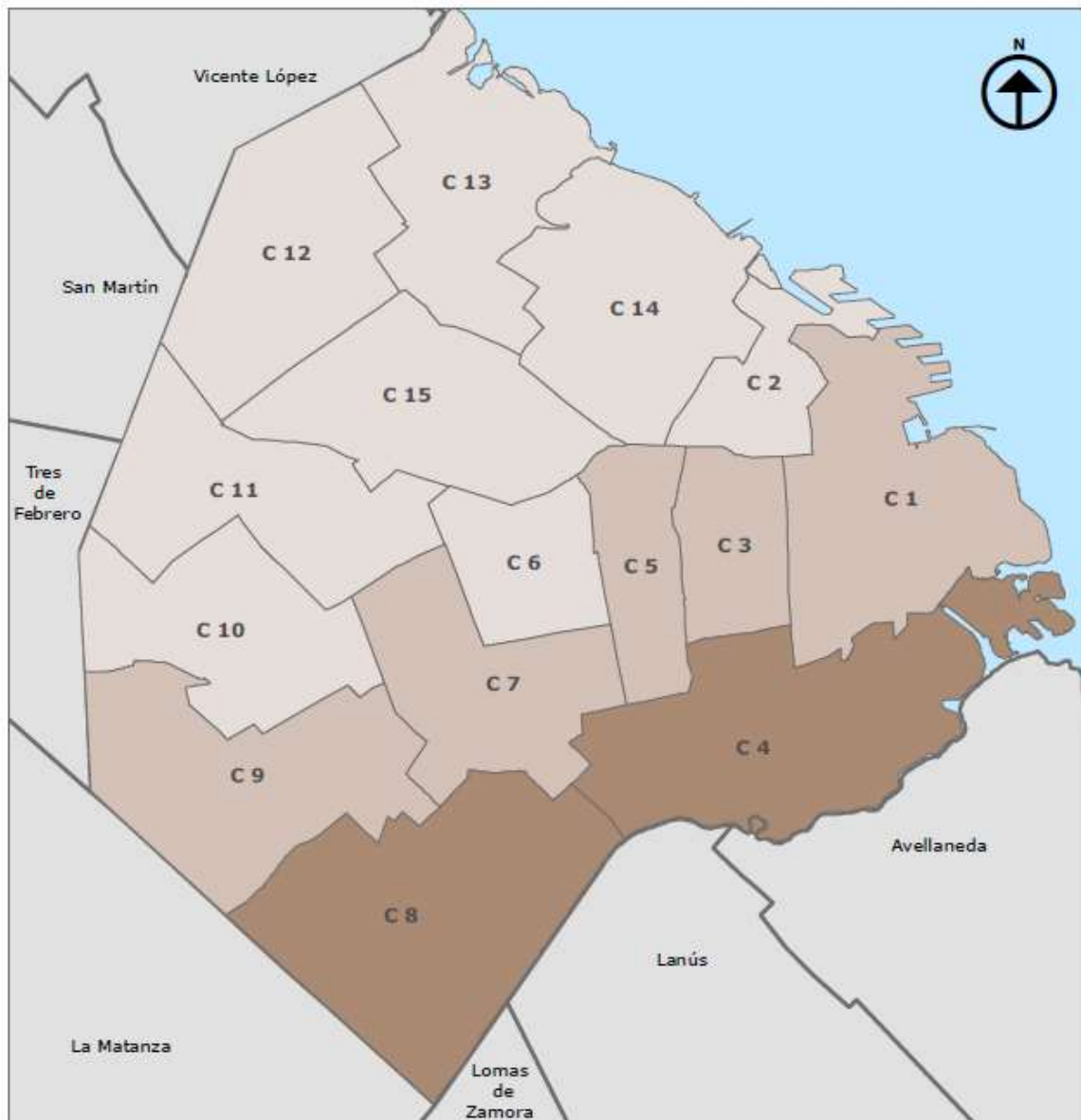
**MAPA 3.15 PROMEDIO DE AÑOS DE ESCOLARIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS Y MÁS POR COMUNA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2013**



Fuente: DGEyC-GCBA. EAH, 2013

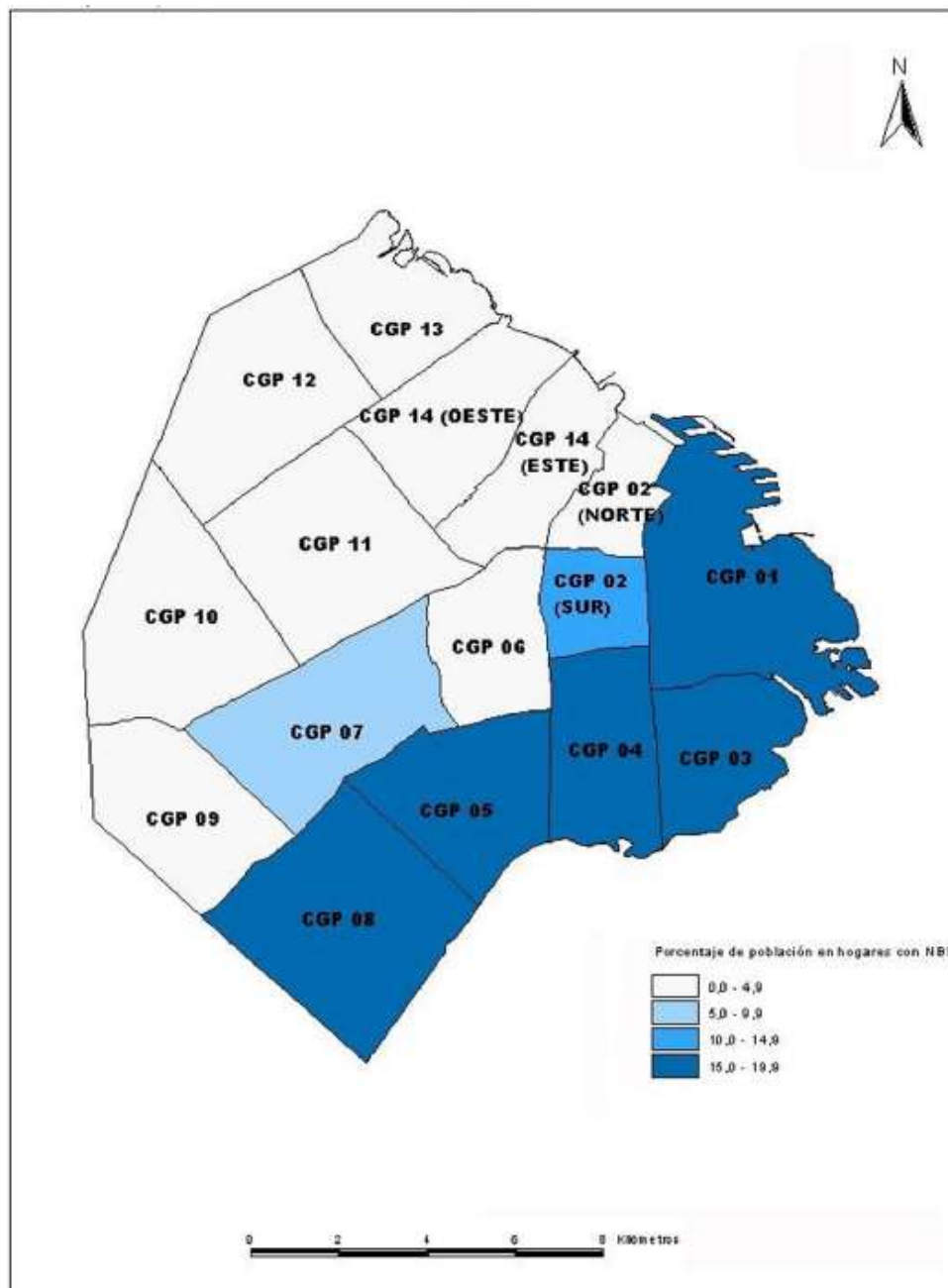


**MAPA 3.16 TASA DE MORTALIDAD INFANTIL (POR MIL NACIDOS VIVOS) POR COMUNA DE RESIDENCIA HABITUAL DE LA MADRE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIENIO 2014/2016**



<p>0 0,5 1 2 3 4 Km 1:130.000</p> <p><b>Proyección Gauss Krugger Buenos Aires</b> Proyección: Transversa Mercator Datum: Campo Inchauspe Esferoide: Internacional 1924 Meridiano central: -58.4627 Latitud de origen: -34.6297166</p>	<p><b>Fuente:</b> Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Estadísticas vitales. <b>Identificación:</b> DP051704 <b>Fecha de realización:</b> 04/2017 <b>Tamaño:</b> 210 x 297 mm <b>Resolución:</b> 150 dpi</p>	<p><b>REFERENCIAS</b></p> <p>Tasa de mortalidad infantil (por mil nacidos vivos)</p> <table border="0"> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: #f0e68c;"></td> <td>Menos de 6,3</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: #d4c08c;"></td> <td>6,3 - 7,8</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: #8c564b;"></td> <td>7,9 y más</td> </tr> </table>		Menos de 6,3		6,3 - 7,8		7,9 y más
	Menos de 6,3							
	6,3 - 7,8							
	7,9 y más							

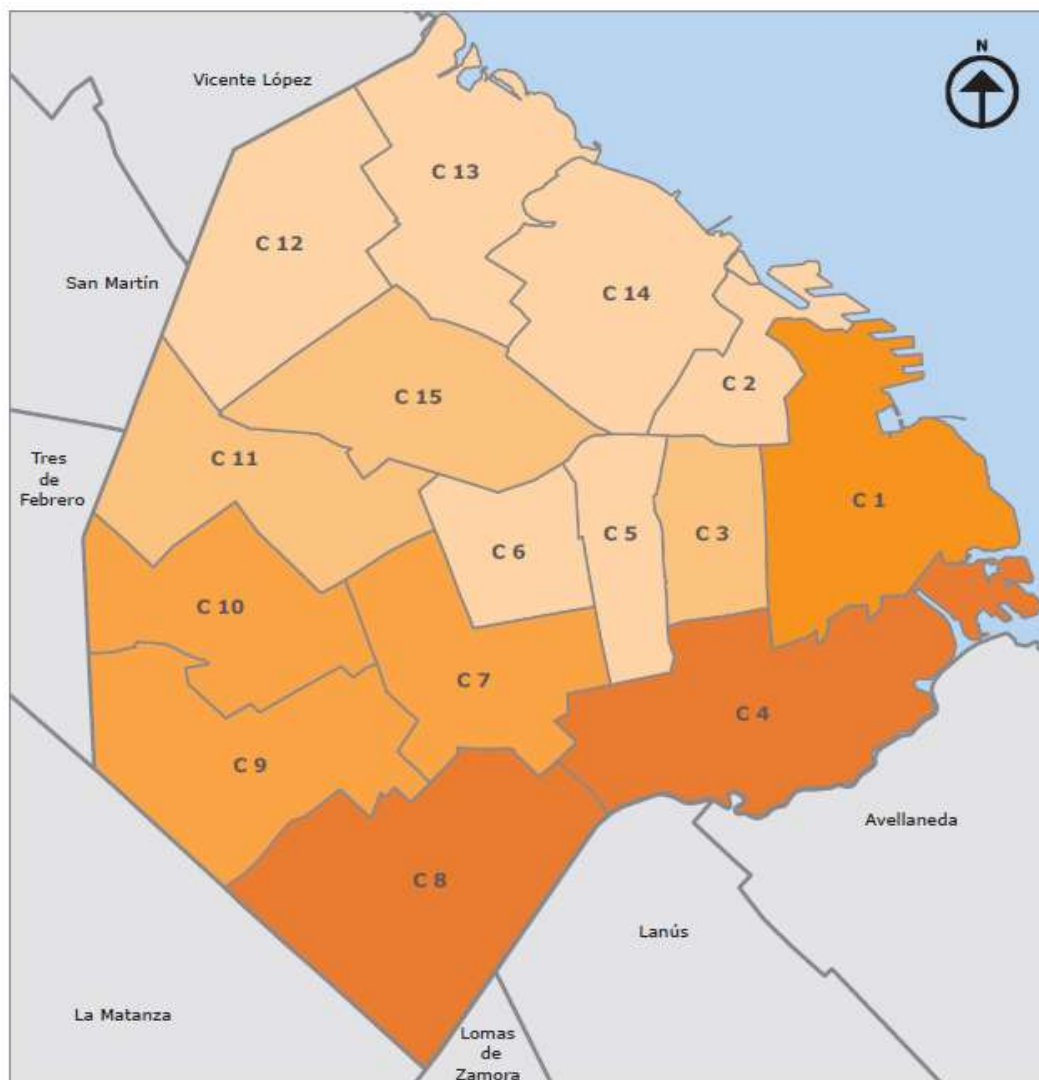
**MAPA 3.17 POBLACIÓN EN HOGARES CON NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS (NBI) SEGÚN CENTRO DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2001**



Nota: incluye los hogares censados en la calle. Fuente: DGEyC-GCBA, en base a CNPHV.



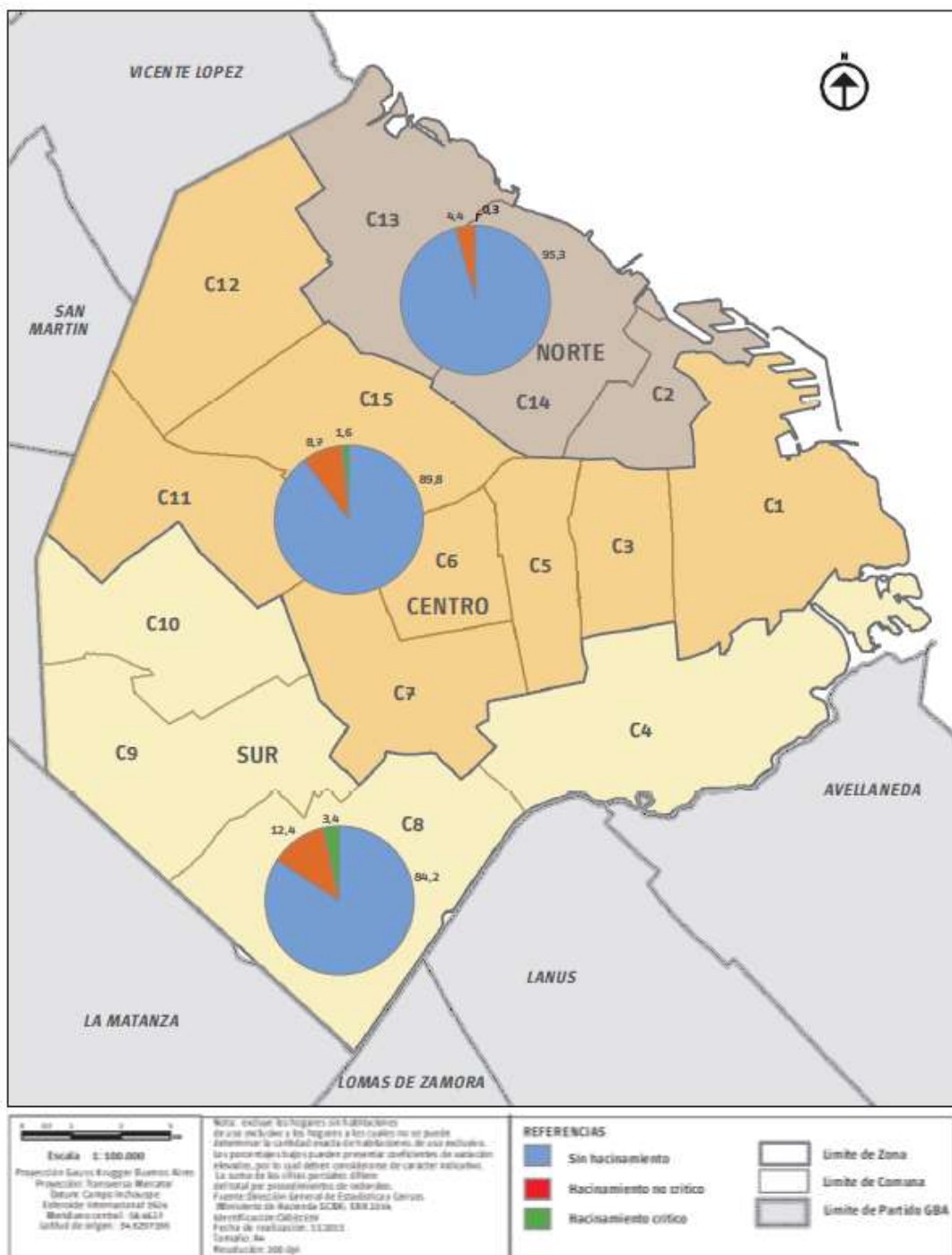
**MAPA 3.18 PORCENTAJE DE HOGARES CON INGRESOS INFERIORES A LA CANASTA TOTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR COMUNA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2015**



<p>0 0,5 1 2 3 4 Km 1:130.000</p> <p><b>Proyección Gauss Krugger Buenos Aires</b> Proyección: Transversa Mercator Datum: Campo Inchauspe Esferoide: Internacional 1924 Meridiano central: -58.4627 Latitud de origen: -34.6297166</p>	<p><b>Fuente:</b> Dirección General de Estadística y Censos. EAH. Año 2015 e IPCBA noviembre 2015. <b>Identificación:</b> CV031716 <b>Fecha de realización:</b> 04/2017</p>	<p><b>REFERENCIAS</b></p> <p>Porcentaje de hogares</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f9e79f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hasta 14,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4b084; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 15,0 - 19,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e69d00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 20,0 - 24,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c85135; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 25,0 - 29,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #993333; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 30 y más</li> </ul>
---	---	---

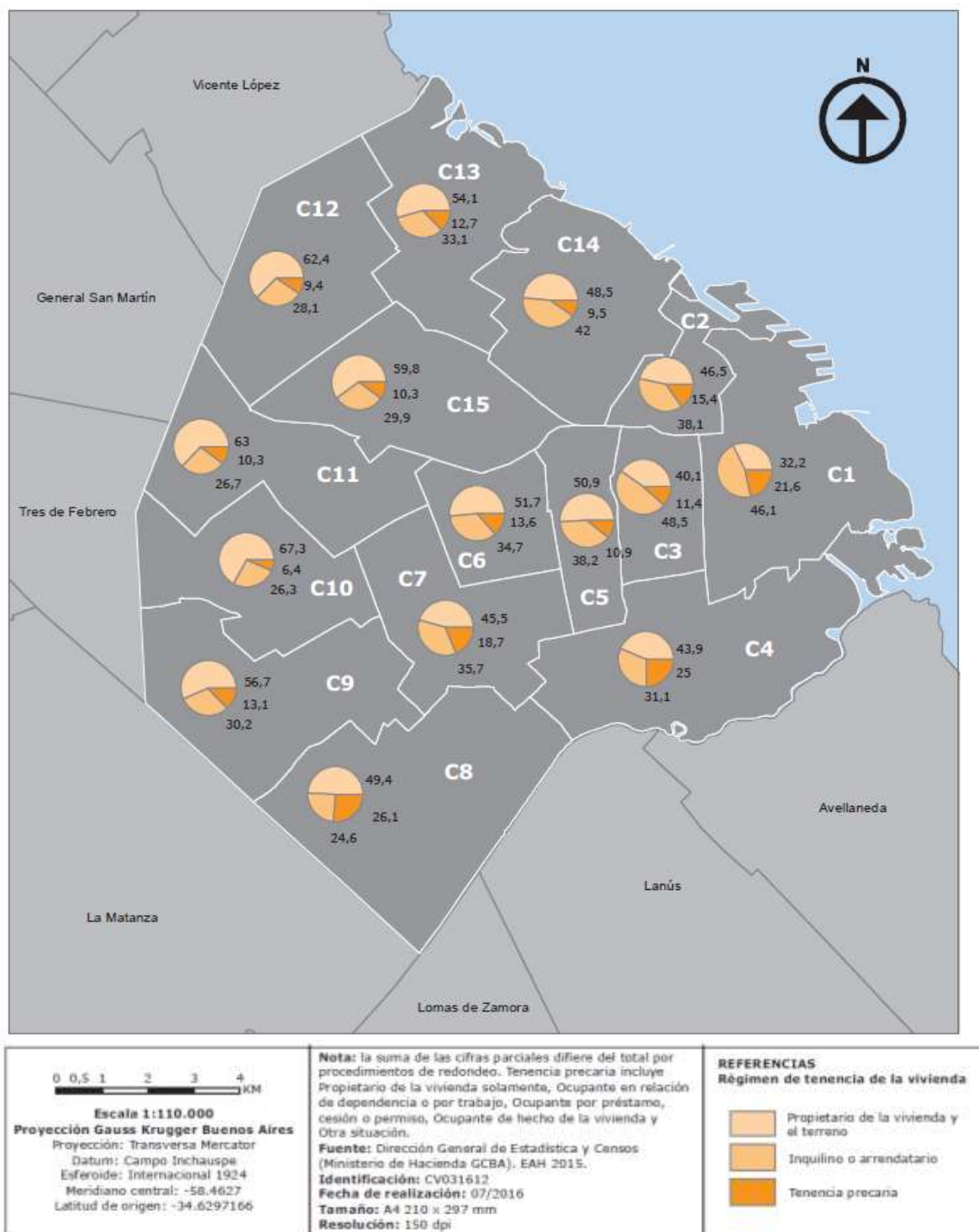
Fuente: DGEyC-GCBA, en base a EAH, 2015.

**MAPA 3.19 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE HOGARES POR CONDICIÓN Y SITUACIÓN DE HACINAMIENTO SEGÚN ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2014**



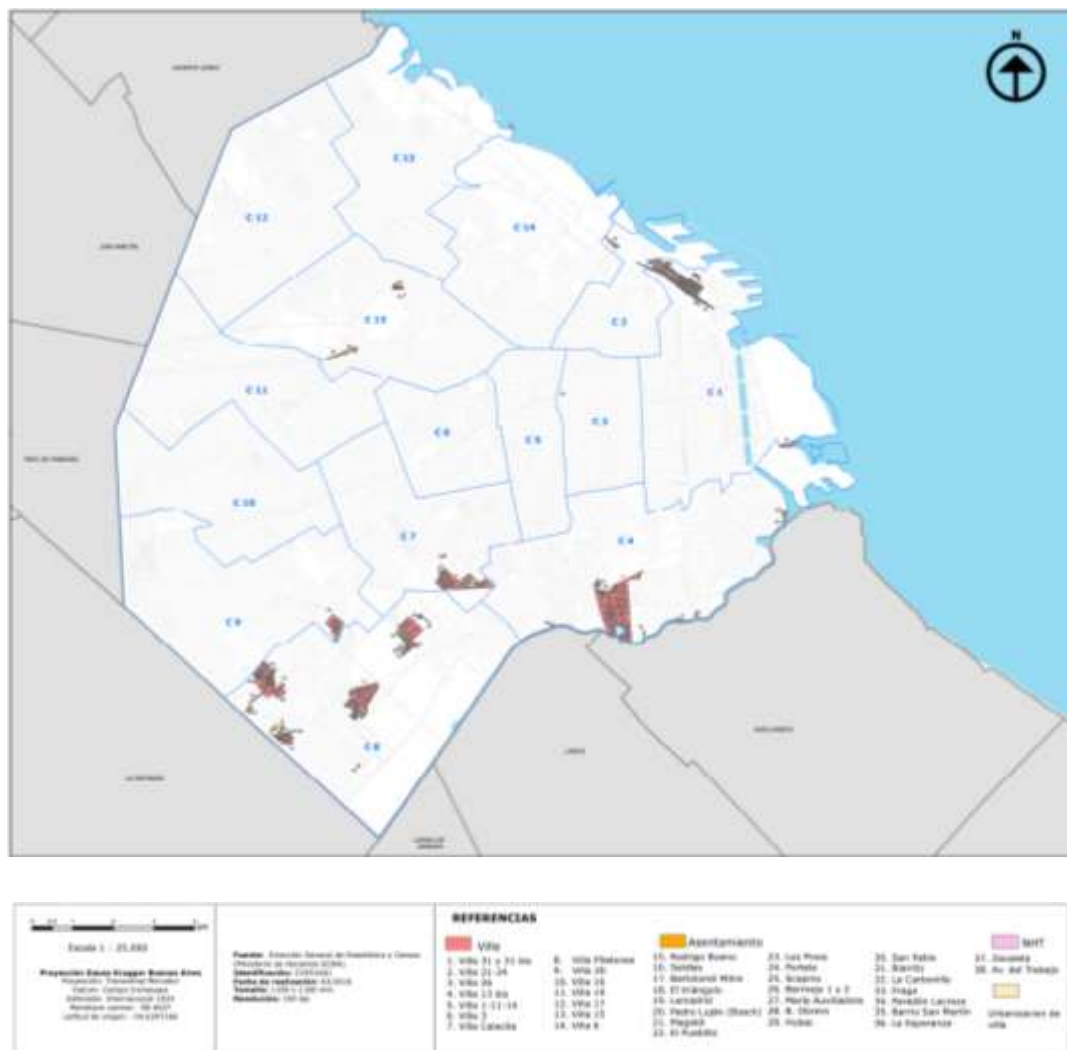
Fuente: DGEyC-GCBA, en base a EAH, 2014.

**MAPA 3.20 HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN COMUNA. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2015**



Fuente: DGEyC-GCBA, en base a EAH, 2015

**MAPA 3.21 LOCALIZACIÓN DE VILLAS, ASENTAMIENTOS Y NHT POR COMUNA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2016**



Fuente: DGEyC-GCBA. Año 2016.

En consonancia con la reconstrucción presentada en el apartado 4.4, es evidente que los indicadores socio-económicos presentados guardan correspondencia con el proceso histórico de valorización de una ciudad que, como se viene argumentando, expresa y refuerza territorialmente sus desigualdades sociales.

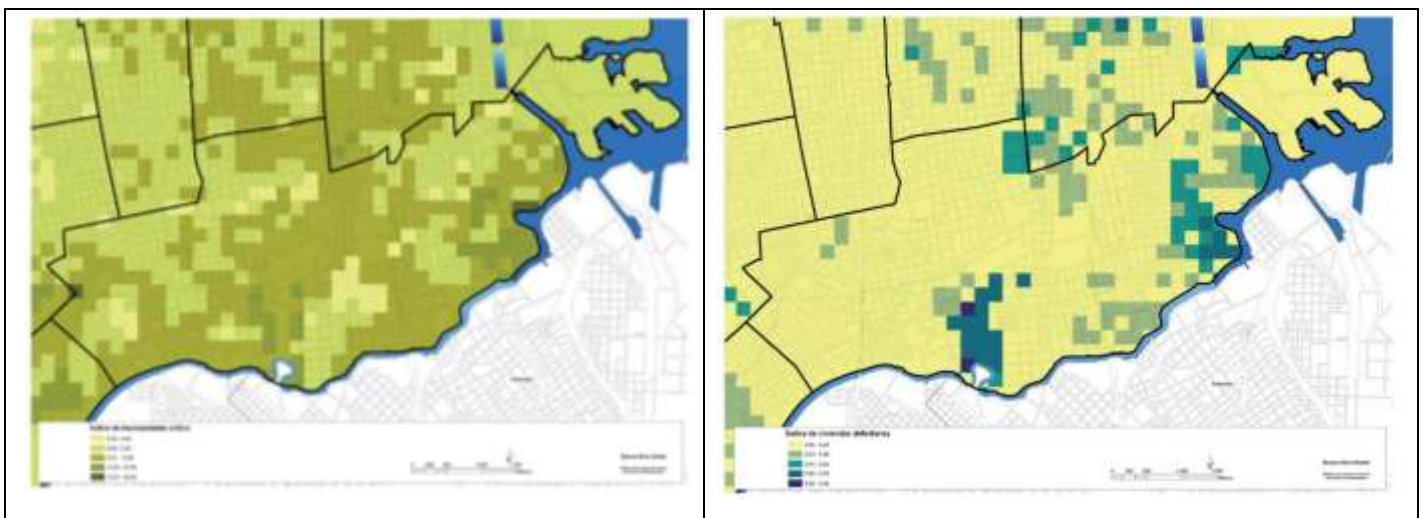
No obstante, al analizar la situación de tenencia, estas comunas presentan indicadores mucho más equitativos. De hecho, el porcentaje de hogares inquilinos, un indicador que puede dar cuenta de una situación de fragilidad frente a procesos de valorización inmobiliaria, es más bajo en las comunas 4 y 8 que en el promedio de la Ciudad (situados en torno al 28%, 23% y 34%, respectivamente) y ambas se encuentran mejor posicionadas (incluso por encima del promedio de la Ciudad) posiblemente debido a la mayor demanda y dinamismo

inmobiliario en estas últimas. Esto abre interrogantes acerca de la incidencia de las políticas de renovación urbana en la zona sur de la ciudad sobre la permanencia de los y las residentes actuales, al menos en el corto o mediano plazo. Esta cuestión, especialmente sensible a los fines de la presente investigación, será abordada en el Capítulo 5.

### 3.5.2 Un análisis territorial de las condiciones de vida en la Comuna 4

Como ha sido señalado en el apartado 3.3 respecto de la estructura urbana del conjunto del sur de la Ciudad, la Comuna 4 constituye un área relativamente heterogénea en términos socio-territoriales, condición importante para analizar las políticas de renovación urbana - objeto de esta tesis- que allí se desarrollan. Con el objetivo de contar con una caracterización pormenorizada de las condiciones de vida hacia el interior de la Comuna 4, a continuación se presenta una breve cartografía, síntesis basada en cuatro indicadores sociales clave<sup>39</sup>.

**FIGURA 3.13 HACINAMIENTO CRÍTICO (IZQUIERDA) Y VIVIENDAS DEFICITARIAS (DERECHA) EN LA COMUNA 4**



Fuente: Plan de Comuna 4. SPlan- MDU (s/f: 106-107)

La Figura 3.13 (izquierda) presenta las condiciones de hacinamiento crítico –viviendas en las que habitan más de tres personas en un mismo cuarto-. El color verde representa el área de mayor hacinamiento crítico: se concentra sobre todo en las zonas más precarias de la Comuna (Villa 21-24 en Barracas y algunas zonas de conventillos de La Boca). Por el contrario, las zonas menos críticas se vinculan a áreas logísticas e industriales, o con

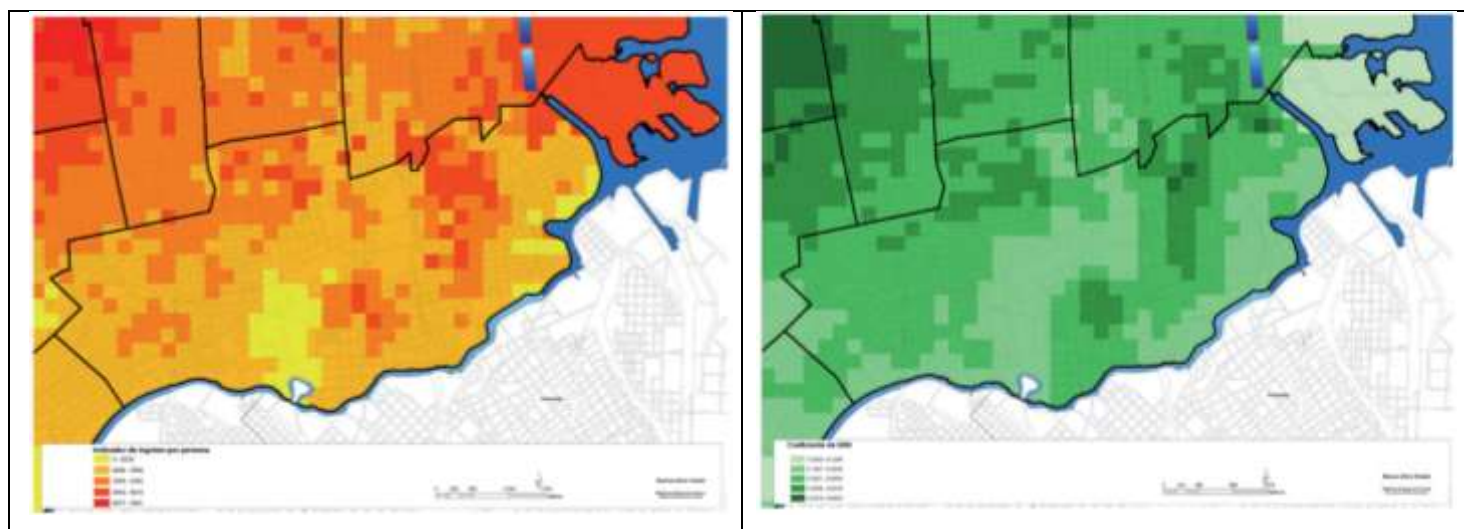
<sup>39</sup> La información fue tomada del “Plan para la Comuna 4”, un documento publicado por la Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano. El mismo no cuenta con fecha de publicación, pero estimativamente puede situarse alrededor del año 2010. Se encuentra disponible en: [http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments/publicacion\\_comuna4.pdf](http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments/publicacion_comuna4.pdf) [consultado 31/10/19]



presencia de importantes espacios verdes (con bajo porcentaje residencial). Es el caso del área del Distrito Tecnológico, como se presentará en los próximos capítulos.

En el mismo sentido, la Figura 3.13 (derecha) señala una importante correlación espacial entre los indicadores de hacinamiento crítico y la presencia de viviendas deficitarias. Éstas se concentran especialmente en la Villa 21-24, el límite de Barracas con San Telmo y finalmente en algunas áreas de La Boca. Por su parte, el área del Distrito Tecnológico no presenta indicadores de viviendas deficitarias<sup>40</sup>.

**FIGURA 3.14 INGRESO POR PERSONA (IZQUIERDA) E ÍNDICE DE EQUITATIVIDAD SOCIAL (GINI) (DERECHA). COMUNA 4**



Fuente: Plan de Comuna 4. SPlan- MDU (s/f: 110 y 112)

La Figura 3.14 (izquierda) ilustra los ingresos por persona –suma de ingresos (pesos) por persona promedio por grid-, representando el color amarillo los ingresos más bajos, y el rojo los más altos. Nuevamente, las condiciones más críticas se localizan en la Villa 21-24 y bordes de La Boca, mientras que Barracas y algunas zonas al norte de Parque Patricios presentan los mejores indicadores. En general, el área del Distrito Tecnológico cuenta con indicadores buenos en relación al resto de la Comuna 4. Finalmente, la Figura 3.14 (derecha) indica el índice de homogeneidad social (medido por el ingreso promedio por grid) hacia dentro de la Comuna. En general, es posible observar pocos contrastes, si se compara toda la Comuna frente a otras áreas de la Ciudad. Se destacan algunos puntos al norte de Barracas y La Boca, donde pueden localizarse las áreas con mayores desigualdades.

<sup>40</sup> En el capítulo 5 se retoma el análisis socioeconómico a escala del Distrito Tecnológico. Estos datos coinciden parcialmente con los que arroja la base, por estar clasificados a partir de cortes naturales.

En suma, puede concluirse que la Comuna 4 presenta en general peores condiciones de vida que el promedio de la Ciudad, y que dentro de la misma, las áreas más vulnerables corresponden a la Villa 21-24 y a ciertas áreas de La Boca. Por su parte, el barrio de Parque Patricios y el área del Distrito Tecnológico, en general, presentan los mejores indicadores relativos de la Comuna.

### 3.5.3 Condiciones actuales de acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires

Finalmente, para analizar las políticas de renovación urbana en su dimensión social, tal como se propone este trabajo, resulta central recuperar un análisis de las condiciones recientes de acceso a la vivienda en la Ciudad. De acuerdo con Baer y Kauw (2016), para el período 2003-2013, un 83% de permisos de construcción solicitados en la Ciudad de Buenos Aires estuvieron destinados a usos residenciales. La mayoría de los permisos estuvieron orientados a las viviendas multifamiliares, y el tamaño promedio de las mismas pasó de 111m<sup>2</sup> para el período 1991-2001 a 96m<sup>2</sup> para el 2002-2013. Este dato da cuenta de la tendencia a realizar un mayor aprovechamiento del suelo, lo que ha presionado el alza de sus precios.

Un rasgo destacable de esta dinámica es que, mientras en el período 2003-2008 el mercado inmobiliario ha tendido a orientarse hacia la construcción de vivienda suntuosa<sup>41</sup>, entre 2009-2013 se produjo un aumento de la producción de vivienda sencilla, lo que manifiesta un cambio en la tendencia del desarrollo inmobiliario dentro del ciclo 2003-2013. A su vez, este cambio ha implicado una desconcentración territorial de las obras, que pasaron de concentrarse casi el 50% en cinco barrios, a presentar un patrón mucho más disperso lo que, según estos autores, podría explicarse por la relativa saturación del mercado inmobiliario y de suelo en las zonas norte y centro (Puerto Madero) de la ciudad (Baer y Kauw, 2016).

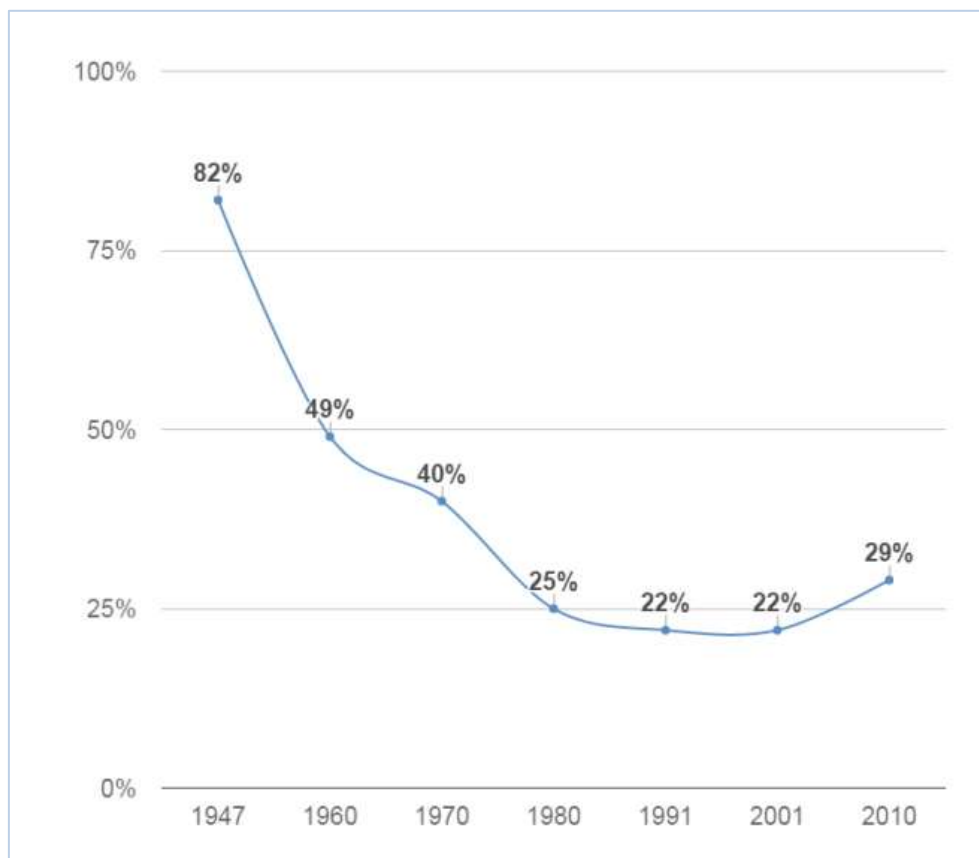
---

<sup>41</sup> La Dirección General de Fiscalización y Control de Obras y Catastro (DGFCOyC) del GCBA establece las siguientes categorías de vivienda: Sencilla, Confortable, Lujosa y Suntuosa. En una vivienda SENCILLA “no podrán figurar más ambientes que: porche o vestíbulo; sala de estar o comedor; dormitorios; baño y toilette para cada cuatro locales de primera; cocina, lavadero, garage, depósito; servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado”. En una vivienda CONFORTABLE “no podrán figurar más ambientes que: escritorio, ante-cocina o ante-comedor o comedor diario (siempre que su separación con el ambiente principal esté perfectamente definida); una habitación de servicio y un baño de servicio; un cuarto de planchar. El living-room y el comedor o el living-comedor no deben exceder en conjunto de 42 m<sup>2</sup> de superficie”. En una vivienda LUJOSA “no podrán figurar más que: ascensor en las unifamiliares; ascensor con acceso privado o un solo departamento por piso; ascensor de servicio, siempre que el mismo esté perfectamente caracterizado como tal; hasta tres habitaciones y tres baños de servicio; living room o living comedor que excedan de 42 m<sup>2</sup> de superficie” y, en una vivienda SUNTUOSA “no podrán figurar más que: aquellas que reuniendo las características indicadas en el inciso anterior, tengan su construcción complementada con detalles suntuosos e importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio; pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio, etc” (DGEyC, 2003. Citado en Baer, 2011:107).

A lo largo de este período, el esfuerzo monetario que debieron hacer las personas para acceder a la compra de una vivienda ha aumentado, especialmente entre 2009-2013, cuando se debió destinar entre 3,4 y 5,5 más años de ingreso medio para estos fines. Esta tendencia continúa: según Baer y Giovambattista (2018) los barrios de Belgrano, Palermo y Villa Urquiza son los que más se encarecieron: mientras en 2015 se requerían 1,96, 2 y 1,6 ingresos medios para adquirir un m2 respectivamente, en los primeros meses de 2018 se necesitaban 3,2; 3,1 y 2,5, respectivamente. Esto ha tenido como corolario una tendencia creciente a la *inquilinización* en la Ciudad (Figura 3.15):

“Entre 1960 y el año 2001, la proporción de hogares inquilinos se redujo del 50% al 22%, registrándose la mayor disminución en el decenio 1970-1980 (del 40% al 25%). Este ciclo se interrumpe y revierte en el decenio 2001-2010, cuando se registra un aumento de la incidencia de hogares inquilinos en 8 puntos porcentuales (del 22% al 30%)”. (Baer y Kauw, 2016:20)

**FIGURA 3.15 EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES INQUILINOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1947-2010**



Fuente: Reese et. Al (2014), citado en ACIJ, 2016



Mientras en 2008 un 24,7% de la población que vivía en casa o departamento alquilaba la propiedad que habitaba, en 2017 dicha tasa alcanzó un 33,8%, de acuerdo a la Encuesta Anual de Hogares del Gobierno de la CABA (Baer y Giovambattista, 2018). El aumento sostenido en los precios de los alquileres del mercado formal -junto con las crecientes exigencias para acceder a un contrato de alquiler<sup>42</sup>- presiona, a su vez, para que aquellas familias más vulnerables tengan que resolver su situación habitacional en la informalidad (CEyS, 2016; ACIJ, 2016).

Otra de las razones que explican la tendencia hacia la inquilinización es la restricción del acceso a créditos hipotecarios: según Cosacov (2012), mientras que en el año 2000 el 20,7% de la compra-venta de inmuebles en la Ciudad se realizó a través de una hipoteca, para el año 2010 esta cifra representó solo el 5,8% de las transacciones llevadas a cabo (ACIJ, 2016).

Todo lo señalado hasta entonces parece mostrar que el mercado de viviendas en la ciudad ha estado financiado, principalmente, por sectores medios-altos y altos que cuentan con amplia posibilidad de ahorro y liquidez, y deciden invertir en viviendas como forma de ahorro o reserva segura para sus ganancias (valor de cambio), más que como forma de residencia (valor de uso).

Además del mercado formal de alquileres, es importante tener en cuenta que, dadas las crecientes dificultades para acceder a este formato de vivienda, existe además un amplio mercado informal compuesto por: a) alquiler de habitaciones en pisos compartidos; b) inquilinatos, hoteles familiares y pensiones y c) un mercado informal de alquiler en villas y asentamientos (ACIJ, 2016). Aunque no existen estadísticas precisas, debido justamente a su carácter informal, algunos estudios indican que estos mercados son comparativamente más caros en su oferta, si se tiene en cuenta a qué tipo de habitación se accede y por cuánto dinero. Además, los y las inquilinos/as no poseen seguridad jurídica en las condiciones de contratación del alquiler, quedando librados a la arbitrariedad de los locadores y a expulsiones espontáneas. Si se tiene en cuenta que la diferencia de precios entre los alquileres formales y los informales no es tan profunda, la aparición de estos mercados secundarios expresa otro de los grandes problemas de los y las inquilinos/as en la Ciudad: la dificultad que amplias franjas

---

<sup>42</sup> Ver CEyS, 2016; ACIJ, 2016 y las denuncias de Inquilinos Agrupados, <http://www.inquilinosagrupados.com.ar/>.

de la población poseen para cumplir los requisitos formales actualmente exigidos para acceder al alquiler formal (ACIJ, 2016).

Las tendencias de inquilinización creciente y el “avance de la frontera inmobiliaria” hacia barrios menos ricos de la Ciudad son elementos que, aunque se originan en los barrios más consolidados e involucran a las capas sociales medias, en definitiva presionan sobre las condiciones de acceso a la vivienda de los sectores sociales más desfavorecidos. En el Capítulo 7 se profundiza sobre este asunto, poniendo en relación estas tendencias con las dinámicas de renovación urbana recientes y sus efectos en la valorización del suelo y el mercado inmobiliario.

### 3.6 Recapitulando: elementos para una contextualización territorial, histórica y social del sur de la CABA

A partir de los elementos desplegados en este capítulo, es posible destacar algunos emergentes que se constituyen como centrales a los fines de esta investigación.

*a. La Ciudad de Buenos Aires conforma un patrón socio-territorial claro, donde el centro y norte presentan los mejores indicadores urbanos y de condiciones de vida, mientras que el sur constituye un área con peores condiciones y calidad urbana.* Las principales centralidades, la mejor accesibilidad, la mayor oferta de infraestructura y servicios (tanto públicos como privados) se ubican a lo largo de las avenidas del norte y en menor medida del centro-oeste.

*b. Las condiciones socio-territoriales actuales del sur de la Ciudad son expresión de una larga trayectoria de producción desigual del espacio urbano.* Desde los orígenes de la “Buenos Aires moderna”, los barrios del sur han alojado actividades e infraestructura urbana necesaria pero “no deseada”, en torno a las cuales instaló sus viviendas y formó sus barrios la clase trabajadora. El mercado inmobiliario y de suelo, así como el Estado, han reforzado ese patrón, generando un sur “lejano e indeseado”, tanto en términos materiales como simbólicos. Asimismo, con el paso del tiempo, el sur de la Ciudad se constituyó como aquel único sector al que los trabajadores pueden acceder –aunque cada vez con más dificultad-. Por esto, la zona sur puede pensarse como un área estratégica en términos de derecho a la ciudad.

*c. Aunque es posible establecer un patrón norte-sur marcado, el sur no es un área homogénea. A los fines de esta investigación, es posible distinguir una primera diferencia entre la Comuna 4 y la 8, definida, fundamentalmente, por los atributos de centralidad o proximidad de la primera, frente a la distancia y menor accesibilidad de la segunda. Otras diferencias tienen que ver con la presencia de grandes equipamientos en la Comuna 8, que interrumpen la trama que predomina en el resto de la Ciudad, generando barreras urbanas que refuerzan las condiciones de acceso. Finalmente, también es importante tener en cuenta las heterogeneidades al interior de la Comuna 4, donde, especialmente la Villa 21-24 y los conventillos en La Boca, configuran “enclaves” de deterioro urbano y vulnerabilidad social en un contexto donde, si bien está por debajo del promedio de la Ciudad, las condiciones de vida son mucho menos frágiles.*

*d. Las condiciones de centralidad, accesibilidad y patrimonio de los barrios pericentrales de la Comuna 4, combinados con relativos bajos precios del suelo e inmuebles, hacen de esta zona un área con gran potencial para explotar brechas de renta. Esto podría explicar la reciente apuesta a la renovación del sur de la Ciudad, que en realidad se limita, casi exclusivamente, a las áreas con mayor potencial inmobiliario (La Boca, Parque Patricios y el este de Barracas).*

## Capítulo 4

### **Políticas urbanas y producción desigual del territorio en la Ciudad de Buenos Aires y sur de la Ciudad**

#### 4.1 Presentación del capítulo

A lo largo del Capítulo 3 fueron presentadas las condiciones socio-territoriales actuales de la Ciudad de Buenos Aires, poniendo en énfasis en el sur de la Ciudad y, en particular, en los barrios pericentrales que conforman la Comuna 4. El recorrido permitió concluir que las condiciones socio-territoriales en la Ciudad son heterogéneas, mostrando un patrón que ha tendido a concentrar atributos de centralidad, sectores sociales con mayores ingresos y precios de suelo e inmuebles más elevados en el centro y norte de la ciudad, mientras el sur permanece con un menor dinamismo inmobiliario y aloja a los sectores sociales menos favorecidos.

El propósito del presente Capítulo es identificar cuál ha sido a lo largo del tiempo y en la actualidad el rol del Estado local en la configuración territorial resultante de la Ciudad de Buenos Aires. Para esto, y de acuerdo con los objetivos de la presente investigación, en el apartado 4.2 se identifican, describen y analizan las políticas, planes y proyectos urbanos para la Ciudad, y el sur en particular, desde comienzos del siglo XX a la actualidad. Finalmente, en el apartado 4.3 se analiza una serie de políticas urbanas recientes, que tienen lugar en varios puntos de la Ciudad. Entre estas, se destacan como relativamente novedosas las políticas de renovación de los barrios del sur, objeto específico de esta investigación.

#### 4.2 El papel del Estado en la producción desigual del espacio urbano: normativas, planes y proyectos urbanos para la Ciudad de Buenos Aires

Como se ha intentado presentar en el apartado anterior, la condición desigual de la ciudad actual es producto de una serie de decisiones políticas y económicas que tuvieron lugar a lo largo de la conformación de la aglomeración. La historia ha demostrado que hay una estrecha relación entre el devenir económico del país y la estructuración de la RMBA. En este sentido, es posible afirmar, desde una perspectiva estructural, que el Mercado ha sido en lo fundamental la fuerza que –por acción u omisión- orientó su crecimiento.

No obstante, esto ha sido posible debido al papel que en cada etapa ha desempeñado el Estado como principal planificador urbano, a través de intervenciones –y omisiones- en planes de infraestructura y servicios, pero sobre todo, desde su poder normativo. El propósito de este apartado es, pues, realizar un breve recorrido a través de los principales planes, proyectos y normativas urbanas que tuvieron lugar a lo largo del desarrollo urbano de la Región, poniendo el foco en el área de estudio de esta investigación: el sur de la Ciudad de Buenos Aires.

#### 4.2.1 Normativas, planes y proyectos para la Ciudad de Buenos Aires: breve revisión histórica

Como reseña Pírez (2016), durante el período liberal vinculado a la consolidación del modelo agroexportador, el Mercado fue el principal mecanismo de asignación de recursos, y la política estuvo orientada, fundamentalmente, a generar condiciones para el desempeño de actividades privadas en tierras y la construcción. Las principales obras públicas estuvieron destinadas a la modernización de la infraestructura de transporte y no existían prácticamente regulaciones de las condiciones habitacionales de la creciente clase obrera inmigrante. Hacia principios del siglo XX, el Estado buscó garantizar condiciones de higiene urbana y apeló a la filantropía del capital privado para la producción de vivienda social (Pírez, 2016: 95), así como también, otorgó créditos hipotecarios para la clase obrera en ascenso. Las principales obras de infraestructura estaban fundamentalmente a cargo del sector privado, aunque se registran medidas por parte del Estado municipal para regular este servicio, dadas las recurrentes quejas debido a la calidad y sus elevados precios. En materia de normativa urbana, a partir de la década del veinte, es posible rastrear planes urbanísticos orientados a ordenar y modernizar la Ciudad: en 1925 se presenta el Plan Noel, seguido del Plan Director o Plan Le Corbusier (1938-1940). Este último, de fuerte sesgo racionalista, proponía medidas tendientes a reequilibrar la ciudad hacia el sur; a establecer una red principal de circulación; concentración espacial de múltiples actividades articuladas en el área central de Buenos Aires, y la apertura de la ciudad hacia el río a partir de la eliminación del Puerto Madero.

Durante el período de industrialización por sustitución de importaciones, el Estado tuvo un papel significativamente más activo en la producción de vivienda, servicios e infraestructura, aunque la regulación de los loteos populares y la planificación urbana en general fuera casi inexistente en la periferia, generando la tensión entre acceso efectivo a la vivienda popular e insuficientes condiciones ambientales y de servicios urbanos. El rol más

fuerte del Estado en materia urbana giró en torno a la política hipotecaria y “la gestión incluyente de infraestructuras y servicios estatizados, en particular el transporte ferroviario” (Pírez, 2016:97). En el centro de la metrópoli, la municipalidad sanciona la Ley de Propiedad Horizontal en 1948 y la regulación de los alquileres (Decreto Ley 1580/43), y elabora, desde finales de los cincuenta, otra serie de planes urbanos, como el Plan Director (1958-1962) y el Esquema Director Del Año 2000 (1969). Ambos mantienen el sesgo racionalista del plan anterior e incluyen un análisis a escala metropolitana. Para la Capital Federal prevalece el criterio vinculado al ordenamiento territorial, zonificando la Ciudad con el objetivo de nivelar los valores de la tierra y distribuir equilibradamente a la población, acompañado de un sistema jerarquizado de circulación vial (Espina *et al*, 2013).

A partir de la década del setenta, las políticas neoliberales reconfiguran el papel del Estado en todos sus niveles. A nivel metropolitano, se concesionan muchos de los servicios urbanos sostenidos en la etapa anterior, y tiene lugar una etapa de producción urbana volcada al desarrollo inmobiliario, orientada por la lógica de la ganancia, frente a la autoproducción de vivienda como valor de uso de la etapa anterior. Si bien en las primeras décadas de esta etapa se crea un fondo nacional para la construcción de vivienda social (el FONAVI), rápidamente se revela insuficiente. La suspensión de los loteos populares y la regulación del ordenamiento territorial y del suelo, hacia mediados de los setenta, tuvieron como consecuencia directa la limitación y valorización de los lotes disponibles (Pírez, 2016). A partir de la década del noventa, el rol del Estado en los partidos de la periferia se concentra sobre todo en garantizar la infraestructura para los desarrollos de urbanizaciones privadas que, a diferencia de la fuerte regulación de los loteos abiertos, cuentan con una escasa regulación. En la Ciudad de Buenos Aires, durante la última dictadura (1976-1983), tiene lugar una serie de políticas urbanas que constituyen una bisagra y prepararon las condiciones para el proceso de renovación posterior. La modificación del Código de Planeamiento Urbano en 1977, la liberalización del mercado de alquileres y fuertes intervenciones en infraestructura, como la creación de las autopistas, son algunas de las más destacadas<sup>43</sup>.

Finalmente, desde comienzos del siglo XIX y tal como ha sido señalado en el Capítulo 2, la Ciudad de Buenos Aires asiste a un cambio en el modelo de planificación urbana: se instala la lógica de intervención por fragmentos y a través de proyectos –en vez de planes-

---

<sup>43</sup> Para un estado de la cuestión de las distintas miradas que se han tenido sobre la política urbana en Ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar, se recomiendan Menazzi (2013) y Jajamovich y Menazzi (2012)

urbanos, propios de la planificación estratégica (Ciccolella y Mignaqui, 2006). Esto queda plasmado en el Plan Urbano Ambiental (2008), el Modelo Territorial (2009) y, más recientemente, con la modificación del Código Urbanístico (2018) (apartado 4.2.5). Por tratarse del marco en el que se inscriben las políticas que son objeto de esta investigación, la caracterización de estos instrumentos amerita una reflexión aparte.

#### *El Plan Urbano Ambiental y el Modelo Territorial 2010-2060*

Entre los años 1998 y 2008 se constituye el Plan Urbano Ambiental (PUA), de acuerdo a lo dictaminado por los artículos 27 y 29 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Puede considerarse el primer documento jurídico donde los lineamientos del planeamiento estratégico y participativo quedan expresados. El PUA es definido como instrumento técnico-político de gobierno para la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de Buenos Aires en diferentes horizontes temporales (Novick, 2004) y a partir de consensos sociales, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 2930. Según el PUA, la Ciudad debe tender a ser: 1) integrada, en lo que respecta a la vinculación de todas las zonas de la ciudad, el área metropolitana y los ríos que la rodean; 2) policéntrica, consolidando la jerarquía del área central y promoviendo centros secundarios; 3) plural, teniendo en cuenta a todos los sectores sociales y personas con capacidades diferentes; 4) saludable, a partir de garantías de calidad ambiental y sostenibilidad a fin de lograr condiciones de habitabilidad; 5) diversa, a partir de la pluralidad de actividades y formas residenciales, compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia (GCBA, 2009). Más allá de los planteos formales del PUA, algunos autores consideran que este instrumento, lejos de ser un plan, con metas y acciones precisas a corto, mediano y largo plazo, con presupuestos asignados para sus programas y proyectos, “más bien es una expresión de deseos o un conjunto de propuestas voluntaristas, que no sirve para orientar la inversión pública ni regular la localización de la inversión privada.” (Mignaqui, 2012:129)

#### *El Planeamiento Estratégico en Buenos Aires: Modelo Territorial 2010-2060*

En cumplimiento con el mandato del PUA, el GCBA ha desarrollado un Modelo Territorial, tomando 50 años como marco de referencia temporal a partir del 2010. En su introducción, es definido como un “instrumento de diagnóstico, análisis y planeamiento urbano que, a su vez, sintetiza lineamientos de planeamiento a nivel territorial definidos de manera científica, mediante un cuerpo teórico-metodológico específico” (GCBA, 2011: 10).

Por cómo se plantea, es posible afirmar que se trata de un trabajo ambicioso, cuyo sentido es orientar las discusiones que luego definan los proyectos puntuales. Si bien el MT se organiza en seis capítulos, el mismo presenta como centrales a los capítulos *La Ciudad Deseada* y *La Ciudad Sustentable*, debido a que es en ellos donde se materializa la propuesta del MT, desde el punto de vista teórico y técnico-metodológico, respectivamente.

El MT se nutre, además, de un documento llamado “Plan Estratégico 2016”, elaborado por mandato constitucional. En la presentación de este último documento, se destacan para la Ciudad los siguientes ejes: la democracia participativa, la equidad y respeto por la diversidad; pensar la Ciudad integrada al área metropolitana, el país, la región y el mundo; una Ciudad sustentada en el trabajo, la creatividad y el desarrollo productivo.

En todos los documentos marco para las intervenciones en materia de desarrollo urbano, se toma como referencia la planificación estratégica y sus principales lineamientos: equitatividad territorial, competitividad y atraktividad, centralidad, sustentabilidad y participación ciudadana. Según lo plantea el Modelo Territorial, estos son los elementos fundamentales para conducir políticas públicas hacia la “ciudad deseada”.

A partir de un compendio de indicadores de desarrollo territorial –muy en sintonía con el paradigma de la planificación estratégica-, el documento ofrece un diagnóstico y varios escenarios futuros para pensar, e intervenir, en el desarrollo urbano de la Ciudad, con un enfoque que se pretende socio-territorial y no fiscalista. Uno de los indicadores para “medir” las históricas desigualdades entre el norte y el sur es el de “equitatividad territorial”, que se basa en las diferencias del precio del suelo en la Ciudad.

Varios autores han discutido las implicancias de lograr una “equitatividad territorial” en la ciudad, rompiendo con las tradicionales desigualdades entre la zona sur y el resto de la ciudad (ver Socoloff *et al.*, 2012; Jajamovich, 2012; Espina *et al.*, 2013). Este indicador expresa una mirada espacialista del territorio, que asume que el aumento en el precio del suelo de las áreas “atrasadas” es indicador suficiente para asumir que se avanza hacia una ciudad más equitativa, sin cuestionar cómo impacta en los grupos sociales dicha valorización. De esta manera, la equitatividad territorial puede lograrse (el sur alcanzar valores cada vez más cercanos al norte y centro), pero a costa de una creciente homogeneidad social y una apropiación de esa valorización por parte de los segmentos más acomodados.



También ha sido discutido el supuesto de existencia de *una* ciudad deseada, en sintonía con la idea de *Ciudad Patria* señalada por Vainer (2000) (ver Capítulo 1). En realidad, resulta más apropiado pensar que el MT propone, como deseado por todos y todas, *un* escenario oficial posible *entre muchos otros*, no obstante, los distintos grupos sociales tienen diversos intereses y desean una ciudad de acuerdo con sus propios anhelos.

#### 4.2.2 Políticas y planes urbanos frente a la “cuestión” del deterioro del sur

Como ha sido señalado en otro trabajo (Lerena y Gonzalez Redondo, 2019), el “deterioro” de la zona sur de Buenos Aires y su “desequilibrio” con respecto al norte se fue construyendo como cuestión (Oszlak y O’Donnell, 1981) a lo largo del proceso de urbanización de la Ciudad. El diagnóstico de un sur “deteriorado” y “desequilibrado” con respecto al norte fue abordado tempranamente, tanto desde la gestión pública como desde la academia (ver Scobie, 1977; Romero, 1983; 2009; Gorelik, 1998; 2004; Silvestri y Gorelik, 2000; Herzer, 2008; Rodríguez y Di Virgilio, 2011).

En su exhaustivo trabajo, Goicoechea (2018) reconstruye los diferentes documentos oficiales que, ya desde comienzos del siglo XX, reconocen este “desequilibrio” entre norte y sur. El primero de ellos fue el Plan Noel (1925). Luego, le siguieron el Plan Director o Plan Le Corbusier (1938-1940), el Plan Director (1958-1962) y el Esquema Director Del Año 2000 (1969). Más recientemente, y aun en vigencia, se encuentran el Plan Urbano Ambiental (2008) y el Modelo Territorial (2009). A estos se suman una gran cantidad de planes, proyectos y normativas parciales que elaboraron propuestas para algunos de los barrios del sur de la Ciudad.

De acuerdo con Gonzalez Redondo (2018), el Plan Director o Plan Le Corbusier (1938-1940) propuso, siguiendo los lineamientos urbanos modernos, la regulación de las funciones urbanas, a través de la zonificación de los usos del suelo. La revitalización del sur fue uno de sus puntos centrales, para lo cual -entre otras iniciativas- sugirió el traslado de los edificios públicos del gobierno municipal a esta zona, con el fin de consolidar un nuevo centro administrativo (Goicoechea, 2016), constituyendo un primer antecedente de lo que fue a comienzos del siglo XXI la propuesta actual del Distrito Gubernamental.

En 1944, se sanciona el primer Código de Edificación, que establece el *zoning* para la localización de ciertas actividades, tal como había sido propuesto en el Plan Director. En lo que respecta a la zona sur, mientras que las industrias inocuas podrían instalarse en casi toda

la capital; las molestas solo podrían hacerlo en las zonas del Riachuelo, cercanas a la Av. Gral. Paz y en Chacarita; y las más peligrosas o insalubres, solo podían hacerlo en la zona sur, entre la Av. Cnel. Roca y el Riachuelo, en los actuales baldíos al oeste del arroyo Cildañez (con la intención de mantener la actividad separada de toda población futura) (Goicoechea, 2018:174).

Por su parte, el Plan Director (1958-1962), consideraba que el desequilibrio norte-sur tenía un origen funcional. Por esto, para resolverlo, propuso, por un lado, el desarrollo de obras para mitigar las inundaciones y mejorar la calidad del suelo del área y, por el otro, el control de la actividad industrial, limitando su crecimiento (Goicoechea, 2016).

El Esquema Director Año 2000 (1969) proponía el incentivo de las actividades terciarias en la zona sur de la ciudad. A través de este documento es posible advertir un intento por posicionar a Buenos Aires como el lugar de asentamiento de los sectores privilegiados (Goicoechea, 2016), anticipando las políticas que llevaría a cabo el gobierno militar a partir de 1976.

Tanto el Plan Director (1958-1962) como el Esquema Director Año 2000 (1969) buscaban ordenar las actividades industriales especialmente peligrosas, tales como las curtiembres en los barrios de Barracas y Nueva Pompeya.

El tejido industrial concentrado en el sur de la Ciudad se termina de desarticular durante la última dictadura militar, a partir del Código de Planeamiento Urbano de 1977, que prohibía la instalación de industrias a 70 kilómetros de la Capital, debiendo las industrias existentes radicarse en recintos industriales. Cabe mencionar que esta política de desindustrialización –que forma parte de la política macroeconómica neoliberal- no se redujo a la Capital Federal, sino que fue acompañada por leyes nacionales que favorecieron este proceso (Goicoechea 2018:174).

Junto con la desarticulación productiva ya mencionada, la desregulación de los precios de los alquileres y la violenta política de erradicación de villas empujaron paulatinamente a los sectores sociales menos solventes hacia la periferia del área metropolitana, conformando una dinámica que, en términos estructurales, por nuestros días aún no se ha revertido. Este proceso de modernización de la ciudad fue complementado con la creación de nuevos equipamientos urbanos y ambientales, tales como la red de autopistas, parques metropolitanos y plazas, el ensanche de algunas avenidas, el traslado del Mercado Central, el cierre de la

quema del Bajo Flores y la creación de la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE) (Jajamovich y Menazzi, 2012).

En suma, la combinación entre las políticas de desindustrialización, de erradicación de villas y de modernización y jerarquización afectó especialmente a la zona sur de la Ciudad, donde tuvieron lugar fuertes procesos sociales y territoriales de fragmentación y vaciamiento (Silvestri y Gorelik, 2000).

“Así, la construcción de algunas autopistas que atravesaron la grilla urbana (Perito Moreno y 25 de Mayo); la interrupción de otras que dejaron manzanas a medio demoler; el desarrollo de grandes espacios verdes que luego no se conservaron adecuadamente; el proceso de desindustrialización, que dejó grandes instalaciones industriales en desuso y otras devenidas galpones o terminales de transporte; y la acumulación de grandes conjuntos habitacionales y equipamientos urbanos, fueron reconfigurando la heterogénea trama urbana de la zona sur, dando lugar a lo que luego sería problematizado -en los sucesivos diagnósticos- como “barreras urbanas”, “vacíos urbanos” o “espacios vacantes” y/o “deteriorados” (Gonzalez Redondo, 2018:64)

Si bien es cierto que, desde la década del ochenta, la apertura democrática por un lado, y la crisis económica y habitacional por otro dieron lugar al repoblamiento de las villas en la Ciudad (especialmente al sur, ya que hacia el norte la presión inmobiliaria desarticuló toda reocupación), la última Dictadura Militar le imprimió a la Ciudad una marca indeleble: su carácter socialmente excluyente. La zona sur no será retomada como cuestión a abordar por las políticas de planificación urbana sino hasta entrada la década del noventa.

Tal como ha sido señalado en trabajos anteriores (Lerena y Gonzalez, 2019; Gonzalez Redondo, 2018; Rodríguez y Di Virgilio, 2014) desde la autonomización política de la ciudad, en el año 1996, las políticas hacia el sur se orientaron nuevamente a “incorporar el sur al norte”, donde el Estado asume nuevamente un rol activo en la renovación urbana, a partir – entre otros instrumentos- de la creación de la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado<sup>44</sup>. Esto tiene su correlato en la progresiva concentración del gasto público en esta área de la ciudad, particularmente en las comunas 4 y 8, de acuerdo con lo señalado por otros autores (Di Virgilio y Guevara, 2014; Guevara, 2010; Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008).

---

<sup>44</sup> Diversos autores coinciden en señalar que los objetivos de este instrumento, orientado por la experiencia de la Corporación Puerto Madero, distan de haberse concretado. Para una revisión detallada acerca de la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad Anónima, se recomiendan los trabajos de Mignaqui (2010) y Szajnberg, Luna y Roitman (2014)

Las políticas de renovación estuvieron, primero, concentradas en las zonas más cercanas al microcentro porteño; luego, se fueron extendiendo hacia el sudeste, abarcando los barrios de La Boca y Barracas y, más recientemente, han llegado a los barrios de la comuna 8, pasando previamente por Parque Patricios. En el apartado 4.2 se examinan con detalle dichas políticas de renovación urbana, así como los planteos del Plan Urbano Ambiental (PUA) que les da respaldo institucional.

A partir del sucinto recorrido realizado a lo largo de las principales normativas y planes urbanos para el sur de la Ciudad, queda claro que las desigualdades entre el norte y el sur son parte de una construcción histórica, que tiene origen ni bien Buenos Aires abandona su carácter de “aldea” y pasa a constituirse como una ciudad de masas. Asimismo, la elaboración de las diferencias norte-sur como *problema* de intervención pública puede rastrearse en los primeros planes urbanos del siglo XX, y desde entonces ha estado presente de una u otra manera en los instrumentos de planificación y ordenamiento. Más allá de las propuestas elaboradas, lo cierto es que hasta comienzos del siglo XXI dicho patrón de distribución socio-espacial ha tendido a reforzarse más que a revertirse, lo que pone en entredicho la capacidad real de estos planes. Quizás haya sido la etapa de la última dictadura militar la que introdujo las intervenciones más fuertes en favor de una ciudad “para quienes la merecían” (Oslak, 1991), dando lugar a un sur fragmentado y vaciado (Silvestri y Gorelik, 2000). Más allá de la orientación política de cada gobierno a lo largo del tiempo, parece claro que, en definitiva, ha sido el capital privado -orientado por la lógica de la ganancia- la principal fuerza que ha moldeado la Ciudad.

Es interesante notar que, detrás de la idea de desequilibrio entre norte y sur presente en estos documentos, el norte siempre se constituye como el modelo de ciudad deseada. Así, al contrario de comprender el desarrollo desigual como una característica inherente a la configuración urbana, las iniciativas para “recuperar” el sur mantienen una expectativa de desarrollo evolutivo o lineal, donde el éxito de cualquier política está sustentado en que el sur se parezca lo más posible al norte.

### 4.3 Políticas actuales de valorización en la Ciudad: avance del capital sobre las últimas reservas de suelo urbano

El recorrido por los apartados de la sección 4.2 pretendió ofrecer un panorama general de las condiciones sociales, territoriales y políticas de producción de la Ciudad de Buenos Aires, tanto en perspectiva actual como histórica.

En este último apartado, se presenta una interpretación acerca de una serie de políticas recientes de valorización de la Ciudad, que usualmente son analizadas en forma aislada y al calor de la agenda de conflictos urbanos del momento. Este trabajo parte de considerar que se trata de políticas del suelo que, aunque se presentan como aisladas en los medios de comunicación y el ámbito de la política, conforman en su conjunto una compleja trama de intervenciones públicas, orientadas a avanzar sobre las últimas fronteras del capital inmobiliario en la Ciudad. Esto no significa partir de la idea de que hay una gestión de gobierno o grupo social particular discurriendo un proyecto ya cerrado, coherente y libre de tensiones; pero sí asumir que en su conjunto, todas estas políticas se articulan bajo una lógica consecuente con aquella mirada sobre la ciudad, que más arriba se ha caracterizado como empresarialismo urbano, enmarcadas en el paradigma de la planificación estratégica.

En la Ciudad de Buenos Aires, es posible observar, durante la última década, una serie de políticas de desarrollo urbano, tendientes a incorporar al mercado inmobiliario y de suelo una gran cantidad de metros cuadrados edificables, “destrabando” una enorme brecha de renta (Smith, 1996). Estas políticas de desarrollo urbano pueden resumirse en los siguientes cuatro ejes: (a) la venta de terrenos y edificios públicos (de la Ciudad y del Estado Nacional) en la zona norte y centro para desarrollos inmobiliarios y urbanos; (b) la elaboración del Nuevo Código Urbanístico y de la Edificación, en reemplazo del Código de Planeamiento Urbano, que habilita la densificación de las áreas más consolidadas de la Ciudad; (c) la (re)urbanización de villas, que incorpora nuevo suelo al mercado formal y (d) las políticas de renovación de áreas tradicionalmente relegadas por el capital inmobiliario en el sur de la Ciudad (comunas 4 y 8), fundamentalmente a través de la creación de distritos económicos especializados.

Esta enumeración dista de ser exhaustiva. Sin embargo, es posible considerar que agrupa en gran medida las principales políticas recientes de normativa urbana y gestión del suelo público que tienen lugar en la Ciudad. A continuación, se presentan los principales

elementos y tensiones de cada una, haciendo hincapié en la última, por tratarse del objeto de estudio de esta investigación.

#### 4.3.1 Venta de terrenos y edificios públicos

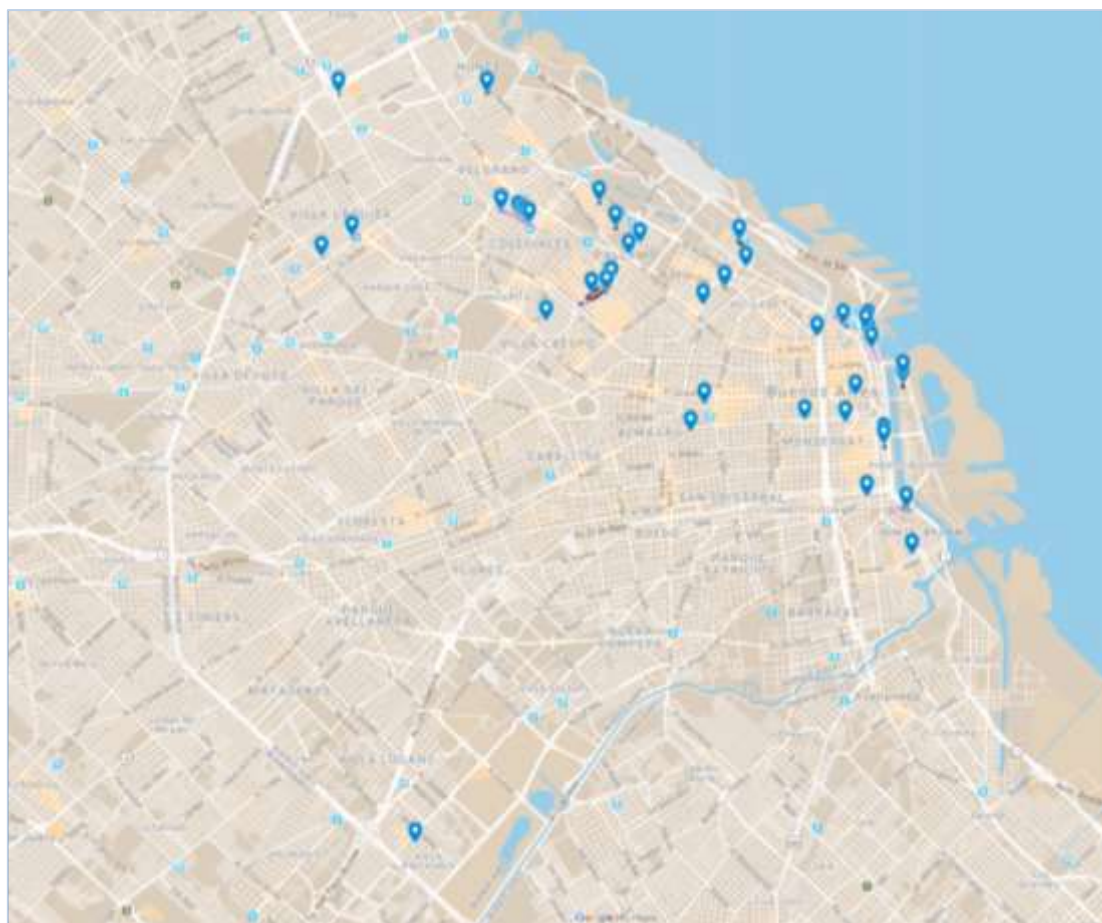
Según datos del Observatorio por el Derecho a la Ciudad, a lo largo de la gestión del gobierno actual (2008-2019) el Estado se ha desprendido de un equivalente a 200 hectáreas de tierras e inmuebles públicos (Mapa 4.1). La articulación política entre los gobiernos de la Nación y la Ciudad ha sido clave, ya que los terrenos pueden ser federales, pero corresponde a la Ciudad otorgar la normativa urbanística de uso y edificabilidad que justifique la compra del terreno por un tercero. El alineamiento político, que tuvo lugar a partir del año 2015, en gran medida ha hecho posible que desde entonces se hayan vendido sesenta terrenos o inmuebles públicos en toda la Ciudad (Observatorio Metropolitano, CPAU).

De acuerdo con un informe de la Fundación Metropolitana, el 44% de los bienes en subasta corresponde a lotes dentro de los Nuevos Proyectos Urbanísticos a desarrollar, en las playas ferroviarias de Palermo, Colegiales y Villa Urquiza, en el Parque de la Innovación –ex Tiro Federal-, un nuevo sector en Catalinas Norte y en Catalinas Sur, y el predio conocido como “El Dorrego”. El resto de los bienes en subasta se componen de unidades funcionales, lotes baldíos y edificios en block insertos en el tejido urbano regular (Informe Digital Metropolitano, 2019).

La venta de bienes y suelo del Estado es un tema controversial. Contar con reservas públicas de tierras bien localizadas resulta estratégico para cualquier intervención urbanística de carácter público. En este sentido, desprenderse de terrenos no debería pensarse como algo malo en sí mismo, sino que el análisis crítico debe estar puesto en el objetivo de dicha transacción. En efecto, entre los argumentos esgrimidos por la gestión local, se encuentran que el dinero obtenido por estas ventas está orientado a financiar obras de interés público previamente definidas y aprobadas por la Legislatura. Los inmuebles subastados entre 2017 y 2018 agrupan un total superior a 1.000.000m<sup>2</sup> de constructibilidad habilitada por normativa, por los que se espera recaudar cerca de U\$S 1.000 millones, destinados al financiamiento de las obras del Paseo del Bajo y los viaductos del ferrocarril Mitre y San Martín, por parte del Estado Nacional, y del Parque de la Innovación y espacios verdes, en la Comuna 13, y en la (re)urbanización de villas por parte del gobierno local.

Se señalan, a continuación, tres, de entre las principales críticas, que los y las especialistas han señalado: en primer lugar, que el dinero para financiar estas grandes obras en general proviene de préstamos internacionales, que no se han reducido, lo que deja sin resolver el problema del endeudamiento; en segundo lugar, que los nuevos propietarios del suelo rematado logran captar los beneficios derivados de las obras públicas vinculadas a estos proyectos (tales como los espacios públicos u obras de vialidad), sin pagar por dichas plusvalías; por último, que los predios subastados en general se han ofrecido a precios inferiores al valor real del mercado. Otras críticas ponen el foco en que no se está abordando el problema del déficit de vivienda, a la vez que los proyectos para estos lotes están orientados a emprendimientos de alto estándar, lo que refuerza las desigualdades en el acceso a la vivienda en la ciudad (Informe Digital Metropolitano, 2019).

#### **MAPA 4.1 SUBASTAS DE BIENES DEL ESTADO ENTRE LOS AÑOS 2017 Y 2019**



Fuente: Observatorio Metropolitano del CPAU. Consultado 23/9/2019

Los nuevos proyectos urbanísticos comprometen en su totalidad una superficie de 500 mil m<sup>2</sup>, de los cuales 350 mil m<sup>2</sup> se incorporan al tejido urbano de uso público (entre las

calles, veredas y espacios verdes de cada proyecto) y los otros 150 mil se transfieren al mercado privado para desarrollos inmobiliarios (Informe Digital Metropolitano, 2019).

Pero lo más relevante de la política de venta de suelo e inmuebles públicos que tiene lugar en los últimos años, es el hecho de que la casi totalidad de estos bienes se ubica en los corredores norte y centro de la Ciudad (Mapa 4.1). En términos de desarrollo inmobiliario, esto ha representado casi doscientas “nuevas” hectáreas en las ubicaciones más valorizadas de la ciudad que ingresan al libre juego del mercado, prácticamente sin restricciones.

#### 4.3.2 Nuevos Código Urbanístico y de Edificación

Otra de las intervenciones urbanísticas controversiales de los últimos años ha sido la modificación del ex Código de Planeamiento Urbano –CPU- (cuyas últimas modificaciones provenían de los tiempos de la última dictadura militar) y el Código de Edificación de la Ciudad. La necesidad de modificar un código -desactualizado en muchos sentidos- forma parte de un consenso general. Nuevamente, los debates giran en torno a las implicancias concretas del Nuevo Código Urbanístico –CU-, aprobado en la Legislatura porteña, hacia fines del año 2018.

Según se explica en la página web de la Secretaría de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad, el CPU “se encontraba obsoleto y respondía a un modelo de ciudad del siglo pasado”. En efecto, el CPU reflejaba una mirada sobre la planificación de corte claramente racionalista. Al observar los lineamientos sobre los que se inscribe el CU, es posible rastrear elementos provenientes del PUA, lo que expresa una coherencia entre este instrumento normativo y su modelo urbanístico de referencia, con diez años de desfase entre uno y otro. El CU se basa en cinco ejes:

- Homogeneidad física: se parte de una crítica al CPU, en relación a que por los criterios de FOT y FOS permitieron que se conformaran manzanas con alturas disímiles, a partir de un criterio de construcción que favorecía la sustitución del tejido. En cambio, se propone un código que regula alturas máximas y profundidades y tiende a favorecer el *completamiento* del tejido preexistente. Se argumenta que el nuevo código permite “previsibilidad del tejido”: es claro y no admite lo que en la jerga se denomina “torres sorpresa”, es decir, edificios de perímetro libre, más altos que su alrededor, permitidos por el CPU anterior y que han suscitado innumerables conflictos, sobre todo en los barrios de clase media.



- **Mixtura de usos:** este es uno de los elementos más claros de la propuesta del planeamiento estratégico, basado en eliminar el *zoning*, típico del planeamiento racionalista, para dar lugar a barrios que admitan varios usos del suelo compatibles, de modo tal que haya lugar para el desarrollo económico descentralizado, y la creación de nuevas centralidades.
- **Patrimonio histórico:** el código resguarda las áreas de protección histórica existentes y prevé herramientas para su preservación, por ejemplo la transferencia de capacidad constructiva, que permite al propietario aprovechar en otro lugar de la ciudad el potencial constructivo que se ve “trabado” por la protección patrimonial.
- **Ciudad sustentable:** el código incluye un apartado a partir del cual se permite incentivar (no es una exigencia) a los desarrolladores la puesta en marcha de estrategias de mitigación del cambio climático.
- **Ciudad más integrada:** el código incluye un apartado sobre los procesos de integración urbana de las villas, que en el CPU aparecían como “UF” –urbanización futura-, sin destino definido.

Como fue señalado en el Capítulo 1, la normativa urbana constituye una de las principales herramientas del Estado para orientar el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, como señala Baer (2011) el mapa real de la Ciudad de Buenos Aires demuestra que el mercado no ha tenido un comportamiento lineal frente a las capacidades constructivas, sino que más bien ha buscado aprovechar las rentas diferenciales, lo que explica la valorización inmobiliaria desigual de áreas con una misma normativa, como es el caso de los ejes norte y oeste.

Uno de los principales debates suscitados a raíz de la modificación del Código Urbanístico, precisamente, tiene que ver con esto. Según estimaciones, el nuevo CU permite en promedio un 20% de aumento de edificabilidad en toda la ciudad. Siguiendo la lógica del mercado, esto incide, particularmente, en la oportunidad de saturar los corredores norte y oeste, a partir del “completamiento” que permite densificar parcelas –como las de las esquinas- lo que en el código anterior no estaba permitido. Esta densificación de las áreas más consolidadas de la ciudad es una de las grandes concesiones al capital inmobiliario, en la medida que la nueva normativa incorpora al mercado ingentes cantidades del suelo más codiciado de la ciudad, esa que el CPU mantenía “trabado”.

Mientras que bajo la lógica de la ganancia el nuevo código se presenta como una nueva oportunidad para los negocios inmobiliarios (profundizando las tendencias de desarrollo desigual entre las distintas áreas de la Ciudad), en términos de valor de uso se le han hecho varios cuestionamientos: por un lado, es significativo que no se exija la dotación de equipamiento e infraestructura públicos para soportar la densificación edilicia y poblacional que se busca con el nuevo Código. En segundo lugar, el completamiento de manzanas tiende a interferir con la ventilación y asoleamiento que las alturas escalonadas permitían en el interior de las manzanas. En tercer lugar, el eje de sustentabilidad del CU no exige, sino que *incentiva* a los desarrolladores la adopción de medidas contra el cambio climático en los nuevos edificios, tales como los “techos verdes”, suelos absorbentes, captura de agua de lluvia, etc., lo que abre interrogantes acerca de la capacidad de intervención real de la política en esta materia. Por su parte, el Nuevo Código de Edificación disminuyó las medidas mínimas de los departamentos (que ahora pueden ser de 18 m<sup>2</sup>), lo cual habilita un aprovechamiento intensivo del suelo y mayor extracción de renta, es decir, otra norma a la medida del desarrollo inmobiliario.

Resulta llamativo el hecho de que, en definitiva, el CU tienda a mantener, en casi toda la Ciudad, los límites de densificación permitidos por el anterior CPU (los barrios altos tienden a densificarse vía completamiento parcelario, pero los barrios “bajos” tienden a quedar bajos). Como se verá en los próximos capítulos, las políticas de valorización del sur podrían, a futuro, entrar en tensión con esta normativa, dado que en muchos barrios la baja capacidad constructiva permitida constituye, al decir de agentes inmobiliarios entrevistados, una traba para el desarrollo inmobiliario.

En suma, el nuevo CU implica habilitar una enorme renta potencial del suelo más demandado de la ciudad, hasta el momento “trabada” por su baja capacidad constructiva, lo que, sumado a la venta de terrenos estratégicos, está configurando una re-valorización y re-densificación, que parece estar más a la medida de los grandes inversores y desarrolladores inmobiliarios, que de una ciudad más equitativa o del desarrollo de áreas consideradas deterioradas o subutilizadas.

Mientras que, para el caso de la venta de tierras públicas y la modificación del CU, la orientación prioritaria a favor de los intereses de los desarrolladores inmobiliarios parece clara, las dos siguientes políticas que el gobierno local está llevando adelante son mucho más controversiales e involucran aspiraciones y demandas de los sectores sociales más

desfavorecidos de la ciudad, por lo que constituyen el principal desafío para pensar la gestión urbana desde una perspectiva del derecho a la ciudad.

#### 4.3.3 (Re) urbanización de villas e integración socio-urbana

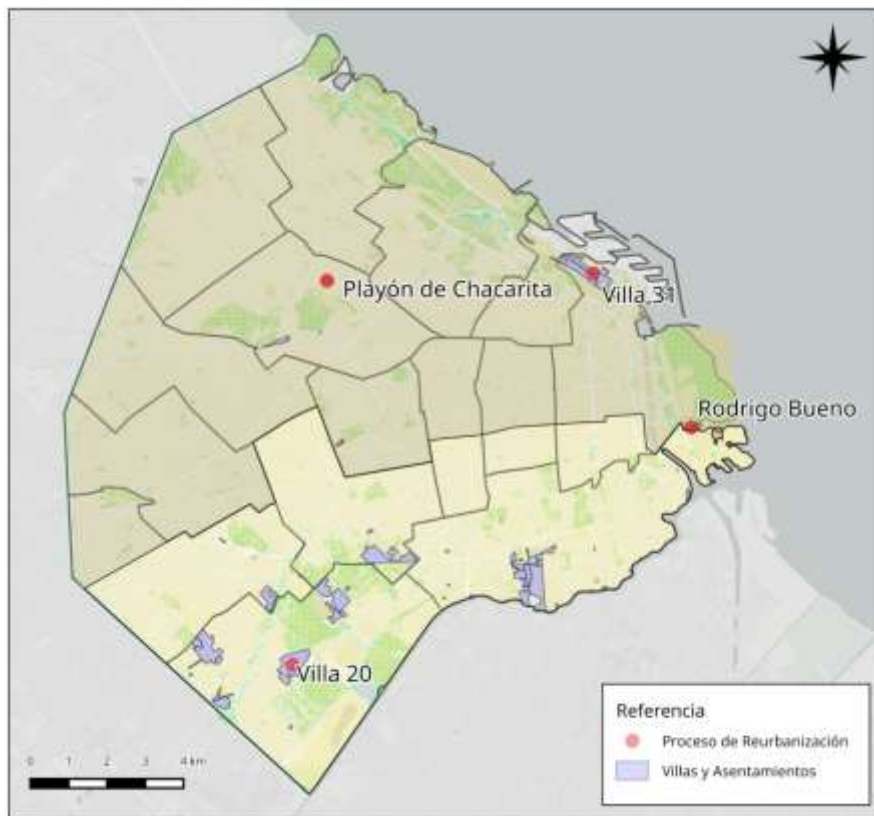
Como fue reseñado en el apartado 4.2.2, el problema de los asentamientos informales y las villas de emergencia, como alternativas de acceso precario e informal al hábitat en la Ciudad, se remonta por lo menos a mediados del siglo pasado en todo el Área Metropolitana. Desde mediados de 1980 (post dictadura) hasta la actualidad, las villas en la Ciudad de Buenos Aires no han parado de crecer, tanto física como demográficamente. En efecto, se trata de las únicas áreas de la Ciudad que continúan creciendo: los datos censales arrojan que, durante el último período intercensal (2001-2010), las villas asistieron a un crecimiento poblacional de aproximadamente el 52%, probablemente superado en nuestros días (Magno, 2018).

Según datos oficiales, la Ciudad de Buenos Aires tiene en su territorio 38 villas y asentamientos –siendo las comunas del sur 4 y 8 las más afectadas, agrupando un total de 26–, donde viven alrededor de 220 000 personas (el 7,6% del total de la Ciudad, según EAH 2016). Si junto a las villas se incluyen otras formas de hábitat precario, como inquilinatos/pensiones, casas tomadas y la población en situación de calle, se tiene que alrededor de 300 000 personas (aproximadamente el 11% de la población de la Ciudad de Buenos Aires) viven en condiciones de inseguridad con respecto al acceso a la vivienda (Magno, 2018).

La problemática de las villas de la Ciudad ha sido largamente analizada, y continúa siendo uno de los principales problemas de agenda académica de los estudios sociales urbanos. En los últimos años, esto se ha reactualizado, debido a un cambio de orientación en la política de vivienda, a partir de la asunción del gobierno de Rodríguez Larreta (como fue señalado, del mismo signo político que el anterior Jefe de Gobierno y presidente, Mauricio Macri). La denominada “integración socio-urbana” ha implicado, desde el año 2015, un proceso de (re)urbanización de algunas de las villas de la ciudad, particularmente aquellas que cuentan con ubicaciones dotadas de los mayores diferenciales de renta. Según Magno (2018), la escala del proceso de (re)urbanización de villas no tiene precedentes en la Ciudad, e involucra cerca de 72 mil habitantes, 15 600 viviendas actuales y 4 135 viviendas proyectadas.

Habida cuenta de la escala de intervención, tanto en términos de renta potencial, cantidad de habitantes afectados, localización de los proyectos, etc., la integración socio-urbana de las villas de la Ciudad ha dado lugar a importantes debates. No es objeto de este apartado abordarlos todos. Solo se señalan aquellos vinculados a la hipótesis de trabajo: la (re)urbanización de villas como proyecto de mediano-largo plazo para destrabar ingentes cantidades de suelo urbano estratégicamente localizado.

#### MAPA 4.2 VILLAS Y ASENTAMIENTOS EN PROCESO DE (RE)URBANIZACIÓN



Fuente: elaboración propia

Las primeras villas donde comenzaron estos procesos fueron la 31 y 31 bis, Rodrigo Bueno, Villa 20 y Playón de Chacarita, todas emplazadas en áreas estratégicas de la ciudad (salvo el caso de la Villa 20, ver Mapa 4.2), y vinculadas a proyectos de puesta en valor del suelo muy significativos a escala metropolitana: creación de la Autopista Ribereña (o paseo del Bajo), barrio Solares de Santa María, en el actual Puerto Madero, la Villa Olímpica en la Comuna 8 y la apertura de la Av. Triunvirato en Chacarita, respectivamente (Rodríguez y Vitale, 2017; Magno, 2018). Rodríguez (2019) argumenta, para el caso de las Villas 31 y 31-

bis y la Rodrigo Bueno, que la urbanización forma parte de un gran proyecto urbano de modernización del borde costero, desde Retiro hasta Puerto Madero.

La cuestión de la propiedad es uno de los temas clave en el debate sobre la (re)urbanización de villas. Magno (2018) considera la regularización dominial, es decir la entrega de títulos de propiedad a las familias residentes, como un aspecto positivo del proceso, por cuanto implica seguridad jurídica para las familias. Frente a esto, Díaz (2019) se pregunta por las capacidades reales de la población residente, frente a estos procesos de regulación dominial e incorporación de suelo al mercado formal, en la medida que implican aumentos en los costos de vida de estos grupos.

En definitiva, varios autores vinculan directamente la integración socio-urbana de estos asentamientos con una política general de desarrollo urbano en la ciudad, tal como se viene argumentando en este apartado (ver, por ejemplo, Rodríguez y Vitale, 2017; CESBA, 2018; Rodríguez, 2019). Para Rodríguez *et al.* (2018), el proceso que se presenta como de integración urbana es, más bien, una integración al mercado a partir de un fuerte impulso de la valorización del suelo, e inclusión de dicho territorio a la lógica mercantil. En la misma línea, la investigación de CESBA (2018) sostiene que la (re)urbanización de villas se enmarca en un paradigma de urbanismo por proyectos, donde el verdadero “*master plan*”, consiste en promover la máxima realización de la renta urbana y el reforzamiento de la centralidad.

Entre los principales interrogantes que se abren, es posible preguntarse, ¿se trata de alcanzar, en el corto plazo, el derecho a la ciudad y la vivienda para miles de familias, o de incorporar en el mediano y largo plazo suelo estratégico “trabado” al mercado formal? El acceso mediante hipotecas que pueden volverse impagables, la carga de servicios públicos actualmente no pagos, la presión para la venta una vez que el título de propiedad esté disponible y la ausencia de instrumentos públicos para evitar procesos de desplazamiento, parecen dar pistas para orientarse hacia la segunda opción.

Si la política de erradicación de villas de la última dictadura cívico-militar no logró habilitar al mercado estas tierras, la “vía pacífica”-o vía del mercado- actual parece ser una mejor estrategia a mediano y largo plazo. Pero además, en el corto plazo, esto también ha significado beneficios para la gestión pública, porque permitió realizar un enorme proyecto inmobiliario con el aval de miles de personas cuya propiedad, en definitiva, será jurídicamente reconocida. Esto plantea importantes desafíos políticos y culturales, por cuanto la cuestión de la propiedad privada y la seguridad jurídica es un tema especialmente sensible

en las ciudades latinoamericanas, y en nuestro país en particular, donde la propiedad privada de la vivienda constituye, para muchas familias, el único activo y un resguardo frente a las recurrentes crisis económicas. Al igual que fue planteado para la venta de tierra pública, la urbanización de las villas no conlleva un riesgo en sí mismo, ya que existen maneras de proteger las viviendas como valor de uso, si esta fuera la prioridad del proyecto.

#### 4.3.4 Políticas de renovación en el sur

Finalmente, el cuarto eje de intervención que plantea como desafío una mirada integral de la producción del espacio urbano, son las políticas recientes de valorización y renovación de áreas históricamente deterioradas en el sur de la Ciudad. Como fue reseñado en el apartado 4.2.2, la renovación del sur existe como problema político, social y académico hace más de medio siglo. No obstante, no es sino hacia fines del siglo XX que se constatan intervenciones orientadas a valorizar e integrar la zona al resto de la ciudad consolidada, con resultados concretos.

Antes de la puesta en marcha del PUA, la producción del sur de la ciudad había estado orientada a la localización de usos –y grupos sociales- necesarios, pero no deseados (Di Virgilio, 2013): industrias contaminantes, basurales, cementerios, hospitales, conjuntos de vivienda de interés social y villas conforman su paisaje, que quedó cristalizado en un mapa socio-territorial segregado, fragmentado y con zonas excluidas de las ventajas de la centralidad urbana. La novedad de las últimas décadas reside en un plan activo de “incorporación del sur al norte”. Esta mirada, en sintonía con los planteos de *equidad territorial* del PUA y el MT, queda expresada en unas políticas que ponen el foco en generar atraktividad desde toda la Ciudad hacia estas áreas en renovación, incluso colocándolas en el centro de las estrategias de promoción internacional de la Ciudad, como queda claro sobre todo para los barrios pericentrales de la Comuna 4.

Las políticas de renovación urbana, que vienen teniendo lugar -con matices y diversas temporalidades- desde fines de los ochenta, han seguido un patrón espacial a lo largo del tiempo, desde el centro histórico de la ciudad en sentido sureste, para luego continuar su desarrollo en el sudoeste. Así, desde la década del noventa hasta nuestros días, es posible identificar sucesivas etapas de esta renovación: durante los noventa, el proyecto modelo de reconversión de áreas deterioradas fue Puerto Madero, en el marco de un proyecto de renovación del borde costero, que extendió su influencia hasta la ribera del Riachuelo, en La

Boca (Di Virgilio, 2013; Herzer *et al*, 2008). Hacia finales de esa década, en los barrios de San Telmo y La Boca, las primeras iniciativas de renovación se articularon con procesos de activación patrimonial y valorización turística (Almirón, Bertoncello y Troncoso, 2005; Gómez y Zunino Singh, 2008; Rodríguez y Di Virgilio, 2014). Un poco más tarde, estas políticas tuvieron lugar en el barrio de Barracas, donde la renovación ha sido más fragmentada, limitándose a algunos desarrollos inmobiliarios privados, orientados fundamentalmente a la reconversión de equipamiento industrial en complejos habitacionales de alta gama. Aquí, el Estado local acompañó el proceso a partir de algunas intervenciones puntuales a comienzos del nuevo milenio (creación del Centro Metropolitano del Diseño; renovación de Colonia Sola, intervención en el Pasaje Lanín, puesta en valor de la Av. Montes de Oca) (Lerena y Gonzalez Redondo, 2019).

Pero no es, sino hasta el año 2008, cuando las políticas de renovación urbana dirigidas por el Estado cobraron más fuerza, sobre todo en la Comuna 4, a partir de la puesta en marcha de los llamados *Distritos Económicos o Creativos* y del distrito gubernamental, especialmente en los barrios de La Boca y Parque Patricios. En la Comuna 8, las políticas de renovación se restringieron a algunos proyectos realizados en articulaciones público-privadas, bajo la órbita de la Corporación Buenos Aires Sur, que implicaron la transferencia y/o concesión de inmuebles o terrenos públicos de dominio privado (ver Arqueros Mejica, 2013; 2017). La renovación del sudoeste de la Ciudad, que implicó las áreas de Mataderos y Villa Lugano (Menazzi, 2009, 2014) cobró un mayor impulso a partir de 2014, con la creación del Distrito del Deporte y la realización de la Villa Olímpica para los Juegos Olímpicos de la Juventud, llevados a cabo en octubre 2018 (ver Arqueros Mejica, 2017). Por último, cabe señalar el proceso de saneamiento de la cuenca Matanza-Riachuelo, que implica, entre otras cosas, la reconversión y control de las industrias contaminantes y la relocalización de familias que habitan a ambos márgenes de la ribera, lo que representa una acción que pone en valor una de las zonas ambientalmente más deterioradas y mejor localizadas de la Ciudad.

En suma, desde la década del noventa, se han puesto en marcha diferentes políticas de renovación urbana que, en su conjunto, permiten hablar de una orientación pública decidida a integrar el sur al resto de la ciudad consolidada: puesta en valor de patrimonio histórico orientado al turismo, saneamiento de áreas de baja calidad ambiental, inversión en infraestructura de transporte público, re-jerarquización de centralidades barriales a partir de la relocalización de edificios públicos y, finalmente, políticas de desarrollo económico. Todas

estas intervenciones se expresan territorialmente, como será evidenciado en el Capítulo 5, en un proceso de valorización inmobiliaria y del suelo.

Dichas transformaciones no han sido homogéneas ni han afectado a todos los barrios por igual (Herzer, 2012; Gonzalez Redondo, 2018), sino que son resultado de la particular combinación entre las características socio-territoriales preexistentes de los barrios intervenidos, las diferentes políticas de renovación urbana puestas en marcha, y los desiguales procesos de resistencia que han tenido lugar en cada caso. Más allá de los resultados concretos, en términos estructurales es posible interpretar este conjunto de políticas de renovación de la zona sur, como la condición de posibilidad para la *expansión de la frontera inmobiliaria* sobre áreas que, en algunos casos –especialmente los barrios pericentrales de la Comuna 4- cuentan con importantes rentas potenciales, hasta el momento “trabadas” por las externalidades negativas ya señaladas.

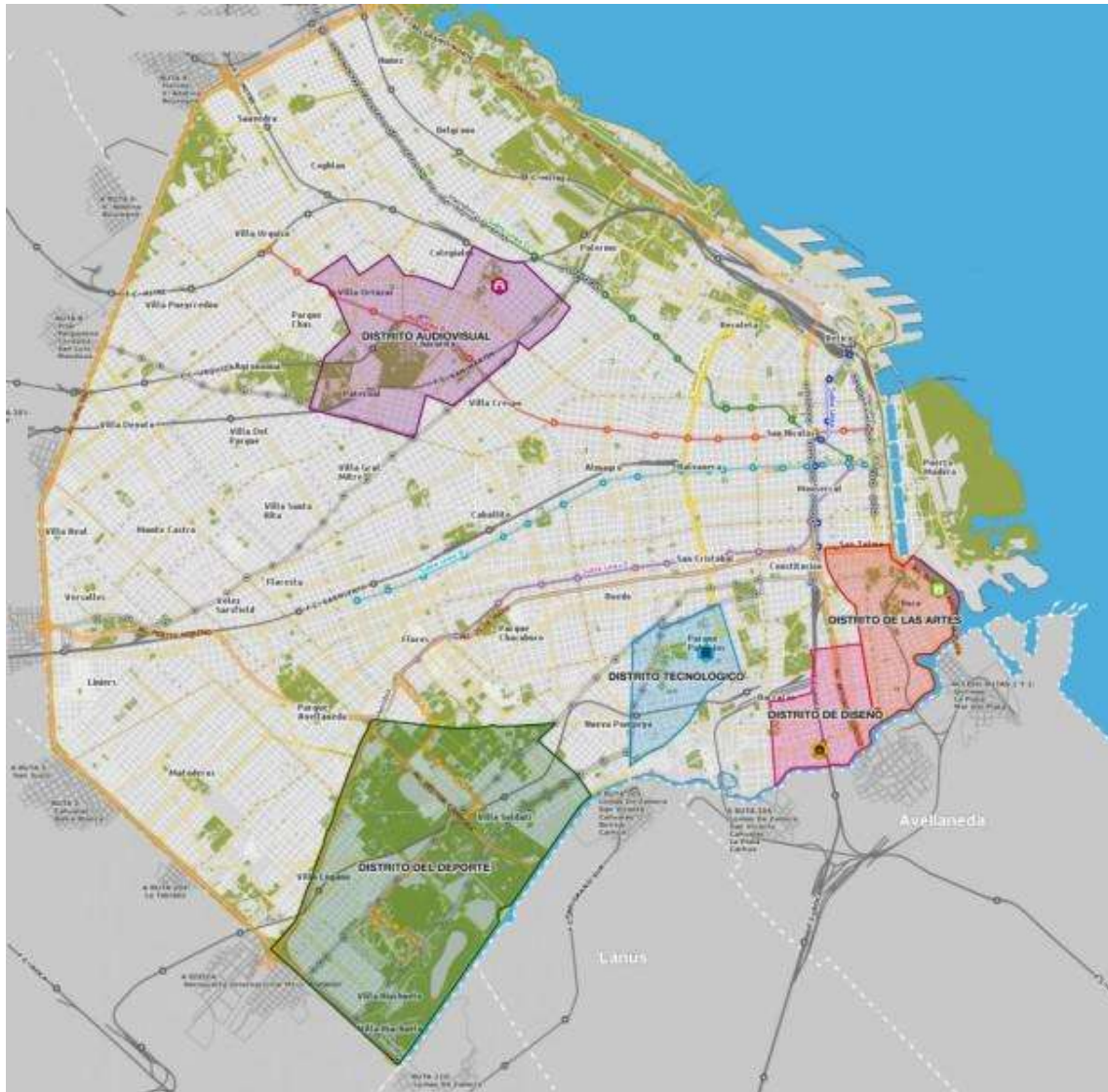
De acuerdo con los fines de esta investigación, a continuación se colocará el foco en la política de distritos económicos o creativos, dejando para el siguiente apartado una descripción detallada de otras políticas complementarias, a escala del estudio de caso –el Distrito Tecnológico-.

#### *La política de Distritos Económicos como punta de lanza para la valorización del sur*

A partir del año 2008, el GCBA formula una nueva propuesta frente al diagnóstico de deterioro de la zona sur, donde articula el área de Desarrollo Económico con la de Planeamiento Urbano, dando lugar a la política de distritos económicos o creativos, inspirados en experiencias internacionales, como el 22@Bcn en el Poblenou de Barcelona (Lerena, 2016). Así, se crean cuatro Distritos Económicos en las comunas del sur de la Ciudad, y uno en el norte (Mapa 4.3): el Distrito Tecnológico, en Parque Patricios y Nueva Pompeya (Ley 2972/08), el Distrito de las Artes, en La Boca y parte de San Telmo y Barracas (Ley 4353/12), el Distrito del Diseño, en Barracas (Ley 4761/13), el Distrito del Deporte en Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano (Ley 5235/14) y el Audiovisual, en Chacarita, Colegiales, Paternal y Villa Ortúzar (Ley 3876/11). Al desarrollarse de manera sistemática, estos distritos rompen con la lógica fragmentaria de las intervenciones urbanas precedentes (Goicoechea, 2016).



### MAPA 4.3 LOCALIZACIÓN DE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: Observatorio Metropolitano, CPAU

El planteo general de la política de distritos se basa en la dinámica de clústeres de Porter (1998) (ver Capítulo 2). Esta presupone que la generación de actividad económica en territorios deteriorados produce sinergias que los revalorizan. A partir de esto, el objetivo de la política de distritos es ofrecer condiciones para la atracción de empresas privadas, especializadas en ramas del sector de las “economías creativas”. La orientación hacia este tipo de actividades está articulada a los planteos de la planificación estratégica -y del PUA en particular- desde múltiples ángulos: implica (al menos en lo discursivo) generar economías locales competitivas a escala regional y global, de alto valor agregado y bajo impacto ambiental, propicia la mixtura de usos, frente al anterior paradigma del *zoning*, lo que se

presume que colabora en la activación de áreas deterioradas y abandonadas de la ciudad y genera nuevas centralidades, lo que colabora con la valorización de los *territorios objetivo*.

Como se puede ver, el papel del Estado es central en la propuesta, y ha involucrado múltiples áreas de gobierno, articulando las áreas de Desarrollo Económico y Planeamiento Urbano. Esto, que en gran medida representa una novedad en términos de planificación territorial en la Ciudad, coincide con una visión de planificación estratégica, que concibe la necesidad de intervenir en el territorio desde una mirada integral: incluyendo los aspectos físicos y sociales del planeamiento. A través de sus funcionarios, el Estado local asume un rol de pionero, que comienza con la delimitación territorial de los polígonos de intervención y la discusión y sanción de los atractivos, y continúa con la identificación de actores claves de cada área a intervenir, asumiendo una actitud proactiva de búsqueda de empresas interesadas, “marketing” de las virtudes del proyecto, y acompañamiento y seguimiento continuo para los trámites administrativos correspondientes por parte de las empresas afectadas.

Los Distritos Económicos tienen en común la dependencia a una misma estructura organizativa, la conformación de un equipo de agentes que trabaja para cada distrito, y la sanción de una Ley que regula los beneficios y beneficiarios de cada uno. En este sentido, todos ellos contemplan beneficios tributarios, financieros e inmobiliarios para las personas físicas o jurídicas que desarrollen las actividades promocionadas. En el Distrito Tecnológico se incentiva la instalación de empresas de Tecnología, Información y Comunicación (TIC), así como también de universidades que ofrezcan carreras vinculadas con este rubro. En el Distrito de las Artes se promueve la radicación de emprendimientos culturales vinculados a las artes visuales y escénicas, la literatura y la música. En el Distrito del Diseño se busca la radicación de empresas dedicadas al diseño en distintos rubros (industrial, textil, gráfico, multimedial, publicitario, de calzado e indumentaria, de muebles, entre otros). En el Distrito del Deporte se promueve la instalación de firmas dedicadas a la fabricación de productos deportivos, la elaboración de embarcaciones deportivas, la construcción, mantenimiento y reparación de infraestructura deportiva, y de servicios profesionales ligados al desarrollo de actividades deportivas (Lerena y Gonzalez, 2019). Finalmente, en el Distrito Audiovisual se promueve la radicación de empresas de producción y edición de contenidos audiovisuales de todo tipo, tales como films, publicidades, documentales, contenidos televisivos, de animación y videojuegos, así como también incluye universidades que ofrezcan carreras vinculadas a las actividades audiovisuales y servicios a las empresas audiovisuales, como alquiler de estudios, equipamiento técnico, etc.

Como incentivos comunes a todos los distritos, se destacan, por un lado, la exención de entre 10 y 20 años de los impuestos de Ingresos Brutos (IIBB), Alumbrado Barrido y Limpieza (ABL), sello, y derecho de delineación y construcción; y por el otro, la formulación de líneas de crédito especiales a tasa subsidiada, a través del Banco Ciudad. De manera complementaria, en cada distrito se privilegian distintas estrategias, de acuerdo con las características de la actividad promocionada y del área en cuestión; con las negociaciones que se llevaron a cabo durante el proceso de aprobación de cada ley; y con el tipo de desarrollo territorial que se pretende promover en cada zona (ver Arqueros Mejica y Gonzalez Redondo, 2017).

Además de los beneficios para las industrias creativas, la política de distritos incorpora en algunos casos beneficios para la promoción del desarrollo inmobiliario. Esto se da, especialmente, en los distritos de las Artes y del Diseño, en cuyas leyes se incorpora explícitamente la figura del “desarrollador o promotor de infraestructura”, a quien se le permite computar el 25% del monto invertido en el desarrollo de la infraestructura como pago a cuenta de IIBB por todas las actividades que realicen en la Ciudad. Este beneficio busca potenciar y extender los procesos de renovación urbana y de valorización inmobiliaria a otros sectores de los barrios que todavía no fueron alcanzados por estas dinámicas (Lerena y Gonzalez Redondo, 2019). En el Distrito Tecnológico, en tanto, no se incorpora la figura del desarrollador inmobiliario, aunque sí se exime de pago del derecho de delineación y construcciones por un plazo de 10 años a todas las obras nuevas que se construyan dentro del polígono, siempre que destinen más de la mitad de la superficie al desarrollo de las actividades promovidas. En este distrito, las empresas pueden “tramitar habilitaciones con independencia del código de zonificación del suelo donde se instalen” (Goicoechea, 2016: 262). Finalmente, en el Distrito del Deporte no se menciona explícitamente la figura del desarrollador, pero se otorgan exenciones impositivas a las obras nuevas y remodelaciones de inmuebles con destino industrial, comercial y/o de servicios.

Uno de los elementos más destacables y novedosos de la política de distritos económicos en el sur de la Ciudad es el hecho de que –más allá de los resultados concretos- el instrumento excede el beneficio económico individual e inmediato de las empresas que se radiquen. El carácter *integral* de la política ha implicado no solamente la sanción de las diferentes leyes de incentivos, sino su complementación a partir de una serie de inversiones públicas en infraestructura y servicios urbanos (especialmente en las áreas de seguridad, espacios verdes y públicos y transporte), así como también el traslado de importantes oficinas

públicas. Como señala Gonzalez Redondo (2018), estas intervenciones no se despliegan de manera uniforme en el territorio, sino que se articulan con los procesos previos de renovación de cada zona, montándose sobre objetos, proyectos e institucionalidades heredadas.

Entre las políticas complementarias a la Ley de Distritos Económicos se destacan, por un lado, el reacondicionamiento del Parque Lezama (La Boca-Barracas) y del Parque de los Patricios (Parque Patricios); la extensión de la Línea H del subterráneo; la creación del Metrobús del Sur (BRT) e intervenciones en el espacio público, como el desplazamiento de actividades económicas informales y de recreación construidas discursivamente como “ilegítimas” (Girola *et al*, 2011; Rullansky, 2014).

Otra de las intervenciones complementarias ha sido el traslado hacia los distritos del sur de importantes oficinas públicas, históricamente ubicadas en el centro de la Ciudad (Mapa 4.4). Es el caso del Palacio Lezama (ex fábrica Canale), en el Distrito de las Artes, actualmente sede de los Ministerios de Modernización, Espacio y Ambiente Público, Desarrollo Urbano y Sindicatura General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; la restauración de la Usina del Arte en La Boca (ex edificio de la Ítalo-argentina de Electricidad), hoy centro cultural ícono del Distrito de las Artes; el Centro Metropolitano del Diseño (CMD) en el Distrito del Diseño, en Barracas; y la sede de la Jefatura de Gobierno, un edificio nuevo en el Distrito Tecnológico, en Parque Patricios. En su conjunto, estas importantes intervenciones se apoyan en la propuesta del planeamiento estratégico de crear nuevas centralidades, donde nuevamente el gobierno local es pionero, asume los riesgos económicos de la nueva localización, e invita –material y simbólicamente- al sector privado a expandirse a estas nuevas áreas de la ciudad.

#### MAPA 4.4 NUEVO EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN LOS DISTRITOS ECONÓMICOS. COMUNA 4



Fuente: elaboración propia

Existe un elemento más que debería ser considerado. La política de distritos económicos está fundamentalmente basada en las exenciones impositivas. Se apuesta a que luego de los 10 o 15 años (dependiendo del caso) de aplicado este beneficio, las sinergias territoriales generadas sean lo suficientemente convenientes como para que las empresas permanezcan aun sin los beneficios, y para que se desarrolle un mercado inmobiliario dinámico. Sin embargo, habida cuenta de la volatilidad de este mercado y, por el contrario, de las inercias territoriales o rugosidades (Santos, 1986) –expresadas históricamente en las ventajas del norte respecto al sur-, cabe preguntarse ¿cuál será el móvil de las empresas TIC, cumplidos los años de exenciones impositivas?, ¿este territorio alcanzará las ventajas de localización de la zona norte y centro?, ¿cómo se articularán las políticas de desarrollo del sur, con el nuevo Código Urbanístico (que habilitará una nueva brecha de renta en el norte)? (Larena, 2019).

#### *Algunas notas sobre las industrias creativas en la Ciudad de Buenos Aires*

Si bien en este trabajo la política de distritos económicos se viene desarrollando desde un enfoque territorial, es decir, haciendo hincapié en sus impactos en la renovación urbana, merece la pena una reflexión acerca de la participación de las industrias creativas (IICC) en la actividad económica de la ciudad.

Un recorrido por el devenir institucional ofrece un panorama acerca de cómo han sido pensadas por el gobierno local la cultura, la creatividad y el conocimiento –diferentes denominaciones utilizadas muchas veces para las mismas actividades-<sup>45</sup>. Siguiendo a Moreno (2017), con la creación de los Distritos en el año 2008, lo que hasta ese momento era llamado “industrias culturales” pasa a denominarse “industrias creativas”, reorientando la política hacia la producción de bienes y servicios, bajo un enfoque con énfasis en el crecimiento económico. Esto queda expresado institucionalmente en el pasaje de esta área desde el Ministerio de Cultura hacia el Ministerio de Desarrollo Económico. Años después, en 2016, este énfasis se profundiza: el área se traslada una vez más, quedando a cargo del Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología, y se enfatiza en la producción de la “industria del conocimiento”<sup>46</sup>. En este momento, además, los Distritos pasan de llamarse “creativos” a “económicos”.

La vaguedad con la que se nombra a este conjunto de actividades, según donde se ha ido poniendo el énfasis a lo largo de la década, se refleja en los documentos de gestión. Según los propios informes del Observatorio de Industrias Creativas del Gobierno de la Ciudad (OIC) para el año 2015, la categoría “industrias creativas” no representa en sí misma un sector de la producción, sino que involucra varias actividades y sectores, que tienen en común el uso intensivo de la *creatividad* como insumo. En efecto, no agrupa exclusivamente industrias -en el sentido de actividades del sector secundario de la economía-. Por esta razón, no se ha podido identificar una definición estricta de “industrias creativas”, ni tampoco se detalla cuáles son los sectores de la economía que se han tomado para los análisis. Según el Observatorio, estas actividades se agrupan en tres: las industrias culturales, las actividades culturales y los servicios creativos conexos<sup>47</sup>.

Aun señalando esta limitación metodológica, a continuación se presentan datos del sector, recopilados y publicados por el Observatorio de Industrias Creativas (OIC), a partir de

---

<sup>45</sup> Como señala Duque Franco (2015), existen diversos autores que coinciden en señalar la indefinición y confusión conceptual de la noción de “industrias culturales o creativas”, por lo que puede afirmarse que no se trata solo de una limitación de la gestión de CABA, sino de la narrativa globalizada en torno a estas actividades y su papel en el desarrollo de las ciudades.

<sup>46</sup> Ver Decreto N°141/16

<sup>47</sup> Los informes producidos por esta área pueden recuperarse desde: <https://www.buenosaires.gob.ar/economia-creativa/informes-especiales>. A los fines de esta investigación, se asume que dentro de la categoría de “industrias creativas” se ubican aquellas actividades que se busca atraer mediante los Distritos Económicos.



tres indicadores: valor agregado bruto<sup>48</sup>, empleo y participación de las IICC en el comercio exterior.

Según datos publicados por el Ministerio de Economía y Finanzas, las industrias creativas representaban para el año 2014 el 9,5% del producto bruto geográfico (PBG) de la Ciudad de Buenos Aires (Figura 4.1). Los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler fueron los más importantes, duplicando esa cifra y seguidos por el comercio, que representaba cerca del 15% del PBG.

**FIGURA 4.1 PARTICIPACIÓN DE LAS INDUSTRIAS CREATIVAS FRENTE A OTRAS RAMAS SELECCIONADAS EN EL PBG. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2014.**

<b>Participación en PBG de actividades económicas seleccionadas</b>	
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	19,2%
Comercio	15,6%
Industria manufacturera	14,5%
Intermediación financiera y otros servicios financieros	10,7%
Serv. de transporte, almacenamiento y comunicaciones	10,2%
<b>IICC</b>	<b>9,5%</b>
Servicios sociales y de salud	5,9%
Adm. pública, defensa y seguridad social obligatorios	5,6%
Construcción	4,7%
Servicios comunitarios, sociales y personales	4,6%
Servicios de hotelería y restaurantes	3,1%

Fuente: OIC en base a la DGEyC. Recuperado de Ministerio de Economía y Finanzas

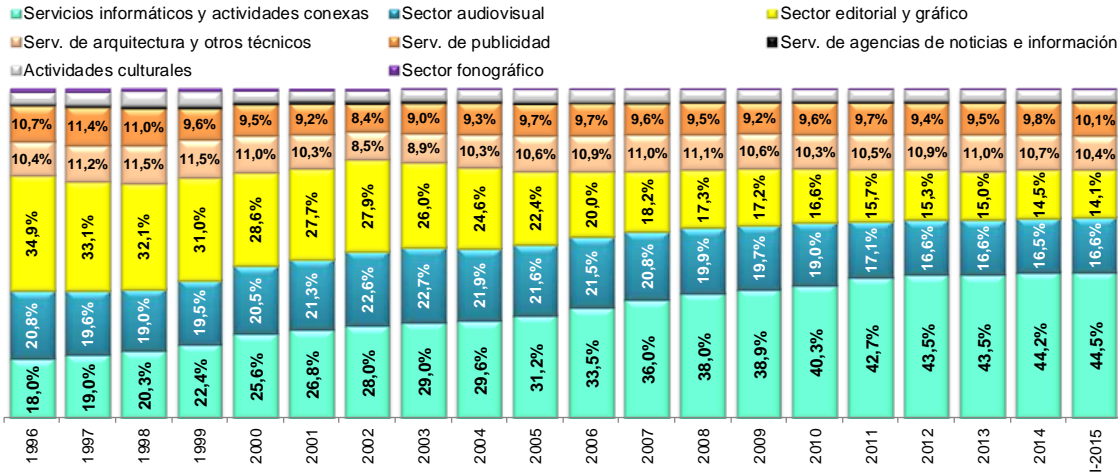
Con respecto a la participación de las IICC en la creación de puestos de trabajo en la Ciudad, en el año 2016 existían 211.080 empleos dentro del sector. Entre 2003 y 2014, la participación de IICC promedió 8,2% del total de empleos formales de la Ciudad, superando en 2014 a otras actividades trabajo-intensivas, tales como hotelería y restaurantes (5,6%), construcción (5,4%), intermediación financiera y otros servicios financieros (4,8%), servicios

<sup>48</sup> El Valor Agregado Bruto (VAB) representa el valor de las ventas finales de un sector, deducido el valor de los consumos intermedios que realiza a otros sectores. Desde otra óptica, puede interpretarse como el valor que agrega cada factor de producción (trabajo, tierra, capital) a los insumos comprados con otros sectores (OIC).

sociales y de salud (6,7%) y enseñanza (5,6%) (Ministerio de Economía y Finanzas, en base a DGEyC).

La composición de los empleos (Figura 4.1) en IICC ha variado a lo largo del tiempo mostrando una tendencia de desplazamiento de los puestos de trabajo, desde el sector editorial y gráfico hacia el sector de servicios informáticos y actividades conexas. A los fines de esta investigación, es interesante observar que, en términos generales, las transformaciones del mercado de trabajo dentro de las industrias creativas no parecen tener una relación directa con el impulso de los Distritos Económicos: el sector audiovisual (que podría vincularse al Distrito Audiovisual) observa una tendencia a la disminución de los empleos con el pasar del tiempo; por su parte, el sector de servicios informáticos (vinculable al Distrito Tecnológico) crece notablemente a lo largo de la serie, pero este crecimiento es más importante entre 1996 y 2008 (más que duplicando su participación), es decir antes de la sanción de la Ley 2972, que entre 2008 y 2016 (donde pasa de representar un 38% del total de empleos en IICC, a un 44%). Por último, el sector de actividades culturales (que podría vincularse al Distrito de las Artes) prácticamente no registra cambios en su participación, que a lo largo de toda la serie es muy pequeña.

**FIGURA 4.2 COMPOSICIÓN DEL EMPLEO DE LAS INDUSTRIAS CREATIVAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1996-2015**



Fuente: OIC en base a la DGEyC. Recuperado de Ministerio de Economía y Finanzas

Finalmente, dentro de las estadísticas acerca de industrias creativas, el Observatorio incluye el análisis de la participación en la exportación de “bienes culturales” (tales como libros, música, objetos de arte, películas, etc.) y “servicios creativos” (servicios audiovisuales,



publicitarios, arquitectónicos, de investigación y desarrollo, de informática, etc.) a nivel nacional<sup>49</sup>, entre los años 2004 y 2014. En ambos casos, los datos arrojan que la participación en la balanza comercial ha sido deficitaria a lo largo de la década, situación que es contundente para el caso de los servicios creativos, con un saldo negativo de casi mil millones de dólares (Figura 4.3). Al compararlos con el total de los bienes y servicios exportados en el año 2014, se observa que las exportaciones de bienes culturales representaron sólo el 0,08% del total de bienes exportados por el país, pero las exportaciones de servicios creativos generaron el 20% de las exportaciones totales de servicios (Observatorio de Industrias Creativas<sup>50</sup>).

**FIGURA 4.3 INCIDENCIA DE LOS BIENES CULTURALES Y SERVICIOS CREATIVOS EN EL COMERCIO EXTERIOR ARGENTINO. AÑO 2014**

<b>Comercio exterior argentino</b>	<b>2014</b>
Bienes culturales exportados (mill de USD)	51,4
Servicios creativos exportados (mill de USD)	2.804,7
Balanza comercial bienes culturales (mill de USD)	-133,0
Balanza comercial servicios creativos (mill de USD)	-964,9
Var. % exp. bienes culturales (2004-2014)	-25,0%
Var. % exp. servicios creativos (2004-2014)	330,7%

Fuente: Observatorio de Industrias Creativas. En base a Comtrade e IDEC

Asimismo, hay un dato que resulta interesante: a lo largo del período de análisis se observa una caída en la exportación de bienes culturales, frente a un gran crecimiento de los servicios creativos. Así, las exportaciones de bienes culturales cayeron un 25% entre 2004 y 2014, mientras que los servicios creativos más que triplicaron los ingresos por exportación en igual período, duplicando, a su vez, el crecimiento de las exportaciones totales de servicios.

En suma, los datos sobre participación de las industrias creativas en la economía a escala nacional señalan una tendencia hacia el crecimiento de las exportaciones de servicios creativos sobre los bienes culturales, aunque la balanza comercial es aun marcadamente negativa. En CABA, la participación de estas industrias en el PBG ronda el 9%, muy por debajo de servicios inmobiliarios y financieros, comercio e inclusive la industria

<sup>49</sup> No hay disponibles datos para la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>50</sup> <https://www.buenosaires.gob.ar/innovacion/oic>

manufacturera, mientras que la incidencia en el empleo formal ronda el 8%, superando a otras actividades trabajo-intensivas, tales como hotelería y restaurantes (5,6%), construcción (5,4%), intermediación financiera y otros servicios financieros (4,8%), servicios sociales y de salud (6,7%) y enseñanza (5,6%). Por su parte, la política de distritos creativos o económicos no parece tener incidencia directa en la distribución de los puestos de trabajo dentro de las industrias creativas, ya que que la mayor cantidad de empleos pasó del sector editorial y gráfico en el año 1996, al sector de servicios informáticos hacia 2015, teniendo su mayor crecimiento en el período anterior a la sanción de las leyes de distritos.

A partir de estos datos, es posible señalar para la Ciudad de Buenos Aires, que frente a la robusta narrativa oficial acerca del potencial de las industrias creativas<sup>51</sup> (que se ha materializado mediante la creación de los Distritos Económicos), en términos de producción de empleo y de incidencia en el PBG, estos rubros aún están lejos de tener una participación económica predominante. De la misma manera, en términos territoriales la Ciudad de Buenos Aires y Argentina están lejos de constituirse como un “polo creativo” a nivel nacional e internacional respectivamente. Por otra parte, aunque en la Ciudad pareciera haberse instalado un sentido común acerca de lo que implica una industria/economía/bien creativo<sup>52</sup>, metodológicamente se trata de una categoría aún muy difusa, con cierto peso narrativo, pero poca claridad explicativa, lo que dificulta análisis económicos precisos.

En suma, teniendo en cuenta estas reflexiones y las anteriores, sobre la política de distritos económicos, es posible afirmar que las industrias creativas surgen durante la última década en la Ciudad como una fuerte narrativa de modernización de la economía, el empleo y la ciudad en su conjunto que, si bien no representan un impacto económico significativo, sí se instala fuertemente como parte del repertorio de políticas de renovación urbana y desarrollo territorial en áreas deterioradas. En definitiva, tal como un alto funcionario del área de Distritos Económicos señaló en una entrevista telefónica informal, los distritos económicos en sí generan pérdidas económicas en términos de producción de riqueza para la Ciudad: implican una fuerte inversión pública en infraestructura y servicios, sin un retorno económico (dadas las exenciones impositivas otorgadas por las leyes). Sin embargo, la apuesta es a que generen desarrollo territorial a través de la creación (o traslado) de empleos y la consecuente

---

<sup>51</sup> La construcción pública de una narrativa acerca de las economías creativas ha sido desarrollado en detalle por Goicoechea (2017), quien resume la idea con la expresión “hacia un Silicon Baires”

<sup>52</sup> A estas diferentes categorías se le suma otra, que también se observa entre los informes del OIC: la de “emprendedurismo”, completando esta narrativa acerca de las transformaciones en la economía y el mercado laboral, presentes en exponentes como Florida (2010) (Capítulo 1)

expansión del mercado inmobiliario y de servicios, vinculado a nuevas demandas lo que, a juicio del entrevistado, se estaría logrando en algunos Distritos, particularmente el Tecnológico.

Según lo que se viene argumentando en este apartado, la política de renovación del sur, particularmente los barrios de las comunas 4 y, en menor medida, la 8, completa el panorama de avanzada y valorización inmobiliaria de áreas hasta hace pocos años “trabadas” para la expansión del capital en la ciudad, donde el Estado local asume una función activa como inversor, promotor y pionero. Al igual que para el caso de la (re)urbanización de villas, la renovación de la zona sur plantea dilemas teóricos y políticos: ¿se trata de un beneficio para los/las residentes, por cuanto implica el mejoramiento de barrios históricamente abandonados por el Estado (y el mercado), o este mejoramiento conlleva una valorización inmobiliaria, que, a futuro, generará desplazamiento excluyente y/o presión por desplazamiento (Slater, 2009)?

#### 4.3.5 Recapitulando: políticas actuales de valorización en la Ciudad: avance del capital sobre las últimas reservas de suelo urbano porteño y tendencia al achicamiento de la brecha N-S

Este apartado se propuso inscribir las políticas de renovación urbana para la zona sur de la Ciudad, objeto de esta tesis, en el marco de una política urbana más amplia. Según fue argumentado, en la última década es posible identificar, en la Ciudad de Buenos Aires, cuatro intervenciones urbanísticas que, si bien políticamente se presentan en forma aislada, desde una perspectiva estructural deben comprenderse articuladamente, como parte de una estrategia general de avanzada del capital sobre el desarrollo urbano. Desde este punto de vista, la orientación general de esta política urbana profundiza la tendencia excluyente y homogeneizante que tuvo lugar durante la última dictadura militar, señalada por autores como Oslak (1991) y Silvestri y Gorelik (2000).

Por un lado, dos de las intervenciones urbanísticas profundizan la valorización de áreas consolidadas: la venta de bienes y terrenos públicos, con ubicaciones estratégicas, habilita el desarrollo inmobiliario de áreas ya consolidadas de la ciudad –en particular, la zona norte y centro-, a la vez que no hay una orientación clara de la función social de dichas operaciones. En el mismo sentido, el nuevo Código Urbanístico habilita la re-densificación de las áreas más consolidadas de la Ciudad, a través del completamiento de tejido, destrabando una enorme renta potencial del suelo más valorizado.

Por otro lado, las restantes dos intervenciones incorporan grandes extensiones de suelo urbano vacante o subutilizado, priorizando el desarrollo de aquellas zonas que gozan de ubicaciones estratégicas, lo que habilita la creación y explotación de importantes brechas de renta. La (re)urbanización de cuatro villas (tres en la zona norte) implica el ingreso al mercado formal de cientos de hectáreas urbanizadas, cuyas viviendas estarán “protegidas” del mercado solamente durante los primeros cinco años. En la medida en que la regulación dominial implica la propiedad privada de la vivienda y terreno, se trata de suelo que en pocos años estará destrabado para el capital, librando a la competencia desigual a familias propietarias frente a desarrolladores inmobiliarios. Los efectos excluyentes de mediano plazo de una política progresista como lo es la (re)urbanización de las villas no han sido suficientemente contemplados por la política pública.

Por último, las políticas de renovación urbana de la zona sur (particularmente los barrios de la Comuna 4, con buenos accesos y patrimonio urbano y ambiental capitalizable) están orientadas por el criterio físico de la “equidad territorial” planteada en el Modelo Territorial, donde el objetivo es tender a cerrar la brecha histórica entre los precios del suelo del sur y los del norte de la Ciudad. El indicador *equidad territorial* expresa una mirada economicista y fiscalista del territorio, que no problematiza metodológica ni políticamente los efectos sociales excluyentes de la valorización del mercado inmobiliario y de suelo. En efecto, esta cuestión tampoco está prevista en el contenido de las leyes de Distritos Económicos, ni en ninguna otra política o proyecto de desarrollo del sur.

En estos dos últimos casos se trata de políticas urbanas que, al tiempo que generan mejores condiciones urbanas en áreas históricamente abandonadas, implican un avance de la frontera del mercado inmobiliario sobre las últimas áreas de la ciudad habitadas por los sectores populares.

En los cuatro casos, lo que está en juego son nuevas oportunidades para el desarrollo inmobiliario de áreas que, hasta el momento, estaban “trabadas” al capital, ya sea por limitaciones en la normativa (en el caso del nuevo Código Urbanístico), por omisión (en el caso de la venta de tierras), por falta de condiciones de rentabilidad (en el caso de la zona sur) o por estar fuera del mercado formal (villas).

## Capítulo 5

### Renovación urbana y políticas de valorización territorial en el Distrito Tecnológico

El recorrido presentado en el Capítulo 3 ha permitido encuadrar el sur de la Ciudad en su contexto urbano general, a partir de la construcción histórica de su estructura urbana y social. Por su parte, el Capítulo 4, se propuso completar esa aproximación socio-territorial con un análisis del papel del Estado en la valorización (desigual) del espacio urbano, incorporando así, la dimensión institucional.

A partir de este encuadre, el objetivo del presente capítulo es profundizar en el conocimiento del área específica del caso de estudio: el Distrito Tecnológico, recuperando las mismas dimensiones de análisis desplegadas para la escala del sur de la Ciudad: social (condiciones socio-habitacionales), territorial (estructura urbana) e institucional (rol del estado).

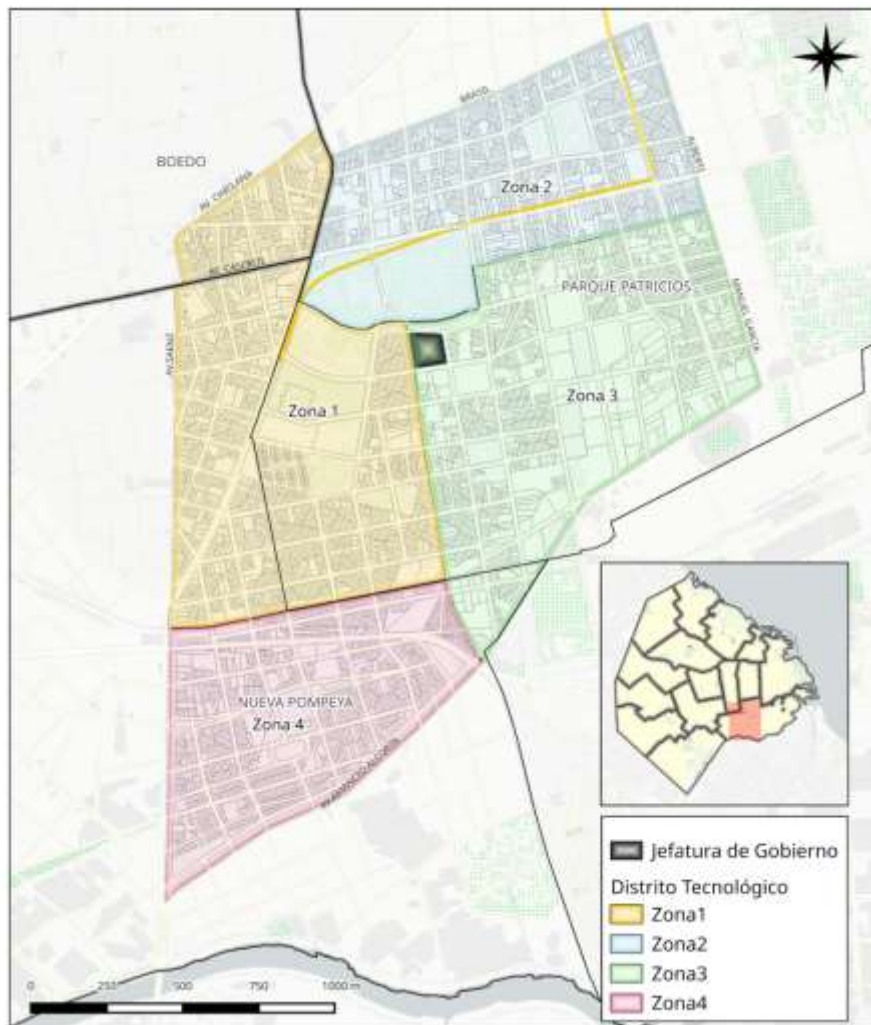
En este sentido, el apartado 5.1 proporciona una contextualización del Distrito Tecnológico, a partir de una reconstrucción histórica de los barrios que lo conforman y de una caracterización de la estructura social y territorial del área. En el apartado 5.2 se analizan las políticas de renovación urbana que tienen lugar en el Distrito Tecnológico. El apartado 5.3 presenta y analiza una serie de políticas adyacentes al área de análisis, que complementan un cuadro de renovación urbana y desarrollo territorial de la zona. Finalmente, el apartado 5.4 ofrece una recapitulación de los elementos centrales que se desprenden del capítulo, a la luz de los objetivos de esta investigación.

#### 5.1 El Distrito Tecnológico en el contexto del sur de la CABA

##### 5.1.1 La construcción histórica del área de estudio: el Distrito Tecnológico como *área de oportunidad*

Como fue anticipado en el apartado anterior, el área de la Ciudad afectada por la Ley de Distrito Tecnológico involucra parte de los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y, en menor medida, seis manzanas correspondientes a Boedo. Se trata de barrios de origen obrero, ubicados en el área pericentral sur de la Ciudad de Buenos Aires, y que actualmente corresponden a la Comuna 4 (Mapa 5.1).

## MAPA 5.1 ÁREA DEL DISTRITO TECNOLÓGICO



Fuente: elaboración propia. NOTA: las zonas del DT corresponden con la zonificación diseñada para esta tesis, detallada en el Capítulo 2 (ver Mapa 2.3)

En un breve recorrido por la historia de estos barrios, puede decirse que Nueva Pompeya se remonta a principios del siglo XIX, con la creación del Paso de Burgos (hoy Av. Sáenz-puente Urriburu), único sitio por donde se podía atravesar el Riachuelo en aquel entonces. Parque Patricios, por su parte, surge a mediados del siglo XIX a partir de la instalación de la actividad industrial asociada a los mataderos que allí se encontraban (curtiembres, graserías, jaboneras). El auge de esta actividad explicó la fuerte llegada de inmigrantes trabajadores a la zona. Estos trabajadores vivían muy precariamente en ranchos contruidos con latas de querosén, lo que dio lugar a la denominación “Barrio de las latas”.

Hay que mencionar que se trata de zonas que naturalmente contaban con una baja calidad ambiental, de terrenos muy bajos y anegadizos, especialmente al sur de la Av. Caseros, donde comenzaba la barranca del Riachuelo, motivo por el que se conocía esta zona como “Barrio de las ranas”. El eje de la actual Caseros se comportaba entonces como un límite topográfico, que dio lugar a una primera diferenciación entre el norte y el sur en esta zona. Dichas condiciones de sitio explicaron, en buena parte, que más tarde, durante el siglo XIX, se localizaran hacia el sur equipamientos urbanos necesarios pero “indeseables” como un cementerio (actual Parque Ameghino), una cárcel, un basural (actual cancha de Huracán), entre otros. Estos usos, que tiempo después fueron reemplazados, dotaban a la zona de una muy baja calidad ambiental, que contribuyó a configurar una percepción sumamente negativa de su entorno (Di Virgilio *et al.*, 2011).

Hacia fines del siglo XIX se desarrollaron loteos populares y se instaló equipamiento de salud, dotando poco a poco al barrio de un perfil más residencial. Ya entrado el siglo XX, una serie de mejoras tuvieron lugar en la zona: se trasladaron definitivamente los mataderos y la quema dejó de funcionar<sup>53</sup>, se inauguraron importantes equipamientos públicos como parques, un zoológico, escuelas, bibliotecas, clubes, así como también se construyeron barrios y viviendas colectivas, en consonancia con la llegada de inmigrantes trabajadores/as, todo lo cual, contribuyó a un proceso de residencialización de la zona. Al respecto, Gorelik (2004) señala que el Parque de los Patricios, diseñado por Thays a comienzos del siglo, y fundado sobre los anteriores mataderos, consolida la imagen de un “barrio obrero modelo”, y representa un esfuerzo público por desarmar el estigma que acarrearaba la zona e intervenir en el crecimiento y ordenamiento de la Ciudad (Di Virgilio *et al.*, 2011). Cien años más tarde, este Parque vuelve a ser ícono de la renovación de la zona a partir del traslado de la Jefatura de Gobierno.

La política de vivienda, si bien tuvo lugar hacia mediados del siglo XX a través de la Comisión Nacional de Casas Baratas, fue menos importante que en otras áreas del sur, en particular en relación a los barrios del sudoeste; así, el acceso a la vivienda, en esta zona, quedó librado a los vaivenes del mercado.

Durante el siglo XX, estos barrios mantuvieron gran parte de su potencial productivo. Sin embargo, la modificación del Código de Planeamiento Urbano, en el año 1977, tendió a

---

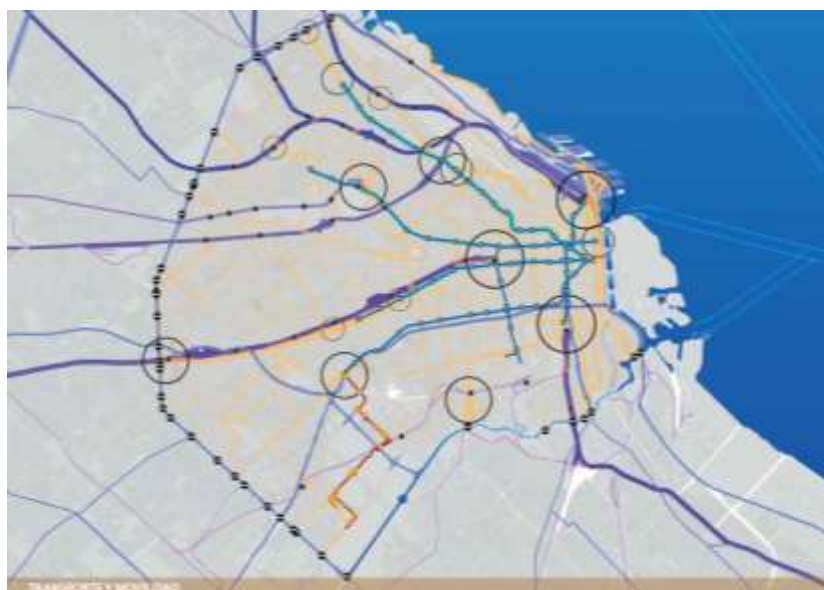
<sup>53</sup> Luego de cerrarla en esta zona, la quema se traslada hacia el oeste de la ciudad, en los actuales terrenos de la Villa 1-11-14 y la ciudad deportiva de San Lorenzo.

limitar los usos industriales y favorecer su residencialización. El sector sur de ambos barrios conserva un importante tejido productivo, conformado principalmente por galpones y equipamiento de logística. No obstante, esto se está reconfigurando a partir del reordenamiento de la circulación del transporte de cargas y logístico con la creación del centro de transferencia de cargas, en el barrio de Villa Soldati (suroeste) (ver apartado 4.3.4).

*El Distrito Tecnológico como área de oportunidad: condiciones históricas de accesibilidad y centralidad, áreas de vacancia y valor patrimonial*

Aun antes de las intervenciones públicas de la última década, objeto específico de análisis de esta tesis, el área que corresponde al DT contaba con un importante potencial para el desarrollo urbano. En primer lugar, porque se localiza en el pericentro sur, a veinte minutos del centro y media hora de la zona norte en transporte público. En segundo lugar, y vinculado a lo anterior, porque se trata de barrios que cuentan con, o se encuentran próximos a, los centros de trasbordo principales de la Ciudad (Constitución y Once, y Nueva Pompeya, respectivamente), lo que conlleva una gran oferta de transporte previa: veintisiete líneas (27) de colectivos y una línea de tren hacia el sudoeste metropolitano (Blanco *et al*, 2015). El Mapa 5.2 señala los nodos de mayor centralidad en la CABA, vinculada a la accesibilidad y la oferta de transporte. Allí, es posible observar que en el eje de la Av. Sáenz (en el límite del DT, entre Parque Patricios y Nueva Pompeya) se ubica uno de los principales nodos.

**MAPA 5.2. PRINCIPALES CENTRALIDADES DE LA CIUDAD, CON RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD METROPOLITANAS.**





En tercer lugar, porque cuenta con grandes predios, considerados subutilizados, a partir de la reorganización de los usos logísticos e industriales que tienen lugar desde la década del setenta, especialmente hacia el sureste del polígono (ver Imagen 5.1 y Mapa 3.13).

**IMAGEN 5.1 ÁREA DE USOS LOGÍSTICOS SEGÚN CPU, AL SURESTE DEL DISTRITO TECNOLÓGICO**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth (2019).

En cuarto lugar, porque existe un gran valor patrimonial (tangibles e intangibles) en la zona, susceptible de ser explotado. Solo para ilustrar con ejemplos destacados, Nueva Pompeya, y sobre todo Parque Patricios, cuentan con importantes equipamientos públicos de salud de escala metropolitana, tales como los hospitales Penna, Churrua, y la maternidad Sardá. También cuentan con el Instituto Bernasconi, ícono de Parque Patricios, que alberga cuatro escuelas primarias, una de adultos, una de nivel inicial y una escuela de Coro y orquesta. Asimismo, existen varias viviendas -de origen social, hoy privadas- con valor

patrimonial. Entre las más destacadas pueden señalarse la Casa Valentín Alsina, el barrio San Vicente de Paul, el barrio La Colonia, y las que pertenecen al pasaje Arriola (Figura 5.1).

**FIGURA 5.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO**



**Instituto Bernasconi**



**Patrimonio típico del Pasaje Arriola**



**Barrio San Vicente de Paul**



**Iglesia Nuestra Señora de Pompeya**



**Plazoleta central del microbarrio "La Colonia"**



**Casa colectiva Valentín Alsina**

Fuente: relevamiento fotográfico propio

El polígono cuenta asimismo con los extensos espacios verdes mencionados, entre los que se destaca el Parque de los Patricios, tanto por su historia como por su ubicación, diseño y tamaño. Por último, una compleja trama de instituciones sociales y culturales, le otorgan una



fuerte identidad territorial, vinculada al deporte, a la historia barrial, y al tango y el folclore (Figura 5.2).

### FIGURA 5.2 PATRIMONIO *INTANGIBLE* EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO



Milonga abierta del Parque, todos los fines de semana.  
Esquina de La Rioja y Caseros



Club Huracán acompaña la lucha por la recuperación del Cine Teatro Urquiza (ver Cap. 8)



Casa Cultural Víctor Jara, 24 de noviembre y Caseros



Foro de la Memoria de Parque Patricios

Como puede observarse, se trata de un área donde preexistían condiciones materiales, simbólicas e identitarias suficientes para dar lugar al proceso de valorización de la zona. No obstante, fue necesaria la puesta en marcha de una gran cantidad de intervenciones públicas hasta lograr la activación del mercado inmobiliario y la atracción de empresas, lo que permite preguntarse por qué hasta hace poco menos que una década se trataba de una zona sin interés para el desarrollo inmobiliario.

Entre las principales condiciones territoriales que hay que tener en cuenta para entender esto, se encuentra la percepción (en cierto punto justificada) de inseguridad y abandono, especialmente de aquellas zonas al sur de la Av. Caseros (Mapa 5.1). En el Capítulo 8, donde se analiza la percepción de las transformaciones recientes en la zona, esto queda fuertemente ilustrado. Por un lado, el área del Distrito Tecnológico limita al sur con la Av. Amancio Alcorta, arteria de circulación de transporte pesado, que a su vez, de acuerdo al *zoning* del antiguo CPU consiste en una zona exclusivamente industrial, prácticamente sin

servicios urbanos, hostil para quienes viven y circulan por la zona. Por otra parte, se encuentra próxima a la Villa 21-24, donde pesa un fuerte estigma de inseguridad y violencia. Además, hasta hace pocos años, limitaba con terrenos ferroviarios abandonados u ocupados informalmente (hoy barrio Estación Buenos Aires). Por último, el centro de trasbordo de la estación Sáenz y la condición de ingreso/egreso de la Ciudad le imprimen a la zona una dinámica “de paso” y con gran actividad comercial, poco propicia para el desarrollo inmobiliario (Imagen 5.2).

#### IMAGEN 5.2 CONTEXTO TERRITORIAL DEL DISTRITO TECNOLÓGICO AL SUR



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth (2019). El polígono naranja indica un área ampliada de tejido industrial actual, más allá del CPU. El polígono azul indica los límites del Distrito Tecnológico

La historia de la Ciudad, y de la zona en general, también cumple un papel de importancia: el hecho de que hayan sido áreas históricamente orientadas a localizar usos no

deseados, con condiciones ambientales de baja calidad y, en consecuencia, barrios obreros ha contribuido a consolidar un imaginario de ciudad *no deseada* para los desarrollos inmobiliarios y los sectores sociales más acomodados. Esto explica, también, que una zona tan próxima al centro y con buena accesibilidad en general haya estado simbólicamente “fuera del mapa” de buena parte los habitantes de la ciudad, en particular las clases medias altas y altas, que han configurado el núcleo de la dinámica inmobiliaria porteña.

A partir de todo esto, es posible afirmar que el contraste existente entre los atributos territoriales materiales (accesibilidad, patrimonio, espacios verdes, suelo disponible) y simbólicos (estigmatización) ha configurado, por lo menos desde la década del setenta (momento en que el perfil industrial se desarticula), una brecha entre la renta capitalizada y la renta potencial de suelo en la zona de estudio (Smith, 1979). Esta situación se ha profundizado a partir de las intervenciones estatales de la última década, las cuales han reforzado las ventajas materiales preexistentes, así como tendido a disuadir la estigmatización de la zona. Desde este punto de vista, es posible afirmar que, actualmente, existe una enorme renta de suelo “trabada” en los grandes paños industriales del sur del polígono, donde se perciben rentas capitalizadas muy por debajo de su potencial.

En este sentido, el área del Distrito Tecnológico se distingue de otras del sur de la ciudad, especialmente de las del sudoeste (Comuna 8), por su enorme potencial para las inversiones inmobiliarias. Como se verá en detalle en el Capítulo 6, esto ya se expresa en el mercado inmobiliario y de suelo, aunque se trata de una zona que aún permanece muy lejos de los barrios más deseados por el capital.

### 5.1.2 La dimensión social en la producción del espacio urbano: condiciones socioeconómicas en el Distrito Tecnológico

Tomando como marco el análisis socioeconómico y de las condiciones de vida presentadas en el Capítulo 3.5, el propósito del presente apartado es reexaminar dicha dimensión, para la escala específica del Distrito Tecnológico. Esto es especialmente importante, si se considera que la Comuna 4 cuenta con la presencia de áreas muy frágiles en términos socioeconómicos, como es el caso de la Villa 21-24 y algunas áreas de La Boca. Teniendo esto en cuenta, analizar el caso del Distrito Tecnológico tomando los datos generales para la Comuna 4 implicaría sobreestimar estos indicadores, con el riesgo de arrojar conclusiones equivocadas.



Así pues, se procesó la base del Censo 2010 a escala de radios, la mínima unidad de desagregación territorial posible<sup>54</sup>, y se examinaron los siguientes seis indicadores: Hogares con al menos un indicador de NBI, hogares con hacinamiento, hogares con jefes con estudios universitarios completos, hogares con jefes con primaria completa o secundaria incompleta, hogares inquilinos de la vivienda, y hogares propietarios de la vivienda.

**MAPA 5.3. RADIOS CENSALES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y DISTRITO TECNOLÓGICO. CENSO 2010.**



Fuente: elaboración propia en base al CNPVyH (Indec, 2010)

<sup>54</sup> Como se puede observar en el Mapa 5.2, no existe una correspondencia espacial total entre el área del Distrito Tecnológico y los radios censales, por lo que el análisis de los datos arrojados por la base presenta ese sesgo.

El área del Distrito Tecnológico está cubierta por 42 radios censales<sup>55</sup> (Mapa 5.3). La Tabla 5.1 sintetiza y compara los indicadores analizados para el Distrito Tecnológico con los valores para el total de la Ciudad. Así, es posible observar que todos los indicadores de vulnerabilidad social para nuestro caso de estudio son más elevados que para el promedio de la Ciudad, lo que guarda relación con la información presentada en el Capítulo 3, para las escalas de la Comuna 4 y sur de la Ciudad en general.

Mientras que, para el promedio general de la ciudad, el 6% de los hogares tiene algún indicador de NBI (necesidades básicas insatisfechas<sup>56</sup>), en el caso del Distrito esta cifra alcanza casi el 8%, más alto que el promedio, pero bajo en relación a otros barrios del sur (por ejemplo: La Boca, 23,7% y Villa Soldati, 20%). Con respecto al hacinamiento crítico<sup>57</sup>, el promedio para los hogares de toda la ciudad es de 1,5%, mientras que en el Distrito Tecnológico asciende a 2%. Respecto al nivel educativo de los/as jefes/as de hogar, nuevamente los indicadores arrojan peores valores para el DT, con respecto al total: el 11% de sus hogares poseen jefe de hogar con estudios universitarios completos, frente a un 23,4% de la Ciudad; y, por el contrario, el 42,5% de los jefes de hogar cuentan con primaria completa o secundaria incompleta, cuando para el promedio de la Ciudad esta cifra ronda el 28%.

**TABLA 5.1 INDICADORES UTILIZADOS PARA EL ANÁLISIS DE CONDICIONES SOCIO-HABITACIONALES EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO.**

---

<sup>55</sup> Según el INDEC, cada radio censal está compuesto en promedio por 300 viviendas (Vergara Parra, 2018).

<sup>56</sup> El INDEC considera que un hogar es pobre por NBI si sufre al menos de alguna de las siguientes carencias o privaciones:

NBI1: Vivienda de tipo inconveniente (vivienda de inquilinato, precaria u otro tipo);

NBI2: Viviendas sin cuarto de baño;

NBI3: Hacinamiento crítico (más de tres personas por cuarto);

NBI4: Hogares con niños en edad escolar (6 a 12 años) que no asisten a la escuela;

NBI5: Hogares con cuatro o más personas por miembro ocupado y en los cuales el jefe de hogar tiene bajo nivel de educación (dos años o menos en el nivel primario);

<sup>57</sup> El INDEC define como hacinamiento crítico aquella situación en la que viven más de tres personas en un mismo cuarto.

INDICADOR	TOTAL CABA	%	DISTRITO TECNOLÓGICO	%
CANTIDAD DE HOGARES	1.150.134	100,0%	11.872	100,0%
HOGARES CON NBI	68.776	6,0%	914	7,7%
HOGARES CON HACINAMIENTO CRÍTICO	17.639	1,5%	234	2,0%
HOGARES PROPIETARIOS DE LA VIVIENDA	718.743	62,5%	7.038	59,3%
HOGARES INQUILINOS DE LA VIVIENDA	343.443	29,9%	3.889	32,8%
HOGARES CON JEFES CON ESTUDIOS UNIVERSITARIOS COMPLETOS	269.488	23,4%	1.303	11,0%
HOGARES CON JEFES CON PRIMARIA COMPLETA O SECUNDARIA INCOMPLETA	323.484	28,1%	5.048	42,5%

Fuente: elaboración propia en base a CNPHyV, 2010. <https://mapa.poblaciones.org/map/3701>

Párrafo aparte merece el análisis de la situación de tenencia de la vivienda. En el Distrito Tecnológico, el 59,3% de los hogares son propietarios, cifra que asciende para el total de la Ciudad a un 62,5%. Por otro lado, el 32,8% de los hogares son inquilinos, frente a un casi 30% para la Ciudad. Es destacable que, si bien los datos censales arrojan valores para el DT por debajo de la media, la proporción de hogares propietarios es bastante alta (sobre todo frente a la situación de otros barrios en procesos de renovación urbana, como La Boca), lo que, como veremos más adelante, podría explicar los bajos niveles de conflictividad en torno al desplazamiento poblacional por valorización en el área de estudio.

Finalmente, un análisis pormenorizado a escala del Distrito Tecnológico permite examinar las heterogeneidades entre sus diferentes zonas. Así, los mapas de la Figura 5.3 señalan que, para la mayoría de los indicadores, el sur del Distrito, en general, y la zona 4 y el Entorno Jefatura, en particular, (ver Figura 5.3) son las que presentan los mayores indicadores de fragilidad social.

**FIGURA 5.3 INDICADORES SOCIOECONÓMICOS PARA EL ÁREA DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. CENSO 2010**





Fuente: elaboración propia en base al CNPVyH (Indec, 2010)

## 5.2 Políticas de renovación urbana en el Distrito Tecnológico: tendencias recientes de dinamización selectiva del territorio

El recorrido presentado en el apartado anterior tuvo como propósito reconstruir las condiciones socio-territoriales previas a la puesta en marcha de una serie de políticas de renovación urbana en el polígono delimitado por la ley de Distrito Tecnológico, cuyos efectos territoriales son objeto de estudio específico de esta tesis. Tomando como marco estos elementos y los desarrollados en el Capítulo 4, en el presente capítulo se examinan las recientes políticas de renovación y desarrollo urbano en el área comprendida por el Distrito Tecnológico.

Como fue oportunamente señalado en el apartado metodológico (Capítulo 2), el hecho de que el caso de estudio de esta investigación haya sido nombrado “Distrito Tecnológico”, no implica que la única política examinada sea la ley de creación del Distrito propiamente dicha. Por el contrario, aquí se argumenta que es necesario comprender que las dinámicas de valorización del espacio urbano que tienen lugar en el área de estudio se apoyan en una serie de políticas de renovación urbana que exceden y complementan la Ley de Distrito Tecnológico, y que explica en gran medida que este Distrito haya sido evaluado por la gestión local como el más exitoso.

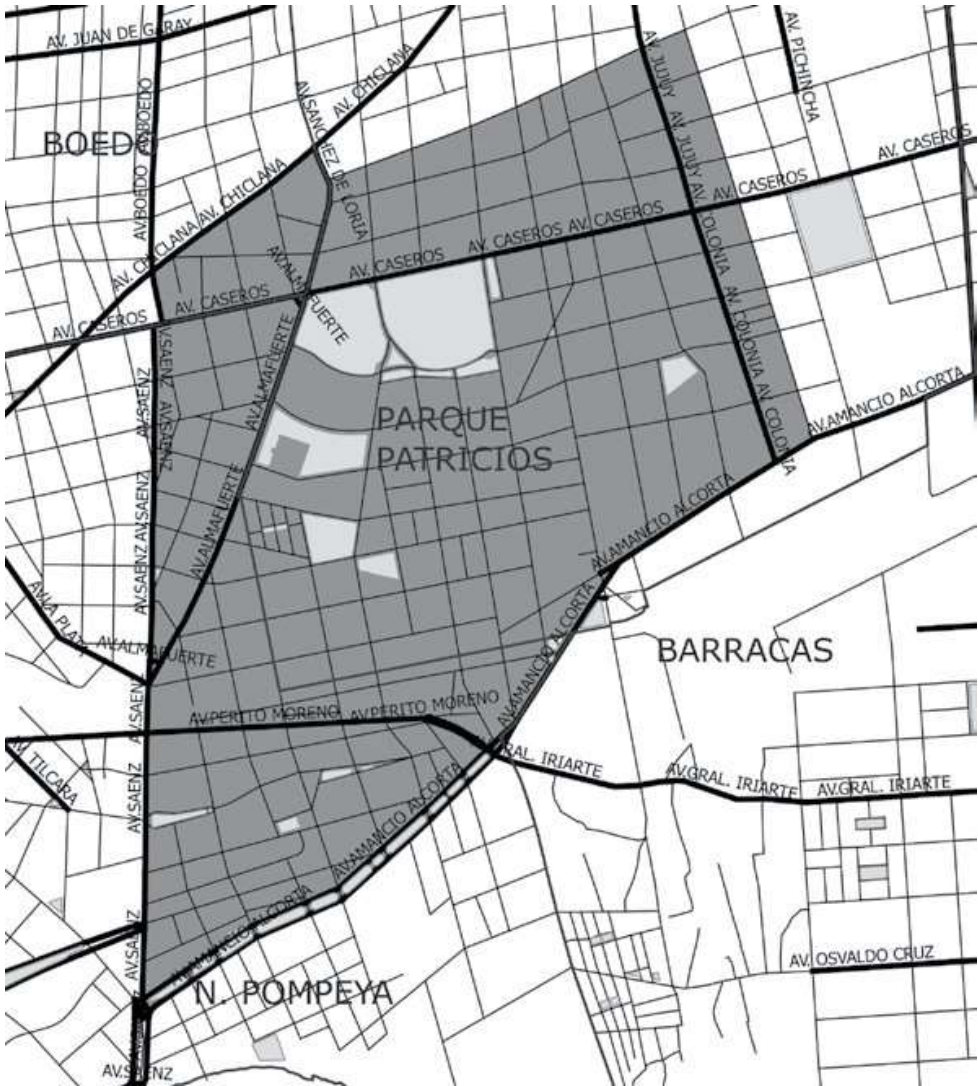
De esta manera, el presente apartado se organiza en cuatro secciones: la sección 5.2.1 examina específicamente la política de distritos económicos en la zona, a la luz de las discusiones sobre las narrativas acerca del desarrollo local discutidas en los Capítulos 2 y 4 (modelo de clústeres, planeamiento estratégico, clases creativas, participación ciudadana). La sección 5.2.2 aborda las intervenciones estatales en el espacio público, la infraestructura de movilidad y las implicaciones del nuevo código urbanístico en la zona, que completan el plan de renovación urbana para la zona. En la sección 5.2.3 se presentan algunas notas sobre las implicaciones del nuevo Código Urbanístico para el área del Distrito Tecnológico. Finalmente, la sección 5.2.4 ofrece una recapitulación con los elementos más destacables, a la luz de los objetivos de esta investigación.

### 5.2.1 La Ley 2972 de creación del Distrito Tecnológico

En el año 2008, se sancionó en la CABA la Ley 2972 de creación del Distrito Tecnológico, para los barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios y en menor medida,

Boedo. El Distrito Tecnológico (DT) se localiza dentro del área comprendida por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, en ambas aceras (Mapa 5.3).

**MAPA 5.3. POLÍGONO DELIMITADO POR LA LEY 2973 DE CREACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO**



Fuente: Goicoechea y Giusti (2018)

Son beneficiarias de las políticas de fomento previstas por la Ley 2972, las personas físicas o jurídicas radicadas o que se radiquen en el Distrito, cuya actividad principal en el mismo se refiera a las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC). Algunas de las actividades incluidas detalladas en el art. 2º son: desarrollo total y parcial, y puesta a punto de software, servicios orientados a la seguridad y confiabilidad informática, edición de

portales web, producción de hardware, servicios de actualización y capacitación docente, ingeniería informática, servicios biotecnológicos, impresión en 3D, entre otras.

Entre los beneficios que obtienen las empresas TIC que se radiquen en la zona se pueden mencionar: la exención del pago de ingresos brutos, impuesto por residuos sólidos urbanos y ABL por diez años para empresas extranjeras y quince años para empresas nacionales desde la entrada en vigencia de la Ley, y sobre los inmuebles en los que se realicen mejoras u obras nuevas que destinen más de la mitad de su superficie a las actividades comprendidas en el art. 2º, así como también sobre los inmuebles en alquiler o propiedad de los empleados en relación de dependencia, que trabajen para los establecimientos inscriptos en el Registro de Empresas TIC; exención del pago de sellado por adquisición de inmuebles desde la entrada en vigencia de la Ley, en su totalidad a partir de 2012, del 75% entre 2015 y 2017 y del 50% entre 2018 y 2019. Asimismo, la Ley ofrece líneas de crédito especiales del Banco Ciudad, tanto para las empresas como para los empleados que se radiquen en el área (créditos hipotecarios).

Más tarde, en 2014 la ley 5234 amplía en el tiempo los beneficios de la Ley 2972, así como también incluye nuevas actividades promovidas, tales como la robótica, nano ciencia y biotecnología. De acuerdo con Goicoechea (2016), estas modificaciones abren interrogantes acerca de la capacidad real de formación de clústeres, en tanto se amplía y dispersa el abanico de empresas alojadas, así como también surgen dudas acerca de la capacidad del territorio de retener a las empresas radicadas, una vez cumplidos los plazos de los beneficios. Esto último, de particular relevancia para el análisis de los alcances de la política de Distritos para el desarrollo territorial, será retomado más adelante.

### *El DT como punta de lanza para el desarrollo territorial local y global*

La promoción de Distritos Económicos, y en particular aquellos vinculados a las tecnologías de la información y la comunicación es una idea tomada de la experiencia del 22@BCN en Poblenou, enmarcada en lo que se popularizó como “Modelo Barcelona”<sup>58</sup>. Socoloff *et al.* (2012) encuadran esto en lo que llaman “circulación y traducción de proyectos urbanos”<sup>59</sup>. Según esta interpretación, los planes urbanos considerados exitosos se convierten

---

<sup>58</sup> Sobre las características del 22@BCN y el Modelo Barcelona, pueden consultarse Goicoechea (2016) y Marcús y Zarlenga, (2014). Sobre las similitudes y diferencias entre el 22@BCN y el DT, puede consultarse Lerena (2016).

<sup>59</sup> Sobre la circulación de políticas urbanas, pueden consultarse los trabajos de Jajamovich (2016) o González (2011), señalados en el Capítulo 2.

en objeto de exportación, casi como modelos a aplicar; pero al hacerlo, la traducción en la ciudad destino no logra ser mecánica, sino que se combina con estructuras (institucionales, sociales, económicas) heredadas.

En la Ciudad Buenos Aires es posible rastrear antes del Distrito Tecnológico algunos intentos de crear un polo tecnológico en el sur de la ciudad, enmarcado en la Corporación Buenos Aires Sur, y bajo la lógica de clústeres, de importante circulación global por entonces. El primero se llamó *Innobaires* (año 2000), y aspiraba a vincular universidades locales con otras de Estados Unidos (Virginia) y la India, para capacitar a profesionales, PyMES y ONG a través de posgrados en tecnologías de la información. El segundo fue la creación del *Centro Industrial Sur*, en la ex fábrica Suchard, en Villa Soldati, nombrado originalmente “Polo Tecnológico” y “Centro Industrial Tecnológico”. Más tarde, en 2006, fue lanzado a partir de un consorcio público-privado un proyecto denominado *Polo Tecnológico Informático*, que buscaba aglutinar a unas 80 empresas de tecnologías de la comunicación en Barracas. Por último, el cuarto intento de crear un polo tecnológico se remonta al año 2007, cuya idea era desarrollar un polo alrededor de un centro de investigación, desarrollo, innovación y diseño, nombrado *Polo Tecnológico Sur* (Socoloff *et al*, 2012).

A diferencia de los intentos anteriores, el Distrito Tecnológico desplaza el énfasis *desde* el desarrollo económico *hacia* el desarrollo territorial. Aunque es una política dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, centrada en la atracción de empresas de tecnología, existen algunos instrumentos normativos orientados a estimular el desarrollo inmobiliario. Así, la Ley 3516/10 modifica el CPU vigente hasta ese momento, declarando al Distrito Tecnológico como Sub-área de Desarrollo Prioritario N°1<sup>60</sup>, otorgando nuevas ventajas para los emprendimientos inmobiliarios TICs en esta zona específica del sur de la Ciudad. Por otra parte, frente al planteo de los *Polos*, la idea misma de *Distrito* conlleva un planteo original de integración y convivencia con el barrio. La elección del polígono tiene relación con esta mirada territorial, y se vincula con su potencial urbano frente a otras zonas, particularmente las del suroeste.

---

<sup>60</sup> El Código de Planeamiento Urbano, vigente en ese entonces, establecía como “Área de Desarrollo Prioritario N°1 – área sur” al polígono delimitado por las parcelas frentistas a la Av. San Juan, las parcelas frentistas a la Av. Directorio, el eje de la Av. Olivera, las parcelas frentistas a la Av. J. B. Alberdi, el eje de la Av. General Paz, el Riachuelo, el eje de la Av. Don Pedro de Mendoza, el eje de la Av. Ing. Huergo y las parcelas frentistas a la Av. San Juan, donde se premiaba la densificación otorgando un 25% más de FOT para los nuevos emprendimientos residenciales. La modificación sobre el DT extiende este beneficio a los usos no residenciales.



Como señalan Socoloff *et al* (2012), los mismos empresarios que se buscaba atraer demandaban “tejido maduro” y condiciones de proximidad al centro, a la vez que los funcionarios del área de desarrollo urbano planteaban la necesidad de crear nuevas centralidades y de descongestionar (habilitar nuevos emprendimientos privados) y expandir el centro hacia el sur. Paradójicamente, a pesar de que se puede considerar una política de desarrollo territorial, ninguno de estos objetivos tenía en su origen como foco la mejora de las condiciones urbanas de los residentes del área, sino que más bien esto vendría como “efecto derrame”.

El papel del Estado como “facilitador” ya fue señalado al caracterizar la política de distritos en general. Socoloff *et al* (2012) recopilan para el caso del DT las expresiones de los boletines y documentos oficiales:

“Se construye así un Estado que asume de esta manera el papel de formador de capacidades emprendedoras, por lo que su rol es intrínsecamente activo. Así, los verbos que parecen describir este rol pedagógico son: *acompañar, ayudar, guiar, orientar, asesorar, atender, apoyar*, entre otros [...] De forma tal que el diálogo, no conflictivo, aparece en estos discursos como la figura que relaciona a empresarios con el Estado. No se trata por lo tanto de una “mesa de negociaciones” donde se cede y se recibe, donde se resuelven intereses divergentes, contrapuestos o conflictivos; sino de “escuchar”, “ayudar”, “acompañar”. Y en esta estrategia, el ámbito espacial de estos intercambios, lo constituyen “los desayunos” con los emprendedores, replicando así las estrategias de *management*.” Socoloff *et al* (2012:12)

Además de la estrecha articulación público-privada de la iniciativa del DT, otro elemento que forma parte de la narrativa oficial sobre esta política, es la vinculación de la ciudad con el mundo, algo que estaba presente desde los anteriores intentos de desarrollar las economías de la información y la comunicación, como se señaló párrafos atrás. Siguiendo a Goicoechea,

“El proyecto del Distrito Tecnológico se inserta a su vez dentro de una política más amplia del Ministerio de Desarrollo Económico de “*posicionar a Buenos Aires como la capital latinoamericana de tecnología y promociones del Distrito como centro de excelencia, de conocimiento y de emprendedorismo*”, según señaló Francisco Cabrera (MDE – GCBA, 2012: 7)” (Goicoechea, 2016:240)

Esta voluntad de “internacionalización” ha implicado una política de “lobby” a través de viajes internacionales de funcionarios hacia zonas con distritos tecnológicos de punta en

Estados Unidos, India y China, así como también la firma de convenios con institutos de formación y tecnología y reuniones locales con empresarios de firmas internacionales. (Goicoechea, 2016).

Así como la internacionalización y la búsqueda de consensos ciudadanos, otro de los elementos de la narrativa del planeamiento estratégico que aparece en torno al Distrito Tecnológico, es el de las clases creativas. Al respecto, la consultora *Articulat Consulting*<sup>61</sup> señalaba en un informe público sobre el Distrito Tecnológico lo siguiente:

“La importancia económica que tienen los profesionales de la clase creativa es un detalle que no puede soslayarse a la hora de la planificación urbana. La captación de profesionales creativos es una meta muy importante para una estrategia de desarrollo local. Si se inyecta un territorio degradado con profesionales creativos, *es de esperar que las condiciones generales del entorno urbano mejoren y que el valor del suelo suba*. La clase creativa es la clase social que genera mayor valor agregado con sus actividades. El desafío del Estado es *crear las condiciones necesarias para que la clase creativa se instale en Parque Patricios*. Para ello debe haber un acuerdo entre Estado, sector privado y la comunidad, que es en última instancia la que verá modificado su estilo de vida con la llegada de nuevas actividades y personas con altos niveles de instrucción y costumbres más sofisticadas [...] Se espera que con la radicación de empresas de tecnología de la información y comunicaciones, *se produzca una regeneración urbana en Parque Patricios que derrame beneficios en la comunidad* creando valor social, canalizando el derrame a través de organizaciones barriales y así generar valor social. El valor social se genera por la mixtura social que se produce cuando aparece la diversidad, eso crea valor para toda la comunidad porque *de la interacción y la variedad se aprende y con ello se crece, incluso económicamente*.” (Articulat Consulting, el subrayado es propio)

El fragmento habla por sí mismo y reproduce exactamente los planteos sobre *clases creativas* que han tenido importante circulación global, ya mencionados en el Capítulo 1. El planteo es totalmente desproblematizado: se asume un efecto derrame a partir de la radicación de estos sectores sociales, que lograrían, con su presencia, mejorar el entorno urbano y aumentar el precio del suelo. En el plano social, se evidencia una mirada espacialista, que asume que se darán intercambios entre actuales y nuevos residentes solo por circular por las mismas calles. Como si esta lectura no fuera suficientemente superflua, se considera que esta clase traerá “valores” de los que “aprender para crecer”. Para todo esto, la propuesta hacia la gestión pública es asumir un rol de facilitador que logre atraer estos grupos.

---

<sup>61</sup> Se trata de una empresa consultora argentina, integrada por técnicos de universidades privadas como la UCA, la UADE y la UP <http://articulatconsulting.com/nosotros>

Hay que decir que estos lineamientos no han sido reproducidos ni traducidos exactamente así en los discursos ni los planes de la gestión local. Sin embargo, algunos de estos elementos están presentes en las distintas políticas de formación y educación en tecnologías, considerando que los empleos creativos representan un eje estratégico.

Por último, un elemento de importancia para la legitimación del plan de renovación urbana del Distrito Tecnológico ha sido la búsqueda de consensos y participación ciudadana en la elaboración del plan. Siguiendo a Goicoechea (2016), “el vecino” asume un lugar de legitimador de la propuesta, a partir de un sistema de encuentros y reuniones informales, por fuera de los mecanismos de participación institucional como el Consejo Comunal. Según la autora:

“Prima una idea de ausencia de conflicto cuando los representantes del MDE, en espacios de encuentro y participación con el vecino asumen un rol de “escucha”, susceptible a interceder y asistir ante las demandas (no cualquier tipo de demandas, sino las que surgen de su esquema de “buen vecino”). Subyace una idea de *concertación* (coalición, diálogo, sinergia, etc (Landau *et al.*, 2005) que oculta los diferenciales de poder de los actores y diluye la diversidad de intereses en juego. No existen protocolos ni procedimientos estipulados para actuar, simplemente la buena voluntad del funcionario que, por primera vez, se muestra como un par”. (Goicoechea, 2016: 246)

Esta forma de intervención política puede leerse a la luz de la “ciudad patria” de la que hacía mención Vainer (2000), una lectura crítica del imperativo de la participación ciudadana típica del planeamiento estratégico (Fernández Güell, 1997) (ver Capítulo 1), que también ha formado parte de los experimentos de planificación en el sur de la Ciudad de Buenos Aires durante la última década.

## 5.2.2 Políticas de movilidad y renovación del espacio e infraestructura públicos

Más allá de la ley de creación del DT y las estrategias de atracción a las empresas de tecnologías, existe toda una serie de políticas complementarias a dicha Ley, sin las cuales, probablemente, el relativo éxito del DT no hubiese sido alcanzado. El tratamiento de “la inseguridad”, las políticas de renovación de los espacios públicos y verdes, el reordenamiento de los usos logísticos y de cargas en el sur del perímetro, y la inversión en nueva infraestructura y equipamiento de mayor calidad urbana, han sido temas determinantes. El abordaje de estas cuestiones ha permitido altos niveles de legitimidad y confianza en el



proyecto, tanto por parte de los empresarios, como de la comunidad local, históricamente “abandonada” por las políticas públicas.

Entre los documentos del área de Desarrollo Urbano que complementan la Ley de Distrito Tecnológico se encuentra un informe interno, denominado “Lineamientos de Planificación para el Entorno de la Sede Gubernamental”. Este documento contiene un plan para lo que en el Modelo Territorial se denomina “Unidades de Sustentabilidad Básica”<sup>62</sup>. Entre los lineamientos que se presentan, es posible encontrar, desde elementos vinculados a la mejora del espacio público, reordenamiento transporte y los servicios, hasta la sugerencia de realizar modificaciones normativas específicas al CPU para las parcelas frentistas al Parque de los Patricios, con el objetivo de densificar su entorno. Este informe también sugiere el fraccionamiento de grandes parcelas del cuadrante sureste del DT (zona 3), principal área industrial tradicional, incentivando la mixtura de usos a través de la construcción con fines residenciales<sup>63</sup>. Los lineamientos de este documento han sido parcialmente implementados, y conforman una mirada territorial del área específica del Distrito Tecnológico y el “entorno [de la ] sede gubernamental”.

Las principales intervenciones efectivas que han tenido lugar en el perímetro del Distrito Tecnológico se vinculan, pues, a dicho *Plan para el Entorno Sede Gubernamental*, y pueden agruparse en: a) políticas de “maquillaje urbano”, como la rehabilitación del Parque de los Patricios y otras plazoletas, el mejoramiento de veredas, o la “puesta en valor” de edificios históricos (como el Instituto Bernasconi y su entorno); b) medidas de seguridad, con un significativo aumento de la presencia policial, nueva iluminación y cámaras de seguridad; c) instalación de edificios públicos emblemáticos; y d) obras de infraestructura de movilidad, comunicaciones (fibra óptica para empresas y WiFi libre en diversos puntos) y en materia de transporte.

Respecto a *a*), dichas transformaciones en el paisaje han tendido a homogeneizar la estética de la Ciudad a imagen y semejanza de las zonas centrales y del norte, tensionando las narrativas del barrio tradicional con las del desarrollo e integración urbana (Figura 5.3, imágenes 8 y 12).

---

<sup>62</sup> Las Unidades de Sustentabilidad Básica o Macromanzanas se definen como el conjunto de manzanas delimitadas espacialmente por una red de circulación primaria o avenidas, cuyas calles internas, o ejes de circulación secundarios, constituyen vías Prioridad Peatón (Modelo Territorial 2010-2060)

<sup>63</sup> “Lineamientos de planificación para el Entorno de la Sede Gubernamental”. Dirección General de Planeamiento, Secretaría de Planeamiento Urbano, Ministerio de Desarrollo Urbano. Año 2014. Documento inédito.

Con respecto a *b*) la política de “seguridad” del DT se enmarcó en su origen en un plan de acción general para el sur de la Ciudad<sup>64</sup>, donde se articulaban fuerzas policiales y militares (Prefectura Naval Argentina y Gendarmería Nacional) orientadas a la “prevención del delito” en áreas vulnerables, aunque han sido muchas las veces señalando los hechos de estigmatización, persecución y criminalización a los sectores sociales pobres. El hecho de que el DT esté situado cerca de la Villa 21-24 y el Barrio Zavaleta ha implicado redoblar estos esfuerzos generales para las comunas 4 y 8. Por su parte, la presencia policial en las calles es importante en horario de oficinas (Figura 5.3, imagen 3) y disminuye notablemente al finaliza este, como ha sido señalado tanto en investigaciones previas (Socoloff *et al*, 2012), como en entrevistas de primera mano con residentes. Es notable en el entorno del Parque de los Patricios una política de disuasión de comportamientos “antisociales”, como la venta en ferias no oficiales y el uso del espacio público con fines de ocio o para el consumo de alcohol y drogas. La cuestión de la inseguridad ha sido una constante en las entrevistas con todos los actores sociales analizados, por lo que puede concluirse que las políticas de control del espacio público han sido centrales para la promoción del DT.

Con relación a *c*), además de la sede central de la Policía Metropolitana que acompaña la inversión en seguridad, se destaca la inauguración, en el año 2015, del nuevo edificio de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, diseñado por el arquitecto Norman Foster (Figura 5.3, Imagen 6). Originalmente, el edificio estaba destinado al Banco Ciudad, pero dados los conflictos políticos desatados en el área de Barracas, donde se iba a establecer el Centro Cívico (también como estrategia de descentralización), el mismo se relocizó y pasó a reforzar las inversiones por entonces ya en marcha, en el DT<sup>65</sup>. Este edificio ha sido internacionalmente reconocido por su diseño, de altos estándares ambientales y sustentabilidad, lo que está en consonancia con los principios de monumentalidad y centralidad que proponen la planificación estratégica y el PUA en particular, colaborando con la narrativa pública de integración local-global. Otro dato importante, acerca de los edificios públicos instalados, es que se eligieron para ello zonas deterioradas, pero con emplazamientos estratégicos dentro del Distrito.

En cuanto a *d*), se destacan la extensión de la red de subterráneo (Línea H) con tres estaciones dentro del DT (Figura 5.3, Imagen 2), la creación de una red de carriles exclusivos

---

<sup>64</sup> Se trata del “Plan Unidad Cinturón Sur”, puesto en marcha en el año 2011 por el Gobierno Nacional de aquel entonces, y desarticulado en 2017 por la gestión subsiguiente.

<sup>65</sup> El tratamiento de este conflicto es abordado en detalle en Gonzalez Redondo (2018)

para autobuses o BRT (Metrobús del Sur) (Figura 5.3, Imagen 1), la ampliación de la red de ciclovías, integrando el DT a la “ciudad consolidada” (Figura 5.3, Imágenes 5 y 11), y una serie de pequeñas inversiones en vialidad tales como señalética, peatonalización de algunas calles y reordenamiento del tránsito. El subterráneo, e inversiones en infraestructura de transporte en general, no tienen como único objetivo la mejora material de la circulación, sino también, el reposicionamiento del barrio en un contexto de competitividad intraurbana. Por ejemplo, en un trabajo anterior, se pudo comprobar que tanto nuevos como viejos residentes dejan ver la importancia asignada al metro (y en menor medida a toda la nueva infraestructura de transporte) en la “modernización” del barrio y su “conexión” con las zonas valorizadas (y “deseadas”) de la ciudad, colocando al DT en “el mapa de la ciudad”. El ejemplo más claro de esta doble función del transporte se manifiesta en las red de ciclovías que, aunque escasamente utilizadas por nuevos o viejos usuarios, contribuyen a renovar la imagen del barrio (Blanco *et al*, 2015).

Además, como parte de las operaciones de renovación recientes, los usos logísticos (galpones y depósitos) en la zona sur del DT están siendo desalentados y trasladados a barrios más alejados del centro (Comuna 8), a partir de la creación del Centro de Transferencia de Cargas, en Villa Soldati (Figura 5.3, Imagen 4). Esta iniciativa tiene origen en el marco de acuerdos público-privados entre la Cámara de Empresarios del Transporte y el Gobierno de la Ciudad, y entre sus objetivos se cuentan ofrecer mayores beneficios a las empresas transportistas, “mejorar la eficiencia logística, eliminar el transporte pesado en los barrios del sur y evitar accidentes de tránsito” (CTC, 2019, página oficial). Para la zona de estudio en particular, esto ha implicado, concretamente, la liberación de cientos de metros cuadrados construibles en una ubicación estratégica, entre el centro del DT y el nuevo barrio Estación Buenos Aires a inaugurarse, sobre un antiguo playón ferroviario contiguo al área de estudio (apartado 5.3.4).

**FIGURA 5.3 POLÍTICAS DE RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO. PUESTA EN VALOR DEL ESPACIO PÚBLICO Y REORGANIZACIÓN DE USOS DEL SUELO.**



**1. Metrobús (BRT) en la Av. Chiclana**



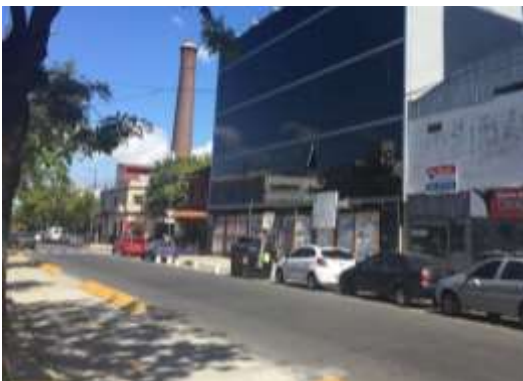
**2. Estación "Parque Patricios" del subterráneo H**



**3. Patrullaje e intervenciones en el espacio público en el "entorno Jefatura"**



**4. Traslado de usos logísticos al Centro de Transferencia de Cargas (Villa Soldati, Comuna 8)**



**5. Frente: Red de ciclovías. Plano medio: edificio TIC. Fondo: tradicional chimenea industrial.**

**Fuente: Orozco Ramos, 2017**



**6. Jefatura de Gobierno de la Ciudad**



**7. Frente: Señalética Área Distrito Tecnológico en**



**8. Plazoleta Pringles/José de Luca.**

**zonas deterioradas.**

**Fuente: Corporación Buenos Aires Sur**

**Fondo: persona en situación de calle**



**11. Frente: Red de bicicletas públicas. Fondo: Jefatura de Gobierno de la Ciudad**

**12. Intervenciones de “maquillaje urbano”**

Fuente: Todas las imágenes forman parte de un relevamiento propio del año 2017, exceptuando aquellas donde se aclare otra fuente.

Teniendo en cuenta la zonificación propuesta (ver Mapa 5.1), es importante señalar que esta batería de intervenciones no ha sido desplegada en forma homogénea dentro del Distrito, y en muchos casos ha tendido a reforzar las condiciones territoriales previas, tanto en las áreas históricamente consolidadas (zona 2) como en las deterioradas (zona 4). De hecho, la casi totalidad de las intervenciones en el espacio público han tenido lugar en la zona 2 (centro histórico del barrio de Parque Patricios) sobre sus límites con la zona 3 y en el Entorno Jefatura (zona 1). El rol de estas medidas de renovación del espacio público en la zona 4, por ejemplo, es virtualmente inexistente, y se limita a la creación del Metrobús sobre Av. Sáenz y alguna señalética que indica la pertenencia al polígono legal del DT.

Asimismo, esta valorización desigual del espacio público es coherente con lo establecido en los “Lineamientos de Planificación para el Entorno de la Sede Gubernamental” antes mencionado, como puede observarse en la Figura 5.4.



**FIGURA 5.4 UNIDADES DE SUSTENTABILIDAD BÁSICA DEL ENTORNO SEDE GUBERNAMENTAL. PRIMERA ETAPA DE INTERVENCIÓN.**



Fuente: “Lineamientos de planificación para el Entorno de la Sede Gubernamental”,

DGPlan-SecPlan- MDU, año 2014

Tal como será desarrollado en el Capítulo 7, dicha jerarquización de las intervenciones se ha expresado en la desigual localización de las transformaciones de los usos del suelo y en procesos de valorización diferencial del mercado inmobiliario y de suelo.

Así como las ventajas de la renovación son geográficamente desiguales, también estas políticas tienen –en términos sociales- “ganadores y perdedores”. Tal como señalan Socoloff *et al.* (2012):

“En resumidas cuentas, en estos discursos, el gobierno de “lo social” a través del espacio se produce por medio de dos estrategias: de *pacificación* y de *propiedad*. De esta manera, el rol atribuido al Estado en relación al “buen vecino” [...] tiene que ver con “mejorar su calidad de vida” a través del acondicionamiento del espacio público y el aumento del valor de las propiedades. Para el “mal vecino”, en cambio, aquel que es identificado en los discursos como “delincuente”, “ocupante” o “indigente” la respuesta por parte del Estado tiene que ver con el control social y la represión de las fuerzas de seguridad. Finalmente, por fuera de este discurso

–y por ende de la política pública- aparece un grupo social invisibilizado: “el inquilino habitante tradicional del barrio”. (Socoloff *et al.*, 2012: 18)

### 5.2.3 Breves notas sobre las implicaciones del nuevo Código Urbanístico en el Distrito Tecnológico

Como fue señalado en el apartado 4.3.2, a fines del año 2018 se aprobó el nuevo Código Urbanístico de la Ciudad, en reemplazo del anterior Código de Planeamiento Urbano. Analizado a escala del total de la ciudad, el principal impacto territorial de la nueva normativa radica en la posibilidad de re-densificar áreas ya consolidadas, destrabando así grandes superficies para el desarrollo inmobiliario.

El propósito de este apartado es analizar cuáles podrían ser algunas implicancias del nuevo código en el área del Distrito Tecnológico, entendiendo que uno de los principales instrumentos públicos para regular la producción de la ciudad son las normativas de ordenamiento y edificación.

**FIGURA 5.5 PLANCHETAS DE LOS CÓDIGOS DE PLANEAMIENTO URBANO DE 1977 (IZQUIERDA) Y CÓDIGO URBANÍSTICO DE 2018 (DERECHA)**



Distritos CPU											
APM	CC	E1	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	UI
APM	CC	E1	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	UI
CC	CC	E1	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	UI

**Código de Planeamiento Urbano (1977)**

Fuente: Secretaría de Planeamiento-MDU (2013)



**Código Urbanístico (2018)**

Fuente: Anexo planchetas. Plancheta N°23. MDU, GCBA

Nota: los extremos norte y este del perímetro del DT están ausentes por pertenecer a planchetas adyacentes.

Un análisis comparativo entre ambas normas (Figura 5.5) revela que los principales cambios que habilita el nuevo código en el área de estudio tienen que ver con la eliminación del *zoning*, que en esta área de la Ciudad tiene una gran relevancia, dadas las grandes extensiones de tejido que hasta este código había estado orientado a usos industriales y logísticos. De esta manera, los distritos “E” (equipamiento) del viejo CPU, asignados para los extremos sur y oeste del DT son reemplazados en su mayoría por *Áreas de mixtura de usos 4*, o en menor medida por *Áreas de mixtura de usos 3*, es decir, permitiendo la más alta mixtura de usos y eliminando definitivamente las restricciones para zonas que hasta el momento permanecían muy poco integradas al resto de la trama urbana. El entorno del Parque Patricios también tiene asignada *Mixtura de usos 4*. Naturalmente, esta nueva clasificación habilita una, nada despreciable, cantidad de hectáreas para el desarrollo inmobiliario residencial y de oficinas hacia el sur del perímetro, a través de habilitar nuevos usos del suelo en esa área.



Con respecto al potencial construible, se refuerzan los ejes de Av. Caseros y Av. Jujuy, *Áreas de corredor medio*, en las cuales se permiten edificios con alturas máximas de 31 metros (planta baja y nueve pisos), mientras que en el CPU el distrito C3 II habilitaba entre 15 y 24 metros, dependiendo del ancho de calle. En los bordes oeste y sur se asignan “USAA” (Unidades de Sustentabilidad Alta), donde pueden construirse edificios de hasta 22 metros de altura (planta baja y seis pisos). En el caso de las Avenidas Almafuerce y Sáenz (oeste) esto no implica mayores modificaciones, pero en el borde sur (E I en el CPU) sí hay diferencia, ya que en el distrito anterior (E1) permitía un máximo de 17,50 metros.

Hacia dentro del polígono, la gran mayoría de las parcelas están asignadas como “USAM” (Unidades de Sustentabilidad Media), en las que pueden construirse hasta 16,2 metros de altura (planta baja y cuatro pisos). Las USAM reemplazan los anteriores distritos residenciales R2b I, R2b II y R2b III, dando mayor homogeneidad entre el norte y el sur de Av. Caseros. También se otorga mayor altura, ya que en el anterior código se permitían 9 metros máximos para los distritos R2b II y R2bIII, y 10,50 para R2b I. Se reservan unas pocas manzanas “USAB” (Unidades de Sustentabilidad Baja), donde pueden construirse hasta dos pisos, que coinciden con áreas de baja mixtura de usos, destinadas a usos residenciales de baja altura. Estas zonas incluyen pasajes de manzanas pequeñas, algunas de las cuales tienen valor patrimonial (como el Barrio La Colonia o el pasaje Arriola) que quedarían más protegidos por la normativa actual, que por el anterior CPU.

Como puede observarse, en términos generales el nuevo código habilita mayores alturas y por ende un uso más intensivo del suelo (mayores rentas). Sin embargo, al comparar el panorama actual con el potencial constructivo del viejo CPU no hay que olvidar que el Distrito había sido designado “Área de desarrollo prioritario N°1”, por lo que al FOT previsto por la normativa se le sumaba un premio de 25% de constructibilidad, tanto para emprendimientos residenciales como para oficinas. En este sentido, el mayor potencial de constructibilidad pierde peso frente al código anterior. Lo que sí representa un cambio determinante para el área del Distrito, es la propuesta de mixtura de usos, porque “destraba” las parcelas que durante la vigencia del Código anterior no soportaban otros usos más que los logísticos e industriales.

#### 5.2.4 Recapitulando: el papel del Estado local en la renovación del área del Distrito Tecnológico

Los elementos desplegados en este apartado permiten interpretar de forma global una serie de intervenciones públicas relativamente aisladas sobre el área de estudio, impulsadas como objetivos de desarrollo económico y territorial. Estas intervenciones han sido:

- Ley de 1972 de creación del Distrito Tecnológico;
- Extensión de la Línea H de subterráneo y de la red de ciclovías;
- Documento “Lineamientos de Planificación para el Entorno de la Sede Gubernamental”, de intervención en el espacio público;
- Traslado de la Jefatura de Gobierno y Policía Metropolitana;
- Creación del Centro de Transferencia de Cargas;
- Intervenciones de “maquillaje urbano”;
- Nuevo Código Urbanístico

En suma, en mayor o menor medida, cada una de intervenciones territoriales ha complementado la política de distritos económicos propiamente dicha, la cual por sí sola, no hubiese podido cumplir con los objetivos de desarrollo económico, ni los del desarrollo territorial<sup>66</sup>. Analizadas en su conjunto, la ley de DT y todas estas intervenciones, conforman un plan coherente y articulado institucional, simbólica y políticamente. Como se verá en el Capítulo 7, esta fuerte y selectiva presencia del Estado se expresa claramente en las dinámicas privadas de renovación urbana, lo que refuerza la hipótesis del carácter condicionante del Estado en la valorización inmobiliaria y del suelo en áreas de renovación.

Este plan, sin embargo, está acotado territorial y socialmente a los sectores y grupos más acomodados, reforzando patrones de segregación preexistentes. Por el contrario, las reflexiones para establecer políticas de renovación urbana que incorporen a los sectores sociales más vulnerables (por ejemplo, los inquilinos/as) y a los territorios de menor potencial de renta (por ejemplo la zona 4) están ausentes de los planes, proyectos y discursos de los/as funcionarios/as. Frente a un plan de renovación que se revela tan complejo y articulado institucionalmente, la completa ausencia de cualquier tipo de instrumento de distribución social de las plusvalías generadas por las inversiones públicas es un dato para destacar, y

---

<sup>66</sup> Por esto, el caso de estudio de esta investigación toma el Distrito Tecnológico no en sentido estricto, sino como “área” dentro de la cual todas estas intervenciones están igualmente implicadas.

ofrece evidencias para pensar en procesos de renovación urbana excluyente. Las entrevistas con funcionarios de gran responsabilidad en el diseño e implementación de estas políticas (como el Secretario de Planeamiento) revelan, sin eufemismos, que omitir el problema de la valorización excluyente ha sido una decisión política. De esta manera, no es exagerado afirmar, como se viene argumentando para todo el sur de la ciudad, que la apropiación social de la “ciudad deseada” -presentada en el PUA y operacionalizada en el Modelo Territorial- está sujeta, como sucedió con el urbanismo de los setenta, a la capacidad de solvencia de los usuarios y residentes.

### 5.3 Políticas de renovación urbana adyacentes al Distrito Tecnológico

Finalmente, el análisis del proceso de valorización en el área comprendida por el Distrito Tecnológico no debería desconocer un conjunto de normativas e intervenciones estatales recientes (a nivel local y nacional), adyacentes al área de estudio, que son significativas por cuanto completan un escenario de renovación urbana en la zona de estudio. Estas intervenciones han sido desplegadas aisladamente, pero en conjunto implican importantes transformaciones en los usos del suelo, las actividades económicas, la cantidad de población, el uso del espacio público y las dinámicas de valorización inmobiliaria. Por sus características, localización y/o envergadura, en este trabajo se sostiene la hipótesis de que sus efectos territoriales tendrán influencia en el área de estudio, por lo que también serán incluidas en el análisis.

En este apartado se presentan tres de ellas: en primer lugar, el nuevo barrio Estación Buenos Aires, emplazado en ex terrenos ferroviarios del Belgrano Sur; en segundo lugar, el nuevo viaducto del Ferrocarril Belgrano Sur, en Nueva Pompeya, y finalmente, las intervenciones en torno al Parque Florentino Ameghino, en Parque Patricios.

#### 5.3.1 Nuevo barrio Estación Buenos Aires<sup>67</sup>

Otra de las intervenciones públicas linderas al Distrito Tecnológico es el Desarrollo Urbanístico Estación Buenos Aires, también conocido como Barrio Procrear Estación Buenos Aires (Imagen 5.3). Se trata de un conjunto de viviendas impulsado por el Estado Nacional,

---

<sup>67</sup> Este apartado no pretende analizar el PROCREAR como instrumento de acceso a la vivienda, sino analizar los impactos en el tejido urbano del emprendimiento. Para una evaluación de los alcances y limitaciones del programa PROCREAR como política habitacional, pueden consultarse: Segura y Cosacov (2019) <https://revistas.unlp.edu.ar/CTyP/article/view/7371/6304> y Elimbaum y Baremboim (2017)

sobre terrenos en desuso del ferrocarril Belgrano Sur. Limita con el DT por la Avenida Amancio Alcorta, y tiene la particularidad de que actualmente está emplazada en una situación de enclave, con la Villa 21-24 al sur, el área de usos del suelo logísticos (ex industriales) de Parque Patricios al norte, un complejo hospitalario de gran superficie al este y áreas de logística al oeste. Así es que, desde las mismas autoridades que otorgan las viviendas, este complejo está planteado urbanísticamente en conexión directa con el centro del Distrito Tecnológico, al norte. Se emplaza en el límite entre Parque Patricios y Barracas, a 500 metros de la estación Caseros de la Línea H, cerca de la estación de tren de Constitución, la Avenida 9 de julio y la autopista 25 de mayo. Esta ubicación es caracterizada como “estratégica” por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

### **IMAGEN 5.3 UBICACIÓN RELATIVA DEL BARRIO ESTACIÓN BUENOS AIRES (PROCREAR)**



Fuente: Google Earth (2018)

Cuando estos 2.396 departamentos estén habitados (lo que se estima ocurrirá en el año 2020), probablemente el mercado presionará para urbanizar el equipamiento ocioso que queda entre el norte del complejo de viviendas y el sur del DT (Imagen 5.3), lo que colabora con la “apuesta” del Gobierno de la Ciudad para la renovación con usos mixtos de esa área del DT. Por la magnitud de este barrio, es importante, a los fines de esta investigación, considerar sus



potenciales efectos en el mercado inmobiliario y de suelo del DT en esta zona. Como se observa en la Imagen 5.3, las arterias que atraviesan en sentido norte-sur la actual área de galpones y usos logísticos conectarán el nuevo barrio con el centro de Parque Patricios, inaugurando un canal de comunicación entre ambas zonas. Esto, acompañado por el traslado de las actividades logísticas hacia Villa Soldati, factiblemente presione desde ambos extremos hacia el cambio de usos de suelo en el sur de la zona 3 del DT, hoy tejido de usos logísticos y de depósitos.

**IMAGEN 5.4 VISTA AÉREA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO ESTACIÓN BUENOS AIRES (ORIENTACIÓN SURESTE)**



Fuente: Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC).

Con respecto a este nuevo barrio, es necesario tener en cuenta algo más: estas líneas de acceso a la vivienda de PROCREAR están orientadas a segmentos sociales de clase media-baja, usualmente familias jóvenes, cuya solución habitacional al momento de aplicar al crédito es el alquiler formal. Teniendo en cuenta los requerimientos<sup>68</sup>, es posible afirmar que, si bien se trata de una política de acceso a la vivienda para sectores sociales que de otra manera no podrían acceder a la propiedad de sus inmuebles, deja por fuera un enorme conjunto de habitantes, cuya situación socio-habitacional es mucho más vulnerable, pero no reúnen los requisitos para aplicar a la línea de créditos. En el caso de este emprendimiento en particular, esto podría ser especialmente conflictivo, si se tiene en cuenta la proximidad física con barrios con altísimos niveles de precariedad socio-urbana, como la Villa 21-24, adyacente

---

<sup>68</sup> Entre los requerimientos que establece el programa al grupo familiar solicitante, se encuentra contar con ahorros previos y percibir entre 4 y 8 salarios mínimo vital y móvil (SMVyM) al momento de la inscripción. Según datos del Ministerio de Hacienda de Nación, el SMVyM para octubre de 2019 en Argentina fue de 16.875 pesos. Según el INDEC, casi el 70% de la población ocupada recibió en junio del mismo año ingresos individuales promedio de hasta 22.404 pesos).

al proyecto<sup>69</sup>. El programa de vivienda PROCREAR, y la línea particular para el proyecto de Estación Buenos Aires, abre interrogantes acerca de las condiciones de acceso a las ventajas de la centralidad por parte de los sectores sociales más desfavorecidos de la Ciudad de Buenos Aires: en definitiva, un nuevo barrio estratégicamente ubicado, al que puede acceder un sector minoritario de la población, que a la vez funciona como punta de lanza para la valorización inmobiliaria de su entorno, podría estar contribuyendo a un proceso de renovación urbana excluyente a mediano y largo plazo, en un sentido similar al proceso al que se hizo mención con la reurbanización de villas en el Capítulo 4.3. Esto no equivale a afirmar que el emprendimiento tenga un carácter de elite desde su concepción; sin embargo, en términos objetivos, se trata de una zona “ganada” por el mercado a la urbanización informal, y políticamente orientada a los sujetos sociales más “solventes” (Pírez, 2016) dentro del universo de las familias sin solución habitacional en la Ciudad.

#### **IMAGEN 5.5 DESARROLLO URBANÍSTICO ESTACIÓN BUENOS AIRES**



Fuente: Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

---

<sup>69</sup> La creación de algunas viviendas en la Villa 21-24 que tuvieron lugar en los últimos años no responde a una línea específica vinculada a los procesos de reurbanización, sino a la apertura del Camino de Sirga, ordenada en el marco de las acciones de saneamiento de la cuenca Matanza-Riachuelo, a través de ACUMAR, que requirió el desplazamiento de las viviendas emplazadas a la vera del río.

### 5.3.2 Viaducto en altura del Ferrocarril Belgrano Sur, en Nueva Pompeya

Otra de las obras parcialmente inauguradas, y que contribuye a la recualificación del área, es el viaducto del Belgrano Sur. La primera etapa de la obra consistió en la elevación de las vías en la zona del cruce con la Av. Sáenz (Imagen 5.6), lo que contribuye a aliviar el importante embotellamiento que solía producirse sobre dicha avenida, una de las más transitadas del área y de la Ciudad, de hasta 22 minutos por hora (Ministerio de Transporte de la Nación). Algunas estimaciones del mismo organismo arrojan que por esta arteria, que oficia de “puerta de entrada” desde el sur la Ciudad a través del Puente Uruburu, circulan diariamente 20 mil autos y unas 370 mil personas. Además, la obra incluye una renovación y modernización de la estación Sáenz en altura, preparada para conectar con una futura extensión de la Línea H de subterráneo. Por último, el proyecto incluye una segunda parte que aún no ha sido asignada, que consiste en extender la traza de las vías en forma elevada hasta Constitución.

El cruce a nivel de la vía no implicaba solamente demoras en la circulación vial, sino también problemas de inseguridad, sobre todo en horarios nocturnos. Esta importante obra, prácticamente la única en este sector del DT, podría contribuir entonces a la valorización de la zona 4.

#### **IMAGEN 5.6 LOCALIZACIÓN DE LA OBRA DEL VIADUCTO DEL FERROCARRIL BELGRANO SUR**





Fuente: elaboración propia en base a GoogleEarth (2019). El polígono naranja ilustra el área de elevación del viaducto, en la intersección con la Av. Sáenz. El polígono amarillo representa los límites del DT.

### 5.3.3 Intervenciones de renovación en el entorno Parque Ameghino

Finalmente, la tercera de las intervenciones de renovación urbana adyacentes al área de estudio se vincula a la recualificación de la ex cárcel de Caseros, un predio de una hectárea localizado enfrente al Parque Ameghino, en el barrio de Parque Patricios, a seis cuadras del límite con el Distrito Tecnológico hacia el este (centro) (Imagen 5.7). A partir de la firma de un convenio entre la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y el Gobierno Porteño, el terreno delimitado por las calles Pasco, Av. Caseros, Pichincha y la prolongación virtual de la calle Rondeau, ha sido transferido a la Ciudad, con el objetivo de transformarse en el nuevo edificio del Ministerio de Economía y Finanzas y la sede central de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).



El proyecto, llevado adelante por el Gobierno de la Ciudad a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, recuperará el antiguo edificio en un nuevo polo administrativo donde se estima que trabajan todos los días unos 4.700 trabajadores, sumado a las personas que deban realizar trámites en dichas dependencias. Como el mismo Gobierno de la Ciudad promociona a través de su página web, “la obra forma parte del plan de descentralización y revitalización del sur de la Ciudad a través de la instalación de oficinas públicas, impulsando el desarrollo económico y social de los barrios”<sup>70</sup>. Adyacente a este predio se encuentra otro proyecto en marcha, destinado a la radicación de la sede del Archivo General de la Nación, donde durante la última dictadura cívico militar fue construida parte de la cárcel, en un edificio de veintidós pisos que más tarde fue demolido. Ambos terrenos, originalmente uno solo, han sido divididos, abriendo la calle Rondeau entre los dos edificios.

**IMAGEN 5.7 EMPLAZAMIENTO RELATIVO DE LA EX CÁRCEL DE CASEROS Y EL FUTURO ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN**



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth (2019). La línea amarilla señala el límite este del DT

<sup>70</sup> <https://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/noticias/ex-carcel-de-caseros-asi-era-y-asi-queda>, consultado 11/10/19.

Como se desprende de la Imagen 5.7, la puesta en marcha de dichas administraciones podría implicar una expansión hacia el este del área en renovación, con eje en la intersección de las avenidas Caseros y Jujuy (estación Caseros del subte H). Esto refuerza la consolidación del eje Jujuy como epicentro del desarrollo inmobiliario del área, con la consecuente valorización inmobiliaria de la zona 2 del Distrito Tecnológico.

### 5.3.4 Recapitulando: políticas de renovación adyacentes al Distrito Tecnológico

Los tres proyectos de desarrollo urbano presentados en este apartado permiten concluir que, tanto desde el sur como desde el este, tienen lugar importantes dinámicas de valorización que avanzan, se expanden y articulan con el Distrito Tecnológico, todas las cuales contribuyen a presionar los precios del suelo de la zona. En general, se trata de proyectos que están orientados sobre todo a jerarquizar áreas consolidadas orientadas a sectores medios o medios bajos.

Asimismo, se trata de obras de valorización de la Ciudad muy importantes que, en muchos sentidos, mejoran la calidad de vida de todos los sectores sociales, en especial trabajadores/as, que hacen uso de la ciudad en estas áreas. Queda claro, por ejemplo, con la eliminación del paso a nivel de Av. Sáenz, una acción que facilita el desplazamiento cotidiano de miles de trabajadores y trabajadoras. Esto también se torna evidente con la creación de un nuevo barrio para familias de clase media o media-baja, en un área de gran vacancia y localización estratégica. Por último, y en este mismo sentido, está la puesta en valor de la cárcel de Caseros, un entorno percibido como inseguro, y además ícono de los tiempos más oscuros de la historia del país, por lo que su resignificación es muy potente también en términos simbólicos.

Sin embargo, no debería dejar de considerarse, desde una perspectiva crítica, que estos proyectos implican a su vez tensiones con algunas dinámicas urbanas que, de no ser consideradas, podrían verse amenazadas: por caso, las familias ocupantes de los terrenos ferroviarios que hoy pertenecen al barrio Estación Buenos Aires, los habitantes de la Villa 21-24<sup>71</sup> y los de la Casa Santa Cruz, frente al Parque Ameghino<sup>72</sup>. Una vez más, ninguna de estas

---

<sup>71</sup> No está previsto para esta villa, una de las más populosas de la Ciudad, un proceso de reurbanización; al tiempo que la relocalización de las familias que habitan el borde del Riachuelo para la realización del Camino de Sirga es aún muy conflictivo, lo que seguramente podría haberse resuelto teniendo en cuenta esto para la asignación de viviendas.

intervenciones de recualificación del territorio están acompañadas de estrategias que prevean posibles desplazamientos por incapacidad económica de estos u otros grupos sociales.

Este señalamiento insiste con una mirada complejizada y no mecánica de la “presencia del Estado”, en discusión con la idea de que toda mejora pública debería ser bienvenida o aceptada como buena en sí misma, o como “algo mejor que nada”. En cambio, se trata de abordar los procesos de renovación urbana desde una perspectiva crítica y no ingenua, que permita plantear interrogantes acerca de cómo es deseable que se valore la Ciudad y, asumiendo que el consenso total es una ficción, discutir qué sectores sociales deben privilegiarse en estos procesos. Esto es, pensar la planificación urbana en términos de tensiones, y no de “buenas o malas” acciones o intenciones.

#### 5.4 Recapitulando. Políticas de renovación urbana en el sur y el Distrito Tecnológico: un patrón excluyente

A lo largo de este capítulo se presentó una reconstrucción de las políticas de renovación y desarrollo urbano en el Distrito Tecnológico y adyacencias. A partir de esto, se desprenden algunas reflexiones acerca del rol que ha asumido el Estado local para la valorización del territorio en la última década.

*a. Las políticas de renovación urbana que tienen lugar en el área comprendida por el Distrito Tecnológico conforman un plan articulado y coherente.* El papel del estado en la dinámica se revela determinante. Es posible rastrear una narrativa acerca del desarrollo local coherente con los lineamientos de la planificación estratégica, aunque hay una distancia entre lo enunciado y los efectos concretos. Es relativamente novedoso el grado de coordinación institucional entre áreas como Desarrollo Económico y Desarrollo Urbano. Mientras que los alcances en términos económicos (a escala local y global) son limitados o inexistentes, en el plano del desarrollo urbano estas políticas han logrado la dinamización de la zona.

*b. De todos los Distritos Económicos, el Tecnológico parece contar con las mejores condiciones territoriales previas para promover la valorización en la zona.* Su emplazamiento pericentral y cercanía a importantes nodos de transporte de escala metropolitana, así como una buena oferta de transporte preexistente, configuran una zona de

---

<sup>72</sup> Se trata de una ex fábrica, donde hace décadas viven más de 400 personas, en conflicto desde 2010. Para un informe detallado sobre el caso, se puede consultar un informe del Observatorio por el Derecho a la Ciudad: <http://observatoriociudad.org/?s=noticia&n=267> [recuperado 11/10/19]

muy buena accesibilidad; asimismo, cuenta con un patrimonio tangible e intangible, susceptible de ser capitalizado.

*c. El área del Distrito Tecnológico presenta condiciones socioeconómicas y de fragilidad habitacional, donde todos los indicadores se ubican por encima del promedio general de la Ciudad. La combinación entre condiciones territoriales para promover la valorización de la zona, indicadores socioeconómicos frágiles y políticas de renovación urbana que no contemplan herramientas “anti-desplazamiento” abre interrogantes acerca de los efectos sociales de los procesos de renovación en curso. Una tendencia que contrarresta del potencial excluyente de dichos procesos es la considerable proporción de hogares propietarios de vivienda y terreno, lo que podría permitir una apropiación algo más democrática del proceso de valorización.*

*d. Un análisis a escala del Distrito Tecnológico revela que existe una política de renovación selectiva por parte del Estado local, que tiende a reproducir patrones de valorización preexistentes. Siguiendo la zonificación propuesta para esta tesis, se observa que la gran mayoría de las inversiones en infraestructura y servicios públicos se concentra en la zona 2 y en el Entorno Jefatura, mientras que otras zonas (como la 4) permanecen directamente “desconectadas” de las “ventajas” del proceso.*

*e. Las políticas de renovación del Distrito Tecnológico se ensamblan con una serie de políticas adyacentes, que tienden a reforzar las tendencias de valorización territorial en el área. Esto es especialmente significativo en los bordes sur y oeste del DT, en las zonas más deterioradas, y en abandonadas y aquellas que han recibido menos atención hasta el momento. El nuevo barrio Estación Buenos Aires, las obras del viaducto del Ferrocarril Belgrano Sur y la puesta en valor del entorno Ameghino representan importantes obras en áreas históricamente deterioradas, que complementan y potencian el proceso de valorización en el área del Distrito Tecnológico.*

## PARTE TRES: RESULTADOS Y HALLAZGOS

## Capítulo 6

### **Dinámicas de valorización actuales en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. Análisis del mercado inmobiliario y de suelo, 2003-2017**

#### 6.1 Presentación y organización del capítulo

Como ha sido caracterizado a lo largo de los capítulos 4 y 5, durante la última década es posible constatar una fuerte intervención pública en el sur de la ciudad, orientada por el objetivo, planteado en el Modelo Territorial, de lograr *equidad territorial* entre el norte y el sur. Dicho indicador se mide en función de la evolución del precio del suelo, y su éxito implica que los precios del sur tiendan a alcanzar a los del norte. Como ya ha sido mencionado, esta forma de medir el desarrollo dista de ser socialmente inclusiva y expresa una mirada fiscalista del planeamiento urbano, lo que ha sido discutido por diversos autores (Jajamovich, 2012; Espina *et al.*, *op cit*; CIPPEC, 2014).

En función de este planteo, una tarea del Estado local ha sido generar condiciones de atraktividad para la inversión privada en el sur deteriorado, tanto en el ámbito productivo –a través del impulso a los Distritos Económicos-, como inmobiliario –en algunos casos abiertamente planteado, como en el Distrito de las Artes, en otros como efecto secundario o “derrame” de las políticas productivas-. Estas condiciones de atraktividad se complementan, en el plano normativo, con importantes obras de infraestructura –a través de gran cantidad de obras de mejoramiento del espacio público y la dotación de servicios especializados (ver apartado 4.3 y 5.2).

El impulso a la renovación urbana en el sur de la Ciudad, y particularmente en la Comuna 4, debe entenderse, pues, como una política coherente e integrada, que ha articulado diferentes dependencias gubernamentales (Recaudación, Desarrollo Económico, Planeamiento Urbano, Espacio Público, Educación y Seguridad) en torno al proyecto, donde la Subsecretaría de Planeamiento Urbano ha tenido un rol decisivo en dicha articulación, a través de diversos proyectos impulsados.

El propósito de este capítulo, es presentar un análisis de la dinámica del mercado inmobiliario y del suelo en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, en los últimos 15 años, que

otorgue insumos para evaluar la incidencia de las políticas de renovación urbana recientes en la valorización territorial del sur. Para esto, el análisis se organizó en torno a tres interrogantes principales, a saber: ¿cuál es la dinámica inmobiliaria actual en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, y particularmente en las Comunas 4 y 8?, ¿qué incidencia ha tenido la política de Distritos Económicos de la última década en el proceso de valorización del sur de la Ciudad?, y por último, ¿qué lugar tiene el Distrito Tecnológico en particular en este proceso?

En función de estos interrogantes, el capítulo se organiza como sigue: en el apartado 6.2 se examinan dos variables principales: a) evolución de la *cantidad de ofertas* para una serie de tipologías inmobiliarias, en diferentes unidades territoriales de análisis; y b) evolución del *precio promedio del metro cuadrado* en dólares a la venta para todas las tipologías, en diferentes unidades territoriales de análisis. Como se puede ver, dichas variables implican un abordaje diacrónico (por analizar la evolución a lo largo de una serie de años) y territorial (en tanto se examina la valorización diferencial entre distintas unidades territoriales significativas).

El apartado 6.3 de este capítulo incluye un análisis de la evolución de los permisos de construcción otorgados por el Gobierno de la Ciudad durante el período analizado, para los barrios que conforman las Comunas 4 y 8. Este indicador, complementa el de mercado inmobiliario, y permite analizar la relación entre los precios del suelo y el desarrollo inmobiliario real; revelando la presencia (o no) de dinámicas especulativas en áreas de renovación urbana reciente.

Por último, el apartado 6.4 presenta una síntesis de los principales hallazgos del capítulo, ofreciendo una mirada global de las transformaciones en el mercado inmobiliario y de suelo en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, durante los últimos 15 años.

De alguna manera, este capítulo y los dos siguientes –constitutivos de la Parte 3 de esta tesis- constituyen el corazón de la investigación: a través del análisis de un caso de estudio singular, se espera que los resultados que aquí se presentan colaboren en dos sentidos: por un lado, con la recopilación de información empírica, cuantitativa y cualitativa, exhaustiva y confiable, sobre un caso concreto de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires –el más dinámico en la actualidad-; por otro lado y especialmente, que contribuya a la construcción de una estrategia metodológica, replicable para cualquier caso de análisis territorial y evaluación de políticas de renovación urbana.

## 6.2 Valorización del mercado inmobiliario y del suelo en las Comunas 4 y 8 hacia la última década. Análisis del mercado de venta y alquiler de terrenos e inmuebles<sup>73</sup>.

Tal como fue señalado en el apartado metodológico, el análisis del mercado inmobiliario y de suelo que se presenta en este capítulo se organizó a partir del relevamiento de ofertas de venta y alquiler para diferentes tipologías inmobiliarias, a saber: terrenos, departamentos, oficinas y locales comerciales. Dichas ofertas fueron analizadas a partir de la construcción de unidades territoriales significativas, que permitieron comparar el proceso de valorización diferencial entre distintas áreas de la Ciudad. Estas unidades son: Total Ciudad, Comuna 4, Comuna 8, Barrios del sur<sup>74</sup>, Barrios del norte y todos los Distritos Económicos del sur (ver Capítulo 2.5). Para el análisis diacrónico, se agruparon años a partir de periodizaciones, a los fines de lograr una interpretación global y así evitar las oscilaciones interanuales, priorizando la tendencia general de valorización. Dichas periodizaciones, a su vez, guardan correspondencia con otras que tienen en cuenta variaciones generales del mercado inmobiliario de toda la Ciudad (Baer y Di Giovambattista, 2018), a los fines de no imputar a la política de Distritos Económicos movimientos que responden a dinámicas generales, como pueden ser medidas macroeconómicas, intervención a través de créditos, entre otras (Lerena, 2019)<sup>75</sup>.

Así, se compara la variación porcentual del precio promedio por metro cuadrado para cada tipología inmobiliaria, y la participación de las diferentes unidades territoriales en la cantidad de ofertas con respecto al total de la Ciudad, a lo largo de la serie disponible. Cuando los datos lo permitieron, fue incluido un análisis de los precios de los alquileres. Los resultados se presentan organizados a partir de las tipologías, considerando su comparación

---

<sup>73</sup> Este capítulo retoma algunos análisis preliminares presentados en Lerena (2019), Lerena y Gonzalez Redondo (en prensa)

<sup>74</sup> Incluye los barrios de La Boca, San Telmo, Constitución, Barracas, San Cristóbal, Parque Patricios, Boedo, Nueva Pompeya, Parque Chacabuco, Flores, Villa Soldati, Parque Avellaneda, Mataderos, Villa Lugano y Villa Riachuelo (ver Capítulo 2).

<sup>75</sup> Como se verá a lo largo del capítulo, aunque se procesaron datos desde el año 2003, el período 1 (2003-2005) se apartó del análisis de *variación porcentual*, por observar a lo largo de todas las series analizadas un comportamiento que se vincula al reacomodamiento posterior a la crisis económica de 2001 (valores absolutos muy bajos que expresan niveles de valorización muy altos entre los períodos 1 y 2, y entre los extremos de cada serie), más que a dinámicas específicas. Para el análisis diacrónico, entonces, se toman los años correspondientes al período inmediatamente anterior a la puesta en marcha del Distrito Tecnológico -el primero de los Distritos Económicos- (2006-2008 [período 2]). Esto, además, permite imputar con mayor precisión algunas dinámicas de valorización a la política de Distritos Económicos. En cambio, para el análisis de la *cantidad de ofertas* este período sí fue incluido.



territorial (entre distintas unidades territoriales en un mismo período) y temporal (entre distintos períodos para una misma unidad territorial).

Es importante tener en cuenta una serie de consideraciones metodológicas, que si bien han sido señaladas en el Capítulo 2, conviene reiterar para facilitar la interpretación de los datos, tanto del presente capítulo como del siguiente. En primer lugar, no confundir el *precio promedio absoluto* para cada tipología con su *variación porcentual* a través del tiempo: mientras que en el primer caso se reflejan los precios diferenciales *entre diferentes unidades territoriales* en un mismo momento, el segundo da cuenta del ritmo de valorización de *una misma unidad territorial contra sí misma*, en un período anterior. Esto explica, como será desarrollado durante el capítulo, que las zonas con precios más elevados de la Ciudad no sean las que más se valorizan o, dicho al revés, que las áreas de la Ciudad que han mostrado el mayor ritmo de valorización sean sin embargo las que cuentan con los precios absolutos más bajos.

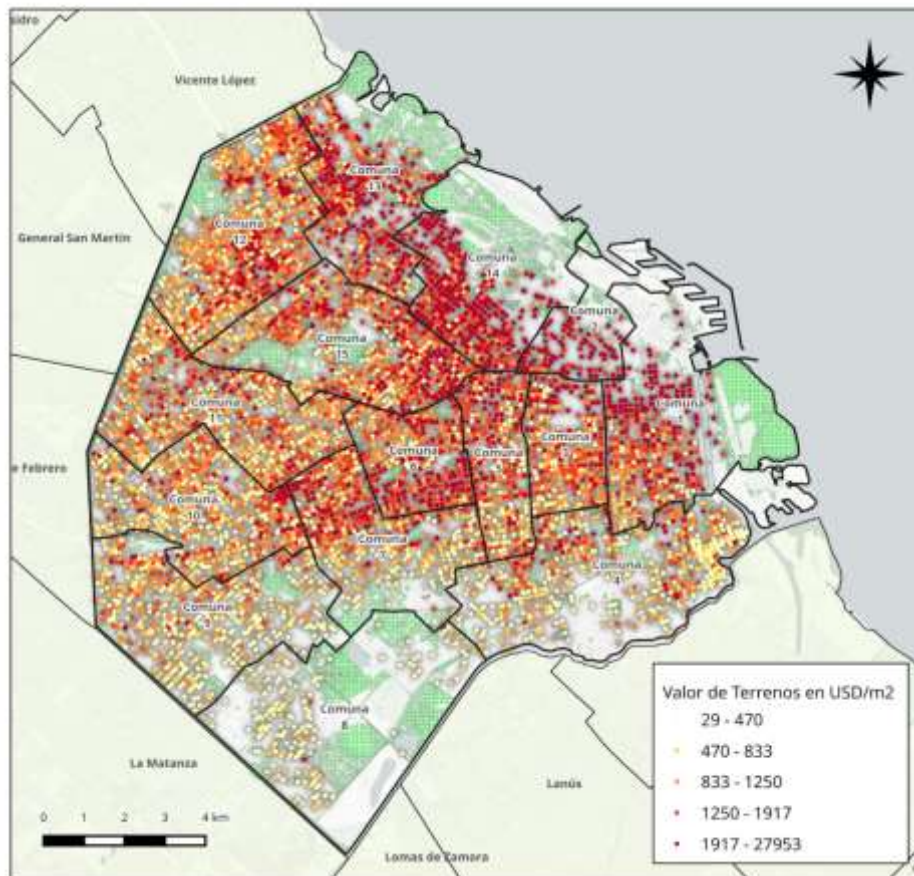
En segundo lugar, no confundir el análisis de la *cantidad de ofertas* con el de la *variación porcentual*. Dada la naturaleza del dato construido, no fue viable analizar la evolución diacrónica de la cantidad de ofertas para cada tipología, pues la cantidad de registros relevados oscila año a año por motivos que no se explican por la cantidad efectiva de ofertas en el mercado (ver apartado 2.5.2). De esta manera, la cantidad de ofertas se analizó comparando la proporción de ofertas entre diferentes unidades territoriales, para un mismo período. En cambio, sí fue posible analizar la evolución en el tiempo del precio promedio ofertado para cada tipología, justamente por tratarse de promedios.

En tercer lugar, tener en cuenta que las unidades territoriales Barrios del sur y Barrios del norte no agotan la superficie de la Ciudad. Como fue detallado en el apartado 2.5.3, se trata de una selección de barrios que son representativos de estos dos sectores, y que permiten comparar las dinámicas inmobiliarias de las comunas 4 y 8 con unidades territoriales aún más precisas que el promedio general de la Ciudad (que también es utilizado). Todo esto implica que las unidades Barrios del sur y Barrios del norte no suman el 100% de las ofertas existentes, lo que quedará expresado en las tablas.

### 6.2.1 Oferta de terrenos en venta: valorización del sur y tendencias de equidad territorial en la Ciudad

La oferta de terrenos en venta es un importante indicador de la dinámica inmobiliaria. El precio de un terreno representa la renta capitalizable de suelo para un propietario y, a la vez, su incidencia en un desarrollo inmobiliario. En este caso, fueron analizadas 22.048 ofertas de terrenos en venta entre los años 2003 y 2017 para toda la Ciudad, que fueron agrupadas en cinco períodos: (1) 2003-2005; (2) 2006-2008; (3) 2009-2011; (4) 2012-2014 y (5) 2015-2017.

**MAPA 6.1 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2003-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

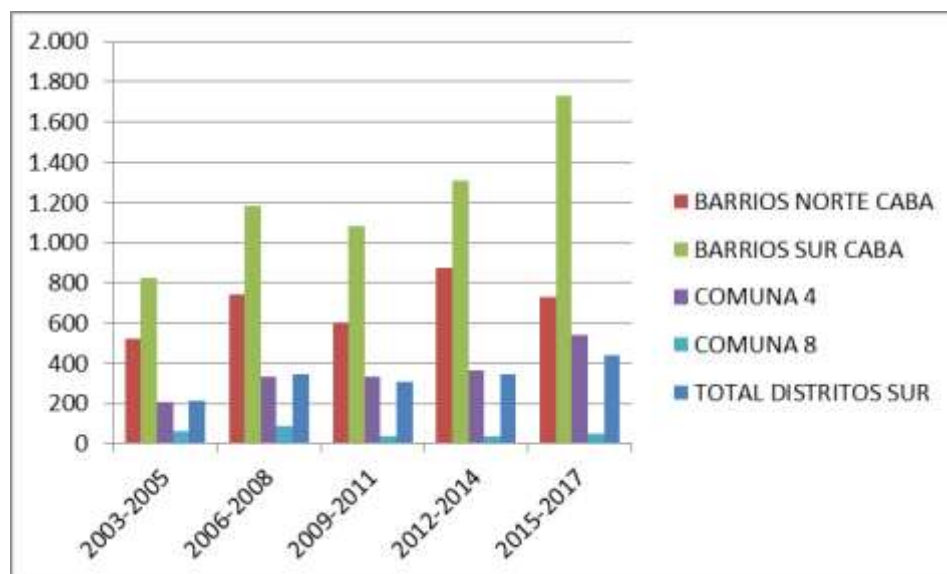
A partir del Mapa 6.1, la Tabla 6.1 y el Gráfico 6.1 se puede observar la mayor representación de los barrios del sur (28%) con respecto a los del norte (16%) en la cantidad de terrenos ofrecidos a lo largo de toda la serie.

**TABLA 6.1 CANTIDAD DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA SEGÚN PERÍODOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS.**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005 (1)		2006-2008 (2)		2009-2011 (3)		2012-2014 (4)		2015-2017 (5)		TOTAL 2003-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
CABA	3.234	100%	4.441	100%	3.928	100%	4.822	100%	5.623	100%	22.048	100%
BARRIOS NORTE CABA	521	16%	745	17%	600	15%	872	18%	728	13%	3.466	16%
BARRIOS SUR CABA	822	25%	1.186	27%	1.082	28%	1.309	27%	1.731	31%	6.130	28%
COMUNA 4	209	6%	331	7%	333	8%	362	8%	538	10%	1.773	8%
COMUNA 8	61	2%	85	2%	36	1%	39	1%	48	1%	269	1%
<b>TOTAL DISTRITOS SUR</b>	<b>217</b>	<b>6,71</b>	<b>347</b>	<b>7,81</b>	<b>307</b>	<b>7,82</b>	<b>343</b>	<b>7,11</b>	<b>443</b>	<b>7,88</b>	<b>1657</b>	<b>7,52</b>
DISTRITO DISEÑO	31	0,96	37	0,83%	53	1,35%	46	0,95%	66	1,17%	233	1,06%
DISTRITO ARTES	108	3,34	146	3,29%	162	4,12%	146	3,03%	165	2,93%	727	3,30%
DISTRITO TECNOLÓGICO	33	1,02	94	2,12%	67	1,71%	121	2,51%	183	3,25%	498	2,26%
DISTRITO DEPORTE	45	1,39	70	1,58%	25	0,64%	30	0,62%	29	0,52%	199	1,00%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

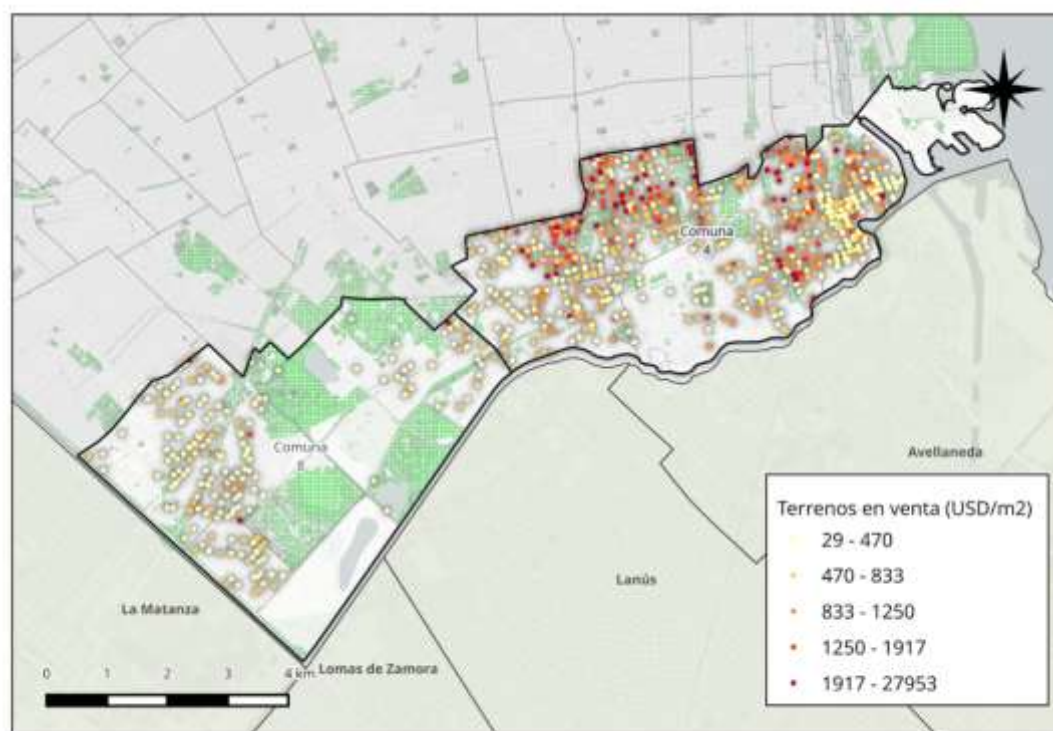
**GRÁFICO 6.1 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

La participación de los barrios del sur en la localización de los terrenos no se explica por las Comunas 4 y 8, cuyas ofertas en conjunto no alcanzan el 10% del total de la Ciudad a lo largo del período. Tampoco por los Distritos Económicos, que representan entre todos menos del 8% del total de ofertas para toda la Ciudad, dando cuenta de una relativamente baja influencia en la dinámica inmobiliaria general. Estos datos señalan que la oferta de suelo en el sur se distribuye, en cambio, entre los barrios más consolidados.

**MAPA 6.2 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2003-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Al comparar la dinámica entre los Distritos Económicos del sur, la Tabla 6.2 señala que el de las Artes es el principal oferente de suelo (44%), seguido por el Distrito Tecnológico (30%), ubicándose bastante más atrás los del Diseño y Deporte (14 y 12 %, respectivamente) (Gráfico 6.2).

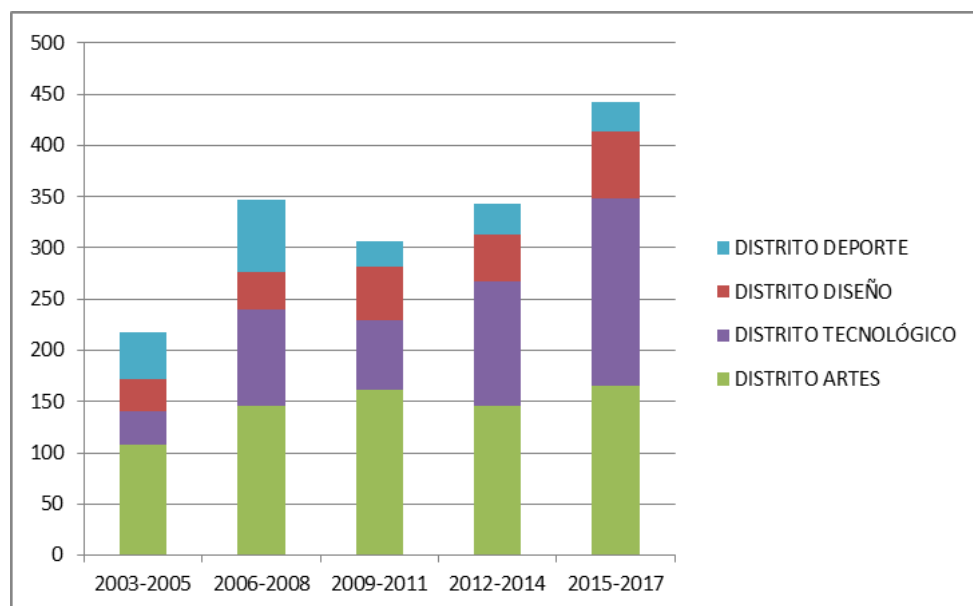
**TABLA 6.2 PARTICIPACIÓN DE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR EN LA CANTIDAD DE TERRENOS OFRECIDOS EN LA CABA. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005 (1)		2006-2008 (2)		2009-2011 (3)		2012-2014 (4)		2015-2017 (5)		TOTAL 2003-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
<b>TOTAL CABA*</b>	<b>3.234</b>	<b>6,71</b>	<b>4.441</b>	<b>7,81</b>	<b>3.928</b>	<b>7,82</b>	<b>4.822</b>	<b>7,11</b>	<b>5.623</b>	<b>7,88</b>	<b>22.048</b>	<b>7,52</b>
DISTRITO DISEÑO	31	14%	37	11%	53	17%	46	13%	66	15%	233	14%
DISTRITO ARTES	108	50%	146	42%	162	53%	146	43%	165	37%	727	44%
DISTRITO TECNOLÓGICO	33	15%	94	27%	67	22%	121	35%	183	41%	498	30%
DISTRITO DEPORTE	45	21%	70	20%	25	8%	30	9%	29	7%	199	12%
<b>TOTAL DISTRITOS SUR</b>	<b>217</b>	<b>100%</b>	<b>347</b>	<b>100%</b>	<b>307</b>	<b>100%</b>	<b>343</b>	<b>100%</b>	<b>443</b>	<b>100%</b>	<b>1.657</b>	<b>100%</b>

\* la columna de participación respecto al total refiere al total distritos del sur

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

**GRÁFICO 6.2 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA ENTRE LOS DISTINTOS DISTRITOS ECONÓMICOS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

En cuanto a la evolución del precio promedio por metro cuadrado, la Tabla 6.3 permite constatar un significativo proceso de valorización en todas las unidades territoriales analizadas. Las significativas variaciones que se observan entre los períodos 1 y 2, factiblemente estén expresando un efecto general de recomposición del mercado inmobiliario, después de la crisis económica de 2001. No obstante, al comparar la variación entre los períodos 2 a 5, es decir, entre el período inmediatamente anterior a la creación del primer Distrito y el último período relevado, es posible verificar que la valorización es más acelerada en los barrios del sur (107%), que el norte (66%) y el promedio de la Ciudad (83%). Por su parte, las comunas 4 y 8 se valorizan aún por encima de los barrios del sur, (112% y 125%, respectivamente). Estos datos señalan que, aunque la incidencia en la cantidad de ofertas en las comunas 4 y 8 y los Distritos Económicos es muy pequeña, el mercado de suelo comporta un gran dinamismo.

**TABLA 6.3 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005 (1), 2006-2008 (2), 2009-2011 (3), 2012-2014 (4) Y 2015-2017 (5)**

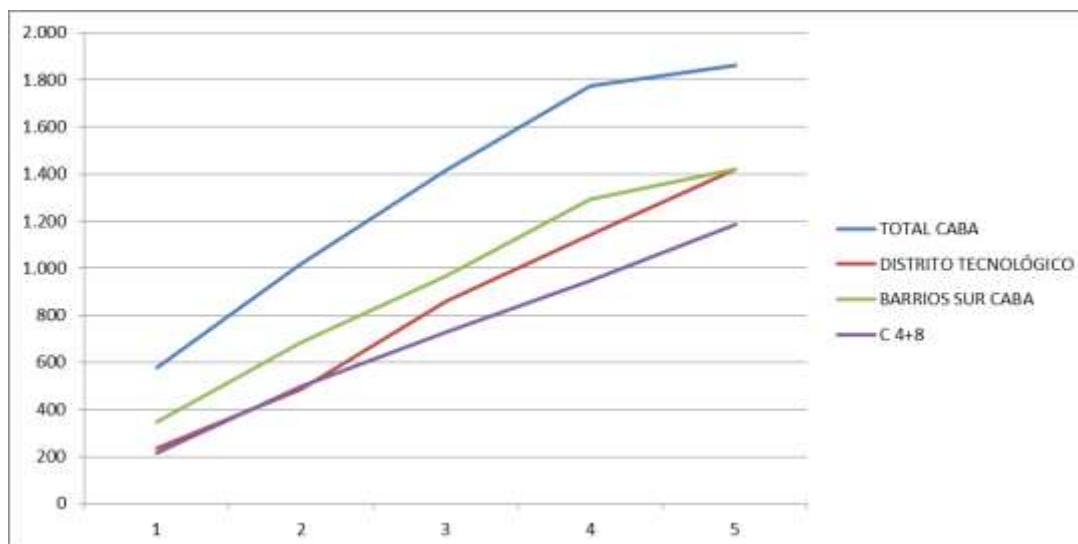
PROMEDIO USD/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2017 (5)	variación porc 1 y 2	variación porc 2 y 3	variación porc 3 y 4	variación porc 4 y 5	variación porc 2 y 5
<b>CABA</b>	<b>576</b>	<b>1.019</b>	<b>1.416</b>	<b>1.773</b>	<b>1.863</b>	<b>77%</b>	<b>39%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>83%</b>
BARRIOS NORTE CABA	1.099	1.786	2.241	2.786	2.965	63%	25%	24%	6%	66%
BARRIOS SUR CABA	348	687	969	1.293	1.422	97%	41%	33%	10%	107%
COMUNA 4	233	546	763	983	1.230	135%	40%	29%	25%	125%
COMUNA 8	153	317	432	604	673	107%	36%	40%	11%	112%
DISTRITO DISEÑO	254	634	925	1.219	1.157	150%	46%	32%	-5%	83%
DISTRITO ARTES	260	576	831	974	1.098	121%	44%	17%	13%	91%
DISTRITO TECNOLÓGICO	234	486	858	1.142	1.418	108%	77%	33%	24%	192%
DISTRITO DEPORTE	149	315	428	617	653	112%	36%	44%	6%	107%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y del MDU-GCBA

Al comparar los distritos del sur entre sí, se destaca el Distrito Tecnológico, con una valorización del 192%, siendo la unidad territorial que más se valoriza en toda la Ciudad. Le sigue el del Deporte, con un 107%, luego el de las Artes (91%) y por último el del Diseño (83%). También es significativo que el total de las unidades territoriales desaceleran su valorización con el pasar del tiempo. El Distrito del Diseño es el más elocuente: entre los períodos 4 y 5 se desvaloriza en un 5%. La única excepción se da en el Distrito del Deporte, que entre los períodos 3 y 4 experimenta una crecida (del 36 al 44%), aunque el período siguiente se desploma (6%).

Entre los períodos 2 y 3 es significativa la valorización que experimenta el Distrito Tecnológico, respecto del resto de las unidades territoriales (77%, seguido de un 46% para el Distrito del Diseño; siendo el promedio de la Ciudad un 39%). Es precisamente en este momento cuando se conoce públicamente y se sanciona la Ley de creación del Distrito Tecnológico, a la vez que se inauguran las estaciones de la Línea H del subterráneo (año 2007). El Gráfico 6.3 señala la tendencia de valorización, donde los precios en el Distrito Tecnológico se desplazan desde los promedios de las Comunas 4 y 8, donde se sitúan los valores más bajos de la Ciudad, hacia el promedio general de los Barrios del sur.

**GRÁFICO 6.3 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO (U\$S) DE TERRENOS PARA DIFERENTES UNIDADES TERRITORIALES DE LA CIUDAD. PERÍODOS 2003-2005 (1), 2006-2008 (2), 2009-2011 (3), 2012-2014 (4) Y 2015-2017 (5).**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y del MDU-GCBA

Respecto al Distrito del Diseño, la caída de un 5% entre los períodos 4 y 5 puede deberse a un ajuste de las expectativas generadas por el “éxito” del Distrito lindero<sup>76</sup>. Para el resto de los distritos no parece haber una tendencia clara, lo que lleva a relativizar el efecto territorial de esta política, al menos por el momento.

De estos datos se desprenden algunas reflexiones preliminares: por un lado, la fuerte tendencia a la valorización de todas las unidades territoriales de la zona sur parece confirmar lo que señalan otros trabajos, así como también fuentes gubernamentales (SPU-MDU, 2015; Goicoechea, 2017; Jajamovich, 2012). Por otro lado, es significativo que la valorización sea menos acelerada en los distritos de las Artes y el Diseño (barrios de San Telmo, La Boca y Barracas) que en el resto, donde las intervenciones más importantes son más recientes. Cabe recordar que aquellos barrios vienen siendo testigos de políticas de renovación urbana desde, por lo menos, una década antes que el resto de los barrios del sur. La tendencia general, pues, parece ser a la aceleración de las áreas menos dinámicas, replicándose el patrón de la Ciudad también entre los barrios del sur. Estos resultados permiten corroborar cierto nivel de “éxito” de las políticas de valorización del sur, si se mide a partir del indicador de *equidad territorial*, planteado en el Modelo Territorial.

<sup>76</sup> En Lerena y Gonzalez (en evaluación) este análisis se complementa con entrevistas a referentes del distrito del diseño, que confirman esta hipótesis del “efecto expectativas o arrastre” del Distrito del Diseño respecto del Distrito Tecnológico.



## 6.2.2 Dinámicas del mercado formal de compraventa y alquileres de departamentos

La oferta de departamentos es un indicador sensible para observar procesos de valorización excluyente: el precio para su alquiler o venta representa, en concreto, la posibilidad de residir en la Ciudad. Para esta tipología inmobiliaria, se analizaron 158 068 ofertas de departamentos en venta entre los años 2003 y 2016<sup>77</sup> para toda la Ciudad, que fueron agrupadas en cinco períodos (2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014 y 2015-2016), y 10 909 ofertas de departamentos en alquiler para toda la Ciudad. La información sobre ofertas de departamentos en alquiler está disponible sólo para los años 2015, 2016 y 2017. Sin embargo, estos tres años se corresponden con el último período analizado para los departamentos en venta, por lo que es posible comparar solamente en ese período ambos mercados. Una breve consideración acerca del mercado formal de alquileres: a diferencia de las operaciones de compraventa, el mercado de alquileres se transa en pesos argentinos, lo que, producto de la dinámica inflacionaria, dificulta la comparación diacrónica. Para saldar esta limitante, los precios se expresan en dólares, ajustando según la cotización del peso al momento del relevamiento.

### *Dinámica del mercado formal de compraventa de departamentos*

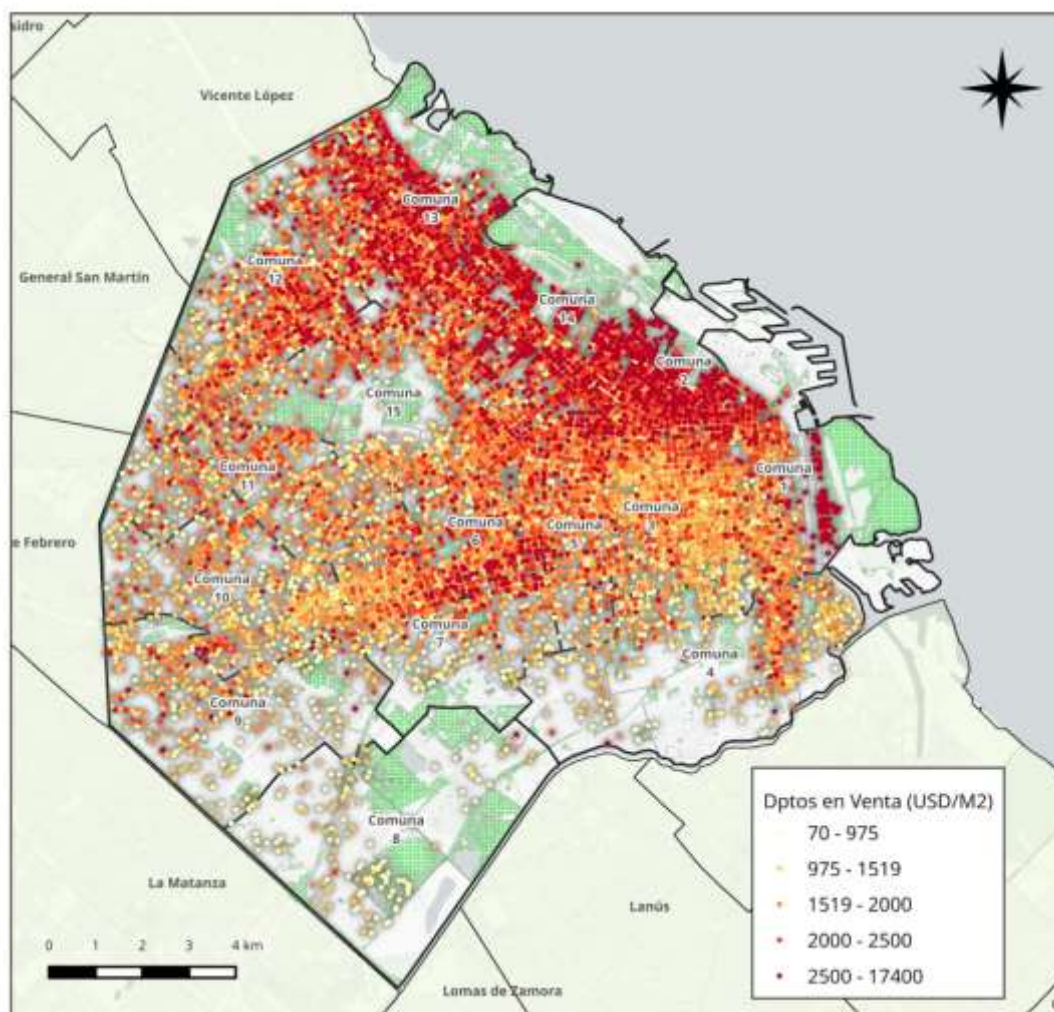
Con respecto a la distribución territorial de las ofertas de departamentos en venta a lo largo de la serie, el Mapa 6.3, Tabla 6.4 y Gráfico 6.4 permite observar, al contrario que con los terrenos, la concentración sobre todo en los barrios del norte, respecto a los del sur (35,7% y 15,9%, respectivamente), así como la pequeña participación de las unidades territoriales del sur en el mercado de compraventa de departamentos de la Ciudad. Entre las unidades territoriales del sur, la Comuna 4 es la que registra mayor proporción de ofertas, con un leve 3,6% (Tabla 6.4).

### **MAPA 6.3 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2003-2017**

---

<sup>77</sup> En este caso, los datos para 2017 no estuvieron disponibles.





Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y del MDU-GCBA

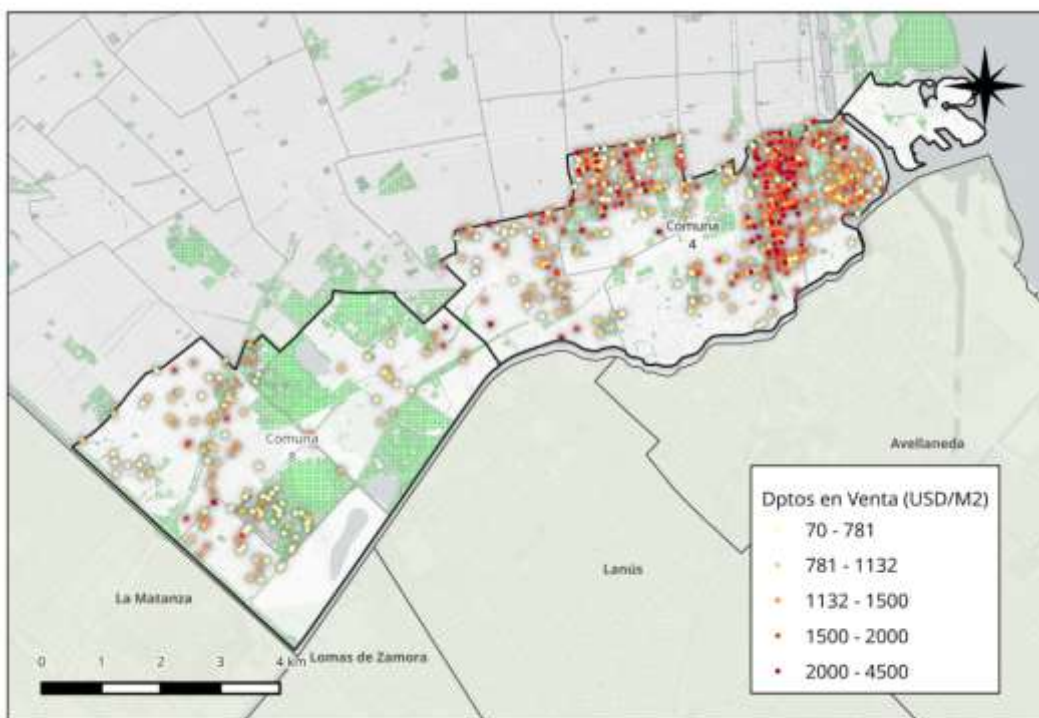
**TABLA 6.4 CANTIDAD DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN PERÍODOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES.**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005 (1)		2006-2008 (2)		2009-2011 (3)		2012-2014 (4)		2015-2016 (5)		TOTAL 2003-2016	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
CABA	21.836	100,0%	18.882	100,0%	59.394	100,0%	38.978	100,0%	18.978	100,0%	158.068	100,0%
BARRIOS NORTE CABA*	7.675	35,1%	6.259	33,1%	21.118	35,6%	15.154	38,9%	6.235	32,9%	56.441	35,7%
BARRIOS SUR CABA*	3.279	15,0%	3.178	16,8%	9.054	15,2%	6.487	16,6%	3.138	16,5%	25.136	15,9%
COMUNA 4	510	2,3%	779	4,1%	2.195	3,7%	1.543	4,0%	690	3,6%	5.717	3,6%
COMUNA 8	89	0,4%	162	0,9%	358	0,6%	85	0,2%	66	0,3%	760	0,5%
DISTRITO DISEÑO	79	0,4%	110	0,6%	419	0,7%	281	0,7%	135	0,7%	1.024	0,6%
DISTRITO ARTES	286	1,3%	460	2,4%	1.227	2,1%	855	2,2%	326	1,7%	3.154	2,0%
DISTRITO TECNOLÓGICO	77	0,4%	90	0,5%	293	0,5%	190	0,5%	39	0,2%	689	0,4%
DISTRITO DEPORTE	60	0,3%	123	0,7%	263	0,4%	75	0,2%	43	0,2%	564	0,4%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Dentro de los distritos, el de las Artes es el que concentra la mayor cantidad de ofertas (3 154), seguido muy por detrás por el Distrito del Diseño, con 1 024 ofertas (Tabla 5.2.4). Como señalaremos más adelante, y reforzando las reflexiones provisionarias sobre la oferta de terrenos, estos dos distritos concentran los barrios tradicionalmente más dinámicos del sur en términos inmobiliarios.

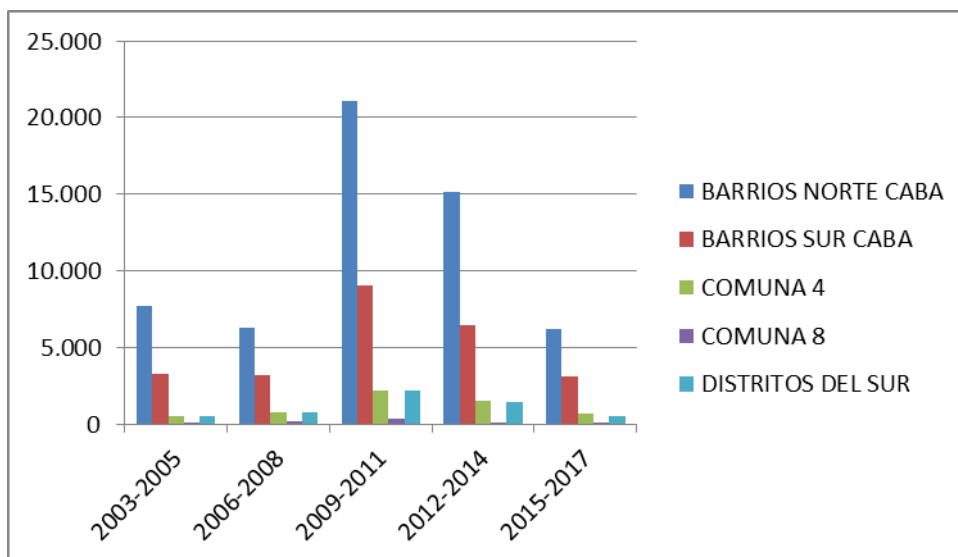
**MAPA 6.4 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2003-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Es significativa la participación del barrio de La Boca dentro del Distrito de las Artes (concentra casi la mitad de sus ofertas), teniendo en cuenta que se trata de uno de los barrios de mayor vulnerabilidad habitacional de la Ciudad. En este contexto, una relativamente importante dinámica en el mercado de viviendas (desregulado) podría constituir un indicador de renovación urbana excluyente.

**GRÁFICO 6.4 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Si bien la cantidad de ofertas de departamentos en venta en los barrios del sur se ubica muy por debajo del total de la Ciudad y de los barrios del norte, no ocurre lo mismo con la dinámica de valorización del mercado inmobiliario. La Tabla 6.5 permite observar que a lo largo de la serie (excluyendo el período 1, por los motivos señalados anteriormente) las unidades territoriales Barrios del sur y Comuna 4 se valorizan por encima del promedio total de la Ciudad (que lo hace en un 78%) y de los Barrios del norte (75%), representando un 97% y un 90%, respectivamente. Las demás unidades territoriales se valorizan más lentamente que el promedio de la Ciudad, siendo la Comuna 8 la que presenta los valores más bajos (44%).

**TABLA 6.5 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**

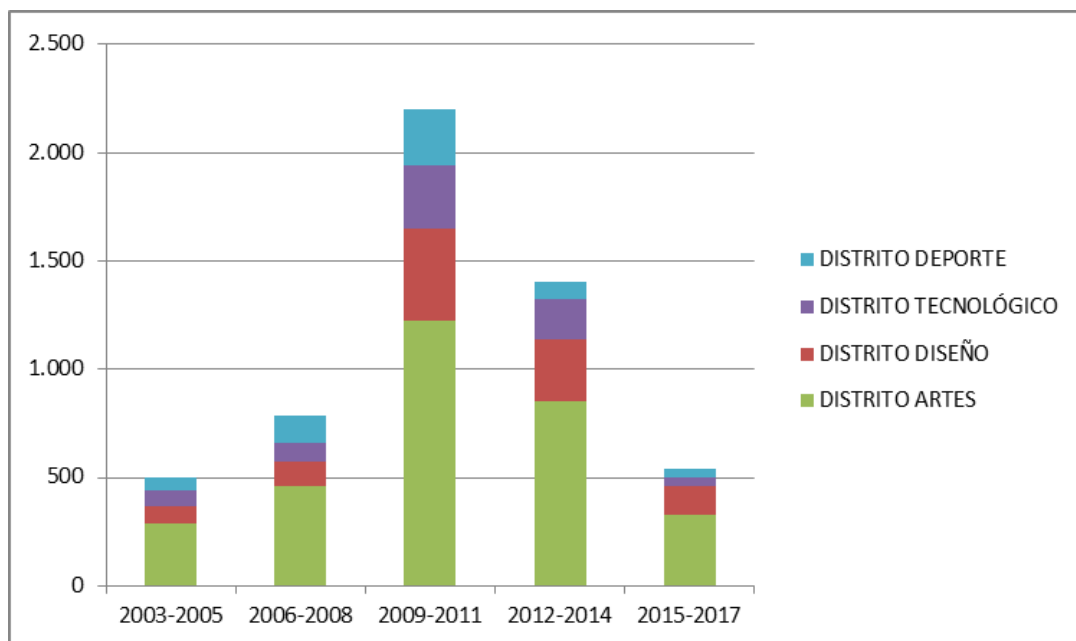
PROMEDIO USD/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2016 (5)	variación porc 1 y 2	variación porc 2 y 3	variación porc 3 y 4	variación porc 4 y 5	variación porc 2 Y 5
CABA	699	1.384	1.860	2.289	2.462	98%	34%	23%	8%	78%
BARRIOS NORTE CABA	867	1.701	2.234	2.679	2.979	96%	31%	20%	11%	75%
BARRIOS SUR CABA	525	1.046	1.417	1.822	2.059	99%	35%	29%	13%	97%
COMUNA 4	500	1035	1395	1803	1967	107%	35%	29%	9%	90%
COMUNA 8	377	765	1048	1293	1103	103%	37%	23%	-15%	44%
DISTRITO DISEÑO	565	1.115	1.500	1.876	1.947	97%	35%	25%	4%	75%
DISTRITO ARTES	510	1.060	1.446	1.749	1.883	108%	36%	21%	8%	78%
DISTRITO TECNOLÓGICO	451	959	1.322	1.922	1.623	113%	38%	45%	-16%	69%
DISTRITO DEPORTE	392	769	1.000	1.416	1.196	96%	30%	42%	-16%	56%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Estos resultados expresan una dinámica de “espejo invertido” entre el norte y sur de la ciudad respecto de terrenos y departamentos, que se explica a partir del proceso histórico de ocupación de la ciudad: la valorización más temprana de los barrios del norte ha conllevado una mayor oferta y demanda de departamentos, con la consiguiente escasez de terrenos. Justamente la situación inversa se da en el sur de la ciudad: la valorización tardía se expresa en una mayor vacancia de suelo, y en una menor oferta de departamentos.

Con respecto a la dinámica entre los Distritos Económicos del sur (Tabla 6.5 y Gráfico 6.5), el de las Artes es el único que mantiene una valorización en línea con la tendencia general de la Ciudad. Le sigue el del Diseño, que se valoriza apenas por debajo de la media de la ciudad, y a igual ritmo que los barrios del norte (75%). Con respecto al Distrito Tecnológico, mientras que en el caso de las ofertas de terrenos es la unidad territorial que más se destaca en toda la Ciudad, para el caso de los departamentos su valorización es más lenta. Como veremos más adelante, esto podría reflejar una dinámica inmobiliaria que está orientada a usos del suelo no residenciales, especialmente oficinas.

**GRÁFICO 6.5 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA ENTRE LOS DISTINTOS DISTRITOS ECONÓMICOS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

El hecho de que las unidades Barrios del sur y Comuna 4 superen la tendencia de los distritos indica que el proceso de valorización del sur que tiene lugar en la Ciudad, no se estaría explicando por la política de Distritos Económicos, por lo menos para el caso del mercado de departamentos.

#### *Dinámica del mercado formal de alquileres de departamentos*

Como fue anticipado, se relevaron 10.909 ofertas de departamentos en alquiler para toda la Ciudad entre los años 2015 y 2017. Al observar la Tabla 6.7, Mapa 6.5 y Gráfico 6.6 se constata que, a lo largo de la serie, alrededor del 50% del mercado de alquileres se concentra en los Barrios del norte.

**TABLA 6.7 CANTIDAD DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. AÑOS 2015, 2016 Y 2017.**

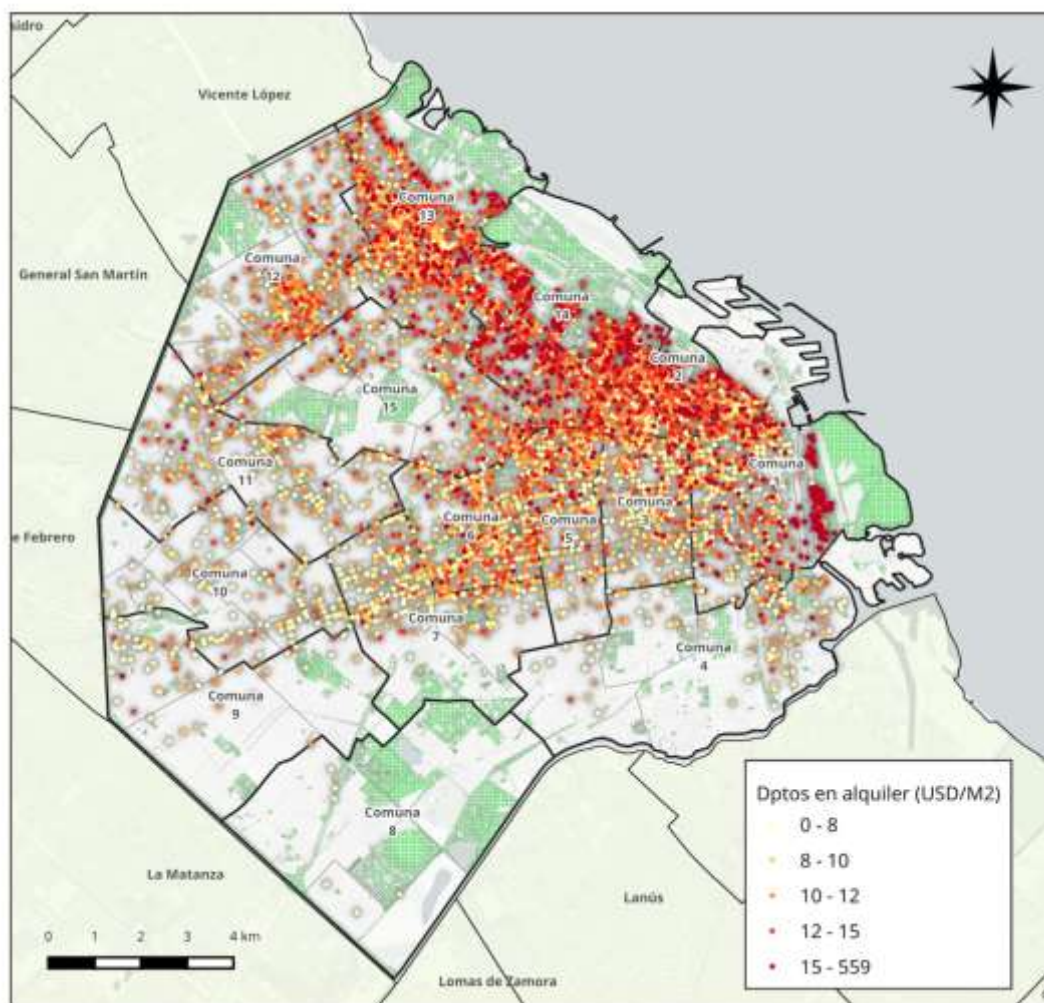
CANTIDAD DE OFERTAS	2015		2016		2017		Total de ofertas	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
CABA	4.307	100,0%	4.276	100,0%	2.326	100,0%	10.909	100,0%
BARRIOS NORTE CABA	1.965	45,6%	2.382	55,7%	1.242	53,4%	5.589	51,2%
BARRIOS SUR CABA	409	9,5%	308	7,2%	145	6,2%	862	7,9%
COMUNA 4	92	2,1%	68	1,6%	29	1,2%	189	1,7%
COMUNA 8	4	0,1%	2	0,0%	1	0,0%	7	0,1%
DISTRITO DISEÑO	14	0,3%	8	0,2%	3	0,1%	25	0,2%
DISTRITO ARTES	62	1,4%	62	1,4%	31	1,3%	155	1,4%
DISTRITO TECNOLÓGICO	8	0,2%	9	0,2%	10	0,4%	27	0,2%
DISTRITO DEPORTE	3	0,1%	2	0,0%	0	0,0%	5	0,0%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

La participación de los Barrios del sur es mucho más reducida: no alcanza el 8% del total de las ofertas, mientras que las Comunas 4 y 8 en particular tienen una participación muy minoritaria (1,7% y 0,1%, respectivamente), lo que se replica a la hora de analizar los Distritos Económicos del sur.

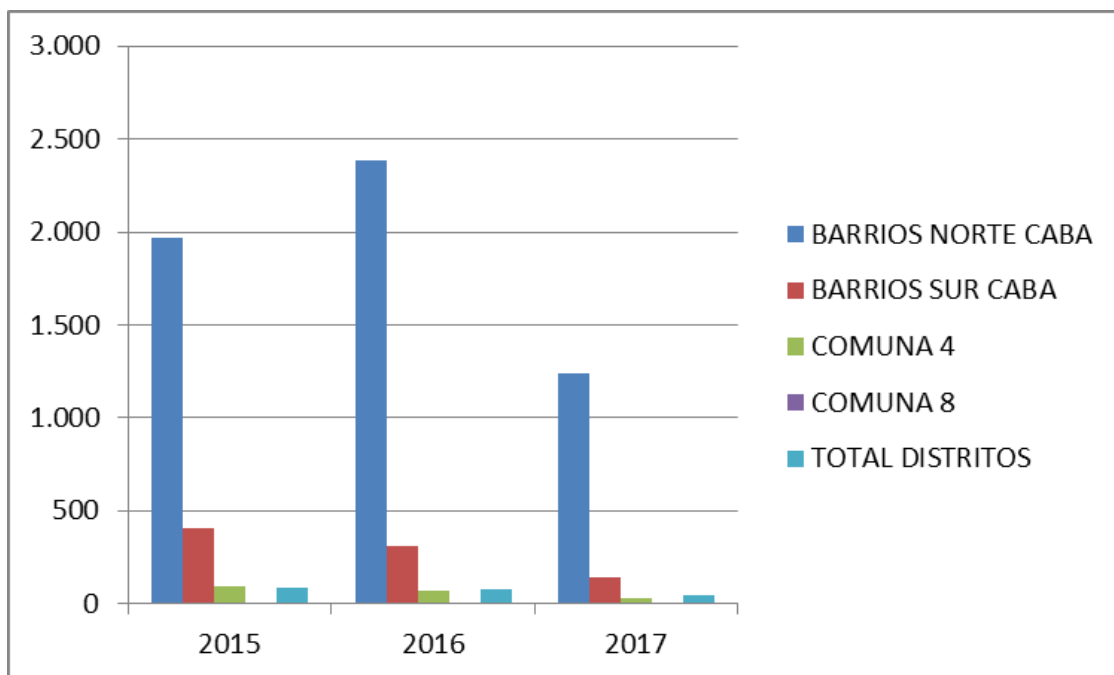
**MAPA 6.5 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2015, 2016 Y 2017**





Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

**GRÁFICO 6.6 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER ENTRE DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. AÑOS 2015, 2016 Y 2017.**



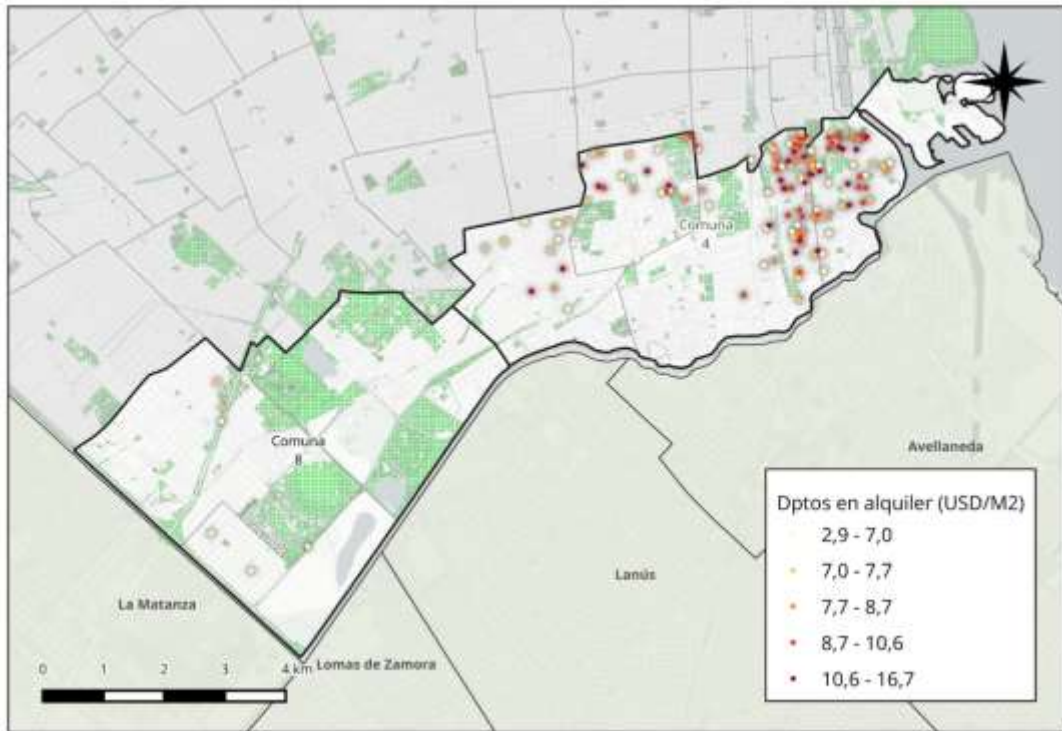
Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Entre los Distritos Económicos del sur, y por mucha diferencia, el de las Artes es el que cuenta con una mayor oferta de departamentos en alquiler (Gráfico 6.7), donde el barrio de La Boca concentra la mayoría de las ofertas (67, sobre un total de 155) (Mapa 6.6). El Distrito del Deporte prácticamente no registra ofertas de alquileres a lo largo de la serie<sup>78</sup>. En general, la cantidad de registros para todos los Distritos Económicos es tan pequeña para este submercado que no es posible establecer afirmaciones estadísticamente concluyentes.

**MAPA 6.6 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2015, 2016 Y 2017**

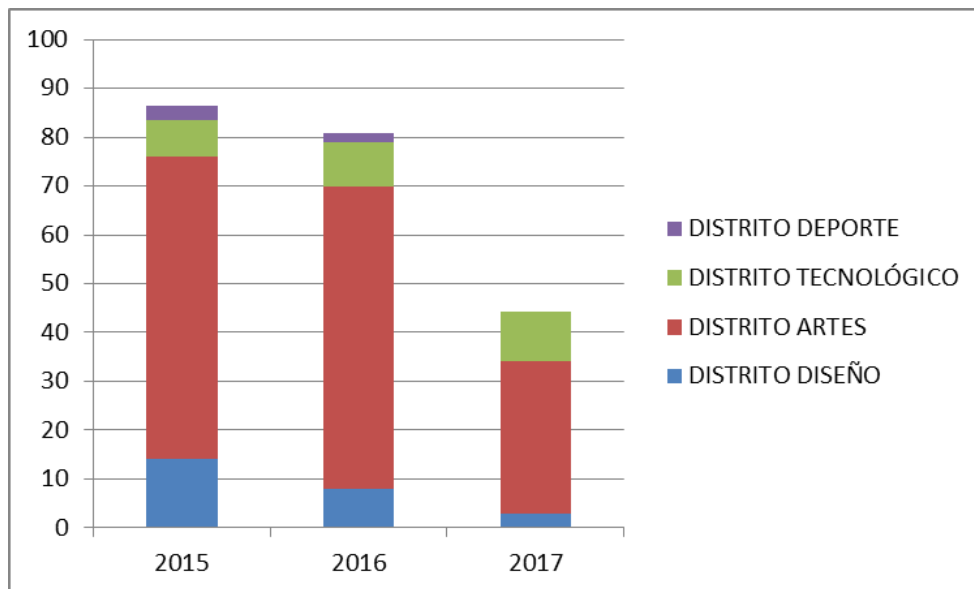
<sup>78</sup> Es interesante monitorear estos datos para los años siguientes, teniendo en cuenta el impacto que podría tener la Villa Olímpica en esta zona.





Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

**GRÁFICO 6.7 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS. AÑOS 2015, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

De los datos presentados se desprenden algunas reflexiones: en primer lugar, la escasa oferta de departamentos en alquiler en el sur de la Ciudad, en un marco de creciente

inquilinización (ver Capítulo 3, apartado 3.5), refuerza la tendencia excluyente al acceso a la vivienda en los barrios históricamente más asequibles. En segundo lugar, y en el sentido de lo anterior, demuestra en qué medida la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad está orientada por la lógica de la ganancia, más que por la demanda de vivienda asequible.

La Tabla 6.8 resume la evolución del mercado de alquileres a lo largo de la serie. Lo primero que se observa es un aumento del precio de todas las unidades territoriales, con la excepción de la Comuna 8 (que, presumiblemente en función de la escasez de ofertas, presenta un comportamiento oscilante a lo largo de la serie).

**TABLA 6.8 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2015, 2016 Y 2017.**

PROMEDIO USD/M2	2015	2016	2017	variación porc 2015-2016	variación porc 2016-2017	variación porc 2015-2017
CABA	9,7	12,7	17,4	32%	37%	80%
BARRIOS NORTE CABA	10,6	13,9	17,5	32%	25%	65%
BARRIOS SUR CABA	8,3	9,6	15,8	16%	65%	92%
COMUNA 4	8,0	8,8	10,9	10%	24%	36%
COMUNA 8	6,3	2,9	7,2	-55%	153%	14%
DISTRITO DISEÑO	7,9	8,9	10,6	12%	19%	34%
DISTRITO ARTES	8,6	9,6	13,0	12%	36%	52%
DISTRITO TECNOLÓGICO	7,5	8,9	10,3	19%	15%	36%
DISTRITO DEPORTE	5,9	2,9	//	-52%	//	//

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Al igual que ocurre con otras tipologías inmobiliarias, aunque la participación de las ofertas de departamentos en alquiler de la zona sur es muy pequeña en comparación con los barrios del norte y el promedio de la Ciudad, cuando se analiza la valorización de dichas ofertas, los datos son significativos: como puede verse en la Tabla 6.8, a lo largo de la serie, mientras en promedio la Ciudad se valoriza un 80%, los Barrios del sur lo hacen en un 92%. Esta acelerada valorización, sin embargo, no está dada por las Comunas 4 y 8, ni por los Distritos Económicos: nuevamente esto indica, al igual que para el mercado de compraventa de departamentos, que los barrios más consolidados del sur son los que parecen estar explicando esta dinámica inmobiliaria.

A partir de los datos examinados, es posible afirmar que las dificultades para acceder a la vivienda en alquiler en las comunas 4 y 8 de la Ciudad responderían más a la escasez de ofertas, que a una dinámica de valorización acelerada. La situación es más compleja en el resto de los barrios del sur donde, además de existir una oferta reducida de inmuebles en alquiler, estos registran la valorización más acelerada de la Ciudad en el período de análisis. Los datos parecen mostrar también que los precios de los alquileres para vivienda no guardan correspondencia directa con la política de Distritos Económicos.

### 6.2.3 Dinámica del mercado inmobiliario para la compraventa y alquiler de oficinas

Tal como fue desarrollado en el Capítulo 5.2, la actividad productiva en industrias creativas es central en el planteo de los Distritos Económicos. Por esto, el análisis de la evolución del mercado de oficinas (orientadas al sector del terciario avanzado) se constituye como un importante indicador de la dinámica económica en algunos de los distritos. Para el caso de esta tipología inmobiliaria, se analizaron 4 843 ofertas de oficinas en venta, y 4 506 en alquiler para toda la Ciudad, entre los años 2014, 2016 y 2017. Dada la breve serie de datos disponible, no se organizaron periodizaciones.

#### *Dinámica del mercado de compraventa de oficinas*

A partir de la Tabla 6.9 es posible observar la escasa incidencia de las oficinas en los distritos del sur, que participan entre un 2 y 3% del total de las ofertas.

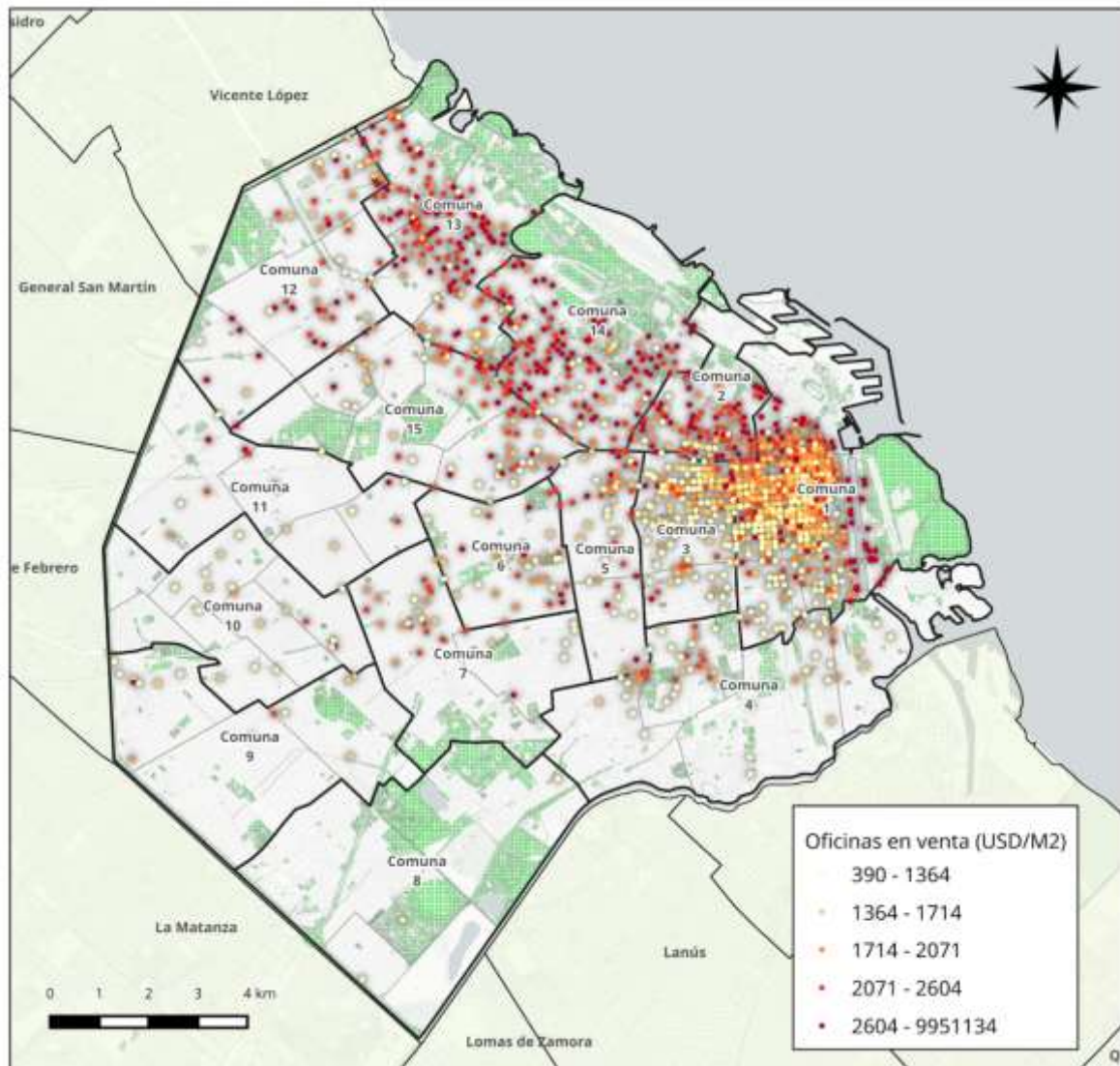
**TABLA 6.9 CANTIDAD DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.**

CANTIDAD DE OFERTAS	2014		2016		2017		TOTAL 2014-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
CABA	1.862	100,0%	1.060	100,0%	1.921	100,0%	4.843	100,0%
MICROCENTRO*	864	46,4%	431	40,7%	884	46,0%	2.179	45,0%
BARRIOS NORTE CABA	430	23,1%	267	25,2%	429	22,3%	1.126	23,3%
BARRIOS SUR CABA	149	8,0%	59	5,6%	128	6,7%	336	6,9%
COMUNA 4	40	2,1%	16	1,5%	59	3,1%	115	2,4%
COMUNA 8	1	0,1%	2	0,2%	1	0,1%	4	0,1%
TOTAL DISTRITOS DEL SUR	38	2,0%	24	2,3%	62	3,2%	124	2,6%
DISTRITO DISEÑO	0	0,0%	3	0,3%	3	0,2%	6	0,1%
DISTRITO ARTES	18	1,0%	14	1,3%	22	1,1%	54	1,1%
DISTRITO TECNOLÓGICO	19	1,0%	5	0,5%	36	1,9%	60	1,2%
DISTRITO DEPORTE	1	0,1%	2	0,2%	1	0,1%	4	0,1%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA. \*La categoría *microcentro* agrupa los barrios de Monserrat y San Nicolás.

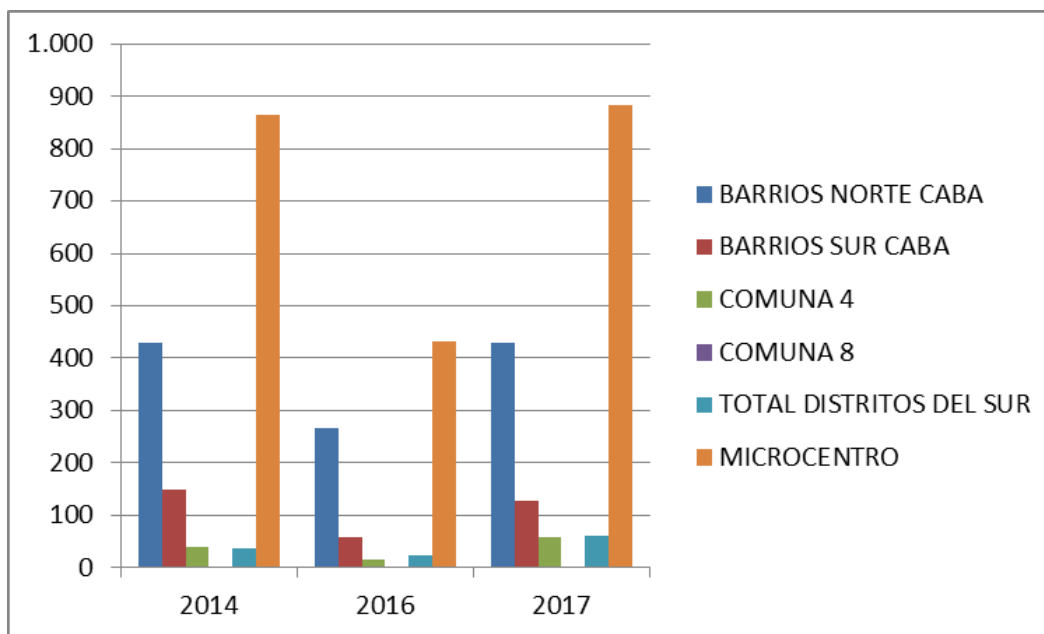
Continuando con la tendencia histórica señalada en el Capítulo 3, la localización de las actividades empresariales en la Ciudad se concentra en el microcentro (un 45% en los barrios San Nicolás y Monserrat) y zona norte de la Ciudad (23%), y representa menos del 7% para los Barrios del sur (Mapa 6.7 y Gráfico 6.8).

**MAPA 6.7 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

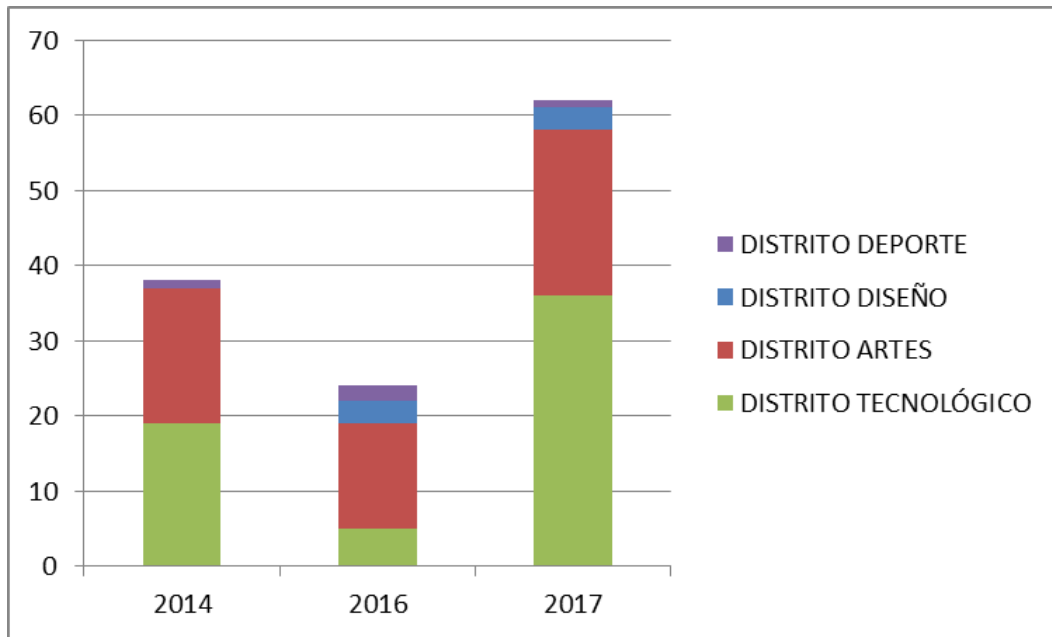
**GRÁFICO 6.8 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE OFICINAS EN VENTA DE DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES DE LA CIUDAD. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA.

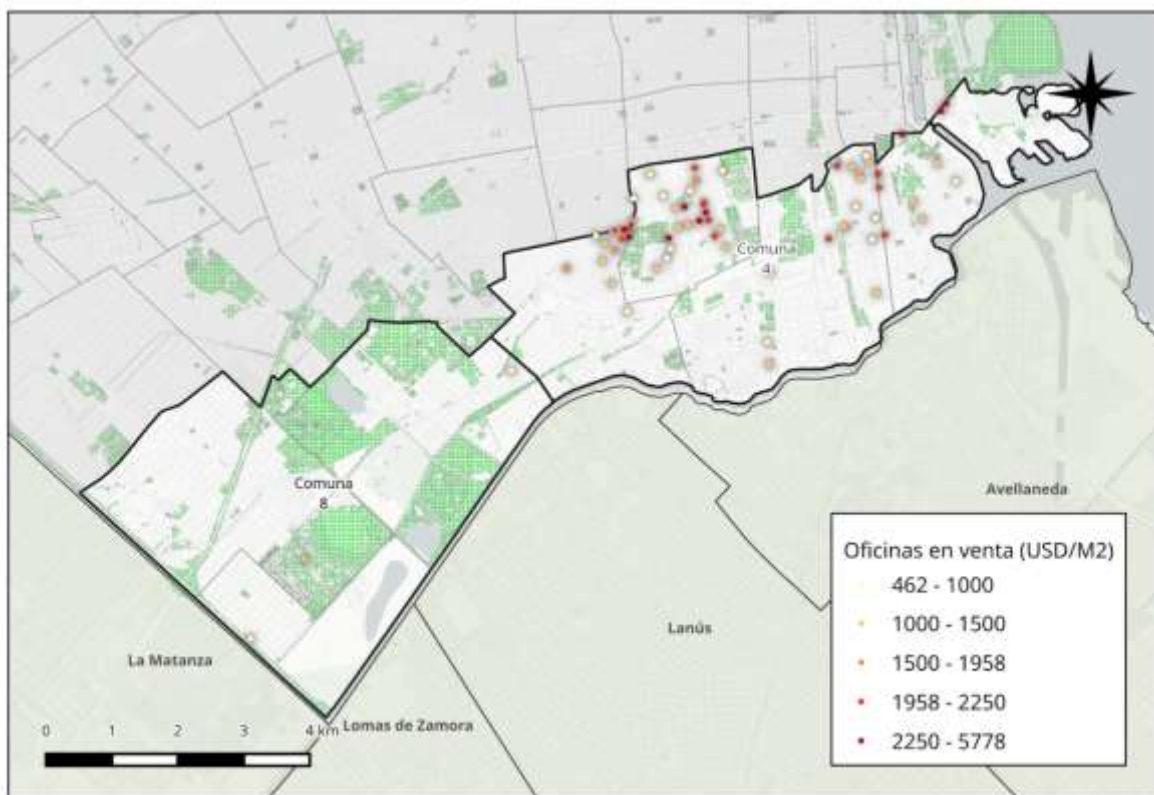
Con respecto a la dinámica entre los distritos del sur (Tabla 6.9 y Gráfico 6.9), las ofertas se distribuyen casi por completo entre los distritos de las Artes y Tecnológico. En el caso del primero de ellos, la oferta disponible se explica por la dinámica del microcentro, ya que las ofertas registradas se localizan fundamentalmente en el barrio contiguo de San Telmo (21 ofertas, sobre un total de 54 para todo el distrito) (Mapa 6.8). Es decir, que la oferta de oficinas no puede comprenderse como un efecto del Distrito de las Artes sino por la influencia del centro porteño. Lo contrario sucede en el Distrito Tecnológico, donde la oferta de oficinas previo a la Ley era prácticamente inexistente.

**GRÁFICO 6.9 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE OFICINA EN VENTA ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

**MAPA 6.8 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2014, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA



Aunque la incidencia en el mercado de oficinas de los distritos es muy baja en el marco del total de la Ciudad, es interesante observar lo que sucede en términos de valorización, sobre todo en el Distrito Tecnológico, que experimenta un importante salto. Los datos de la Tabla 6.10 señalan que para el año 2017 el precio promedio de la CABA fue de U\$S 2.136 el metro cuadrado, y de U\$S 1.722 para los Barrios del Sur. Por su parte, los valores tanto de la Comuna 4 (U\$S 1.824) como del Distrito Tecnológico en particular (U\$S 1.823) superan la categoría Barrios del sur, y se ubican muy por encima del resto de los distritos.

**TABLA 6.10 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.**

PROMEDIO USD/M2	2014	2016	2017	variación porc 2014-2016	variación porc 2016-2017	variación porc 2014-2017
CABA	1.963	2.069	2.136	5%	3%	9%
MICROCENTRO*	1.634	1.742	1.778	7%	2%	9%
BARRIOS NORTE CABA	2.584	2.560	2.842	-1%	11%	10%
COMUNA 4	1.588	1.840	1.824	16%	-1%	15%
COMUNA 8	916	881	609	-4%	-31%	-33%
BARRIOS SUR CABA	1.647	1.811	1.722	10%	-5%	5%
DISTRITO DISEÑO	//	1.477	1.280	//	-13%	//
DISTRITO ARTES	1.711	1.886	1.557	10%	-17%	-9%
DISTRITO TECNOLÓGICO	1.521	2.592	1.823	70%	-30%	20%
DISTRITO DEPORTE	916	881	609	-4%	-31%	-33%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Si bien las cifras absolutas del m<sup>2</sup> siguen estando lejos del promedio de la Ciudad, es destacable que los valores absolutos para el Distrito Tecnológico superan, a partir de 2016, los de un área tan importante para esta tipología inmobiliaria como lo es el microcentro. Con respecto a los valores relativos, es especialmente significativo el comportamiento del Distrito Tecnológico, unidad territorial que se valoriza un 20% entre los extremos de la serie, frente a un 9% del promedio de la ciudad y del Microcentro, y superando la dinámica de todo el resto de las unidades territoriales. Estos datos permiten confirmar la gran incidencia del Distrito Tecnológico –orientado a la radicación de oficinas TICs- en este submercado inmobiliario en el sur de la Ciudad, inaugurando un nuevo *nicho* para este mercado en la zona.

Los barrios del sur se valorizan más lentamente que la media de la Ciudad, y en todos los distritos –salvo el Tecnológico, como fue mencionado- los precios caen a lo largo de la serie. Aunque existen otras razones, este comportamiento diferencial del mercado entre los

diferentes distritos podría explicarse porque los distritos del Deporte, Artes y Diseño requieren tipologías inmobiliarias distintas para el desarrollo de las actividades que se impulsan, tales como galpones y locales comerciales.

#### *Dinámica del mercado de alquileres de oficinas*

El comportamiento del mercado de alquiler de oficinas es similar al del resto de las tipologías. Con respecto a la distribución territorial, la Tabla 6.11 permite observar que el 45,5% de las ofertas se ubica, como es esperable, en el microcentro porteño.

**TABLA 6.11 CANTIDAD DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. AÑOS 2014, 2016 Y 2017**

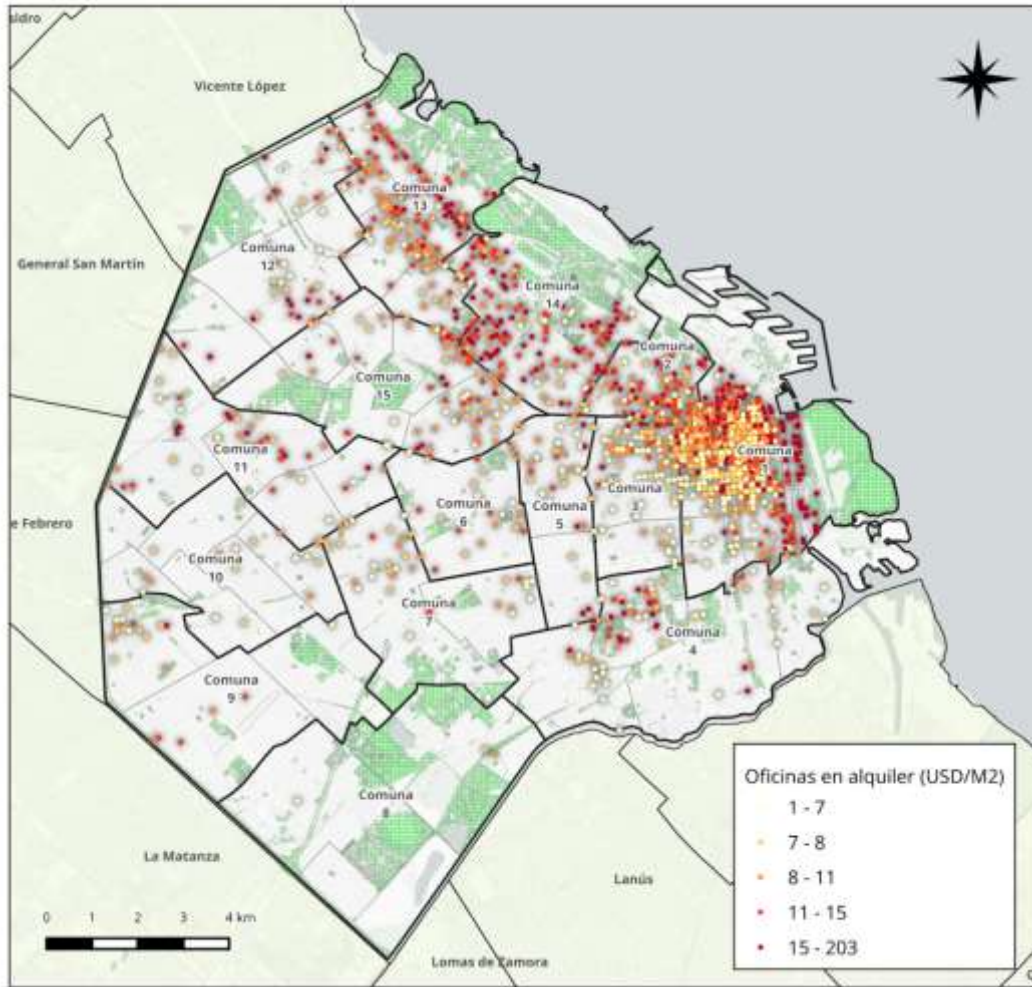
CANTIDAD DE OFERTAS	2014		2016		2017		Total de ofertas	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
CABA	1.358	100,0%	1.471	100,0%	1.677	100,0%	4.506	100,0%
MICROCENTRO	673	49,6%	660	44,9%	719	42,9%	2.052	45,5%
BARRIOS NORTE CABA	309	22,8%	327	22,2%	313	18,7%	949	21,1%
BARRIOS SUR CABA	56	4,1%	98	6,7%	130	7,8%	284	6,3%
COMUNA 4	20	1,5%	42	2,9%	69	4,1%	131	2,9%
COMUNA 8	2	0,1%	0	0,0%	1	0,1%	3	0,1%
DISTRITO DISEÑO	7	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	7	0,2%
DISTRITO ARTES	12	0,9%	13	0,9%	14	0,8%	39	0,9%
DISTRITO TECNOLÓGICO	1	0,1%	28	1,9%	65	3,9%	94	2,1%
DISTRITO DEPORTE	2	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,0%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Cerca del 21% restante se distribuyen en los barrios del norte (Mapa 6.9). En conjunto, estas dos unidades territoriales explican dos tercios de la oferta de oficinas para toda la Ciudad, continuando con el patrón de centralidad del eje centro-norte, señalada por otros autores (Vecslir y Ciccolella, 2011; Ciccolella y Baer, 2008).

**MAPA 6.9 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017**

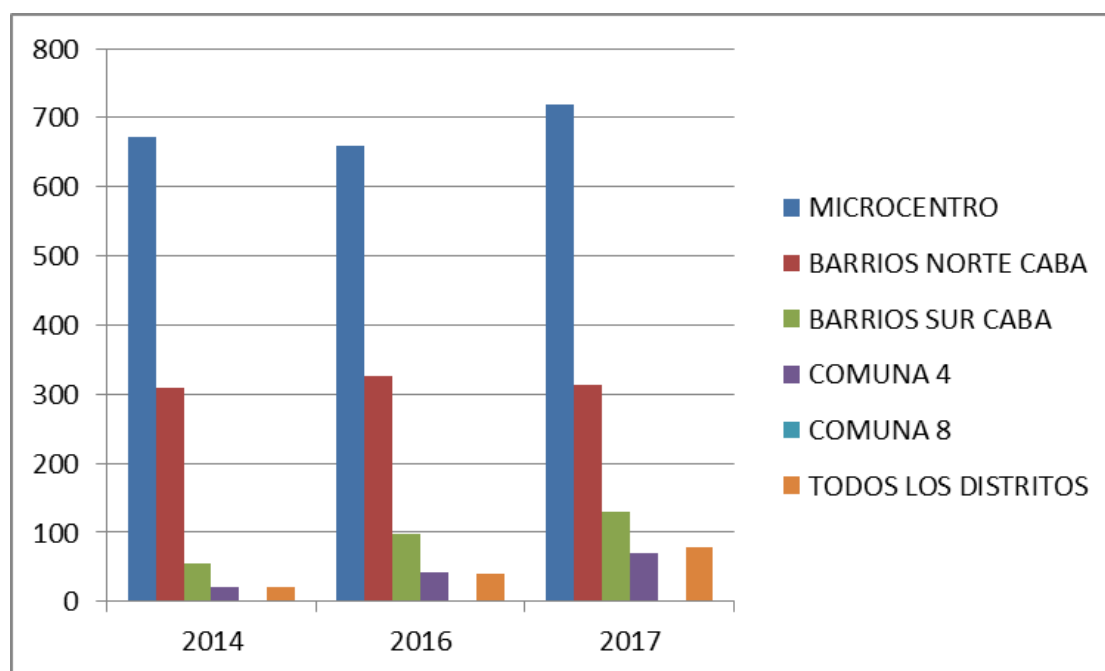




Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Los barrios del sur aún se ubican muy por debajo de estas categorías, promediando apenas un 6,3% del total de las ofertas para todo el período. La Comuna 8 no tiene participación en este submercado inmobiliario, mientras que la Comuna 4 representa menos del 3%, cifra que se explica en gran medida por el dinamismo reciente del DT, como veremos en seguida (Gráfico 6.10).

**GRÁFICO 6.10 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE OFICINAS EN ALQUILER DE DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. 2014-2017.**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Al igual que fue mencionado para el mercado de compraventa de oficinas, la Tabla 6.12 señala que, aunque la participación en las ofertas es muy reducida en la zona sur de la Ciudad, en esta tipología es destacable la participación del Distrito Tecnológico en el proceso de valorización, el cual alcanza un 237% frente a menos del 17% para el promedio de la Ciudad, una valorización 13 veces más acelerada.

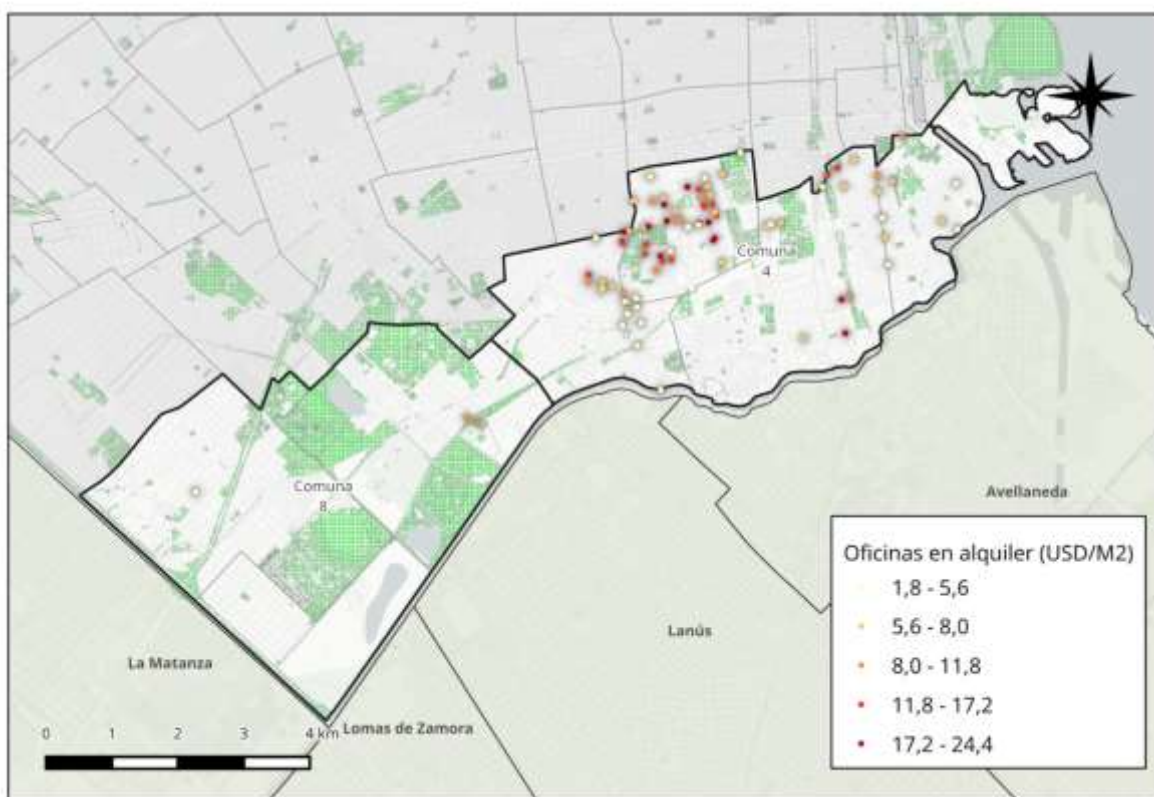
**TABLA 6.12 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER, EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2014, 2016 Y 2017**

PROMEDIO USD/M2	2014	2016	2017	variación porc 2014-2016	variación porc 2016-2017	variación porc 2014-2017
CABA	11,00	10,18	12,86	-7,5%	26,4%	16,9%
MICROCENTRO	9,12	8,30	10,12	-9,0%	22,0%	11,0%
BARRIOS NORTE CABA	13,80	12,43	13,88	-9,9%	11,7%	0,6%
BARRIOS SUR CABA	9,57	7,65	12,01	-20,0%	57,0%	25,5%
COMUNA 4	10,09	7,90	13,43	-21,7%	69,9%	33,1%
COMUNA 8	8,40	//	3,90	//	//	-53,6%
DISTRITO DISEÑO	13,17	//	//	//	//	//
DISTRITO ARTES	9,81	10,19	10,11	3,9%	-0,8%	3,0%
DISTRITO TECNOLÓGICO	4,20	9,09	14,16	116,3%	55,9%	237,2%
DISTRITO DEPORTE	8,40	//	//	//	//	//

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Al igual que el mercado de compraventa de oficinas, los precios de los alquileres experimentaron un fuerte incremento en este distrito, superando incluso los valores del microcentro<sup>79</sup>, cuya valorización es más lenta que el promedio de la Ciudad (11% frente al 16,9%, respectivamente). La categoría Barrios del sur también se ubica muy por encima del promedio de la Ciudad, con un 25,5%, posiblemente “arrastrado” por los precios del Distrito Tecnológico.

**MAPA 6.10 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2014, 2016 Y 2017**



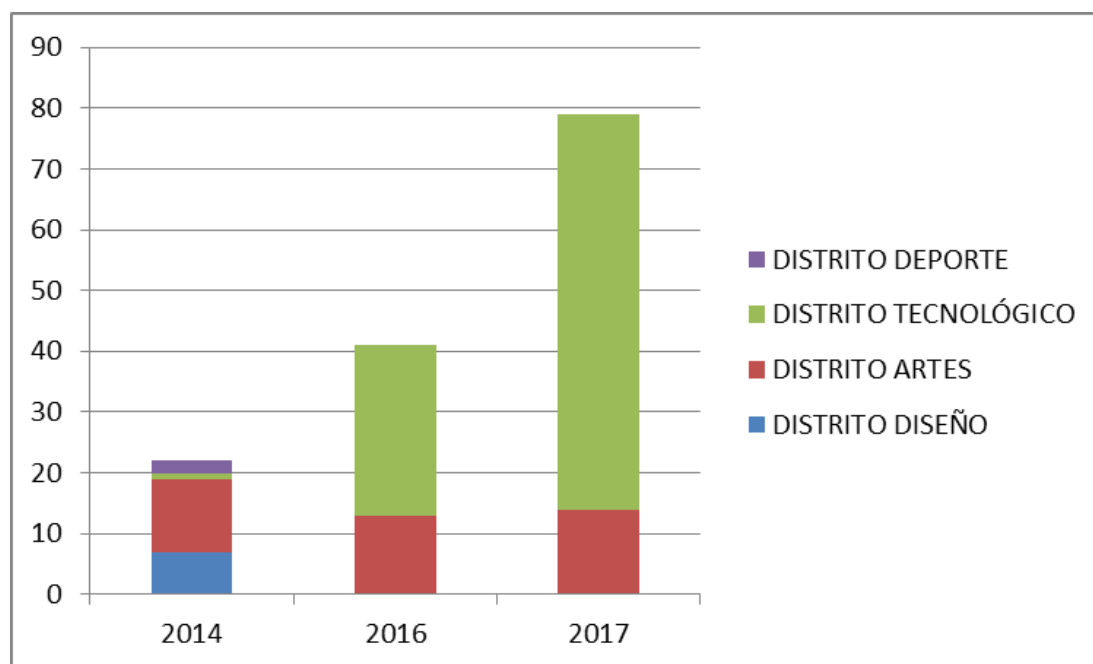
Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y del MDU-GCBA

La oferta de oficinas del Distrito Tecnológico, representa el único caso de la Ciudad en que alguna unidad territorial del sur supera en términos absolutos los valores promedio de la CABA. El explosivo aumento de los precios de oficinas en el Distrito Tecnológico sin dudas se vincula a la política de distritos, y puede considerarse un “éxito” en los términos que fue propuesta. Los valores expresados en la Tabla 6.12 coinciden, como se verá más adelante,

<sup>79</sup> Diferentes agentes del sector inmobiliario de la zona coinciden en que actualmente los alquileres de oficinas en el DT alcanzan los 18/20 dólares por metro cuadrado; mientras que en el Microcentro estos valores no llegan a los 15 dólares (ver Capítulo 8).

con las declaraciones de agentes inmobiliarios de la zona, artículos periodísticos locales sobre mercado inmobiliario e informes gubernamentales.

### GRÁFICO 6.11 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. AÑOS 2014, 2016 Y 2017



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

El resto de los Distritos Económicos o no reporta ofertas, o su valorización es muy lenta (Gráfico 6.11).

#### 6.2.4 Dinámica del mercado inmobiliario para la compraventa y alquiler de locales comerciales

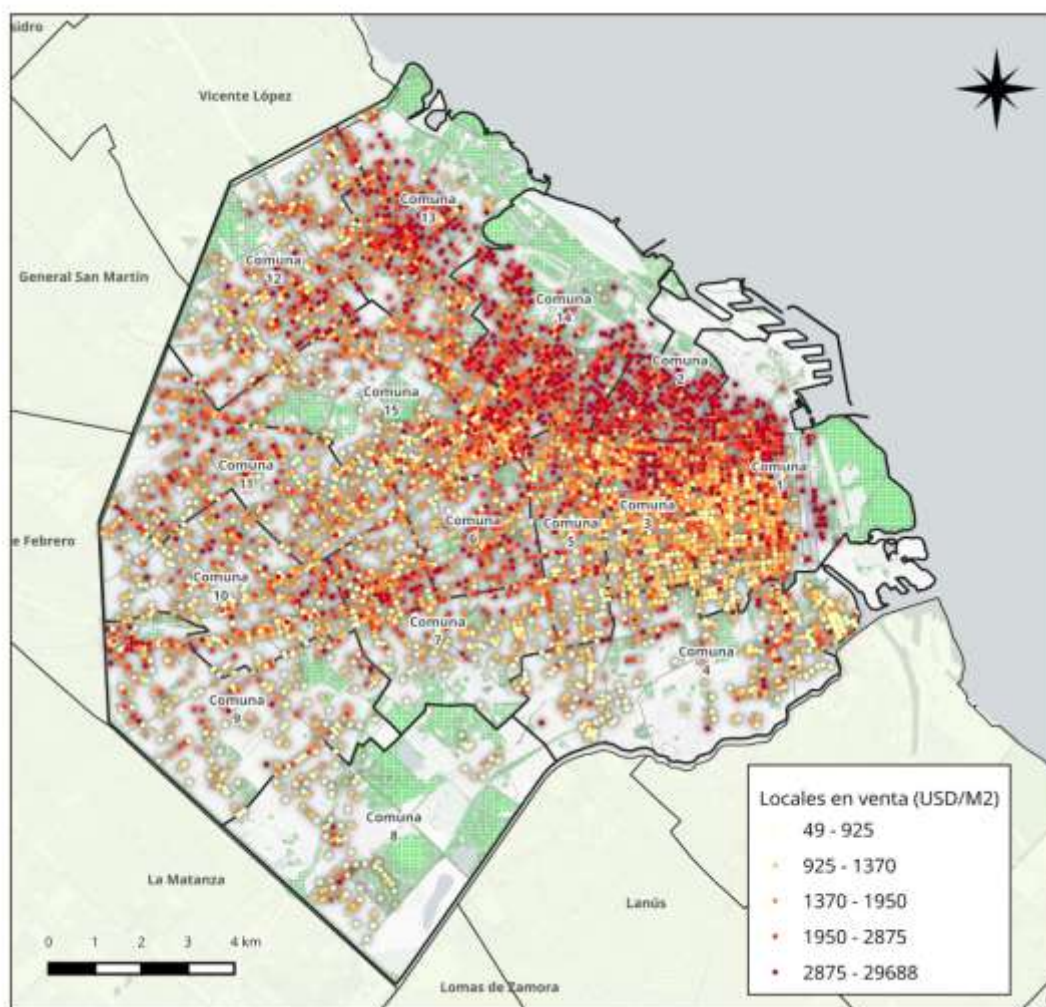
Finalmente, la dinámica inmobiliaria de los locales comerciales también es un importante indicador de renovación urbana<sup>80</sup>. Se relevaron 16 505 locales comerciales en venta para toda la ciudad, entre los años 2006 y 2017. Para el caso de las ofertas de alquiler, se analizaron 25 307 locales comerciales entre los años 2003 y 2017. Al igual que para el caso de los terrenos y departamentos, las ofertas se organizaron respetando la misma periodización.

<sup>80</sup> En el Capítulo 8 (apartado 8.3.2) se desarrolla un análisis cualitativo pormenorizado del recambio comercial para el caso del Distrito Tecnológico, que complementa este análisis. Al respecto, también puede consultarse el informe desarrollado por el CEDEM (2014).

### *Dinámica inmobiliaria de los locales comerciales en venta*

Para esta tipología inmobiliaria se analizaron 16.605 ofertas en toda la Ciudad, entre los años 2006 y 2017 (Mapa 6.12).

**MAPA 6.12 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. PERÍODO 2006-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y del MDU-GCBA

La Tabla 6.13 y Mapa 6.12 dan cuenta de la pequeña participación que tienen las comunas 4 y 8 y los distritos del sur particularmente, en el mercado de locales comerciales en venta en la Ciudad.

**TABLA 6.13 CANTIDAD DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.**

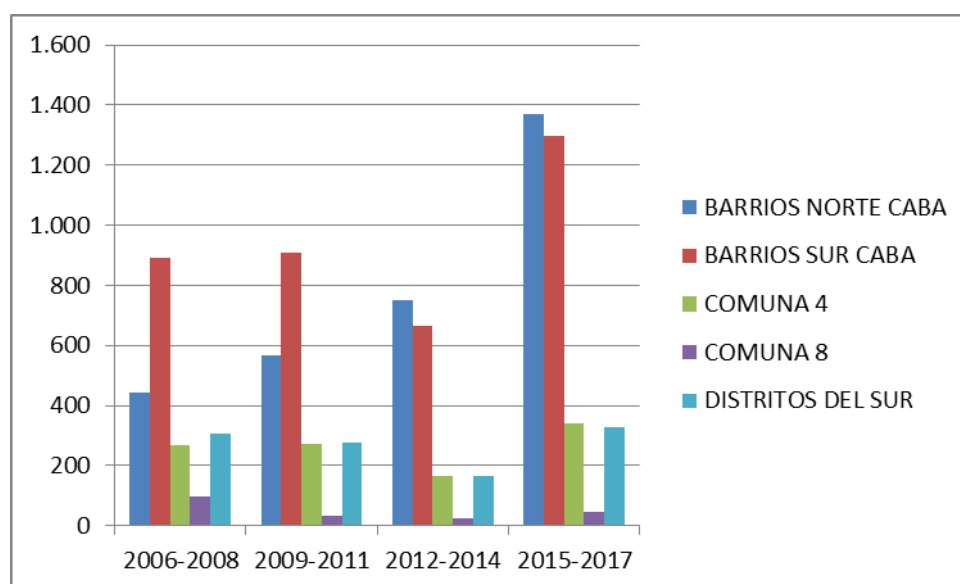


CANTIDAD DE OFERTAS	2006-2008		2009-2011		2012-2014		2015-2017		TOTAL 2006-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
TOTAL CABA	3.226	100,0%	3.505	100,0%	3.431	100,0%	6.343	100,0%	16.505	100,0%
BARRIO NORTE CABA	442	13,7%	568	16,2%	749	21,8%	1.370	21,6%	3.129	19,0%
BARRIOS SUR CABA	891	27,6%	908	25,9%	666	19,4%	1.297	20,4%	3.762	22,8%
COMUNA 4	268	8,3%	274	7,8%	164	4,8%	341	5,4%	1.047	6,3%
COMUNA 8	96	3,0%	32	0,9%	25	0,7%	47	0,7%	200	1,2%
DISTRITO DISEÑO	28	0,9%	47	1,3%	39	1,1%	47	0,7%	161	1,0%
DISTRITO ARTES	177	5,5%	159	4,5%	89	2,6%	197	3,1%	622	3,8%
DISTRITO TECNOLÓGICO	42	1,3%	42	1,2%	32	0,9%	62	1,0%	178	1,1%
DISTRITO DEPORTE	61	1,9%	27	0,8%	7	0,2%	22	0,3%	117	0,7%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Mientras que las unidades Barrios del norte y Barrios del sur agrupan más del 40% de las ofertas, la Comuna 4 no alcanza el 7%, y muy por debajo se sitúan la Comuna 8 y todos los distritos (Gráfico 6.12). Estos datos sugieren que la significativa dinámica comercial de la zona sur de la Ciudad tiene lugar fundamentalmente en los barrios más consolidados, por fuera de las comunas y los distritos en análisis.

**GRÁFICO 6.12 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA PARA DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**

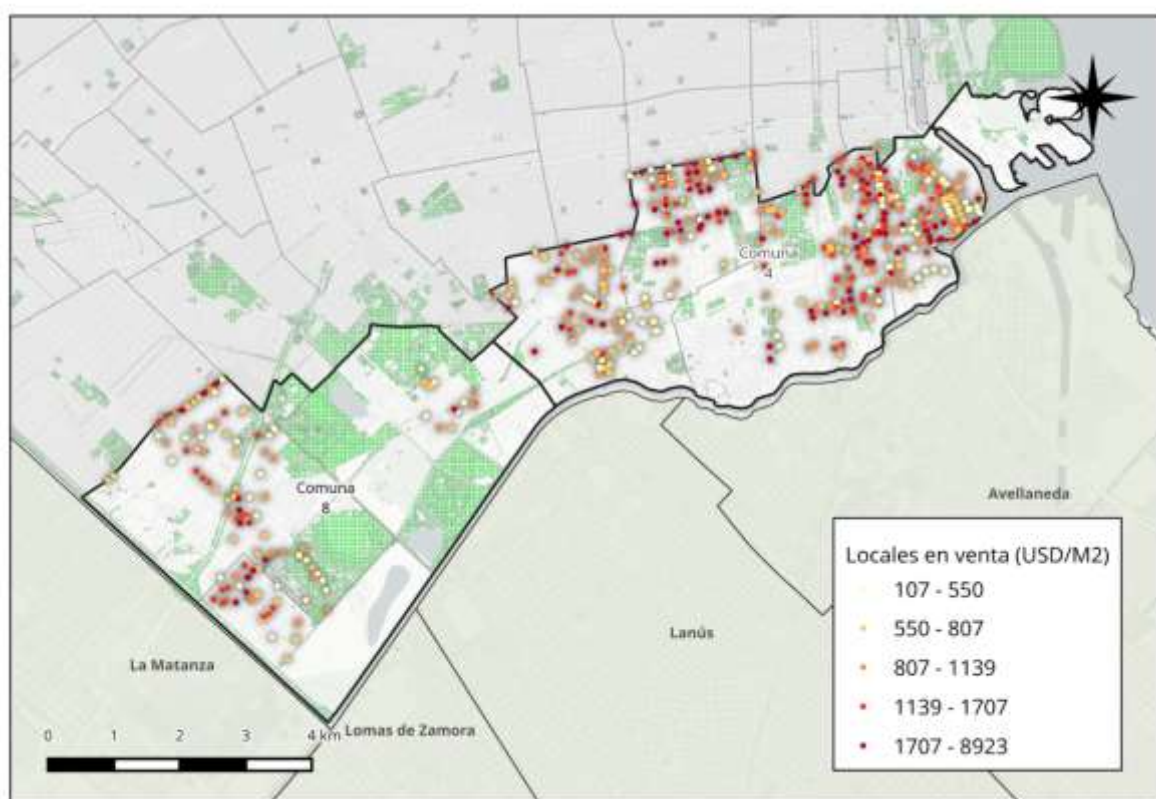


Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Al comparar las ofertas de locales comerciales en venta entre los Distritos Económicos, se destaca el Distrito de las Artes en todos los períodos (Mapa 6.13, Gráfico 6.13 y Tabla 6.13). Esto, más que debido a la política de distritos, puede explicarse por la

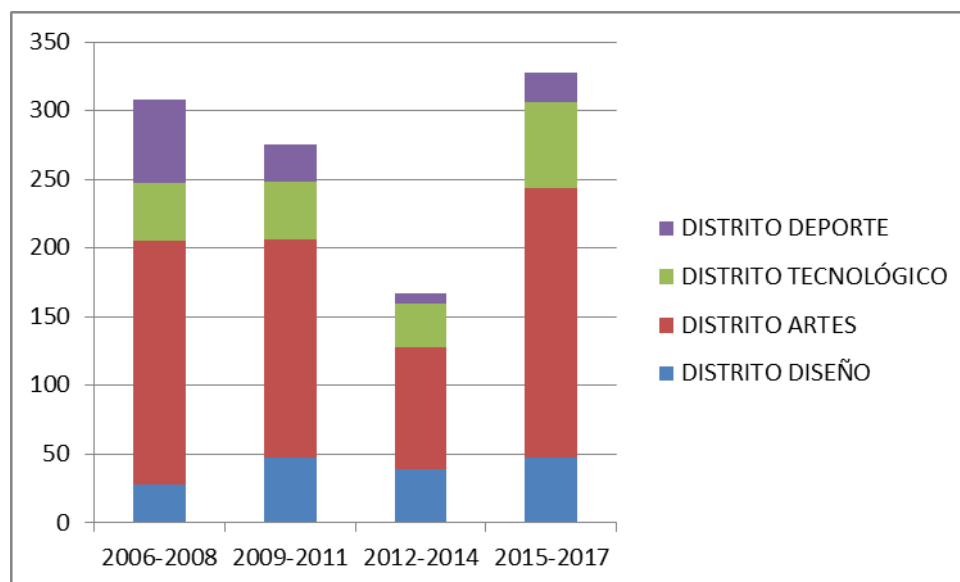
dinámica comercial vinculada al turismo que tiene gran incidencia en el entorno del Parque Lezama y la zona de Caminito, en La Boca, así como también al casco histórico en el barrio central de San Telmo; todas estas áreas forman parte del enclave turístico más importante de la Ciudad, por lo menos hace dos décadas. Asimismo, se asocia a las actividades comerciales propias de las subcentralidades barriales de La Boca (sobre Av. Regimiento Patricios, y sobre la calle Olavarría).

**MAPA 6.13 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2006-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y del MDU-GCBA

**GRÁFICO 6.13 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA

Una vez más, aunque la participación en la cantidad de ofertas de locales comerciales de las comunas 4 y 8 y los distritos del sur sea muy pequeña con relación al total de la Ciudad, los datos de valorización de estas áreas son, por el contrario, muy significativos.

**TABLA 6.14 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.**

PROMEDIO USD/M2	2006-2008 (1)	2009-2011 (2)	2012-2014 (3)	2015-2017 (4)	variación porc 1 y 2	variación porc 2 y 3	variación porc 3 y 4	variación porc 4 y 1
TOTAL CABA	1.311	1.792	2.615	2.563	37%	46%	-2%	95%
BARRIOS NORTE CABA	2.215	2.465	3.274	3.571	11%	33%	9%	61%
BARRIOS SUR CABA	906	1.272	1.797	1.822	40%	41%	1%	101%
COMUNA 4	760	1.193	1.747	1.716	57%	46%	-2%	126%
COMUNA 8	769	1.083	1.262	1.489	41%	17%	18%	94%
DISTRITO DISEÑO	895	1.588	2.413	2.068	77%	52%	-14%	131%
DISTRITO ARTES	756	1.101	1.471	1.568	46%	34%	7%	107%
DISTRITO TECNOLÓGICO	779	989	1.456	2.068	27%	47%	42%	165%
DISTRITO DEPORTE	861	1.085	1.094	1.574	26%	1%	44%	83%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos propios y de MDU-GCBA



La Tabla 6.14 permite constatar una gran valorización a lo largo de la serie para todos los distritos, superando, siempre, el promedio de la Ciudad, tanto como el de los Barrios del sur (exceptuando el Distrito del Deporte). La Comuna 4 y todos los distritos más que duplican su precio a lo largo de la serie: el Distrito de las Artes alcanza un 107%, el del Diseño un 131% y el Tecnológico, una vez más, se destaca con una valorización del 165%, frente a un 95% para el promedio de la Ciudad.

La destacada evolución que experimenta el Distrito Tecnológico se da, sobre todo, en el último período. Esto coincide con la dinámica que se observa a nivel cualitativo en la zona, como se examinará en el Capítulo 8, con la Ley 2972 en plena vigencia y en función del traslado de la Jefatura de Gobierno (año 2015). La generación de una nueva centralidad de escala urbana (frente a la dinámica del viejo centro barrial), derivada de las 13 000 personas que se estima confluyen diariamente para trabajar, sumado a la promoción explícita del Estado local para la radicación de franquicias gastronómicas, se expresan en el crecimiento de los precios de los locales comerciales, tanto para la venta como para el alquiler, como veremos más adelante<sup>81</sup>.

Para el caso del Distrito del Diseño, la importante valorización que se da entre el 2006 y 2011 coincide temporalmente con la progresiva concentración de locales de indumentaria de segunda selección (outlet), previa a la creación del distrito, y el hecho de que en los siguientes períodos desacelere significativamente su valorización da cuenta de que la política de distrito aun no logra dinamizar la zona. Por último, las ofertas correspondientes al Distrito del Deporte y la Comuna 8, siempre por debajo del promedio de la Ciudad, dan cuenta de la nula incidencia de los procesos de renovación en la zona, a menos por el momento.

Los datos de ofertas de locales comerciales en venta señalan que, si bien analizando la cantidad de ofertas el Distrito de las Artes es el más dinámico, el Distrito Tecnológico es el que más se valoriza, con una oferta reducida pero unos precios acelerados, lo que permite hipotetizar nuevamente acerca de una combinación entre precios elevados por escasa oferta por un lado, y “efecto expectativas” (precios por encima del mercado por la expectativa de una gran demanda a partir del proceso de renovación) de parte de los propietarios de la zona por el otro.

---

<sup>81</sup> En este caso, el incremento de precios de los locales comerciales constituye a la vez una de las limitantes para el recambio comercial fomentado por el gobierno local, según se desprende de entrevistas realizadas a agentes inmobiliarios de la zona (Lerena y Gonzalez, en prensa).

## Ofertas de locales comerciales en alquiler

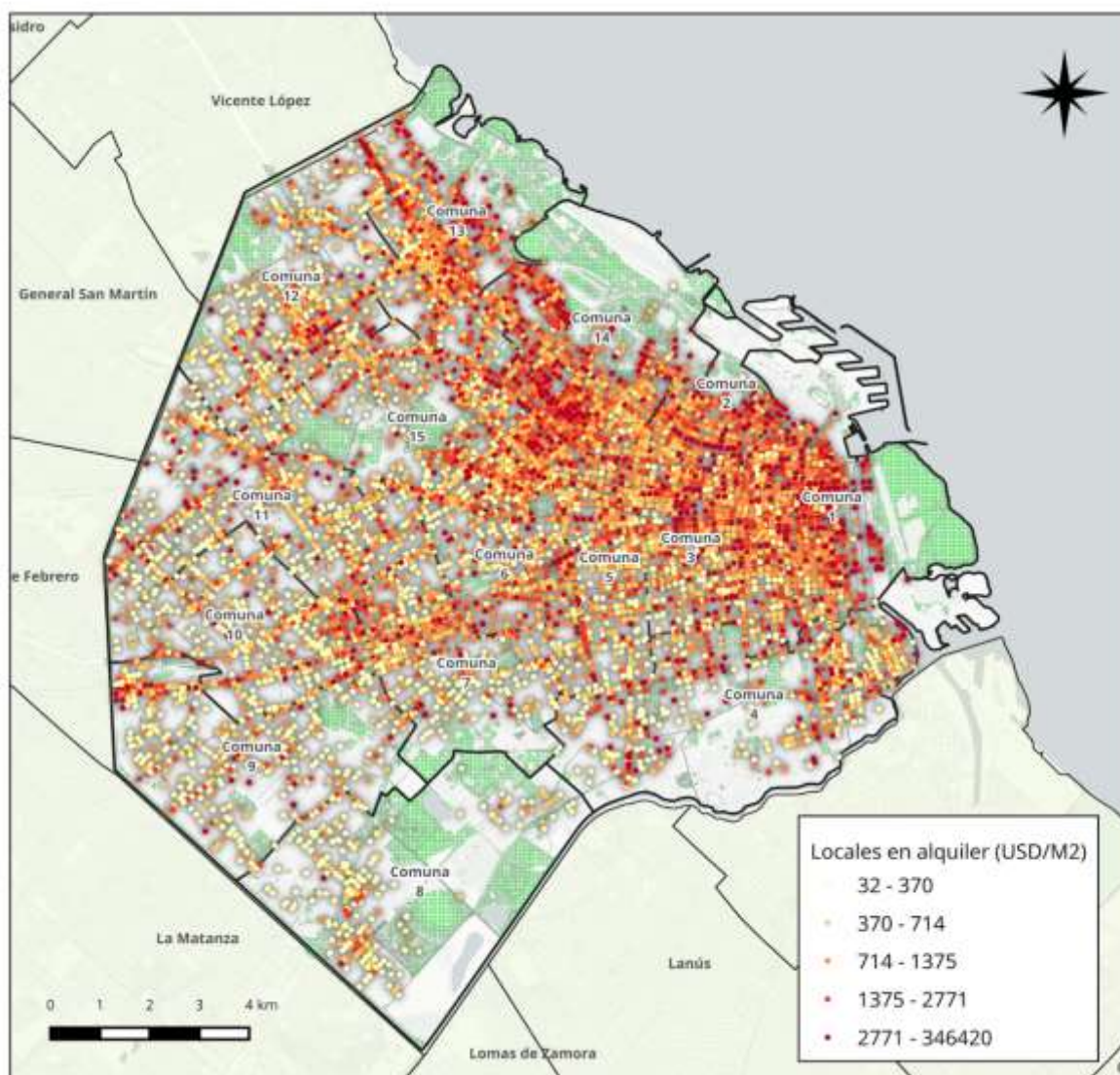
Para el caso de las ofertas de locales en alquiler, se analizaron un total de 25.307 ofertas de locales comerciales para el total de la Ciudad, entre los años 2003 y 2017 (Tabla 6.15 y Mapa 6.14).

**TABLA 6.15 CANTIDAD DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005 (1)		2006-2008 (2)		2009-2011 (3)		2012-2014 (4)		2015-2017 (5)		Total de ofertas	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
CABA	2.536	100,0%	3.967	100,0%	6.397	100,0%	6.246	100,0%	6.161	100,0%	25.307	100,0%
BARRIOS NORTE CABA	428	16,9%	947	23,9%	1.594	24,9%	1.694	27,1%	1.550	25,2%	6.213	24,6%
BARRIOS SUR CABA	686	27,1%	816	20,6%	1.214	19,0%	933	14,9%	1.048	17,0%	4.697	18,6%
COMUNA 4	195	7,7%	210	5,3%	342	5,3%	214	3,4%	288	4,7%	1.249	4,9%
COMUNA 8	116	4,6%	83	2,1%	97	1,5%	39	0,6%	36	0,6%	371	1,5%
DISTRITO DISEÑO	12	0,5%	26	0,7%	77	1,2%	42	0,7%	37	0,6%	194	0,8%
DISTRITO ARTES	104	4,1%	108	2,7%	141	2,2%	91	1,5%	159	2,6%	603	2,4%
DISTRITO TECNOLÓGICO	39	1,5%	52	1,3%	59	0,9%	54	0,9%	88	1,4%	292	1,2%
DISTRITO DEPORTE	70	2,8%	51	1,3%	59	0,9%	26	0,4%	24	0,4%	230	0,9%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

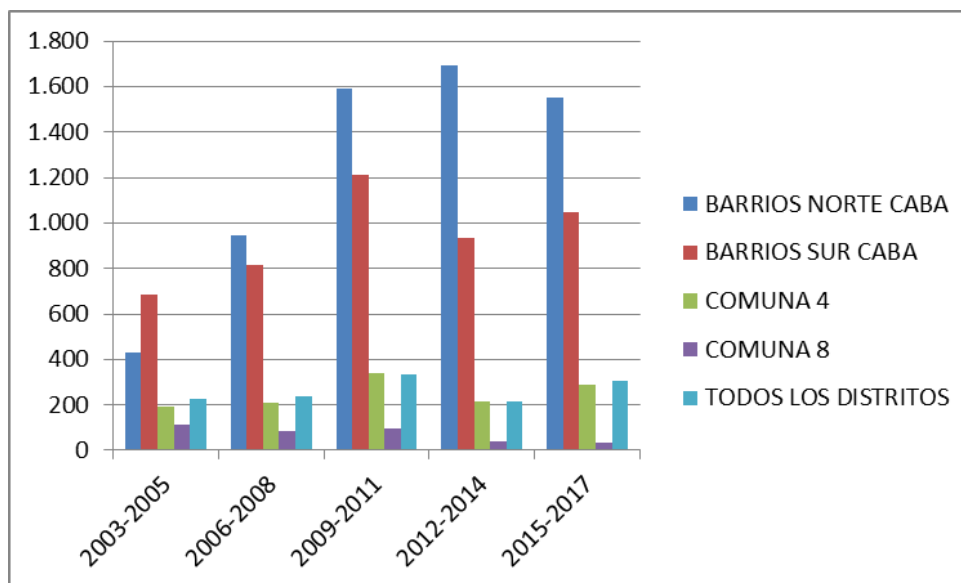
**MAPA 6.14 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. PERÍODO 2003-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Los barrios del norte de la Ciudad cuentan con la mayor participación entre las unidades territoriales analizadas, alcanzando un 24,6% del total de ofertas, frente a un 18,6% de los barrios del sur, lo que muestra, en este mercado, una brecha bastante menor entre el norte y el sur en comparación con los departamentos (Mapa 6.14, Gráfico 6.14 y Tabla 6.15).

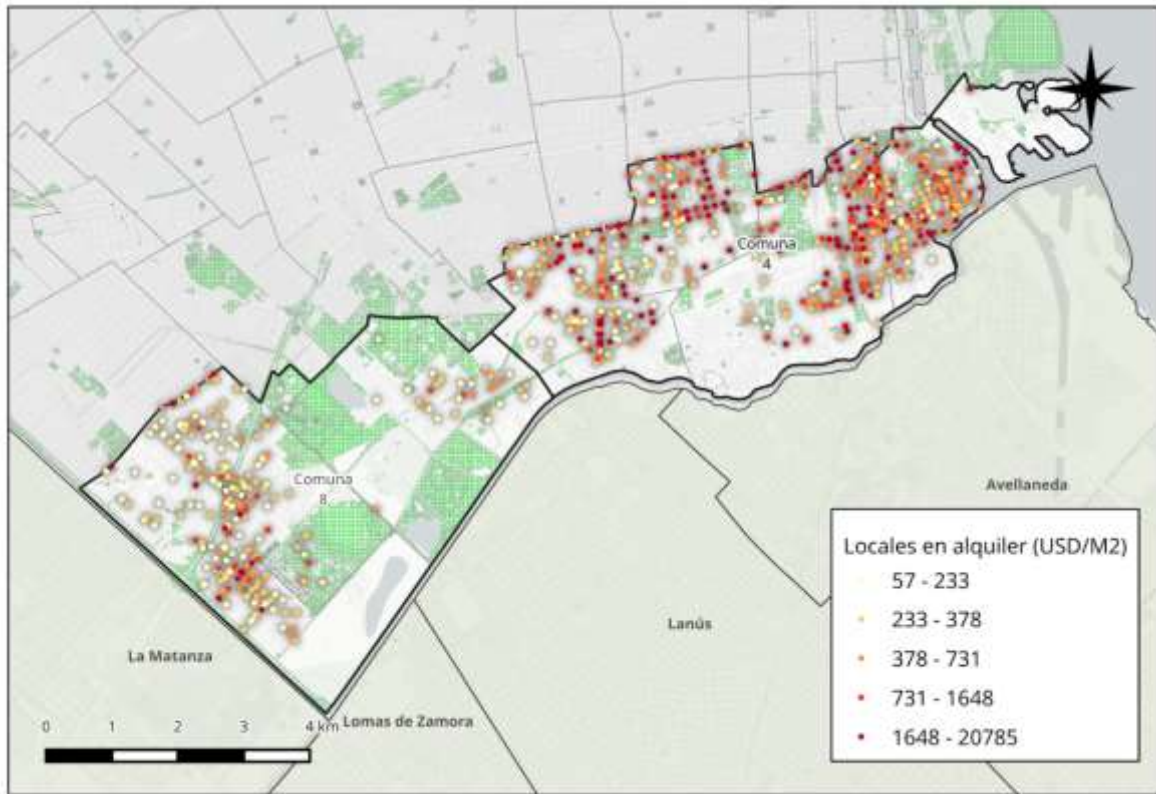
**GRÁFICO 6.14 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER PARA DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

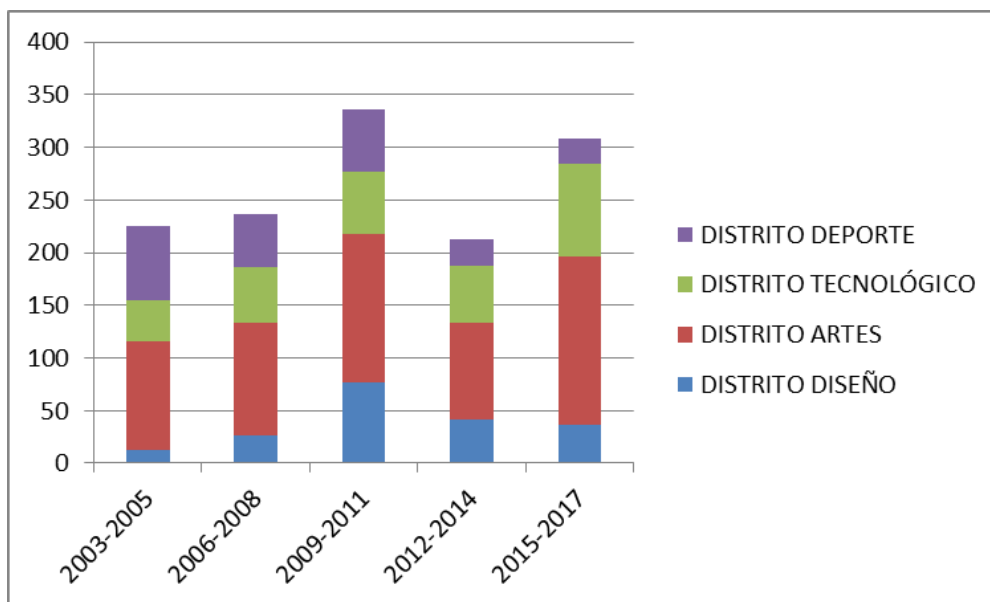
Al igual que en el caso del alquiler de departamentos, para esta tipología inmobiliaria la participación de las comunas 4 y 8 es muy minoritaria (4,9% y 1,5%, respectivamente). Lo propio acontece con los Distritos Económicos, que representan en conjunto alrededor del 5% de las ofertas de la Ciudad (Tabla 6.15, Mapa 6.15 y Gráfico 6.15). Entre estos se destaca el de las Artes, siguiendo el patrón del mercado de departamentos.

**MAPA 6.15 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2003-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

**GRÁFICO 6.15 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

En cuanto a la evolución de los precios de las ofertas de alquileres de locales comerciales, se observa, en comparación con otras tipologías, una valorización menos acelerada. También para este caso, aunque la participación de las unidades territoriales del sur en el mercado de alquileres de locales comerciales es reducida en términos absolutos, los datos sobre valorización presentados en la Tabla 6.16 señalan tendencias significativas: mientras que, en promedio, la Ciudad aumenta sus precios a un ritmo del 6% y en los Barrios del norte la valorización *se desaceleran* en un 7%, entre los períodos 2 y 5 los Barrios del sur se valorizan en un 16%, más que duplicando el ritmo del promedio de la ciudad. Al mismo tiempo, la Comuna 4 se valoriza un 18%, por encima de los Barrios del sur. Los valores son llamativos para la Comuna 8 y Distrito del Deporte (104% y 132%, respectivamente), aunque estos datos son poco confiables<sup>82</sup>.

Si se comparan los Distritos Económicos entre sí –excluyendo el del Deporte–, se destaca el del Diseño (38%), seguido por el de las Artes (21%). El Distrito Tecnológico es el que, comparativamente, se valoriza más lento (11%) y el único que lo hace por debajo del ritmo de la Comuna 4.

**TABLA 6.16 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER, PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017**

PROMEDIO U\$S/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2017 (5)	variación porc 1 y 2	variación porc 2 y 3	variación porc 3 y 4	variación porc 4 y 5	variación porc 2 y 5
CABA	7,8	12,8	16,1	18,6	13,6	64%	26%	15%	-27%	6%
BARRIOS NORTE CABA	14,1	18,7	22,9	22,2	17,4	32%	22%	-3%	-22%	-7%
BARRIOS SUR CABA	4,8	9,1	11,0	12,8	10,5	91%	21%	17%	-18%	16%
COMUNA 4	4,2	8,0	10,7	11,3	9,5	94%	33%	6%	-16%	18%
COMUNA 8	3,8	5,7	7,6	15,2	11,6	50%	34%	100%	-24%	104%
DISTRITO DISEÑO	5,1	8,4	12,9	15,0	11,6	67%	52%	17%	-22%	38%
DISTRITO ARTES	4,1	7,6	9,5	9,7	9,1	84%	26%	2%	-6%	21%
DISTRITO TECNOLÓGICO	4,4	9,3	10,7	11,5	10,4	113%	14%	8%	-10%	11%
DISTRITO DEPORTE	4	5,9	8,4	18,4	13,6	46%	43%	120%	-26%	132%

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos del MDU-GCBA

Los datos analizados revelan que el mercado de locales comerciales en alquiler no es el más dinámico del mercado inmobiliario. Para el caso de las unidades territoriales del sur en

<sup>82</sup> Como fue detallado en la metodología, se trata de datos chequeados y estadísticamente significativos en el conjunto de la ciudad. Sin embargo, la disparidad de valores ofrecidos en el mercado en un mismo año es tan grande que resulta arriesgado afirmar que la valorización haya sido tan explosiva. Esta tendencia deberá ser contrastada en futuros relevamientos.

particular, los datos tampoco parecen estar expresando una dinámica que se vincule claramente a la política de Distritos Económicos.

### 6.3 Evolución de los permisos de construcción: caída general para la Ciudad y la Comuna 8, la más dinámica del sur

Además de la dinámica del mercado inmobiliario y de suelo, un indicador para analizar la valorización del espacio urbano es la evolución de los permisos de construcción. En este apartado se analizan específicamente las solicitudes de permisos para obras nuevas de cualquier destino, para toda la Ciudad y las comunas 4 y 8, entre los años 2003 y 2018<sup>83</sup>.

En todo el período se solicitaron 15 688 permisos para obras nuevas. La Tabla 6.17 y Gráfico 6.16 permiten observar que la participación de las comunas del sur de la ciudad es muy pequeña: a lo largo de toda la serie, las Comuna 4 (525 solicitudes) y 8 (397 solicitudes) han representado el 3,3%, y 2,5% del total, respectivamente.

**TABLA 6.17 PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NUEVAS. PERÍODOS 2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014; 2015-2017. CIUDAD DE BUENOS AIRES, COMUNAS 4 Y 8 Y BARRIOS DEL SUR.**

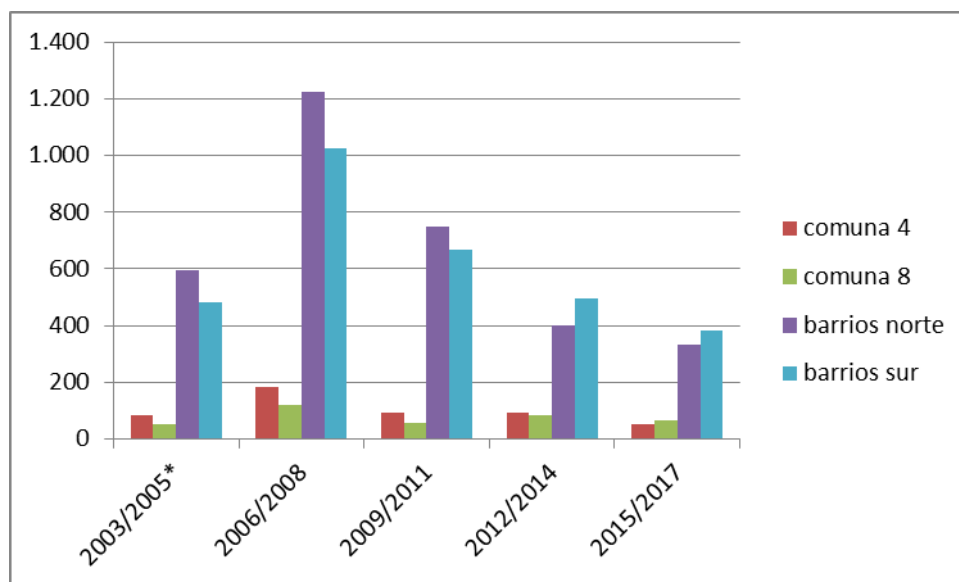
	2003-2005* (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2017 (5)	2018	Total	2 y 5
<b>Total CABA</b>	2.434	5.272	3.606	2.128	1.624	624	15.688	12.630
<b>Comuna 4</b>	85	182	94	92	50	22	525	418
<b>Comuna 8</b>	53	118	58	82	65	21	397	323
<b>Barrios sur</b>	483	1.026	668	495	382	143	3.197	2.571
<b>%C4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>4,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
<b>%C8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>
<b>% Barrios sur</b>	<b>19,8</b>	<b>19,5</b>	<b>18,5</b>	<b>23,3</b>	<b>23,5</b>	<b>22,9</b>	<b>20,4</b>	<b>20,4</b>
<b>variación porc CABA</b>	//	<b>117%</b>	<b>-32%</b>	<b>-41%</b>	<b>-24%</b>	<b>-62%</b>	<b>-33%</b>	<b>-69%</b>
<b>variación porc C4</b>	//	114%	-48%	-2%	-46%	-56%	<b>-41%</b>	<b>-73%</b>
<b>variación porc C8</b>	//	123%	-51%	41%	-21%	-68%	<b>23%</b>	<b>-45%</b>
<b>variación porc Barrios sur</b>	//	112%	-35%	-26%	-23%	-63%	<b>-21%</b>	<b>-63%</b>

Fuente: elaboración propia, en base a la DGEyC (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre datos del MDU

<sup>83</sup> Los datos que se analizan en este apartado corresponden a los publicados por la DGEyC (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre datos del MDU. La serie abarca los años 2003 a 2018, exceptuando el año 2004, cuyo registro no está publicado. Para el análisis pues, hubo que tener en cuenta que el período "2003-2005", solo abarca esos dos años. Asimismo, el año 2018 se presenta en las tablas, pero no fue incluido en las periodizaciones, para poder homologar la periodización a las realizadas en los apartados anteriores (5.2 y 5.3).



**GRÁFICO 6.16 PARTICIPACIÓN DE LOS BARRIOS DEL SUR, BARRIOS DEL NORTE, COMUNA 4 Y COMUNA 8 EN LA CANTIDAD DE PERMISOS SOLICITADOS PARA OBRAS NUEVAS. AÑOS 2003 A 2018.**



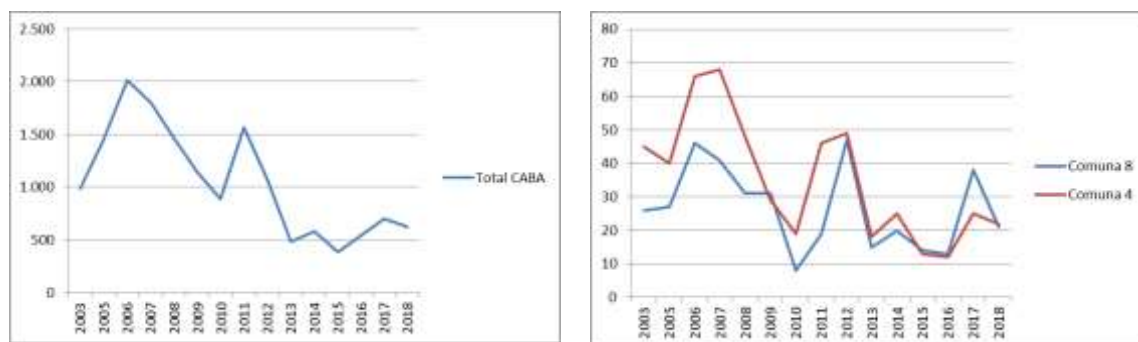
Fuente: elaboración propia, en base a la DGEyC (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre datos del MDU. Nota: los valores de “barrios del sur” incluyen los de las comunas 4 y 8.

Por su parte, la categoría Barrios del sur tiene una representación significativa, con un 20,4% del total de ofertas de la Ciudad a lo largo de toda la serie. Este dato refuerza el patrón histórico dentro de los barrios del sur respecto a la cantidad de ofertas, donde los más consolidados continúan siendo los más dinámicos.

Si analizamos la evolución entre períodos, el Gráfico 6.17 da cuenta de una clara tendencia general de la Ciudad a la caída en las solicitudes de permisos a lo largo de la serie, más allá de algunas excepciones coyunturales en los años 2006 y 2011. Las comunas 4 y 8, por su parte, siguen esta tendencia.



**GRÁFICO 6.17 EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS NUEVAS. TOTAL CIUDAD (IZQUIERDA) Y COMUNAS 4 Y 8 (DERECHA). AÑOS 2003 A 2018.**



Fuente: elaboración propia, en base a la DGEyC (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre datos del MDU

La Tabla 6.17 permite observar que, entre los años 2003 y 2017, el total de permisos para toda la Ciudad cayó un 33%. Es notable, asimismo, la caída para la Comuna 4, de un 41%. Los Barrios del sur caen menos (21%), mientras que se destaca la Comuna 8, única categoría donde los permisos entre los extremos de la serie aumentan considerablemente, un 23%. Esto permite señalar que la Comuna 8 ha sido la más dinámica en cuanto a cantidad de solicitudes de permisos para la construcción, aunque, como observamos en el apartado anterior, esto no se haya visto reflejado en la valorización del mercado inmobiliario y el suelo.

Al observar la serie entre los años 2006-2008 y 2015-2017, para poder establecer la relación entre las políticas de Distritos Económicos, nuevamente la Comuna 8 es la que registra una caída menor a todas las otras unidades territoriales: las solicitudes de permisos caen un 45%, contra un 69% para el total de la Ciudad. La caída en los permisos es significativa para la Comuna 4, que se ubica por encima de la Ciudad, con un 73%. Este dato contrasta con la significativa valorización del suelo señalada en el apartado 6.2 para la Comuna 4 y el Distrito Tecnológico en particular, lo que permite hipotetizar acerca de la presencia de un “efecto expectativas” (especulación) reflejado en una valorización, que no tiene su correlato efectivo en la industria de la construcción (para obras nuevas) en esta zona. Dentro de este análisis, es considerable la evolución entre los períodos 2009-2011 y 2012-2014 cuando, mientras la media de la Ciudad registra una caída del 41% de las solicitudes, este valor para la Comuna 4 es sólo del 2%. Por el contrario, la Comuna 8 aumenta la cantidad de solicitudes en un 41% (Tabla 6.17).

## 6.4 Recapitulando: dinámicas de valorización recientes en el sur de la Ciudad de Buenos Aires

Este capítulo presentó un análisis del mercado inmobiliario y de suelo para el sur de la Ciudad de Buenos Aires, entre los años 2003 y 2017. Se tomaron como indicadores principales: (a) la cantidad de ofertas en venta y alquiler para terrenos, departamentos, oficinas y locales comerciales, (b) el precio por m<sup>2</sup> promedio para esas mismas tipologías inmobiliarias y (c) la evolución de los permisos para la construcción de unidades nuevas. A partir de la construcción de periodizaciones y unidades territoriales significativas, el análisis se organizó en torno a tres interrogantes principales: ¿cuál es la dinámica inmobiliaria actual en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, y particularmente en las comunas 4 y 8?, ¿qué incidencia ha tenido la política de Distritos Económicos de la última década en el proceso de valorización del sur de la Ciudad?, y por último, ¿qué lugar tienen el Distrito Tecnológico en particular, en este proceso? A continuación se sintetizan los principales resultados.

Los datos que fueron analizados en este relevamiento histórico de ofertas en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires, permiten corroborar algunas de las hipótesis de trabajo iniciales, así como también apuntalar y relativizar lo que varias investigaciones vienen señalando para el sur de la Ciudad. Se verifica que, para todas las tipologías inmobiliarias, la valorización de la zona sur supera la media de la Ciudad. Esto ha sido señalado por el GCBA como una mejora en el indicador de *equitatividad del suelo* (GCBA-MDU, 2013). Sin embargo, los valores absolutos de las unidades territoriales dentro de las comunas 4 y 8 están aún muy por debajo del promedio de la Ciudad, e incluso de la media de Barrios del sur. Esto muestra que la histórica diferencia norte-sur del mercado inmobiliario en Buenos Aires sigue siendo contundente y, que aunque el proceso de valorización podría estar reduciendo esa brecha, los datos para apuntalar esta hipótesis son aún débiles.

Con respecto al mercado de suelo, los datos señalan que el sur de la Ciudad es la categoría que se destaca, tanto por la cantidad de terrenos ofrecidos en venta, como por la acelerada valorización de los precios. En el caso de la cantidad de ofertas, la incidencia de los barrios del sur no se explica por la participación de las comunas 4 y 8, ni por sus Distritos Económicos, lo que revela que la oferta de suelo en el sur se concentra en los barrios más consolidados de esta categoría. Sin embargo, al examinar la valorización de estos terrenos, es destacable el lugar de las comunas 4 y 8, que lo hacen a un ritmo más acelerado que los

barrios del sur, que el promedio de la Ciudad y barrios del norte. Entre los distritos económicos, se destaca el Distrito Tecnológico, la unidad territorial que más se valoriza de todas las analizadas. Los resultados del análisis del proceso de valorización del suelo en la Ciudad permiten concluir que la tendencia general es a la aceleración de los precios de aquellas áreas tradicionalmente menos dinámicas, tanto entre los barrios del sur, como entre los Distritos Económicos. Esta tendencia al achicamiento entre la brecha inmobiliaria norte y sur parece orientarse hacia el objetivo de la equidad territorial, planteado como uno de los objetivos principales de la gestión en la última década. Esto, posiblemente esté apoyado, también, en la inmovilización de permisos en los cinco principales barrios que han enfrentado amparos judiciales, los más dinámicos y valorizados (Caballito, Palermo, Belgrano, Núñez y Villa Urquiza), lo cual abre interrogantes acerca de los cambios que pueda introducir en estos barrios el nuevo código urbanístico (ver Capítulo 4.3).

Resulta interesante examinar estos resultados en vinculación con los permisos de obras nuevas. En contraste con la fuerte valorización del suelo, que se observa a partir de la puesta en marcha de políticas de renovación urbana en el sur, los datos señalan una brusca caída en los permisos solicitados en la Comuna 4, incluso por encima de la CABA y de los Barrios del sur. La opuesta tendencia entre valorización del suelo y caída de los permisos para construir podría estar reflejando una dinámica especulativa, donde se trasladan al precio del suelo unas expectativas que, sin embargo, no son concretadas en la construcción. Por el contrario, en la Comuna 8 los permisos de la construcción reflejan una dinámica inmobiliaria efectiva más acelerada que la del total de la Ciudad, e incluso de la Comuna 4, aunque estos datos no se reflejen en la valorización del suelo.

Al examinar la dinámica del mercado de departamentos, las tendencias son diferentes. En primer lugar, tanto respecto a la cantidad de ofertas de unidades en venta como en alquiler, la participación de las ofertas localizadas en los barrios del sur es mucho más reducida que la de los barrios del norte (siendo bastante más marcada esta tendencia en el mercado de alquileres que en el de compraventa). Entre los barrios del sur, las comunas 4 y 8 tienen una participación muy minoritaria, lo que se replica con más contundencia para los Distritos Económicos. Entre estos, la mayor cantidad de ofertas se localiza en el Distrito de las Artes (fundamentalmente en el barrio de La Boca)<sup>84</sup>.

---

<sup>84</sup> Como retomaremos con profundidad en el Capítulo 8, la escasez de ofertas de departamentos en alquiler fue mencionado en una entrevista en el año 2017 con la inmobiliaria más influyente del Distrito Tecnológico, cuyos

En segundo lugar, y a diferencia de lo que acontece con la cantidad de ofertas, para el caso del mercado de compraventa de departamentos, los Barrios del sur y Comuna 4 se valorizan más aceleradamente que el promedio de la Ciudad y de los Barrios del norte. Sin embargo, al analizar la dinámica entre los Distritos Económicos, se observa que el Distrito de las Artes es el único que se valoriza a la par que el promedio de la Ciudad. Por su parte, mientras que en el caso de los terrenos el Distrito Tecnológico es la unidad territorial más dinámica entre las analizadas, para el caso de los departamentos su valorización es más lenta. El hecho de que los Barrios del sur y la Comuna 4 se valoricen más aceleradamente que los distritos indica que el proceso de valorización de la zona sur de la Ciudad al que refieren otros autores (Baer, 2011; Goicoechea, 2016; Baer y Giovambattista, 2018) no se estaría explicando necesariamente por la política de distritos, por lo menos en lo que respecta al mercado de departamentos. Esto se replica con más fuerza para el caso del mercado de alquileres de departamentos, donde la valorización de la zona sur de la Ciudad no se explica ni por las Comunas 4 y 8, ni por ninguno de sus distritos, todos los cuales se valorizan más lentamente. Esto indica que los barrios más consolidados del sur, y no aquellos en proceso de renovación urbana, son los que están explicando la valorización del mercado de departamentos en la Ciudad.

Si bien al comparar los distritos con el resto de los barrios del sur puede concluirse que el proceso de valorización del mercado de departamentos es relativamente más lento en dichas unidades territoriales, los resultados del análisis del mercado de departamentos en el Distrito de las Artes, y fundamentalmente en La Boca –el barrio de mayores índices de precariedad de la vivienda de toda la Ciudad–, deben tomarse como un llamado de atención. El hecho de que este distrito se valore a ritmo del promedio de la Ciudad, cuando históricamente se trata de un área que registró los valores más bajos del mercado inmobiliario, confirma un proceso que ha sido denunciado reiteradas veces: la presión de desplazamiento de los habitantes anteriores a los procesos de renovación urbana.

Teniendo en cuenta el creciente proceso de *inquilinizaci3n* en la Ciudad, los datos examinados permiten afirmar que las dificultades para acceder a la vivienda en alquiler en las comunas 4 y 8 responden más a un problema de escasez de oferta, que a una dinámica de

---

representantes sostenían que la construcción de viviendas hasta el momento no se presentaba tan rentable como la de oficinas, desde el punto de vista de los desarrolladores inmobiliarios.

valorización creciente de los precios<sup>85</sup>. La situación es más compleja en el resto de los barrios del sur, donde el problema de la escasez de oferta sí se combina con una valorización acelerada. Todo esto no hace sino aportar nuevas evidencias que constatan que en la Ciudad de Buenos Aires, la oferta de departamentos en venta –y sobre todo en alquiler- está orientada por una lógica rentística, más que en función de una creciente demanda de vivienda asequible. A esto se le puede agregar que no hay signos en la dinámica de renovación urbana de las comunas 4 y 8 de políticas en marcha que estén abordando esta problemática, como podrían ser iniciativas de regulación de los precios de alquileres, captación de plusvalías de las nuevas obras, o incentivos a la producción de vivienda asequible, entre otros mecanismos posibles.

Por último, cabe destacar que en este análisis se omiten las modalidades de alquiler temporario tipo *Airbnb*, que vienen registrando una oferta creciente en la Ciudad. Aún no existen trabajos vernáculos que analicen este submercado rentístico en particular, aunque se trata de un dato que posiblemente esté implicando una subrepresentación del mercado rentístico real de la Ciudad<sup>86</sup>. También se excluyen otras modalidades rentísticas de vivienda, como son los inquilinatos y el mercado informal de vivienda, un segmento de creciente importancia entre las opciones residenciales para los sectores populares.

Para el caso del mercado de oficinas, la serie analizada revela una continuidad con las tendencias históricas. Los barrios del centro y del norte explican la casi totalidad de las ofertas, mientras que en las comunas 4 y 8 el mercado es virtualmente inexistente. Desde este punto de vista, podría señalarse que, a pesar de los esfuerzos llevados adelante a partir de la creación de distritos, en especial el Tecnológico, la cantidad de unidades de oficinas ofrecidas en el sur de la Ciudad se ubica aún muy por detrás del área central y norte a la hora de atraer oficinas y actividades del terciario avanzado en general. El mercado inmobiliario refleja, así, una inercia territorial en favor de estas zonas, posiblemente difícil de revertir.

Sin embargo, al analizar lo que acontece entre los Distritos Económicos, algunos datos dan pistas acerca de nuevas dinámicas significativas. Las ofertas se distribuyen casi completamente entre el Distrito de las Artes, presumiblemente por su proximidad al área

---

<sup>85</sup> En este análisis no se abordan otros problemas extraeconómicos vinculados al acceso a la vivienda en alquiler formal, como lo son las condiciones contractuales, lo que sin dudas constituye una limitante fundamental a la hora de analizar el problema.

<sup>86</sup> En el capítulo 6 se presentan resultados de un análisis exploratorio para el caso de Parque Patricios (Distrito Tecnológico).

central, más que por efecto de la política<sup>87</sup>, y el Distrito Tecnológico. Para este último, los datos son reveladores: aunque la cantidad de ofertas es muy pequeña, presenta los precios absolutos más altos y los indicadores de valorización más acelerados entre todas las unidades territoriales analizadas, incluso duplicando el ritmo promedio de la Ciudad para el caso de las ofertas de oficinas en venta, y unas trece veces más rápido en el caso del mercado de alquileres.

Los valores de las oficinas en el área del Distrito Tecnológico representan el único caso en que alguna unidad territorial del sur supera en términos absolutos los valores promedio de la Ciudad. El explosivo aumento de los precios de oficinas en el Distrito Tecnológico sin dudas se vincula a la política de distritos -orientada a la radicación de empresas TICs- en este submercado inmobiliario en el sur de la Ciudad, inaugurando un nuevo nicho en la zona. La gran incidencia de la política del Distrito Tecnológico tanto en el precio de las oficinas como, presumiblemente, en el de terrenos, puede considerarse un “éxito” en términos de equidad territorial, forma en la que las intervenciones en la zona sur son evaluadas y medidas por la gestión, ya que efectivamente los precios del sur se estarían acercando a los del norte y centro, al menos en estas tipologías. Sin embargo, entrevistas con agentes inmobiliarios de la zona abren interrogantes en torno a la saturación de este submercado en el Distrito Tecnológico: ¿cuánto podría seguir creciendo la demanda de oficinas? Esto es particularmente importante al considerar que los plazos de incentivo de la Ley 2972 se extienden no más de 10-15 años. ¿Habrán acumulado suficientes ventajas territoriales a la hora de que las empresas pierdan sus beneficios impositivos?, ¿en qué medida la política de distritos podrá contrarrestar las inercias territoriales propias de las zonas centro y norte de la Ciudad, sobre todo teniendo en cuenta el resto de las políticas de valorización de áreas consolidadas (Capítulo 5.3)?

Finalmente, el comportamiento del mercado de compraventa y alquiler de locales comerciales se asemeja al mercado de departamentos, aunque los resultados dan cuenta de una brecha bastante menor entre los barrios del norte y del sur. Sin embargo, se replica el hecho de que dentro de las unidades del sur, la participación de las comunas 4 y 8 -y de los Distritos Económicos especialmente- es muy minoritaria. Nuevamente, esto señala que, en lo que respecta a la cantidad de ofertas en el mercado, la dinámica comercial en el sur se concentra entre los barrios más consolidados, es decir que la política de distritos no parece

---

<sup>87</sup> Entre todos los barrios que conforman el Distrito de las Artes, casi un 50% de las ofertas se localizaron en el barrio de San Telmo, el más próximo al área central y casco histórico de la Ciudad.

estar incidiendo para revertir esa tendencia, al menos por el momento. El distrito que registra más ofertas es el de las Artes, presumiblemente vinculado a la proximidad con el área central y casco histórico de la Ciudad.

En general, el mercado de locales comerciales es el que exhibe la valorización menos acelerada entre las tipologías examinadas: podría decirse que se trata de uno de los mercados más “estables”. Sin embargo, como se viene señalando para el resto de los submercados, al analizar la dinámica de valorización de los locales comerciales, se constata que las unidades territoriales del sur registran un aumento de los precios por encima del promedio de la Ciudad. Esto es especialmente significativo para la Comuna 4 y sus Distritos Económicos, que más que duplican el precio promedio a lo largo de la serie. Por su parte, el Distrito Tecnológico presenta un comportamiento entre errático y contradictorio: mientras que para el caso de los locales en venta la valorización es la más acelerada entre los distritos, para los alquileres la tendencia es opuesta: es el que se valoriza más lentamente.

Al examinar los resultados a la luz de las políticas de Distritos Económicos, entendidas como punta de lanza de las dinámicas de renovación urbana en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, el análisis comparado da cuenta de la heterogeneidad en los resultados de una misma política, confirmando la importancia de un análisis situado de aquellas que circulan globalmente, muchas veces como “recetas” a aplicar, pero se resuelven y desenvuelven localmente, a partir de las fricciones que impone cada territorio. Los datos examinados en este capítulo permiten constatar que el comportamiento del mercado inmobiliario y del suelo es distinto según la tipología, lo que refuerza la importancia de este tipo de análisis para comprender la complejidad de las dinámicas de valorización y renovación urbana.

La oferta de terrenos en el Distrito Tecnológico se destaca entre todas las unidades territoriales. Para el caso de los departamentos, solo el Distrito de las Artes se valoriza igual que el promedio de la Ciudad, mientras que el resto de los distritos del sur lo hace más lentamente. Estos resultados en el Distrito de las Artes, deben tenerse especialmente en cuenta, debido a los sensibles indicadores de vulnerabilidad habitacional, sobre todo en La Boca, donde se vienen multiplicando los procesos de desalojo. En el mercado de oficinas nuevamente se destaca el Distrito Tecnológico, con un precio absoluto que está por encima de los barrios del sur y la Ciudad, y lejos del resto de los distritos y la dinámica de valorización más acelerada de las unidades analizadas. Por último, en lo que respecta a los locales

comerciales en venta, es significativo -a pesar de la pequeña participación respecto a la cantidad de ofertas- que todos los distritos del sur se valorizan por encima del promedio de la CABA y de los barrios del sur. Una vez más, entre los distritos se destaca el Tecnológico, con una valorización que supera el promedio de la Ciudad. ¿Cuánto de todo esto podría imputársele a la política de distritos?

El análisis muestra que, entre todos los distritos, es en el área del Tecnológico en donde se observa un mayor impacto en el mercado inmobiliario, como producto de esta política. Para comprender esto resultan clave varias cuestiones. Por un lado, es importante tener en cuenta la temporalidad extensa de los procesos urbanos. Los impactos de las políticas urbanas son observables a largo plazo, de ahí que –por el momento- sólo se puedan advertir cambios significativos en los barrios comprendidos por el Distrito Tecnológico, que es el primero en ser creado y tiene más años de vigencia.

Otro aspecto a tener en cuenta son las características de la actividad promovida y los beneficios diferenciales que supone para cada caso. Las empresas TIC, promocionadas por el DT, constituyen un sector en crecimiento y de gran volumen de facturación, motivo por el cual las exenciones impositivas (fundamentalmente de Ingresos Brutos) representan un beneficio económico de envergadura. Tal como lo explican agentes inmobiliarios de la zona, por el momento las exenciones tributarias compensan incluso el aumento de precios del suelo, generando la demanda necesaria para el crecimiento de la oferta de oficinas. Por último, los atributos de centralidad de esta zona (muy cercana al microcentro porteño, con buenos accesos desde y hacia la capital y el conurbano bonaerense) -reforzados a su vez por las recientes inversiones públicas- resultan claves para la localización de las empresas TIC. Todo esto contribuye a hacer “más exitoso” este distrito, lo que incide en la dinámica inmobiliaria del área en cuestión.

Para el caso del Distrito de las Artes, existen dificultades para atraer los emprendimientos culturales y desarrollos inmobiliarios deseados, dado que la mayoría de las actividades artísticas promovidas ya se encuentran exentas del impuesto de Ingresos Brutos en toda la Ciudad; y que la exención del ABL<sup>88</sup> no constituye un beneficio tan atractivo como para motivar una mudanza al distrito. A esto se le suman las representaciones negativas que aún pesan sobre algunos sectores de La Boca, al sur de este distrito (Thomasz, 2016; 2017). Teniendo en cuenta los datos presentados para el mercado de vivienda y locales comerciales,

---

<sup>88</sup> Refiere al Alumbrado, Barrido y Limpieza: impuesto municipal de mantenimiento general del espacio público.



podríamos concluir que, aunque la política de Distrito de las Artes no refleja resultados significativos en cuanto a la activación de la economía de ese sector, sí puede estar dinamizando el mercado inmobiliario.

Los distritos del Deporte y del Diseño tienen aún importantes dificultades para llevar adelante la política. Inclusive en el primer caso, el proyecto se encuentra actualmente interrumpido, según informaron funcionarios del área. Algo de la valorización registrada en el Distrito del Diseño podría explicarse, según algunas entrevistas, por un “efecto arrastre” debido a su cercanía con el Distrito Tecnológico. En este caso, existen dificultades para atraer empresas asociadas al diseño debido a que, en muchos casos, su volumen de facturación no es tan grande como para que la exención de Ingresos Brutos las persuada de mudarse al distrito. Esto se complementa, además, con el hecho de que es una industria que está atravesando serias dificultades económicas en el marco de la crisis actual, y con el hecho de que la incidencia del suelo en Barracas es similar a las de las zonas donde ya están instaladas.

En suma, es posible afirmar que existe un impacto desigual de la política de Distritos Económicos en la valorización del sur, donde el Tecnológico parece ser el más “exitoso”, seguido por el de las Artes, mientras que los del Deporte y el Diseño no tienen prácticamente ninguna incidencia. Dicha valorización parece estar asociada directamente a los nuevos usos TIC: terrenos, oficinas y locales. Esta correlación refuerza la importancia de hacer un análisis cauteloso de las transformaciones recientes en el mercado inmobiliario de la Ciudad, habida cuenta de la volatilidad de este mercado y, por el contrario, de las inercias territoriales o rugosidades (Santos, 1986) -expresadas históricamente en las ventajas del norte respecto al sur- que constituyen, en última instancia, los móviles fundamentales que explican la renta diferencial del suelo urbano.

## Capítulo 7

### Micro-dinámicas de renovación y valorización en el Distrito Tecnológico

#### 7.1 Presentación y organización del capítulo

Tal como fue examinado en el Capítulo 6, aunque su mercado inmobiliario es relativamente pequeño, y los precios están muy por debajo de la media de la Ciudad, la zona sur reporta los indicadores de valorización más acelerados de la Ciudad en los últimos 15 años. Entre todas las unidades territoriales analizadas, se destaca el dinamismo del Distrito Tecnológico respecto de los demás distritos y de la Comuna 4 en general. Esto es especialmente significativo en las tipologías vinculadas con la política de distritos económicos, como son los terrenos y las oficinas. Así, en un polígono donde se alienta la radicación de empresas de Tecnologías de la Información y la Comunicación, es posible establecer una correlación entre las políticas de renovación urbana y la dinámica inmobiliaria.

A partir del panorama descrito para el sur de la Ciudad y la Comuna 4 en particular, el presente capítulo tiene por objetivo presentar los resultados del análisis de las dinámicas de renovación urbana, poniendo el foco en el Distrito Tecnológico. En línea con la estrategia metodológica presentada en el Capítulo 2, los resultados se organizan teniendo en cuenta una doble escala de análisis: de un lado, el Distrito Tecnológico como unidad territorial total y universo de análisis del capítulo. Por el otro, la escala micro-territorial, a partir de la exploración de los comportamientos diferenciales de cuatro zonas dentro del perímetro del Distrito Tecnológico, definidas especialmente a los fines de esta investigación. Esta estrategia permitió indagar acerca de las dinámicas de valorización diferencial en el seno del Distrito Tecnológico (continuando con trabajos previos, ver Goicoechea, 2017), y realizar un análisis territorial de dicha política de renovación urbana singular.

La expresión *micro-dinámicas*, con la que se nombra este capítulo, se utiliza para visibilizar procesos que, mientras a escala urbana tienen poco peso específico –como se comprobó en el capítulo anterior-, a escala barrial –e incluso a escala de los/as individuos/as- pueden estar expresando transformaciones significativas, al tiempo que ofreciendo pistas para comprender procesos generales.

El capítulo se organiza como sigue: en el apartado 7.2, se retoman los resultados de la dinámica del mercado inmobiliario y de suelo presentados en el Capítulo 6, a partir de una lectura a escala micro-territorial, examinando la valorización diferencial entre cuatro zonas del Distrito Tecnológico, en el período 2003-2017.

El apartado 7.3 introduce otra importante variable de renovación urbana, considerada en esta investigación solo para la escala del Distrito Tecnológico: el cambio en los usos del suelo. A partir de fuentes primarias y secundarias, se presenta una síntesis de los cambios en los usos del suelo a lo largo del decenio 2008 y 2018.

Finalmente, el apartado 7.4 aborda el surgimiento de nuevas actividades económicas, que emergieron recientemente en el área de estudio en el último decenio. Se trata de actividades que surgen en forma “espontánea”, no vinculadas a los beneficios de la Ley de Distrito Tecnológico ni a los objetivos anunciados por la gestión, pero, presumiblemente, producto del proceso de renovación urbana en curso. En particular, se analiza el mercado de alquileres temporales, a partir de la plataforma Airbnb, en el barrio de Parque Patricios.

## **7.2. Micro-dinámicas de valorización diferencial del mercado inmobiliario y del suelo en el Distrito Tecnológico**

Como fue señalado, en este apartado se presenta una síntesis del proceso de valorización inmobiliaria y del suelo en el Distrito Tecnológico, entre los años 2003 y 2017. En primer lugar, se retoman y profundizan algunos datos sobresalientes del Capítulo 6. En segundo lugar, se examinan las micro-dinámicas de valorización entre cuatro zonas, de características territoriales disímiles.

El análisis se organizó en torno a los siguientes interrogantes: ¿cómo se distribuyen territorialmente las ofertas de las diferentes tipologías inmobiliarias dentro del perímetro del Distrito?, ¿en qué medida las transformaciones en el mercado inmobiliario y el suelo en el área del Distrito Tecnológico pueden explicarse por la incidencia de las políticas de renovación urbana?, ¿qué evaluación puede hacerse de la políticas llevadas adelante en la última década, respecto a sus efectos en el mercado inmobiliario y del suelo? La hipótesis de trabajo sostenida fue que las dinámicas de renovación urbana dentro del Distrito Tecnológico, reproducen los patrones de valorización previos, reforzando los precios en las áreas previamente consolidadas (al norte del barrio de Parque Patricios) y sin lograr dinamizar las

áreas históricamente deterioradas (sur del barrio de Parque Patricios y barrio de Nueva Pompeya).

### 7.2.1 El Distrito Tecnológico, la unidad territorial más dinámica del sur de la Ciudad de Buenos Aires

Entre los principales resultados del Capítulo 6, es posible advertir la gran dinámica del Distrito Tecnológico con respecto al resto de los Distritos Económicos, e incluso del promedio de los barrios del sur y la Comuna 4. Entre los períodos 2006-2008 y 2015-2017, es decir, el inmediatamente anterior a la creación del DT y el último relevado, la valorización de los precios del suelo para el promedio de la Ciudad fue del 83%; la de los Barrios del sur 107%; en la Comuna 4 representó un 112% y finalmente el DT se valorizó un 192%, más que duplicando los valores de la media de la Ciudad.

Similares resultados se observan para el mercado de compraventa y alquiler de oficinas. Frente a esta tipología, el DT comporta la mayor valorización entre todas las unidades territoriales analizadas (20% frente a un 9% en promedio para la Ciudad, un 15% para la Comuna 4 y 5% para los barrios del sur para compraventa, siendo aún más significativos los valores de los alquileres). A partir del 2016, la oferta de oficinas en venta en el DT incluso supera los precios absolutos por m<sup>2</sup> del microcentro.

El mercado de compraventa de locales comerciales también reporta una destacable valorización del Distrito Tecnológico frente a otras unidades territoriales de análisis, superando el promedio de la Ciudad (165% y 95%, respectivamente) y también al resto de los distritos y unidades territoriales del sur, aunque los datos para el mercado de alquileres reflejan una valorización del DT más lenta incluso que la Comuna 4 (11% y 18%, respectivamente).

Finalmente, aunque el Distrito Tecnológico se destaca por la acelerada valorización del mercado de suelo respecto de oficinas y compraventa de locales comerciales, no sucede lo mismo con el mercado de compraventa y alquiler de departamentos, tipología en la que reporta los indicadores de valorización más lentos entre las unidades territoriales analizadas: para el caso de la compraventa de departamentos, el DT se valoriza un 69%, frente al 78% promedio para la Ciudad, el 90% para la Comuna 4 y el 97% en el caso de los barrios del sur. Valores similares se replican para el caso de la oferta de alquileres.

Frente a estos resultados, es posible sacar algunas conclusiones provisionarias, que sirven de insumo para el análisis a escala micro de este capítulo. Es bastante claro que, aunque se trata de un mercado pequeño respecto a la cantidad de ofertas en la Ciudad, el mercado inmobiliario y de suelo del Distrito Tecnológico ha demostrado tener una dinámica muy significativa en términos de valorización.

Por un lado, el hecho de que las tipologías que más se valorizan (oficinas y locales comerciales) sean las vinculadas a las actividades laborales del sector terciario, hace posible establecer una correlación entre la puesta en marcha de la Ley 2972 y la consolidación del Distrito Gubernamental, y las “respuestas del mercado”. Estos indicadores señalan, además, que hay creación (o relocalización) de actividades de la *economía real*, en particular, economías creativas. En este sentido, puede asumirse el “éxito” de la política de renovación urbana, al menos en los términos en que fue planteada.

Por otro lado, la significativa valorización que se observa en los precios de los terrenos podría –de un primer vistazo- ser considerada un indicador de crecimiento de la industria de la construcción en el DT, si se parte del supuesto de que la oferta de terrenos está empujada por una demanda para esta actividad. Sin embargo, los datos sobre permisos para obras nuevas reportan una caída brusca en esta rama de actividad, como fue analizado en el apartado 6.3. Consecuentemente, parece más factible estar asistiendo a procesos de especulación inmobiliaria –donde habrían compradores interesados en retener suelo, habida cuenta de la dinámica inmobiliaria en la zona-, o bien a un mercado de ofertas de terrenos sobrevaluado<sup>89</sup>, como declararon en entrevistas representantes de las agencias inmobiliarias más importantes de la zona.

### 7.2.2 Mercado inmobiliario y de suelo a escala del Distrito Tecnológico: valorización diferencial y continuidad del patrón territorial

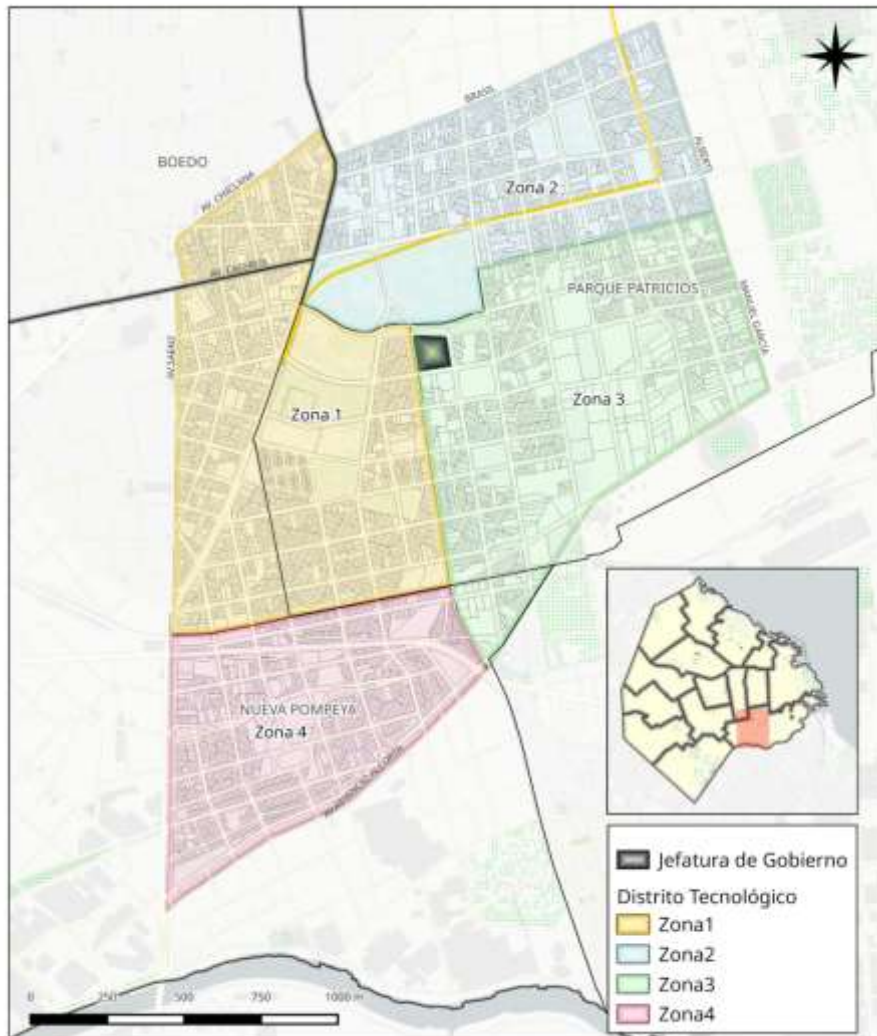
Una vez situada la dinámica inmobiliaria del Distrito Tecnológico en el marco del resto del sur y de la Ciudad, en este apartado se examina el proceso de valorización diferencial del mercado inmobiliario y del suelo hacia dentro de nuestro caso de estudio, a partir de la misma metodología de producción y análisis de las bases de datos.

---

<sup>89</sup> Hay que recordar que los datos originales remiten a ofertas, no a transacciones consumadas.

El Mapa 7.1 presenta las cuatro zonas del Distrito Tecnológico<sup>90</sup>. Tal como fue señalado en el Capítulo 5, el polígono que compone el DT es extenso, y las zonas, heterogéneas. Los resultados del análisis confirman el comportamiento diferencial del mercado inmobiliario y del suelo entre las zonas a lo largo del período examinado, lo que expresa, en el mercado inmobiliario y de suelo, diferenciales en la calidad y servicios urbanos.

### MAPA 7.1 ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO



Fuente: elaboración propia

En términos generales para todas las tipologías, las zonas 1 y 2 son las más dinámicas en cuanto a la cantidad de ofertas, con la excepción de los locales comerciales, que se distribuyen más equitativamente entre las cuatro zonas. La zona 4, al sur del Distrito,

<sup>90</sup> Los criterios de zonificación están explicitados en el Capítulo 2.5

prácticamente no tiene participación en estos mercados, y cuando lo hace, se trata de ofertas que no parecen estar vinculadas al proceso de renovación en curso, sino a dinámicas territoriales previas. Con respecto al proceso de valorización, se destacan sobre todo las zonas 2 y 3: mientras que la primera tiende a reforzar el patrón histórico, la segunda emerge como una zona en franco proceso de renovación urbana.

#### *Oferta de terrenos en venta*

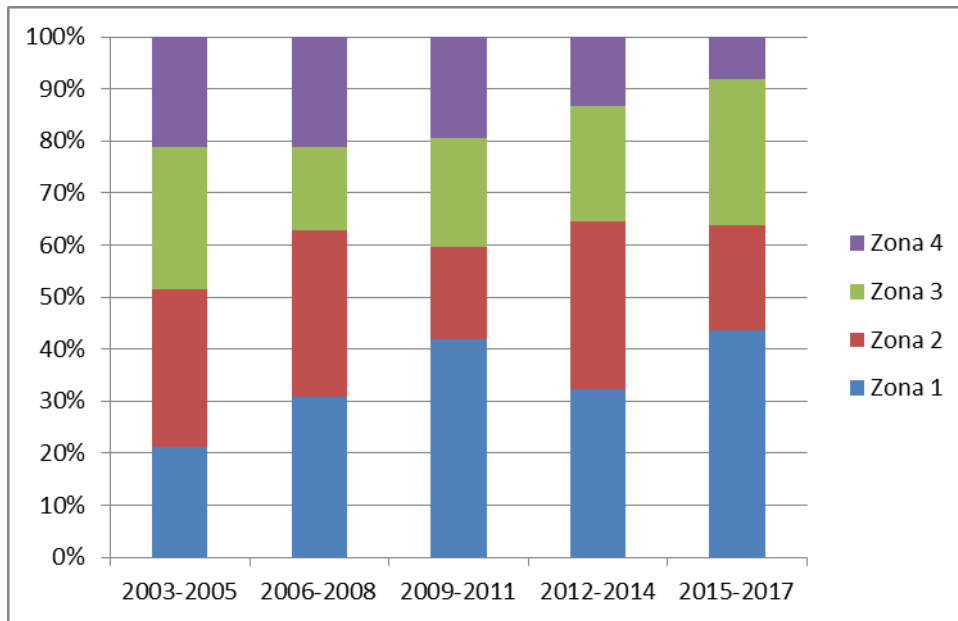
Con respecto al mercado de suelo, la Tabla 7.1 y Gráfico 7.1 señalan que la mayoría de las ofertas de terrenos (un 37% del total) se concentra en la zona 1, mientras que la zona 4 reporta la menor cantidad de ofertas en todos los períodos. Si se analizan los precios absolutos, los terrenos de la zona 2 son los que alcanzan los valores más altos en todos los períodos (cerca de los U\$S 1 860/m<sup>2</sup>), duplicando los valores de la zona 4, ubicada en el otro extremo (U\$S 875/m<sup>2</sup>).

**TABLA 7.1 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE TERRENOS EN VENTA. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005 (1)		2006-2008 (2)		2009-2011 (3)		2012-2014 (4)		2015-2016 (5)		TOTAL 2003-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	7	21%	29	31%	28	42%	39	32%	80	44%	183	37%
Zona 2	10	30%	30	32%	12	18%	39	32%	37	20%	128	26%
Zona 3	9	27%	15	16%	14	21%	27	22%	51	28%	116	23%
Zona 4	7	21%	20	21%	13	19%	16	13%	15	8%	71	14%
<b>TOTAL DT</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>121</b>	<b>100%</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>	<b>498</b>	<b>100%</b>

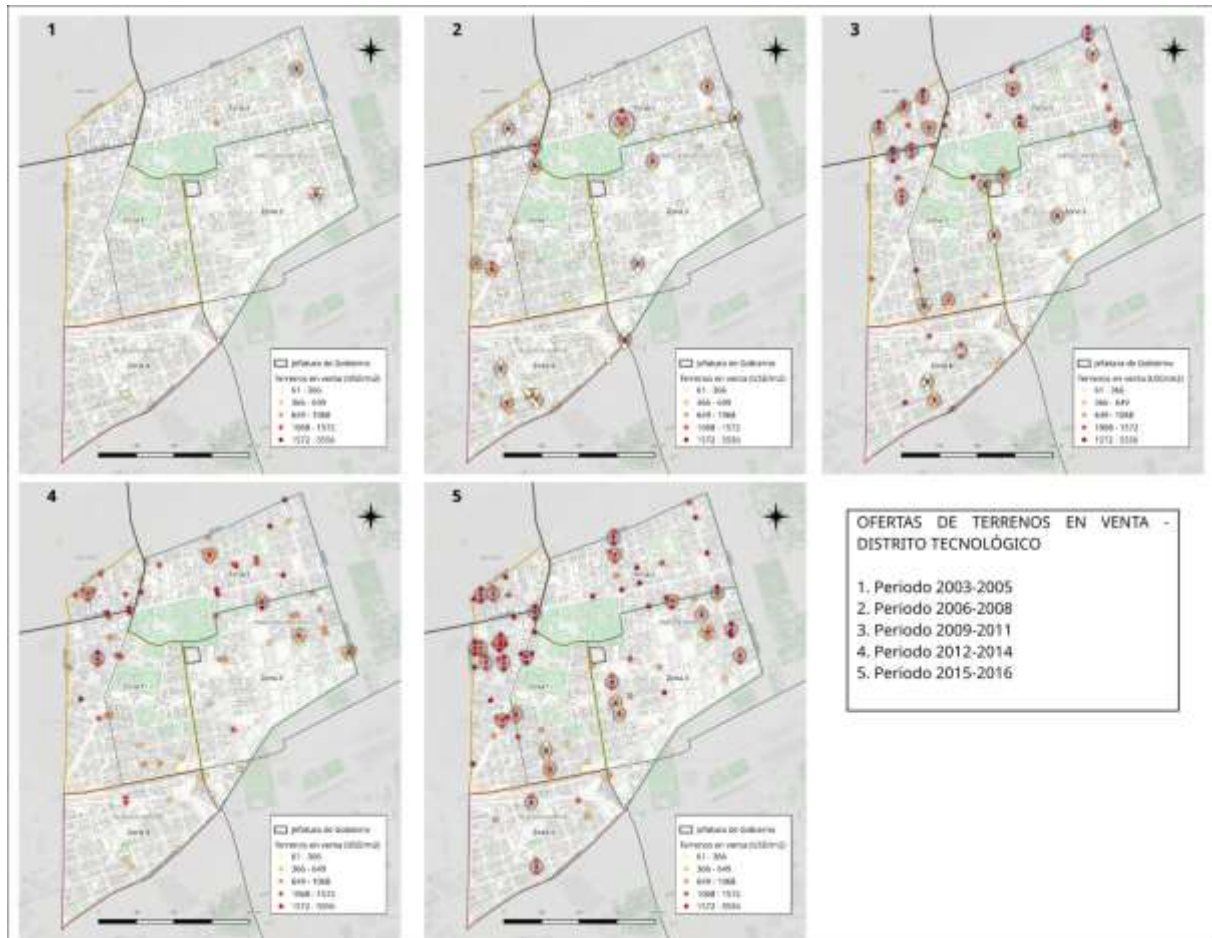
Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**GRÁFICO 7.1 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**MAPA 7.2 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

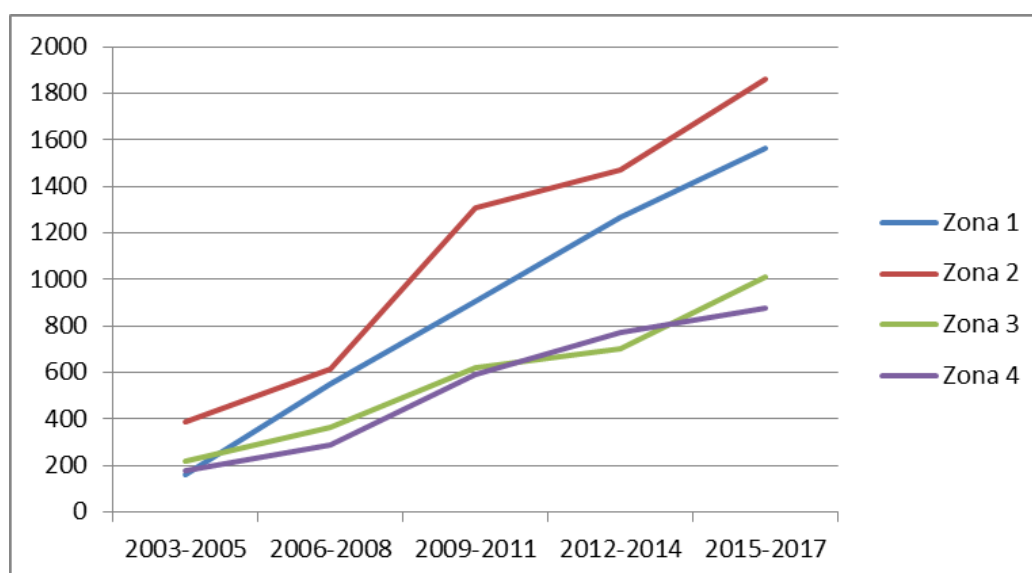




Fuente: elaboración propia

La evolución presentada en el Mapa 7.2 permite observar, a lo largo de los diferentes períodos, el significativo aumento en los valores de las ofertas. Aunque la distribución territorial de las ofertas es bastante segmentada, la dinámica de valorización de los terrenos es muy acelerada en general para todas las zonas, lo que se condice con los datos presentados en el Capítulo 6 (Gráfico 7.2). Entre todas, la 2 es la que presenta, solo por pocos puntos, el mayor ritmo de valorización, que alcanza el 202% entre el período previo a la creación del Distrito, y el último de la serie (Tabla 7.2).

**GRÁFICO 7.2 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS TERRENOS (U\$S/M2) PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**TABLA 7.2 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE LOS TERRENOS A LA VENTA PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

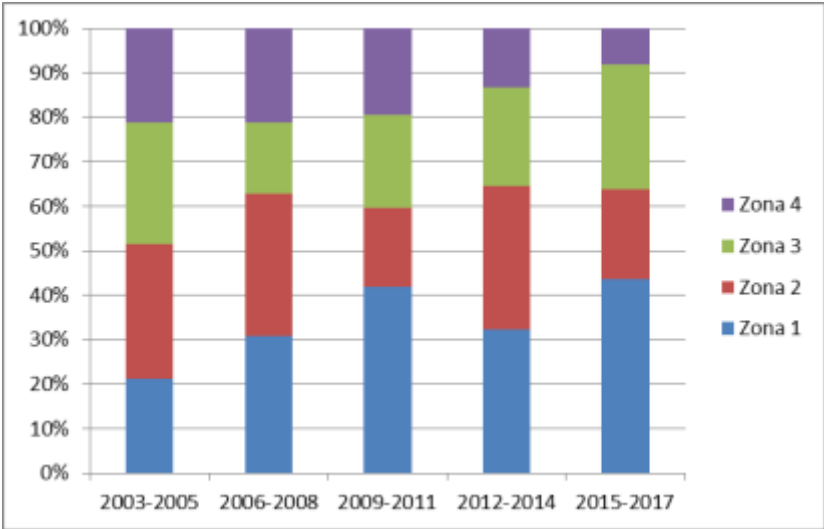
PROMEDIO USD/M2	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2017	variación	variación	variación	variación	variación	variación
						1 y 2	2 y 3	3 y 4	4 y 5	1 y 5	2 y 5
Zona 1	160,8	549,4	907,7	1.269,2	1.561,7	242%	65%	40%	23%	871%	184%
Zona 2	385,1	614,6	1.309,8	1.470,1	1.858,2	60%	113%	12%	26%	382%	202%
Zona 3	217,9	367,0	620,7	702,5	1.008,1	68%	69%	13%	43%	363%	175%
Zona 4	179,3	291,1	590,8	771,4	874,7	62%	103%	31%	13%	388%	200%
<b>TOTAL DT</b>	<b>242,9</b>	<b>486,1</b>	<b>858,3</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.411,0</b>	<b>100%</b>	<b>77%</b>	<b>33%</b>	<b>24%</b>	<b>481%</b>	<b>190%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

El mercado de inmuebles presenta un comportamiento más heterogéneo que el del suelo, lo cual dota al análisis de mayor significatividad. La oferta de departamentos en venta se concentra en las zonas 1 y 2 del Distrito (31% y 55% para el total de la serie, respectivamente) (Gráfico 7.3). La zona 3, que concentra el mayor tejido industrial, es la que reporta la menor cantidad de ofertas entre todas las zonas. Esto expresa, por un lado, el grado de consolidación urbano en las zonas 1 y 2; y por el otro -y principalmente- las restricciones del CU (ex CPU), de acuerdo con el cual las zonas 3 y 4 prácticamente no admitían edificios en altura. A partir de la sanción de la Ley de DT, la incidencia de la zona 2 aumenta significativamente (Tabla 7.3), lo que hace posible establecer una correlación entre la política y la “respuesta” del mercado inmobiliario.

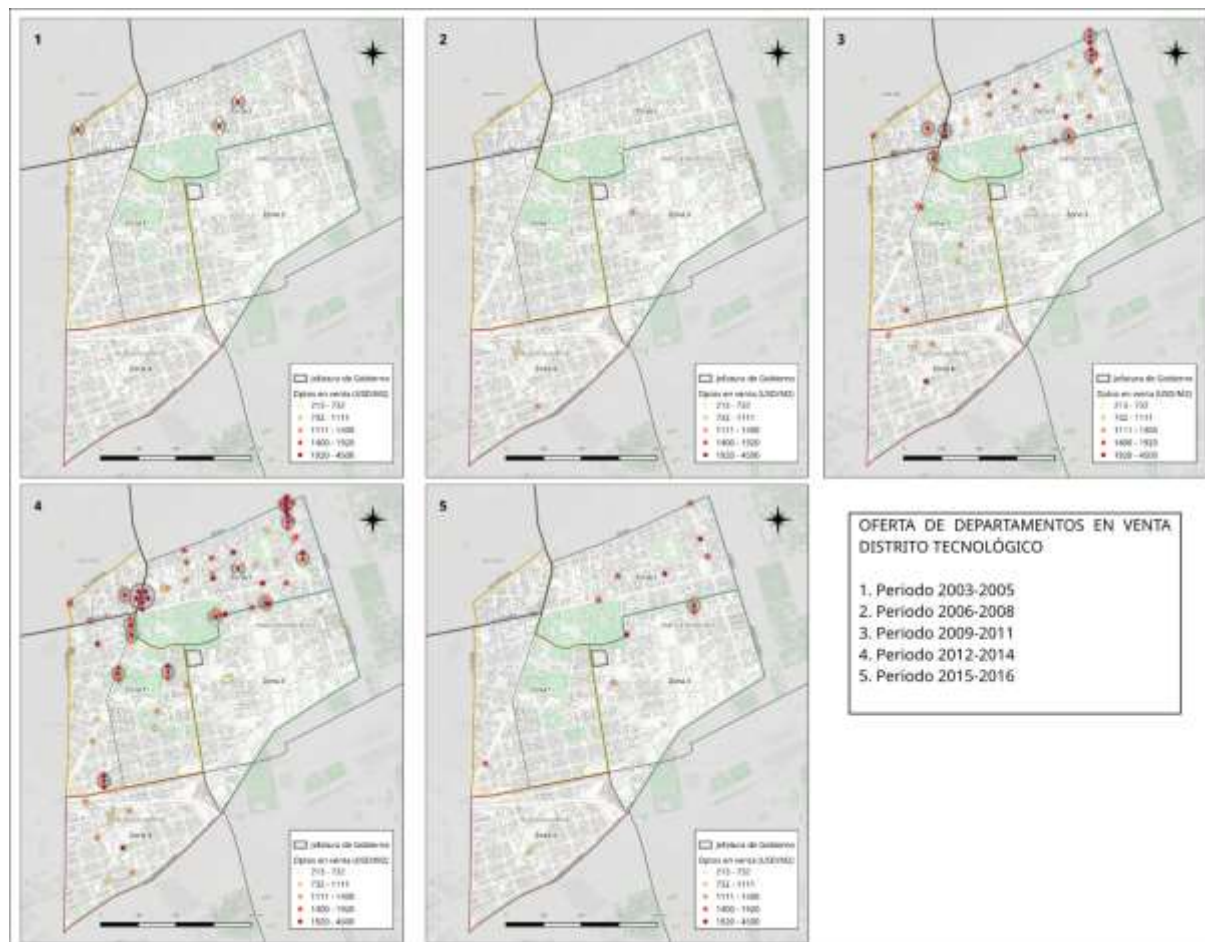
*Oferta de departamentos en venta*

**GRÁFICO 7.3 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**MAPA 7.3 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016**



Fuente: elaboración propia

**TABLA 7.3 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005		2006-2008		2009-2011		2012-2014		2015-2016		TOTAL 2003-2016	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	30	39%	34	38%	83	28%	56	29%	12	31%	215	31%
Zona 2	35	45%	38	42%	172	59%	114	60%	18	46%	377	55%
Zona 3	3	4%	8	9%	11	4%	9	5%	7	18%	38	6%
Zona 4	9	12%	10	11%	27	9%	11	6%	2	5%	59	9%
<b>TOTAL DT</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>293</b>	<b>100%</b>	<b>190</b>	<b>100%</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>	<b>689</b>	<b>100%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

En general para todo el Distrito, el proceso de valorización del mercado de departamentos es mucho más lento si se compara con el de terrenos (un 70% frente a un 200%, respectivamente). Al igual que para la cantidad de ofertas, las zonas 1 y 2 demuestran

el mayor dinamismo a lo largo de la serie, mientras que la zona 4 se valoriza mucho más lentamente (11% frente a un 70%). En términos absolutos, la zona 2 es la que reporta los mayores precios por m2 en todos los períodos de la serie (Tabla 7.4).

**TABLA 7.4 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE DEPARTAMENTOS A LA VENTA PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016**

PROMEDIO USD/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2016 (5)	variación porc 1 y 2	variación porc 2 y 3	variación porc 3 y 4	variación porc 4 y 5	variación porc 2 y 5
Zona 1	448	944	1.224	1.660	1.614	111%	30%	36%	-3%	71%
Zona 2	487	1.036	1.414	2.044	1.762	113%	37%	45%	-14%	70%
Zona 3	444	958	918	1.835	1.514	116%	-4%	100%	-17%	58%
Zona 4	325	723	1.200	2.054	802	123%	66%	71%	-61%	11%
<b>TOTAL DT</b>	<b>451</b>	<b>959</b>	<b>1.322</b>	<b>1.922</b>	<b>1.623</b>	<b>113%</b>	<b>38%</b>	<b>45%</b>	<b>-16%</b>	<b>69%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

Una consideración más acerca del mercado de compraventa de departamentos: a partir de los resultados de trabajos anteriores, donde se comparan diferentes unidades territoriales, entre las cuales están los barrios (Lerena, 2019), la Tabla 7.5 aporta un dato que complementa -a esa otra escala- el análisis que se viene haciendo: los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya, que imparcialmente conforman el Distrito Tecnológico, comportan una dinámica de valorización opuesta entre las etapas 2012-2014 y 2015-2017: mientras que Parque Patricios se valoriza en un 6%, Nueva Pompeya se desvaloriza en un 16%.

**TABLA 7.5 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y VARIACIÓN PORCENTUAL DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. TODOS LOS PERÍODOS.**

PROMEDIO USD/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2017 (5)	variación % 1 y 2	variación % 2 y 3	variación % 3 y 4	variación % 4 y 5	variación % 5 y 1
TOTAL CABA	698,6	1.384,1	1.859,6	2.289,2	2.461,6	98%	34%	23%	8%	252%
DISTRITO TECNOLÓGICO	451,25	959,48	1.322,21	1.921,66	1.622,81	113%	38%	45%	-16%	260%
COMUNA 4	500,1	1.034,7	1.395,3	1.803,0	1.966,7	107%	35%	29%	9%	293%
COMUNA 8	377,3	765,3	1.048,2	1.293,0	1.102,8	103%	37%	23%	-15%	192%
PARQUE PATRICIOS	472,3	962,3	1.305,9	1.900,2	2.018,6	104%	36%	46%	6%	327%
NUEVA POMPEYA	422,5	818,2	1.150,9	1.606,6	1.346,9	94%	41%	40%	-16%	219%
DISTRITO DISEÑO	565,3	1.115,3	1.500,1	1.876,4	1.946,8	97%	35%	25%	4%	244%
DISTRITO ARTES	509,6	1.060,2	1.446,0	1.749,0	1.883,4	108%	36%	21%	8%	270%
DISTRITO AUDIOVISUAL	623,7	1.429,7	1.924,0	2.412,0	2.571,1	129%	35%	25%	7%	312%
BARRIOS SUR CABA*	524,66	1.046,34	1.417,36	1.821,81	2.059,50	99%	35%	29%	13%	293%

Fuente: Lerena (2019)

Esto permite pensar que el comportamiento de Nueva Pompeya tracciona el del Distrito Tecnológico, explicando que este distrito se valorice más lentamente entre las unidades territoriales del sur, como fue señalado en el Capítulo 5. Por el contrario, los precios

absolutos de Parque Patricios se destacan por ser los más altos en comparación con las Comunas 4 y 8, y todos los Distritos Económicos, entre 2015 y 2017. Además, el barrio de Parque Patricios reporta la valorización más acelerada entre todas las unidades territoriales analizadas a lo largo de la serie.

### Ofertas de departamentos en alquiler

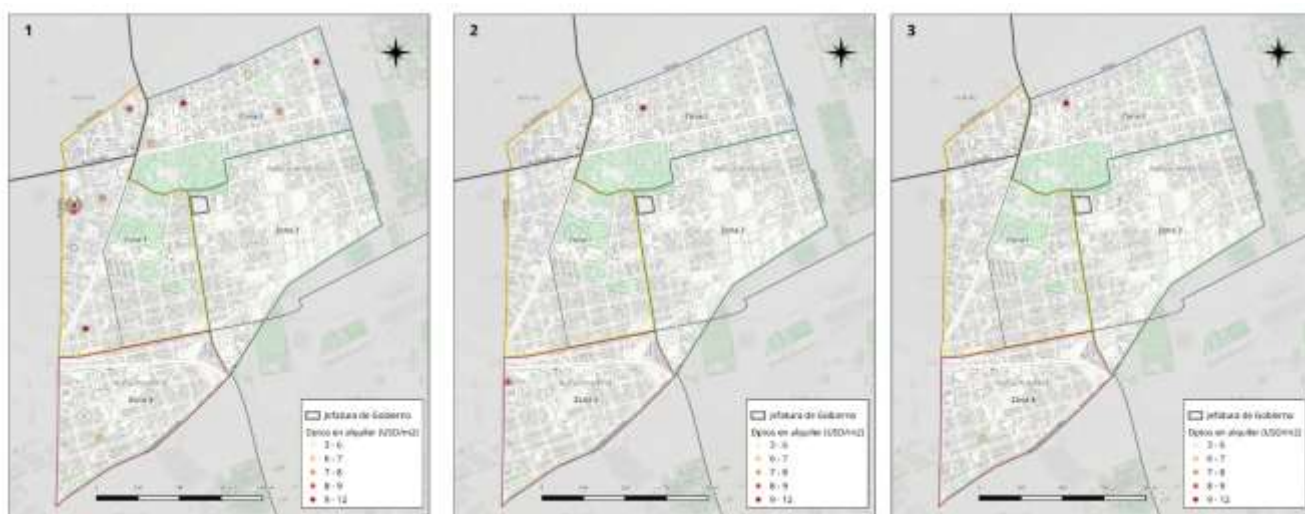
En cuanto al alquiler de departamentos, las zonas 1 y 2 concentran casi la totalidad del mercado, reforzando la tendencia señalada para los departamentos en venta (Tabla 7.6). Dada la escasa cantidad de datos con la que se cuenta, no resulta confiable sacar conclusiones sobre la dinámica de valorización, aunque los datos se presentan en la Tabla 7.7.

**TABLA 7.6 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. 2015, 2016 Y 2017**

CANTIDAD DE OFERTAS	2015		2016		2017		TOTAL 2015-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	8	57%	0	0%	1	50%	9	50%
Zona 2	5	36%	1	50%	1	50%	7	39%
Zona 3	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Zona 4	0	0%	1	50%	0	0%	1	6%
<b>TOTAL DT</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**MAPA 7.4 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. AÑOS 2015, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia

**TABLA 7.7 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2015, 2016 Y 2017**

PROMEDIO USD/M <sup>2</sup>	2015	2016	2017	variación porc 2015-2017
Zona 1	7,7	*	12,8	40%
Zona 2	7,3	9,4	11,4	36%
Zona 3	*	*	*	*
Zona 4	*	8,5	*	*

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

### *Oferta de oficinas en venta*

El mercado de oficinas presenta algunas peculiaridades. Si bien la mayoría de las ofertas a lo largo de la serie se concentra, una vez más, en la zona 2 (38%), la Tabla 7.8 señala un significativo salto en la zona 3 durante el último año, que pasa prácticamente de no registrar casos para esta tipología, a concentrar la mayor proporción de ofertas (39%). Nuevamente para esta tipología, la zona 4 prácticamente no registra participación en el mercado (Gráfico 7.4).

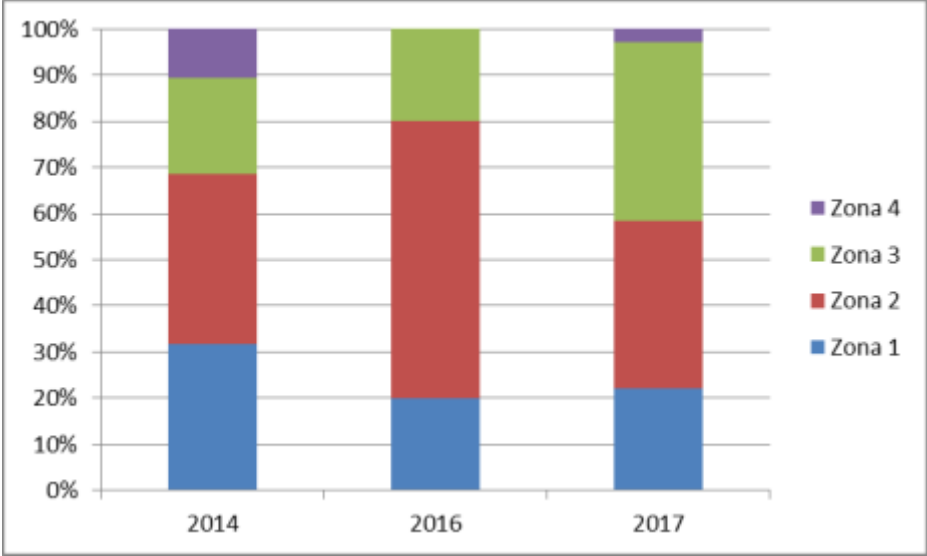
**TABLA 7.8 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE OFICINAS EN VENTA. 2014, 2016 Y 2017**

CANTIDAD DE OFERTAS	2014		2016		2017		TOTAL 2015-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	6	32%	1	20%	8	22%	15	25%
Zona 2	7	37%	3	60%	13	36%	23	38%
Zona 3	4	21%	1	20%	14	39%	19	32%
Zona 4	2	11%	0	0%	1	3%	3	5%
<b>TOTAL DT</b>	19	100%	5	100%	36	100%	60	100%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

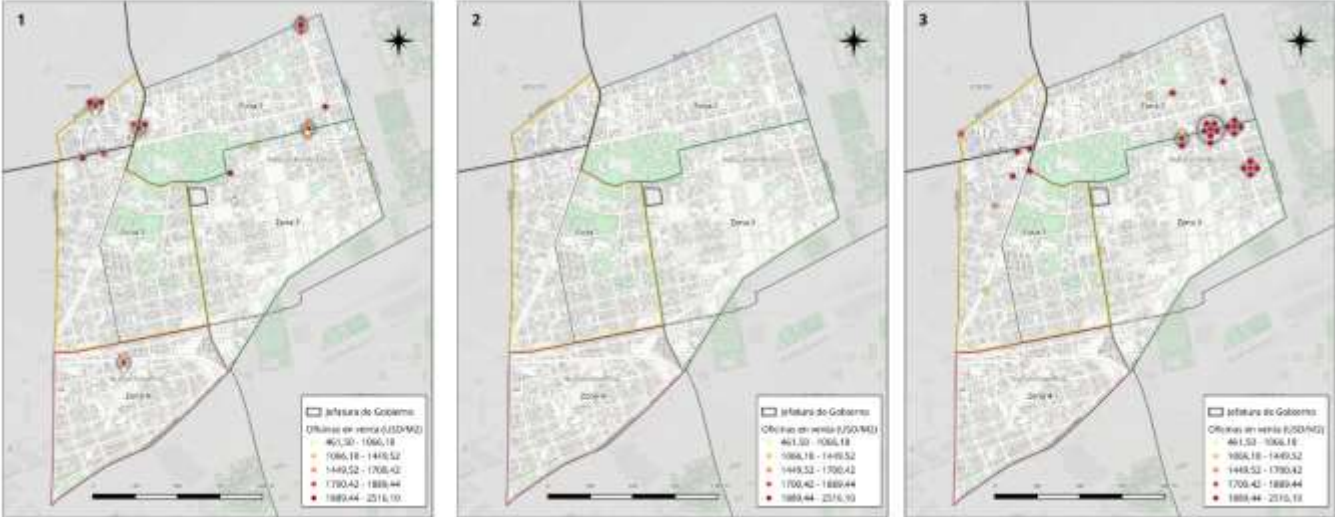


**GRÁFICO 7.4 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**MAPA 7.5 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia

Los datos de la Tabla 7.9 permiten comprobar que existe una importante brecha entre los precios absolutos del m<sup>2</sup> de oficinas ofrecidas para la venta en las zonas 1, 2 y 3 (en torno a los U\$S 1 800/m<sup>2</sup>), frente a la zona 4 (U\$S 450/m<sup>2</sup>). De todos modos, dada la pequeña oferta de unidades, estos datos deberían ser tomados con cautela.

Al analizar la valorización del mercado de compraventa de oficinas, nuevamente la zona 3 ofrece datos significativos: es la que se valoriza más aceleradamente a lo largo de la serie, registrando un 55% frente al 5% y 10% de las zonas 1 y 2, respectivamente.

**TABLA 7.9 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE OFICINAS EN VENTA PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017**

PROMEDIO USD/M2	2014	2016	2017	variación por 2014-2017
Zona 1	1.755,8	2.976,2	1.852,2	5%
Zona 2	1.720,3	2.512,5	1.890,1	10%
Zona 3	1.187,6	2.446,8	1.841,6	55%
Zona 4	785,9	//	461,5	-41%
<b>TOTAL DT</b>	1.521,0	2.592,1	1.823,1	20%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

Teniendo en cuenta lo apuntado en el Capítulo 5, acerca de las características del tejido urbano de la zona 3 y los propósitos de la gestión para la renovación urbana del área, los datos sobre la dinámica de mercado de compraventa de oficinas –la principal tipología del DT- podrían estar indicando cierto “éxito” en la radicación de la política.

#### *Oferta de oficinas en alquiler*

La oferta de oficinas en alquiler se comporta en forma similar al de la compraventa (Tabla 7.10). Las ofertas se concentran en las zonas 1 y 2, aunque para el último año se registra un salto muy significativo para la zona 3. La zona 4 tiene una participación algo mayor que para las oficinas en venta, pero aun así, es muy minoritaria (Gráfico 7.5 y Mapa 7.6).

**TABLA 7.10 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE OFICINAS EN ALQUILER. 2014, 2016 Y 2017**

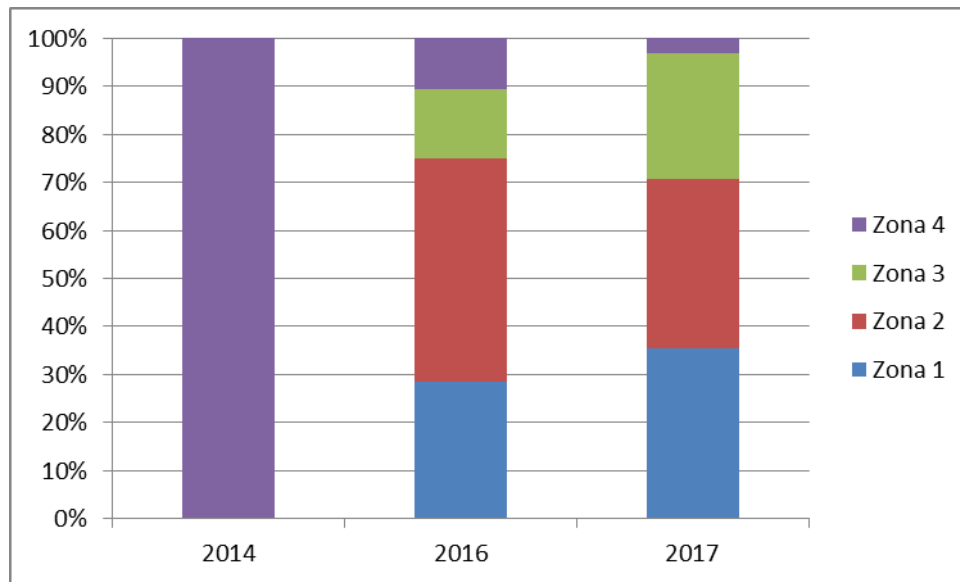
CANTIDAD DE OFERTAS	2014		2016		2017		TOTAL 2015-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	0	0%	8	29%	23	35%	31	33%
Zona 2	0	0%	13	46%	23	35%	36	38%
Zona 3	0	0%	4	14%	17	26%	21	22%
Zona 4	1	100%	3	11%	2	3%	6	6%
<b>TOTAL DT</b>	1	100%	28	100%	65	100%	94	100%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU



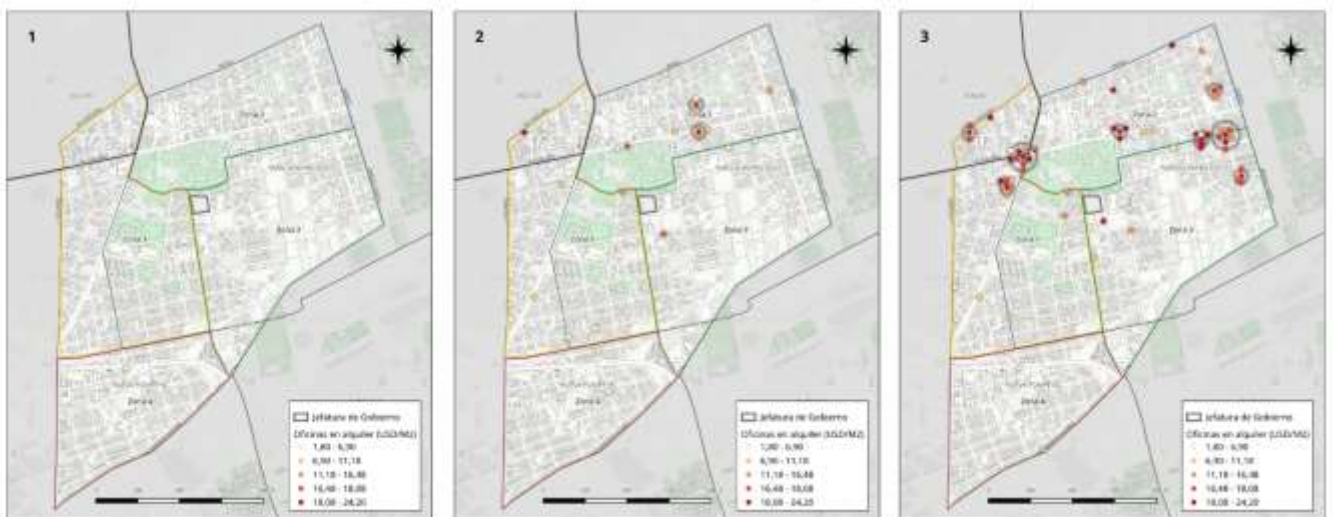
Asimismo, es significativo el aumento de la cantidad de ofertas para todas las zonas a lo largo de la serie<sup>91</sup>. Este comportamiento del mercado de oficinas refleja las transformaciones económicas vinculadas con el DT.

**GRÁFICO 7.5 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**MAPA 7.6 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER, SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017**



Fuente: elaboración propia

<sup>91</sup> Si bien en el apartado metodológico se señaló el riesgo de hacer una comparación interanual dada la disparidad de datos totales relevados, en el caso de las oficinas la cantidad de datos es pareja y coherente a lo largo de los años, por tratarse de una serie breve y actual.

Cuando se analiza la dinámica de valorización de los precios, en la Tabla 7.10 se destacan las zonas 1 y 3, con un 74% y 71%, respectivamente. Los datos indican que esa aceleración logra alcanzar los valores absolutos de la zona 2 (31%). De esta manera, al igual que con las oficinas en venta, para 2017 los precios absolutos de las oficinas se equiparan entre estas tres zonas (alrededor de U\$S14,5/m<sup>2</sup>). La zona 4, aunque aumenta sus precios más aceleradamente que la zona 2, arroja valores casi cuatro veces por debajo del resto (U\$S 4,7/m<sup>2</sup>).

**TABLA 7.10 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE OFICINAS EN ALQUILER PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017**

PROMEDIO USD/M2	2014	2016	2017	variac porc 14-16	variac porc 16-17
Zona 1	-	8,3	14,4	-	74%
Zona 2	-	11,2	14,6	-	31%
Zona 3	-	8,3	14,3	-	71%
Zona 4	4,2	3,1	4,7	-25%	48%
<b>TOTAL DT</b>	4,2	9,1	14,2	116%	56%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

#### *Oferta de locales comerciales en venta*

Finalmente, con respecto al mercado de locales comerciales, también se observan dinámicas destacables. Esta tipología representa un uso del suelo que funciona como dato *proxy* para analizar procesos de renovación urbana: la creación de nuevas centralidades (de escala urbana/metropolitana), y/o la revalorización de las viejas (de escala barrial) conlleva un cambio (cuantitativo y cualitativo) en el flujo de personas circulando, por lo que es esperable que surjan nuevas ofertas, expresión de modificaciones en las rentas comerciales potenciales. En el DT, el recambio de locales y la creación de otros nuevos –especialmente en las zonas 2 y 3- es un dato muy significativo de transformación del paisaje urbano, como se detallará en el apartado 6.3.

En este caso, las ofertas se encuentran relativamente mejor distribuidas entre las zonas del Distrito (Tabla 7.11 y Gráfico 7.5), siendo la zona 3 la que cuenta con menor cantidad de ofertas, lo que se explica principalmente por la zonificación determinada por el ex CPU. Asimismo, la participación de la zona 4 se explica por el centro de trasbordo y comercial en torno a la estación Sáenz, en Nueva Pompeya, es decir que es independiente de la dinámica del Distrito Tecnológico.

**TABLA 7.11 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017.**

CANTIDAD DE OFERTAS	2006-2008		2009-2011		2012-2014		2015-2017		TOTAL 2003-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	16	38%	10	24%	13	41%	11	18%	50	28%
Zona 2	8	19%	8	19%	8	25%	33	53%	57	32%
Zona 3	3	7%	6	14%	1	3%	7	11%	17	10%
Zona 4	15	36%	18	43%	10	31%	11	18%	54	30%
<b>TOTAL DT</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**GRÁFICO 7.5 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

Con respecto a la dinámica de valorización, esta tipología inmobiliaria es la que más se destaca. En la Tabla 7.12 se observa el acelerado ritmo de crecimiento de los precios para las zonas 1 (327%), 2 (217%) y 3 (349%). Nuevamente, aunque reporta pocas ofertas, la zona 3 es la que más rápidamente se valoriza, sobre todo en el último período de consolidación del DT, superando inclusive, para 2017, los valores absolutos de la zona 2.

**TABLA 7.12 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

PROMEDIO USD/M2	2006-2008 (1)	2009-2011 (2)	2012-2014 (3)	2015-2017 (4)	variación 1 y 2	variación 2 y 3	variación 3 y 4	variación 1 y 4
Zona 1	722,6	1.143,8	2.318,5	3.088,3	58%	103%	33%	327%
Zona 2	617,1	1.704,4	2.987,2	1.953,9	176%	75%	-35%	217%
Zona 3	514,9	792,4	442,7	2.310,2	54%	-44%	422%	349%
Zona 4	978,9	650,3	787,1	1.238,3	-34%	21%	57%	27%
<b>TOTAL DT</b>	<b>779,2</b>	<b>988,9</b>	<b>1.948,5</b>	<b>2.068,5</b>	<b>27%</b>	<b>97%</b>	<b>6%</b>	<b>165%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

El contundente movimiento de la zona 3 del Distrito en el caso de los locales comerciales (y las oficinas) podría interpretarse como un “efecto derrame” de la saturada zona 2. A partir del Mapa 7.7 puede observarse un avance en sentido norte-sur de los nuevos locales comerciales, sobre el límite entre las zonas 2 y 3. El planteo de “usos mixtos” en el área ex industrial del Distrito, junto a las diferentes intervenciones puntuales de apalancamiento, posiciona a esta zona como la más permeable a la generación de nueva oferta comercial<sup>92</sup>. La zona 4, por su parte, reporta una valorización mucho más lenta que el resto, reforzando la idea de que la dinámica comercial en esa área es independiente de los procesos de renovación urbana vinculados con el DT.

**MAPA 7.7 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE VENTA DE LOCALES COMERCIALES, SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

<sup>92</sup> En el próximo apartado de cambios en los usos del suelo se presenta un análisis cualitativo que refuerza estos datos.



Fuente: elaboración propia

### Oferta de locales comerciales en alquiler

Los locales comerciales en alquiler comportan una dinámica similar a la de compraventa. Las ofertas se concentran en las zonas 1 (39%), 2 y 4 (ambas 27%) (Tabla 7.13).

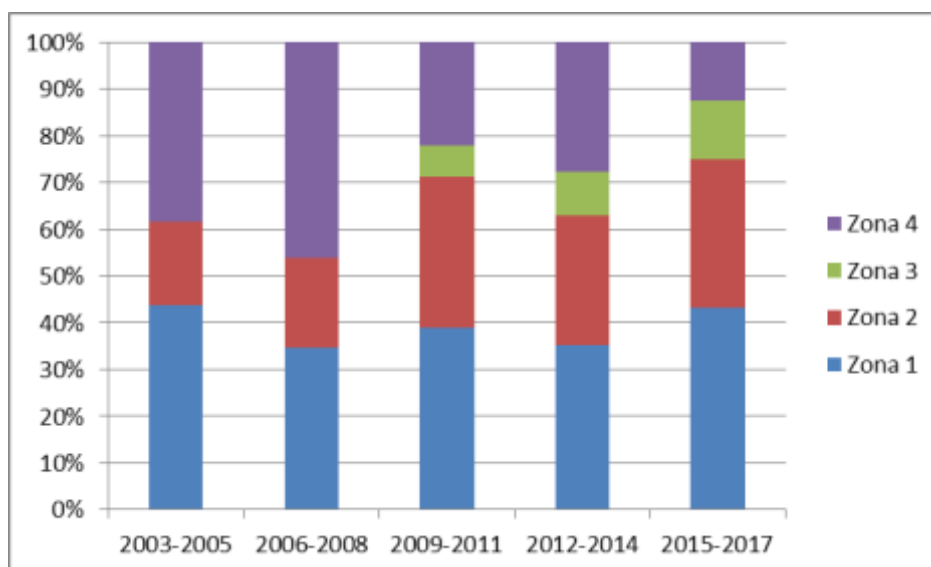
**TABLA 7.13 EVOLUCIÓN LA CANTIDAD DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005		2006-2008		2009-2011		2012-2014		2015-2017		TOTAL 2003-2017	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
Zona 1	17	44%	18	35%	23	39%	19	35%	38	43%	115	39%
Zona 2	7	18%	10	19%	19	32%	15	28%	28	32%	79	27%
Zona 3	0	0%	0	0%	4	7%	5	9%	11	13%	20	7%
Zona 4	15	38%	24	46%	13	22%	15	28%	11	13%	78	27%
<b>TOTAL DT</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>59</b>	<b>100%</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>88</b>	<b>100%</b>	<b>292</b>	<b>100%</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

A partir del Gráfico 7.6 y Mapa 7.8 se observa que a partir del 2009 –en plena política de DT- se empiezan a registrar ofertas en la zona 3, al mismo tiempo que cae la participación relativa de la zona 4.

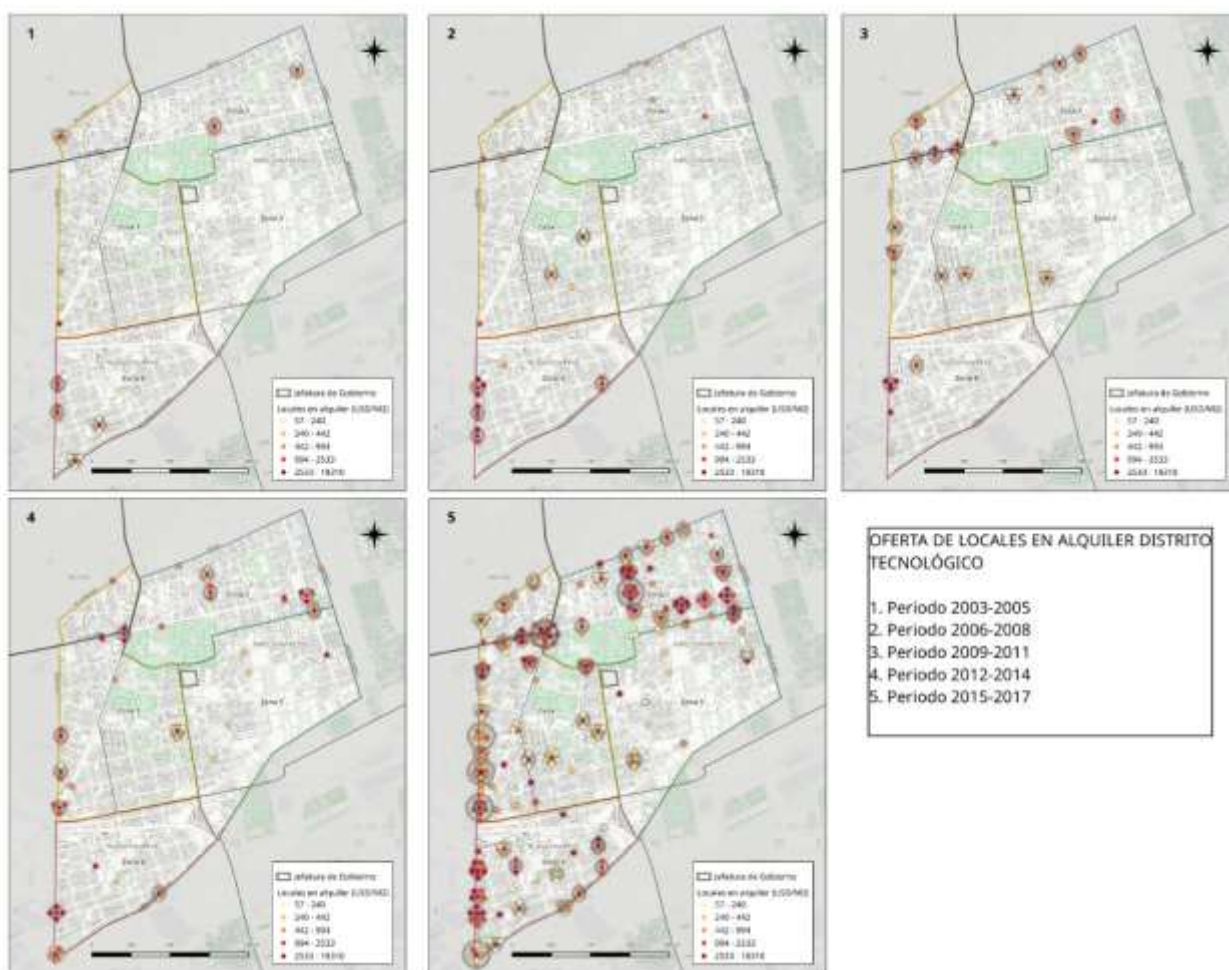
**GRÁFICO 7.6 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**



Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

**MAPA 7.8 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES, SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**





Fuente: elaboración propia

Finalmente, la Tabla 7.14 señala la evolución de los precios de alquiler de locales comerciales.

**TABLA 7.14 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017**

PROMEDIO USD/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2017 (5)	variación porcentual 1 y 2	variación porcentual 2 y 3	variación porcentual 3 y 4	variación porcentual 4 y 5	variación porcentual 2 y 5
Zona 1	4,1	5,5	10,0	11,5	9,8	37%	81%	15%	-14%	78%
Zona 2	2,7	5,5	8,9	12,5	13,6	104%	63%	40%	8%	147%
Zona 3	//	//	6,9	8,5	7,5	//	//	24%	-12%	9%*
Zona 4	5,6	13,8	15,5	11,4	6,8	149%	12%	-27%	-40%	-51%
<b>TOTAL DT</b>	4,4	9,4	10,7	11,5	10,4	113%	14%	8%	-10%	11%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU. \*para salvar la falta de datos del primer período, este valor indica la variación porcentual entre los períodos 3 y 5.

La valorización del mercado es muy acelerada en la zona 2 (147%), seguida muy por detrás por la zona 1 (78%). La zona 3, muy dinámica en cuanto a cantidad de nuevas ofertas, se valoriza, en cambio, más lentamente, mientras que la zona 4, en comparación con el resto,

se desvaloriza. A lo largo de la serie, los precios absolutos en la zona 4 también caen, lo que señala que la dinámica comercial en el área de estudio se explica por las transformaciones vinculadas al DT.

### 7.2.3 Recapitulando: dinámicas recientes y valorización diferencial del mercado inmobiliario y de suelo en el Distrito Tecnológico

El examen comparativo del comportamiento del mercado inmobiliario y de suelo entre las diferentes zonas del Distrito Tecnológico permite establecer algunas conclusiones.

*a. Existe una fuerte correlación entre el conjunto de políticas de renovación urbana puestas en marcha desde el año 2008 en el área del Distrito Tecnológico y el proceso de valorización de mercado inmobiliario y de suelo.* Las obras en infraestructura y servicios, la radicación de la Jefatura de Gobierno y la puesta en valor de los espacios verdes, (especialmente en las zonas 2 y 3), han sido determinantes para la activación del mercado inmobiliario privado, confirmando empíricamente las reflexiones anteriores acerca del rol del Estado en la activación de las áreas deterioradas de la Ciudad (Di Virgilio y Guevara, 2014; Herzer, 2008; Goicoechea, 2017; Socoloff *et al*, 2012). Aunque la valorización ha sido generalizada para todas las tipologías y todas las zonas, se destaca el mercado de terrenos por ser el que más acelerada y homogéneamente crece en todo el Distrito.

*b. Las áreas que reportan la mayor valorización del mercado inmobiliario y de suelo son aquellas que registran las transformaciones urbanas más importantes, y viceversa.* El análisis comparativo entre las diferentes zonas confirma que la valorización general que tiene lugar en el Distrito Tecnológico es heterogénea: allí donde se concentran la mayoría de las intervenciones estatales de renovación urbana, se registran las mayores valorizaciones. Esto es particularmente significativo en las zonas 2 y 3, donde se encuentran tres de las cuatro estaciones de subterráneo de la nueva Línea H, la Jefatura de Gobierno y la Sede de la Policía Metropolitana, las plazoletas y el Parque de los Patricios, el Metrobús y todo el reordenamiento del tránsito, la mayoría de las obras de luminaria, red de ciclovías, tendido de WiFi y donde hay mayor presencia policial durante el día. Por el contrario, la zona 4 concentra muy pocas intervenciones públicas, más allá de la Ley 2972, y es la que se encuentra más alejada del centro del Distrito Tecnológico, en la intersección de la Av. Caseros y calle La Rioja.



*c. En general, todas las tipologías registran una fuerte valorización del mercado inmobiliario y del suelo, pero se destacan aquellas vinculadas estrechamente con la nueva dinámica económica del Distrito Tecnológico y gubernamental.* Los terrenos, las oficinas y los locales comerciales se destacan en cuanto a la velocidad con la que, en la última década, se ha valorizado el mercado. La mayoría de las obras construidas en el Distrito Tecnológico han estado destinadas a oficinas y locales comerciales, mientras que la dinámica residencial se explica casi exclusivamente por la compraventa y alquiler de viviendas usadas. El impulso a la construcción de oficinas ha estado orientado por los beneficios para la radicación de empresas TIC provenientes de la Ley 2972. El explosivo aumento de los precios de las oficinas en la zona –y por lo tanto la mayor rentabilidad potencial- es lo que explica, fundamentalmente, este comportamiento. La dinámica de los locales comerciales –la mayoría de ellos con destino gastronómico, como se verá en el siguiente apartado- está fuertemente ligado al aumento de la demanda originada por el afluente de trabajadores/as a las nuevas oficinas TIC, así como también a los más de 3 mil trabajadores/as cotidianos de la Jefatura de Gobierno.

*d. Entre todas las zonas del Distrito, se destaca el comportamiento del mercado inmobiliario y del suelo en la zona 3.* Esta zona es la que reporta los ritmos de valorización más acelerados para las tipologías que están estrechamente vinculadas a la política de Distritos Económicos: oficinas y locales comerciales. Aquí se concentran los mayores esfuerzos por parte del Estado para la atracción de empresas TIC y universidades privadas, tanto a partir del marco de la Ley 2972, como del resto de obras de infraestructura, espacio público y servicios. Tal como queda expresado en los precios del mercado inmobiliario, esta zona es testigo de un cambio, lento pero claro, de los usos del suelo, incorporando ofertas de locales comerciales allí donde antes ese mercado prácticamente no existía. Es posible afirmar que el crecimiento del mercado de locales comerciales está vinculado directamente a las nuevas demandas de los/as trabajadores/as de la zona, configurándose un “efecto derrame” desde la Av. Caseros al norte –con un mercado de locales comerciales saturado-, hacia el sur. Las oficinas nuevas también priorizan localizaciones próximas a la Av. Caseros o al Parque Patricios, mientras que los grandes paños industriales del sur, más vinculados a la dinámica logística de la Av. Amancio Alcorta, permanecen sin modificaciones. La inauguración del barrio Estación Buenos Aires (ver Capítulo 5), al sur del distrito, posiblemente colabore con las transformaciones en curso, “presionando” desde el sur, hacia la renovación de los usos del suelo en la zona 3.

*e. Las zonas 1, 2 y 4, en cambio, tienden a reforzar los patrones de valorización previos a las políticas de valorización en curso.* Las zonas 1 y 2, donde se localizan los mejores servicios e infraestructura urbanos, mantienen los mayores precios y la dinámica de valorización más acelerada de todo el Distrito. Se trata de zonas consolidadas en términos ventajas urbanas, que cuentan con variedad de servicios y accesibilidad, y con un importante patrimonio arquitectónico. También es donde se concentran los mejores indicadores de condiciones de vida (Capítulo 5). La llegada del Distrito parece haber reforzado la centralidad preexistente de estas zonas respecto del resto del polígono, lo que confirma la inercia del mercado, que tiende a concentrarse primero allí donde están las mejores condiciones. En el mismo sentido, pero con efectos contrarios, la zona 4 registra los peores indicadores urbanísticos y contiene los segmentos socioeconómicos más pobres del Distrito, y es, a la vez, la que cuenta históricamente con menores ventajas urbanas. Es también la que ha recibido menos intervenciones públicas en el marco del proceso de renovación reciente. El mercado inmobiliario refleja estas condiciones, con una oferta muy pequeña que se valoriza muy lentamente. Resulta destacable el hecho de que se observa un comportamiento contradictorio entre, por un lado, un mercado inmobiliario relativamente atrasado, pero, por el otro, un mercado de suelo mucho más dinámico. Esto ofrece pistas acerca de posibles procesos de especulación inmobiliaria y de expectativas a futuro, sobre todo teniendo en cuenta que el proceso de renovación en la zona está en plena vigencia. La “avanzada de norte a sur” que se observa en la geografía de la localización de las transformaciones recientes y sus impactos en el mercado –de la que la zona 3 es la principal testigo- posiblemente pueda generar una serie de expectativas sobre el mercado futuro en la zona 4, lo que podría estar motivando la fuerte valorización de los terrenos en esta zona que, en términos de la economía real, aún permanece latente.

El análisis del mercado inmobiliario a diferentes escalas permite un examen más complejo de los procesos de transformación que han tenido lugar en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires en la última década y media. Podría decirse, para resumir, que existe una significativa valorización del sur de la Ciudad, que se da en forma espontánea y por la vía mercado en los barrios más consolidados. Por el contrario, en aquellos barrios de la Comuna 4 (y mucho más lentamente los de la Comuna 8) el papel del Estado –con los distritos como punta de lanza- ha condicionado fuertemente la activación del mercado inmobiliario y de suelo. Las intervenciones más exitosas (en los términos en que la política fue planificada) han sido las políticas de Distrito de las Artes y el Tecnológico.

El análisis a escala del Distrito Tecnológico señala, sin embargo, que la acelerada valorización del mercado inmobiliario y de suelo es heterogénea entre las diferentes zonas, tendiendo a reforzar los patrones de valorización previos a las políticas de renovación urbana en curso. La única excepción parece constituir la zona 3 del Distrito, que revela una fuerte dinámica inmobiliaria que, como se detallará en el próximo apartado, está orientada especialmente por los cambios en los usos del suelo, desde un tejido industrial hacia otro de usos mixtos, por el momento marcado por equipamientos, oficinas y locales comerciales. En esta zona del Distrito -la más deteriorada junto con la zona 4-, el papel del Estado ha sido determinante, asumiendo un rol de pionero frente a los actores privados, y aprovechando las ventajas de centralidad de la contigua y consolidada zona 2. Inversamente, en la zona 4, la combinación entre una inercia territorial previa de deterioro y de usos del suelo no deseados, la distancia a las ventajas de la centralidad del Distrito y la ausencia casi total de políticas de renovación urbana que pudieran revertir esa tendencia, se expresan en un mercado que se comporta con independencia del proceso de valorización y transformación que tiene lugar en el resto del distrito.

A la luz de estos datos, el éxito de la política de Distrito Tecnológico –medido con los parámetros propios de la gestión local- debe evaluarse teniendo en cuenta diferentes escalas: a escala del sur de la Ciudad, sus indicadores dan cuenta de un proceso de valorización del mercado inmobiliario y del suelo que, aunque permanece muy por debajo de las áreas más consolidadas de la ciudad, parecería estar achicando la brecha. Sin embargo, si examinamos los efectos en el mercado dentro del Distrito Tecnológico, se constata por un lado la profundización de la vieja brecha entre el sur (zona 4) y el norte, y por otro lado, una valorización del sudeste (zona 3) tendiente hacia la equidad territorial con las zonas consolidadas 1 y 2.

### 7.3 Cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico: renovación física puntual y nueva oferta de consumo

Hasta el momento, las transformaciones que tienen lugar en el Distrito Tecnológico han sido analizadas a la luz del concepto de *valorización del espacio*, cuya variable *valorización inmobiliaria y del suelo* ha sido operacionalizada a través de los indicadores “distribución y cantidad de ofertas” y “variación porcentual del precio/m<sup>2</sup>”. En este apartado se propone introducir una segunda variable a analizar, desde un enfoque cualitativo, a saber, *los cambios en los usos del suelo*.

Tal como fue analizado en el Capítulo 1, las transformaciones en los usos del suelo se explican, fundamentalmente, por dos motivos: de un lado, la dinámica del mercado inmobiliario, a partir de la lógica del “mayor y mejor uso”. Del otro lado, por las normativas urbanísticas. Esto significa que los cambios en los usos del suelo que se analizan en este capítulo deben analizarse a la luz de, al menos, dos procesos que operan en simultáneo: por un lado, el impulso estatal y normativo al establecimiento de nuevos usos del suelo en la zona, como el caso de las oficinas (especialmente las TICs, encuadradas en la Ley 2972), y equipamiento educativo (universidades también orientadas a las TICs), y la propuesta de alentar la mixtura de usos frente al modelo de *zoning* del CPU (cristalizada en el nuevo Código Urbanístico en general y en los planes para el Distrito Tecnológico en particular); por otro lado, la demanda emergente, que surge de los más de 20 mil trabajadores/as que han llegado al área, lo que impulsa -vía mercado- la transformación en la dinámica de alquileres comerciales, especialmente del rubro gastronómico.

Una de las hipótesis que han orientado esta investigación gira en torno a la cuestión de la emergencia de una nueva centralidad, o de la jerarquización de una centralidad tradicional en el Distrito Tecnológico, como lo es el entorno de la actual estación Parque Patricios del subterráneo Línea H. Emplazado en la intersección de la Av. Caseros y La Rioja-Montegudo, este consolidado centro comercial de escala barrial es testigo de transformaciones en el paisaje urbano cotidiano. Así es pues que, en este apartado se propone responder a los siguientes interrogantes: ¿cuáles son las transformaciones en los usos del suelo que emergen a partir de la sanción de la Ley 2972 y del resto de las intervenciones públicas para la renovación de la zona?, ¿qué alcances y distribución territorial tienen estas transformaciones entre las distintas zonas del Distrito?, ¿en qué medida puede decirse que el Distrito Tecnológico ha re-jerarquizado el centro histórico del barrio de Parque Patricios, dotándolo de una influencia de escala urbana, y no ya barrial?

Tal como fue detallado en las consideraciones metodológicas (ver Capítulo 2), el relevamiento y sistematización de la información se organizó a partir de dos niveles de análisis: en primer lugar, se tomó el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) publicado por la SSPLAN, que ofrece un análisis comparativo entre los años 2008 y 2016 para todas las parcelas afectadas por el DT, lo que facilitó obtener un panorama general de la dinámica de renovación a escala de usos y parcelas para todo el área de análisis. En segundo lugar –y dadas las limitaciones metodológicas propias de esta estrategia de levantamiento de datos, detalladas en el Capítulo 2-, se tomaron muestras *ad hoc* solo de aquellas parcelas del DT

donde, a partir de los relevamientos de campo y las bases oficiales de nuevas empresas TIC radicadas en el área, se pudo identificar que habían ocurrido cambios. Para esto, se examinaron sólo aquellas parcelas que cumplieran con al menos uno de los siguientes criterios: a) presencia de usos productivos de nuevas empresas TIC, amparadas en la Ley 2972; b) presencia de nuevos locales comerciales con características de centralidad; y c) presencia de nuevos usos gubernamentales y grandes equipamientos educativos. Aunque el relevamiento propio no es exhaustivo, estos tres usos del suelo son los que concentran casi la totalidad de las transformaciones en el DT, por lo que se consideran representativos de la dinámica general. Teniendo en cuenta estos tres indicadores de renovación, se identificaron los usos anteriores, a partir de un estudio pormenorizado de cada una de las parcelas afectadas.

Según los relevamientos de los años 2008 y 2016, en todo el Distrito Tecnológico se reconocen 8084 usos en 5729 parcelas (puede haber más de un uso por parcela). A los fines de esta tesis, dichos usos pueden agruparse según sean residencial, comercial, productivo o de servicios. De estos 8084 usos registrados, 7392 (92%) permanecen sin modificaciones, lo que a primera vista permite relativizar el impacto territorial de la política: sólo un 8% de usos del suelo se han modificado, y los mismos se concentran, fundamentalmente, en las zonas 1 y 2 del Distrito Tecnológico<sup>93</sup>. A continuación, se analizan los cambios en las parcelas que, para el año 2018, registraban nuevas empresas radicadas.

### 7.3.1 Un análisis territorial de las nuevas empresas TICs en el Distrito Tecnológico (2008-2018)

Según datos del Ministerio de Economía y Finanzas (2008), facilitados por los funcionarios públicos responsables, las empresas TIC radicadas en el Distrito Tecnológico, de una superficie de 328 hectáreas, implicaron hacia septiembre de 2018, la construcción de 249 389 metros cuadrados de oficinas, que involucran 19 563 empleos<sup>94</sup> y representan más de 330 millones de dólares en inversiones privadas. La Jefatura de Gobierno representa por su parte unos 1 200 empleos.

---

<sup>93</sup> Tal como fue explicitado en el Capítulo 2, el RUS registra como cambio solo aquellos usos que modifican su "Tipo 1". Esto conlleva que algunos cambios no sean registrados, en especial aquellos donde el Tipo 1 se mantiene, pero el Tipo 2 se transforma, como es el caso de los locales comerciales que cambian la firma, pero mantienen la tipología. Lo antedicho implica que muchas transformaciones, sobre todo de locales viejos por locales nuevos, sean subestimadas, motivo por el cual el RUS se ha reforzado con relevamientos de campo propios.

<sup>94</sup> El informe no detalla si se trata de empleos directos o indirectos; por la cantidad y la escala de las empresas, presumiblemente se refiera a lo segundo.

## FIGURA 7.1 NUEVAS EMPRESAS TIC EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO

Av. Jujuy y Av. Caseros (zona 2)



Av. Caseros entre La Rioja y Urquiza (zona 2)



Atuel y Pje. El Refrán  
(zona 1 - entorno Jefatura)



Atuel entre Pedro Chutro y Los Patos  
(zona 3 - entorno Jefatura)



Pedro Chutro entre Iguazú y Atuel  
(zona 3 - entorno Jefatura)



Los Patos y Arriola (zona 3)



Tal como fue analizado en el Capítulo 5, la radicación de empresas de tecnologías de la información y la comunicación (TICs) se encuentra en el centro de la renovación urbana en el Distrito Tecnológico. La apuesta en su origen era que se produjera un paulatino reemplazo desde los viejos galpones y depósitos de usos logísticos ex industriales –con énfasis en la zona 3- hacia oficinas TIC, combinadas con usos residenciales y comerciales.

Como se reflejó en el mercado inmobiliario, en un comienzo la mayoría de los casos las empresas TIC no eligieron esta zona para instalar sus oficinas, sino aquellas más consolidadas en términos urbanísticos, en especial la zona 2. Tuvieron que pasar algunos años de apalancamiento del proyecto en el barrio para que las empresas accedieran a *colonizar* aquella zona 3, cuyos grandes paños industriales aún conservan mayoritariamente sus usos anteriores, con la excepción de las universidades y el equipamiento público instalado.

Dentro del 8% de usos del suelo que según el RUS se han visto modificados en el área del Distrito Tecnológico, se destacan las nuevas empresas TIC, radicadas a partir del año 2008. Hasta diciembre de 2018, teniendo en cuenta bajas y altas que se han dado a lo largo de la década, se registraron oficialmente 290 empresas TICs -operando o en obra- radicadas bajo el marco de la Ley 2972, emplazadas en 148 parcelas sobre un total de 5 729 en todo el Distrito Tecnológico.

**TABLA 7.14 DISTRIBUCIÓN DE LAS EMPRESAS TIC RADICADAS EN EL MARCO DE LA LEY 2972. DICIEMBRE 2018.**

	<b>Cantidad de empresas TIC</b>	<b>% respecto al total</b>
Zona 1	78	26,89
Zona 2	150	51,72
Zona 3	57	19,65
Zona 4	3	1,04
Fuera área Ley	2	0,7
<b>Total</b>	<b>290</b>	<b>100</b>

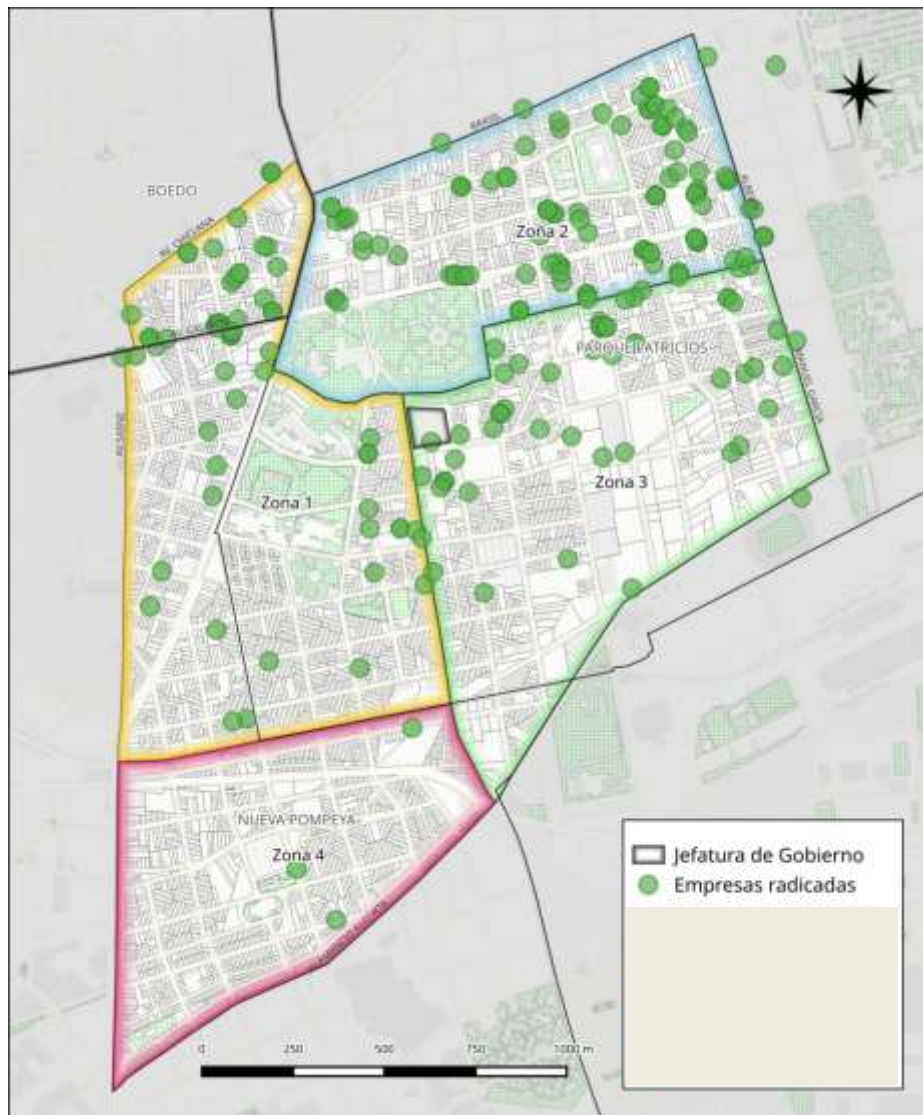
Fuente: elaboración propia en base a Buenos Aires DATA

Al analizar la distribución geográfica de estas transformaciones, el Mapa 7.9 y la Tabla 7.14 permiten observar un patrón de localización de las empresas TIC en el Distrito: la mayoría se concentran en los cuadrantes 1 y 2 (78 y 150 empresas, respectivamente), en torno a las principales arterias de acceso y comerciales, Caseros y Jujuy, y fuertemente vinculados a las estaciones del nuevo subterráneo. Es decir, en las áreas que se encontraban más consolidadas en términos urbanísticos e inmobiliarios, previo a la Ley. Esto se explica, sin lugar a dudas, por la búsqueda de accesibilidad a los medios de transporte y los servicios por parte de las empresas, cualidades que se localizan fundamentalmente en el sector norte del Distrito, como lo reflejan las diferentes entrevistas realizadas (ver Capítulo 8). La densificación se da especialmente sobre las avenidas Caseros y Jujuy, donde se construyeron



edificios de oficinas en parcelas con usos anteriores muy bajos (una vivienda unifamiliar y un local, como mucho). En estos nuevos edificios, por el contrario, se concentran hasta 12 empresas TIC en una misma parcela.

**MAPA 7.9 LOCALIZACIÓN DE LAS EMPRESAS TIC (DICIEMBRE 2018), SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO Y ÁREAS MÁS DINÁMICAS EN EL PROCESO DE VALORIZACIÓN**



Fuente: elaboración propia en base a Buenos Aires DATA

Mientras que el norte de la zona 1 y la zona 2 pueden considerarse áreas que a partir de las transformaciones vinculadas al Distrito Tecnológico refuerzan su carácter consolidado, el análisis de los patrones de localización de las empresas TIC permite destacar dos áreas de renovación del perfil del barrio: la primera, que llamaremos *entorno Jefatura*, se localiza al



sur de la zona 1, próxima al edificio de Foster y claramente influenciada por este. La segunda, se sitúa entre el borde sur de la zona 2 y el borde norte de la zona 3 (ver Mapa 7.9).

En el primer caso, es destacable el salto en la radicación de empresas en la zona 1 a partir del año 2014 (pasando de 4 empresas en 2012 a 16 en 2014, ver Tabla 7.15), especialmente teniendo en cuenta que la Jefatura se inaugura hacia principios de 2015 (Gráfico 7.7). La concentración de empresas en esta zona, las cuales se localizan en torno a la calle Atuel que pareciera consolidarse como eje de expansión, merma notablemente hacia el sur. Como se verá en el próximo apartado, esta tendencia se replica para los nuevos locales comerciales.

Con respecto a la segunda área, en las 49 manzanas de la zona 2 que limitan hacia el Sur con la Av. Caseros se localizan 49 de las 150 empresas de esa zona. Estas 49 manzanas, que pueden considerarse una *frontera transicional* entre la zona 2 y la 3, comienzan a registrar concentraciones importantes recién a partir del año 2014 (Tabla 7.15). Hasta ese momento, el epicentro se encontraba situado principalmente sobre la Av. Jujuy, en el extremo noreste del DT, lo cual permite pensar en un avance de la frontera de la renovación/modernización, en sentido noreste-sureste.

Actualmente, casi un 20% de las empresas TIC se localizan en la zona 3, vinculadas sobre todo al entorno Jefatura y a las universidades; recién hacia los últimos años podemos observar una distribución más equitativa de las empresas dentro de este sub-polígono. El análisis espacial permite hipotetizar sobre una “frontera de modernización” apalancada por el Estado, que avanza desde el entorno Jefatura hacia el sur y el este, y desde la Av. Caseros hacia el sur, a la par de la frontera noreste-sudeste antes señalada.

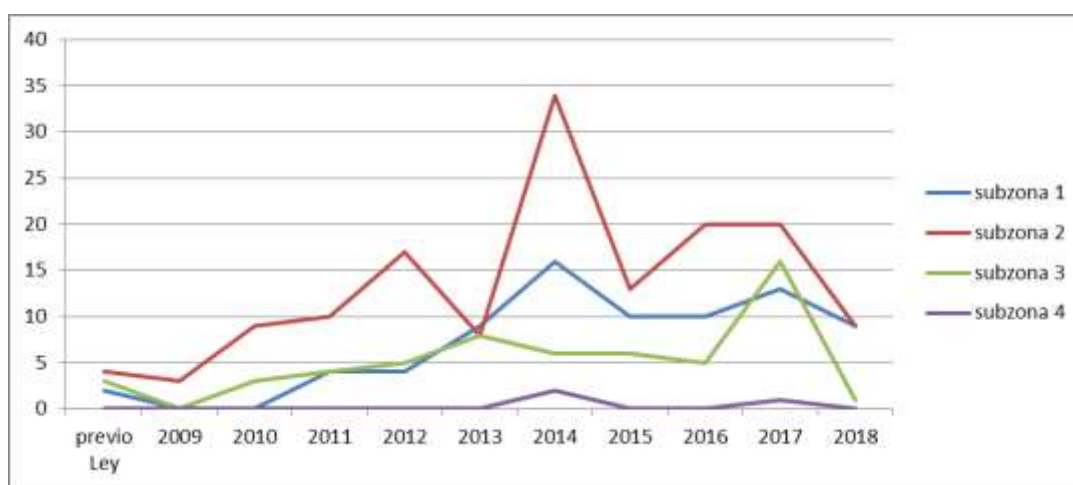
**TABLA 7.15 EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS TICS RADICADAS EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO (2009-2018)**

año	total TICS	subzona 1		subzona 2		subzona 3		subzona 4		fuera área Ley	
		total	%	total	%	total	%	total	%	total	%
previo Ley	9	2	22,2	4	44,4	3	33,3	0	0,0	0	0,0
2009	4	0	0,0	3	75,0	0	0,0	0	0,0	1	25,0
2010	12	0	0,0	9	75,0	3	25,0	0	0,0	0	0,0
2011	18	4	22,2	10	55,6	4	22,2	0	0,0	0	0,0
2012	27	4	14,8	17	63,0	5	18,5	0	0,0	1	3,7
2013	25	9	36,0	8	32,0	8	32,0	0	0,0	0	0,0
2014	58	16	27,6	34	58,6	6	10,3	2	3,4	0	0,0
2015	29	10	34,5	13	44,8	6	20,7	0	0,0	0	0,0
2016	35	10	28,6	20	57,1	5	14,3	0	0,0	0	0,0
2017	50	13	26,0	20	40,0	16	32,0	1	2,0	0	0,0
2018	19	9	47,4	9	47,4	1	5,3	0	0,0	0	0,0

Fuente: elaboración propia en base a Buenos Aires DATA

En el otro extremo, la zona 4 permanece muy lejos de las transformaciones en los usos del suelo del DT, tanto de la radicación de empresas, como de cualquier intervención estatal vinculada a la renovación urbana. La distancia material y simbólica al centro del Distrito queda expresada en una dinámica laboral y residencial muy ajena a las actividades TICs y comerciales vinculadas. De hecho, esta zona registra solo tres empresas radicadas a lo largo de la década de análisis.

**GRÁFICO 7.7 EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS TICs RADICADAS EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO (2009-2018)**



Fuente: elaboración propia en base a Buenos Aires DATA

En términos de renovación urbana, es interesante destacar que la concentración de empresas en las zonas 1 al norte y 2 refuerza la valorización de áreas ya consolidadas del barrio, como también se refleja en el mercado inmobiliario (apartado 7.2). Por su parte, los datos de concentración de empresas en la zona 3 indican que la dinámica privada parece haber “respondido” a los incentivos públicos, a partir de la localización de las nuevas universidades (ITBA, ya en construcción avanzada, y la Universidad del Salvador y CAECE, que fueron publicitadas pero aún no se trasladaron), aprovechando grandes parcelas de usos industriales anteriores, y la paulatina radicación de muchas de las nuevas empresas (algunas reciclando viejos edificios y otras nuevas emplazadas en parcelas estándar) (Figura 7.2). Lo propio puede señalarse para el Entorno Jefatura, en el límite entre las zonas 1 al sur y 3 (Figura 7.3).

## FIGURA 7.2 LA ZONA 3 EN TRANSICIÓN. LOS PATOS Y LAVARDÉN.

Parrilla cerrada (frente) y empresa TIC sobre vieja fábrica reciclada (fondo).



Actual lote, futuro estacionamiento público y plaza.



Fuente: relevamiento propio. Año 2018

## FIGURA 7.3 EL ENTORNO JEFATURA EN EXPANSIÓN: INTERVENCIONES DE “MAQUILLAJE URBANO” AL SUR DE LA ZONA 1.

Murales a cargo de la Dirección de Espacio Público en viviendas populares.

Atuel y José C. Paz (zona 1 al sur)



Fuente: Mapa Buenos Aires (2006)



Fuente: relevamiento propio (2018)

Estos resultados reflejan un patrón tendiente a reproducir las condiciones territoriales anteriores a los procesos de renovación, donde las áreas previamente consolidadas son las que reciben mayores intervenciones públicas de mejoramiento urbano, y conforme a esto, mayor cantidad de empresas radicadas. Esto ya fue señalado en trabajos anteriores (Goicoechea, 2017), aunque la participación de la zona 3 puede ser indicador de un cambio significativo. Como veremos para los usos comerciales, el perfil de la zona 4 aún no registra signos de renovación vinculada a las empresas TICS. Sí es posible advertir un movimiento inmobiliario

en muchos de los galpones para usos logísticos y de transporte (Figura 7.4), a partir de la relocalización de las actividades logísticas en Villa Soldati (Capítulo 5.2).

**FIGURA 7.4 EL SUR DEL DISTRITO: LAS EMPRESAS TIC NO LLEGAN, LOS USOS LOGÍSTICOS SE VAN**

**Grito de Asencio entre Atuel y Elía (zona 4)**



**Masantonio y Monteagudo (zona 3)**



Fuente: relevamiento propio (2018)

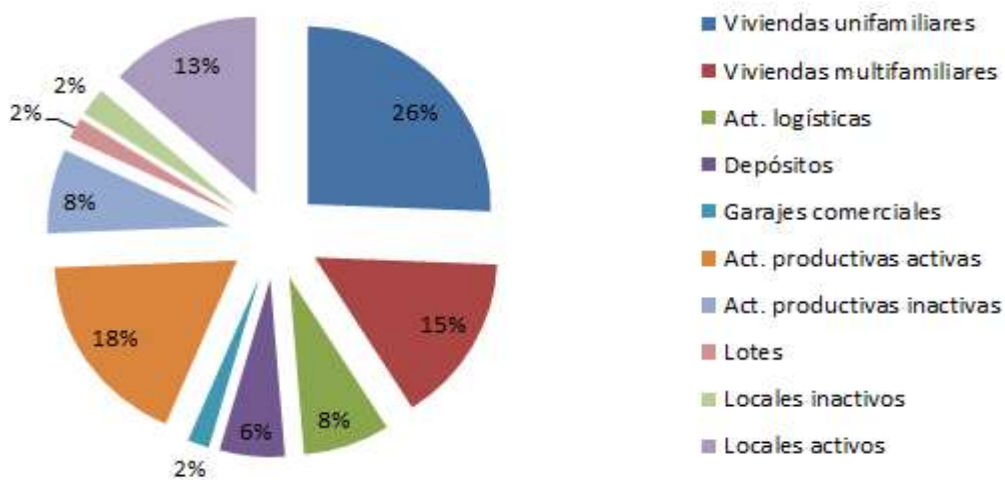
*Usos del suelo anteriores a las nuevas empresas TIC*

Las 290 empresas TIC, radicadas en el Distrito Tecnológico entre 2008 y 2018, representan actividades que han reemplazado 156 usos del suelo anteriores. Lo primero que se observa al analizar estos datos es una densificación del uso del suelo en las parcelas ocupadas por las nuevas empresas, que representa un incremento de las actividades en un 54% (290 contra 156). Esta significativa intensificación del uso del suelo, sin embargo, debe analizarse en relación al total parcelario del área: las parcelas que se modificaron representan un 2,6% del total del área del DT, es decir que aún se trata de una densificación efectiva muy baja, lo que, sumado a las tendencias de localización de las empresas antes vistas, nuevamente permite cuestionar los alcances reales de la renovación en el total del área.

El Gráfico 7.8 sintetiza los usos reemplazados por las nuevas empresas respecto a un relevamiento oficial realizado en el año 2006, lo cual ofrece pistas acerca de la verdadera transformación del barrio de Parque Patricios: casi el 40% de las nuevas empresas se han radicado reemplazando usos residenciales previos, tanto unifamiliares como multifamiliares, mientras que sólo el 19% de las nuevas empresas han reemplazado usos inactivos o vacantes

(locales inactivos y lotes o terrenos vacantes). Este dato abre interrogantes acerca de los alcances concretos de la renovación urbana: mientras que la gestión pública apostaba a que la radicación de empresas permitiera la ocupación de áreas vacantes o subutilizadas del tejido del barrio, las empresas parecen preferir las parcelas ubicadas en áreas residenciales consolidadas.

**GRÁFICO 7.8 USOS ANTERIORES (2018 CONTRA 2006) EN LAS ACTUALES PARCELAS DE USOS TIC.**



Fuente: elaboración propia en base a al RUS- SSPLAN-MDU

También, permite hipotetizar acerca de un *proceso de renovación urbana excluyente por cambios de uso*, donde el nuevo perfil productivo esperado presiona los usos residenciales, reduciendo la oferta de vivienda (asequible) en la zona. Este nuevo perfil productivo, a su vez, se orienta hacia usos del sector terciario avanzado, configurando un tipo de uso del suelo típico de las áreas centrales.

### 7.3.2 Transformaciones de los locales comerciales: entre los comercios barriales y las cadenas internacionales

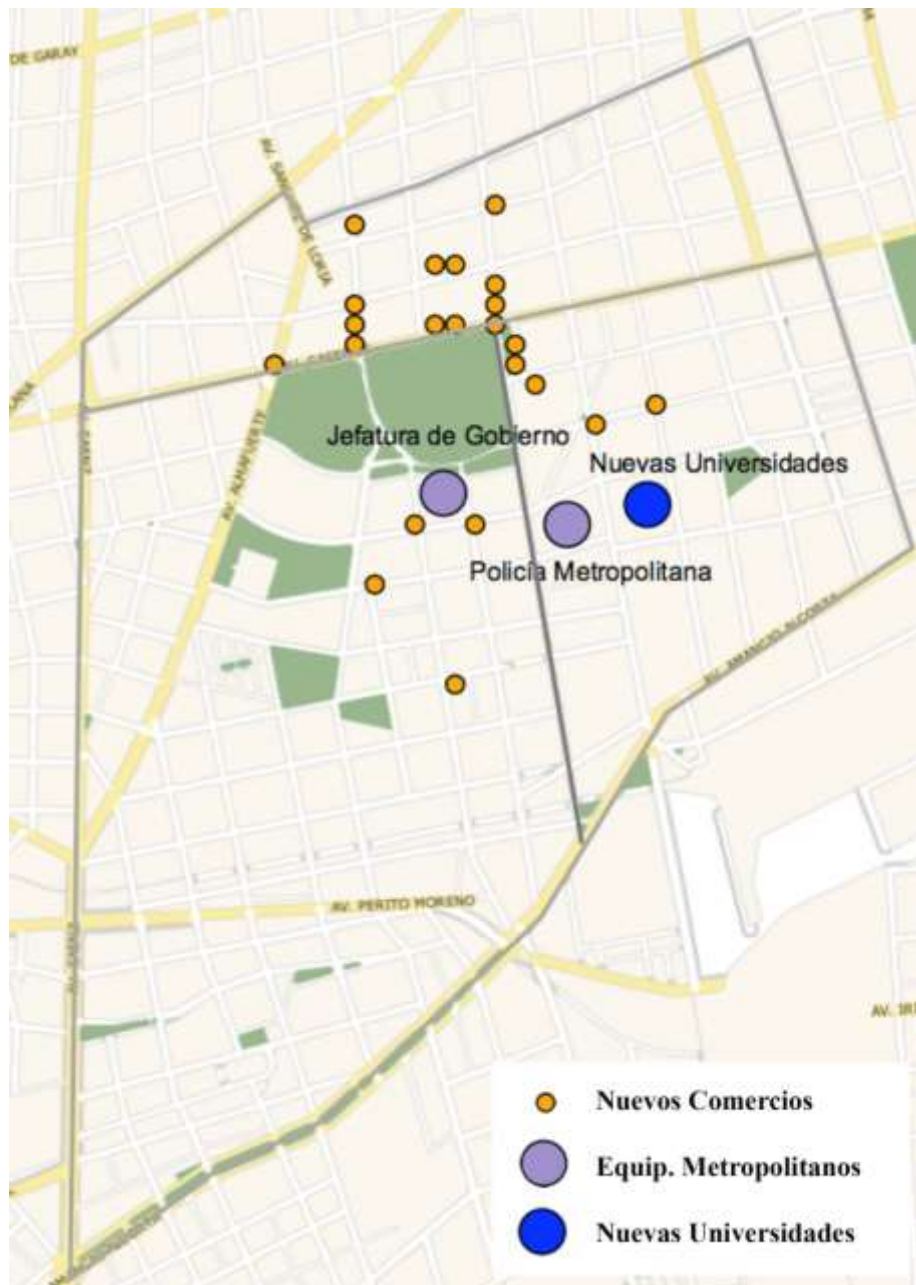
Como fue señalado al analizar el mercado inmobiliario, los locales comerciales en el Distrito Tecnológico experimentaron una importante valorización. En términos cualitativos, esto se observa en el cambio del perfil de los comercios. El análisis realizado en las principales arterias comerciales del DT y sus vías perpendiculares de importancia comercial, demuestra que uno de los cambios territoriales más visibles en el barrio es la llegada de nuevas firmas de locales comerciales.

El área comprendida por el DT cuenta, según el último relevamiento oficial del año 2016, con 1 598 locales, distribuidos centralmente entre sus tres arterias comerciales principales: Avenida Sáenz, entre las calles Alfredo Colmo al sur y la estación Sáenz del Ferrocarril General Belgrano Sur, la Avenida Caseros entre Urquiza y Manuel Rodríguez, y La Rioja entre Av. Caseros y Av. Brasil. Hasta el año 2018, fue posible identificar 21 locales comerciales nuevos o renovados a partir de la nueva demanda. Estos locales se concentran siguiendo el patrón espacial de las empresas TIC: por un lado, al norte de la zona 1 y en zona 2, todos en torno al centro comercial tradicional del barrio de Parque Patricios, y por otro lado, en las áreas de renovación: el Entorno Jefatura y -en menor medida- el norte de la zona 3.

Es destacable que casi la totalidad de los comercios nuevos responde a una nueva demanda de locales gastronómicos, ligados directamente a los nuevos trabajadores/as de la zona. Se trata, fundamentalmente, de locales para almorzar o actividades de ocio conocidas como *after office*. La nueva dinámica del barrio ha dado lugar a la radicación de muchas cadenas comerciales (incluso multinacionales), típicamente localizadas en otras áreas céntricas de la Ciudad (ver Mapa 7.10), otro de los indicadores de reestructuración de la centralidad del área.

#### **MAPA 7.10 LOCALIZACIÓN DE LOS NUEVOS LOCALES COMERCIALES EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO**





Fuente: elaboración propia

Las transformaciones en la oferta de locales comerciales podrían organizarse en dos: por un lado, aquellos nuevos locales comerciales tipo cadenas (nacionales o internacionales), y por otro lado, locales barriales que se *renuevan* para adaptarse a la nueva demanda (Figuras 7.5, 7.6 y 7.7). Los primeros tienden a localizarse en las zonas consolidadas del Distrito (zonas 1 y 2). Dentro de los últimos, a su vez, se distinguen aquellos locales gastronómicos que permanecen en la misma rama de actividad y los que cambian la rama, aprovechando la demanda gastronómica. Los locales barriales renovados se concentran, en el Entorno Jefatura y en el área transicional de la zona 3.

**FIGURA 7.5 REEMPLAZO DE COMERCIO LOCAL POR CADENAS NACIONALES E INTERNACIONALES. ZONAS 1 Y 2**



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: autora, 2018



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: autora, 2018



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: autora, 2018





Fuente: autora, 2018

**FIGURA 7.6 ENTORNO JEFATURA: NUEVA OFERTA GASTRONÓMICA, NUEVA ESTÉTICA BARRIAL. ZONAS 3 Y 4.**

**“Estación Patricios”, Corrales Viejos y Patagones (zona 3)**



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: relevamiento propio (2018)

**“Ruta 40”, Iguazú y Pedro Chutro (zona 4)**



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: relevamiento propio (2018)

**FIGURA 7.7 ENTORNO JEFATURA: LOCALES GASTRONÓMICOS RENOVADOS. ZONAS 3 Y 4.**

**“La pulpería del cotorro”, Pepirí y Pedro Chutro (zona 4)**



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: relevamiento propio (2018)

**“[ver nombre]”, Atuel y J. C. Paz (zona 4)**



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: relevamiento propio (2019)

**“Las 3 violetas”, Uspallata y Lavardén (zona 3)**



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: Café contado, 2013

“Patagones”, Patagones y Corrales Viejos (zona 3)



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: relevamiento propio (2018)

Nuevamente, si consideramos que el total de locales nuevos corresponde a apenas un 1,3% del total de los comercios del barrio, y que por fuera de las localizaciones centrales los locales barriales permanecen asociados a demandas domésticas, es posible relativizar estas transformaciones más allá del entorno de la estación Parque Patricios del subterráneo y Jefatura de Gobierno. Los relevamientos de campo por las zonas 3 y 4 son contundentes: hacia el sur del perímetro, el Distrito Tecnológico apenas se identifica con pequeñas señaléticas en algunas esquinas, mientras que el paisaje continúa estando fuertemente ligado al perfil tradicional (Figura 7.8).

**FIGURA 7.8 EL DISTRITO TECNOLÓGICO AL SUR. CONTINUIDAD DEL PERFIL COMERCIAL TRADICIONAL. AÑO 2018.**



Perito Moreno y Enrique Ochoa (zona 4): Parrilla tradicional, cerrada.



Grito de Asencio y Cachi (zona 4): Rotisería y pizzería.





Beazley y Romero (zona 4): Parrilla tradicional.



Pepirí y Grito de Asencio (zona 4). Venta de artículos de limpieza sueltos

Fuente: relevamiento propio (2018)

Las ramas comerciales mayoritarias en el área sur del DT también están ligadas a la oferta gastronómica, pero orientada a un perfil obrero tradicional, presumiblemente en función de los trabajadores vinculados a las actividades logísticas y transportistas de la zona.

Aunque excede a los objetivos de este trabajo, queda pendiente un análisis de la incidencia económica de las nuevas empresas y, sobre todo, de los locales comerciales (ya que las empresas prácticamente no generan riqueza en razón de las importantes exenciones impositivas que perciben). Otro emergente interesante del relevamiento comercial refiere al perfil de los comerciantes: el reemplazo de las antiguas parrillas destinadas a los trabajadores/as logísticos o transportistas, por locales tipo *after office*, de un lado expresan el cambio de perfil laboral del área, y por el otro lado, abre interrogantes en torno a los viejos comerciantes quienes, por diversas razones que valdría la pena explorar (quizás una de las principales sea su localización periférica dentro del DT), no se adaptan a la nueva demanda, al tiempo que pierden su clientela tradicional, en la medida en que los usos logísticos se relocalicen en Villa Soldati.

### 7.3.3 Nuevos equipamientos gubernamentales y educativos

La tercera gran transformación que se observa en el paisaje urbano del Distrito Tecnológico, como se dijo, está vinculada a los cambios de uso de las grandes parcelas que hoy ocupan la Jefatura de Gobierno de la Ciudad, la sede central de la Policía Metropolitana, y las nuevas universidades, todas emplazadas en la zona 3 y próximas al “área de frontera” con la consolidada zona 2.

Quizás, uno de los cambios que más significativamente ha alterado el paisaje del DT no haya sido el desembarco de empresas TIC, sino los establecimientos de administración pública, radicados en el cuadrante 3. El traslado de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad y de la Policía Metropolitana ha significado la llegada de miles de trabajadores y trabajadoras administrativos/as, profesionales y funcionarios/as desde otros lugares de la Ciudad y el área metropolitana al DT. Esto ha repercutido en el perfil comercial y en la radicación de nuevas empresas en la zona, como se analizó en el Capítulo anterior.

Es destacable que la localización elegida para la radicación de estos grandes equipamientos públicos no sigue el patrón privado de las empresas TIC, orientadas principalmente por una mirada de beneficio, sino uno de riesgo, asumiendo el Estado el rol de pionero en la renovación del cuadrante 3. Apenas un tiempo después, tres universidades privadas también han aprovechado los grandes paños de este cuadrante y, junto a los equipamientos públicos, contribuyen simbólicamente y materialmente a la renovación del área. Cabe destacar que los terrenos donde están radicadas estas universidades fueron cedidos y vendidos por parte del Estado, bajo el Régimen de Iniciativa Privada. Como señala Goicoechea,

“Todas estas gestiones fueron susceptibles de ser realizadas desde el ejecutivo, sin mediar controles por parte de la Legislatura porteña, gracias a la intervención de la Corporación Buenos Aires Sur que operó con contratos de fideicomiso: Mediante el Decreto 133/10 el Jefe de Gobierno transfiere las tierras a la CBAS, en el marco de difusión de los proyectos del CMT. Una vez que los terrenos afectados fueron propiedad de la CBAS, ésta los cedió a las Universidades privadas y los vendió a las empresas desarrolladores.” (Goicoechea, 2016: 268)

Por último, un gran estacionamiento subterráneo con un parque en superficie ha sido anunciado por el Gobierno de la Ciudad en esta misma zona. La Tabla 7.16 y Figura 7.9 sintetizan los usos del suelo anteriores a estas nuevas intervenciones.

**TABLA 7.16 GRANDES INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS EN LA ZONA 3**

Uso actual	Uso anterior DT	Sup aprox/m2	Dirección
Jefatura de Gobierno	LOTE	14.200	Uspallata 3150
Policía Metropolitana	LOTE	6.000	Zavaleta 425
ITBA - USAL - CAECE	LOGÍSTICO	26.600	Pedro Chutro 2833
Estacionamiento y parque (proyectado)	LOGÍSTICO	10.000	Montesquieu y Los Patos

Fuente: elaboración propia en base a Mapa Buenos Aires

**FIGURA 7.9 USOS ACTUALES Y ANTERIORES DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN ZONA 3**

Oficinas de uso logístico



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006

Instituto Tecnológico Buenos Aires



Fuente: relevamiento propio, 2018

Lote



Fuente: Catrelsa (en Mapa Buenos Aires), 1997

Jefatura de Gobierno de la Ciudad



Fuente: relevamiento propio, 2018

Logístico activo

Lote inactivo y ocupado



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006

Lote ex uso industrial



Fuente: Mapa Buenos Aires, 2006



Fuente: relevamiento propio, 2018

Sede Central de la Policía Metropolitana



Fuente: periódico barrial [provisoria]

#### 7.3.4 Recapitulando: cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico

El análisis cuali-cuantitativo de los cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico permite arribar a algunas respuestas frente a los interrogantes planteados al comienzo del apartado, que pueden sintetizarse como sigue:

*a. Los cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico son pequeños con relación al total de las parcelas.* Luego de casi una década de implementada la Ley 2972, solo un 8% de los usos del suelo relevados en 2008 en todo el DT se vieron modificados en 2016. Es posible registrar una densificación de los usos, especialmente sobre las avenidas Caseros y Jujuy, donde se construyeron edificios de oficinas en parcelas con usos anteriores muy bajos (una vivienda unifamiliar y un local, como mucho). En estos nuevos edificios, por el contrario, se concentran hasta 12 empresas TIC en una misma parcela.

*b. Los nuevos usos del suelo están fuertemente vinculados al sector productivo y de servicios.* Los usos residenciales continúan siendo predominantes dentro del perímetro, pero muchos han sido reemplazados por empresas TIC, especialmente en la zona 2, donde hay mayor competencia entre distintos usos. Casi el 40% de las nuevas empresas se han radicado



reemplazando usos residenciales previos, tanto unifamiliares como multifamiliares, mientras que sólo el 19% de las nuevas empresas han reemplazado usos inactivos o vacantes (locales y actividades inactivos y lotes o terrenos vacantes). Este dato abre interrogantes acerca de los alcances concretos de la renovación urbana: mientras que la gestión pública apostaba a que la radicación de empresas permitiera la ocupación de áreas vacantes o subutilizadas del tejido del barrio, las empresas parecen preferir las parcelas ubicadas en áreas residenciales consolidadas. Por su parte, dentro de los locales comerciales, es notable la orientación hacia las ramas gastronómicas y de servicios de ocio en general, fuertemente vinculadas a los nuevos empleos TIC y administrativos de la Jefatura. Por último, se registran hacia el sur del DT pocas parcelas vacantes con usos logísticos y de depósitos anteriores, vinculados al traslado hacia el nuevo centro de transferencia de cargas, aunque por el momento no hay signos de reemplazo de esos usos por otros. Con respecto a los usos residenciales, el proceso de renovación de la zona no ha involucrado una dinámica inmobiliaria residencial significativa, lo que posiblemente esté vinculado a los beneficios impositivos para los usos productivos.

*c. Entre las diferentes zonas del Distrito, la distribución de los nuevos usos del suelo es heterogénea, y la dinamización, selectiva. Se refuerza el patrón territorial en las zonas 1 al norte y 2, que permanecen siendo las más dinámicas. Cuentan con unos atractivos territoriales previos a las políticas de renovación del DT y otros nuevos. En el mismo sentido, se reproduce el patrón de la zona 4, que prácticamente no registra transformaciones en los usos del suelo, con excepción de los vinculados al traslado del Centro de Transferencia de Cargas. La distancia material y simbólica al centro del Distrito por un lado, y una dinámica tradicional propia, vinculada a los usos logísticos y al centro de trasbordo de Sáenz, por otro, parecen explicar el aislamiento de esta zona respecto de la dinámica general del DT. En cambio, se destacan dos áreas de renovación del perfil del barrio: las zonas 1 al sur (entorno Jefatura) y la zona 3 (al borde norte de la zona 2). Estas son las “grandes ganadoras”, donde se registra tanto un aumento de la radicación de empresas TIC, como de nuevos -o renovados- locales comerciales a lo largo del tiempo. En ambos sectores, esto se ve especialmente a partir del año 2014 –presumiblemente vinculado a la inauguración de la Jefatura, a principios de 2015-.*

*d. Las dinámicas de renovación de las dos áreas “emergentes” parecen expandirse bajo lógicas territoriales distintas. Por un lado, la renovación del Entorno Jefatura puede interpretarse a partir de una lógica de *enclave*, donde, en un área de perfil degradado en términos productivos –y también urbanos-, el emplazamiento del edificio de Foster y una*

serie de intervenciones en el espacio público alentaron la radicación de empresas TIC, en un contexto que permanece casi sin cambios y que avanza muy lentamente hacia el sur y el este. En cambio, la renovación de la zona 3, se da desde la Avenida Caseros de la consolidada zona 2 hacia el sur, en forma paulatina. Hasta el 2014, el epicentro, en cuanto a la radicación de nuevas empresas TIC, se encontraba situado principalmente sobre la Av. Jujuy, en el extremo noreste del DT, lo cual permite hipotetizar sobre una *frontera de modernización* apalancada por el Estado, que avanza en sentido noreste-sudeste.

*e. El rol pionero del Estado local en sectores de las áreas más deterioradas ha sido determinante para la transformación en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico.* La renovación del Entorno Jefatura y el norte de la zona 3 ha sido posible solo a partir de las intervenciones estatales concretas en esas zonas: desde la Jefatura de Gobierno y la sede de la Policía Metropolitana, hasta las múltiples operaciones de renovación del espacio público y políticas de acompañamiento a las empresas inversoras. Se trata de zonas que, durante los primeros años de la puesta en marcha del Distrito, no registraban prácticamente nuevos usos del suelo. La apuesta gubernamental de generar atractividad a partir de la dinámica de la administración pública y del acompañamiento y asistencia a las inversiones (ver Capítulo 5) ha implicado en concreto la asunción desde el sector público de los riesgos económicos de la “colonización”, abriendo el camino a un sector privado que desembarcó en el barrio prácticamente sin riesgos. La influencia del Estado para la dinamización territorial queda clara, en sentido inverso, también en la vieja zona 4, donde una casi total ausencia de apalancamiento público se refleja en una nula respuesta del sector privado productivo (aunque el mercado de suelo sí ha trasladado a los precios de los terrenos la valorización general del Distrito, como se vio en el apartado 7.2). Todo lo dicho no implica arribar a la conclusión mecánica de que, allí donde el Estado genera condiciones para la inversión, el mercado “reacciona” en forma automática: existen inercias territoriales sobre las que el gobierno local ha actuado-no actuado, y que también explican las heterogéneas transformaciones dentro del Distrito.

## 7.4 La emergencia de nuevas actividades económicas, más allá de las TICs<sup>95</sup>

Tal como se viene desarrollando, las políticas de renovación urbana puestas en marcha para el DT, especialmente en el barrio de Parque Patricios, están centradas en la consolidación de un área de actividad económica especializada: las llamadas *industrias creativas*, en particular las TICs. Sin embargo, en los últimos años, puede observarse el surgimiento de nuevas actividades que también han contribuido al nuevo dinamismo de este tradicional barrio porteño, como es el caso del incipiente mercado de alquileres temporales vía Airbnb.

Este apartado está orientado, pues, por los siguientes interrogantes: ¿qué incidencia territorial tienen las ofertas de alquiler temporal en Parque Patricios, el barrio más dinámico del Distrito Tecnológico?, ¿qué cualidades del barrio destacan tanto huéspedes como anfitriones?, ¿qué relación existe entre las políticas de renovación urbana y el surgimiento de esta actividad económica?, ¿en qué medida la emergencia de los alquileres temporales en Parque Patricios podrían entrar en tensión con el mercado de alquileres permanentes?.

A pesar de que se trata de una actividad económica sin relación directa con la Ley de Distrito Tecnológico, ni con el resto de las políticas de renovación que tienen lugar en el área, su desarrollo tiene como condición de posibilidad la dinámica de renovación urbana en curso y, en particular, el papel central del Estado en la recualificación del barrio. A modo de hipótesis de abordaje del apartado, puede arriesgarse que, desde la lógica de las políticas implementadas, esta nueva actividad económica puede evaluarse como un efecto *deseado* (de tipo “derrame”), aunque no planificado, del proceso de renovación urbana de esta zona de la Ciudad, en los términos en los que la renovación fue planteada.

A lo largo del apartado, se examina, por un lado, la evolución de la oferta de departamentos de alquiler temporario a partir de los anuncios publicados en el sitio web Airbnb, desde su surgimiento en el barrio de Parque Patricios en el año 2012 hasta el año 2018. Por otro lado, se analiza la información obtenida a través de los comentarios de anfitriones y visitantes, con el objetivo de explorar cuáles son los atributos territoriales valorados para ambos grupos. La información obtenida se combinó con el análisis de la oferta de servicios publicada y comentada en la red TripAdvisor. Para esto, los comentarios se clasificaron según cuatro categorías: a) cualidades del barrio, b) accesibilidad y oferta de

---

<sup>95</sup> Este apartado recupera reflexiones publicadas en un artículo colectivo previo (Lerena y Rodríguez, 2019)

transporte público, c) oferta comercial barrial, y d) atractivos turísticos. Como fue detallado en el apartado metodológico, para esta exploración la escala de análisis no fue el Distrito Tecnológico, sino el barrio de Parque Patricios, aunque los resultados revelan que la renovación vinculada al DT explica en gran medida la consolidación de esta actividad.

#### 7.4.1 Alquiler temporal: emergencia de una actividad *espontánea* en el Distrito Tecnológico

Según el relevamiento realizado para este trabajo, en Parque Patricios comienzan a ofertarse viviendas y habitaciones de alquiler temporal a través de Airbnb desde enero 2012, momento en el que el barrio ya contaba con nuevos atributos de renovación urbana: subterráneo, mejoramiento del espacio público y espacios verdes, nuevos locales comerciales, entre otros. Desde 2015 la oferta crece, llegando a registrarse 43 propiedades ofertadas a la fecha del segundo relevamiento (mayo de 2019), algunas de las cuales pertenecen al mismo oferente, y orientadas, casi en su totalidad, al ocio y el turismo.<sup>96</sup>

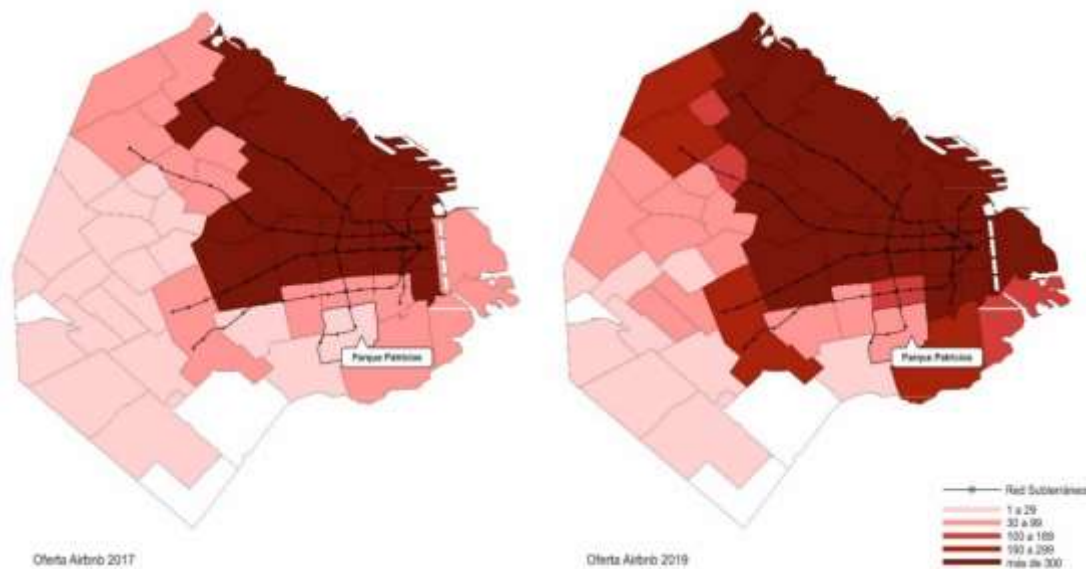
Si se compara la cantidad de unidades ofrecidas en Parque Patricios con los barrios más buscados de la ciudad (los más consolidados en términos turísticos: Palermo, San Telmo, Almagro, Monserrat, San Nicolás, Belgrano, Recoleta, entre otros), se observa que la oferta es aún muy baja, representando en 2019 cerca del 14% de la cantidad ofrecida en aquellos barrios (43 frente a más de 300 ofertas). No obstante, al comparar la evolución entre los dos años de relevamiento (2017 y 2019), el aumento de las ofertas en Parque Patricios es significativo, pasando de 20 a 43 unidades, es decir, más que duplicando la cantidad de ofertas.

Con respecto a la dinámica general de este submercado, la Figura 7.10 permite observar la tendencia al crecimiento de ofertas de alquiler temporal vía Airbnb en la Ciudad, en términos generales. En particular, es significativa la dinámica de algunos de los barrios “no turísticos”, entre los cuales se encuentra Parque Patricios, que pasan de la categoría “1 a 29” a “30 a 99” ofertas, mientras otros (particularmente los más consolidados) permanecen en la misma categoría entre ambos relevamientos.

---

<sup>96</sup> Sólo se identificó una mención a la posibilidad de alquiler por negocios, asociada directamente con la existencia del DT.

**FIGURA 7.10 DISTRIBUCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LAS OFERTAS DE AIRBNB EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, 2017-2019**

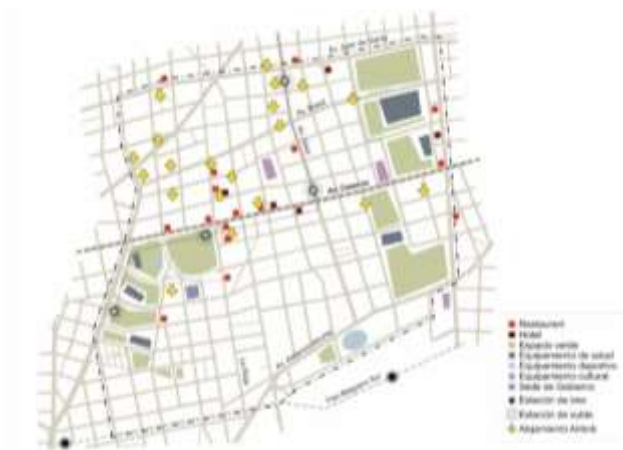


Fuente: Lereña y Rodríguez (2019)

Como puede observarse en la Figura 7.11, los alquileres en Parque Patricios se localizan, mayormente, en el cuadrante noroeste del barrio, delimitado por Av. Caseros, y las calles Deán Funes, Av. Garay y Sánchez de Loria, reforzando la centralidad del subsector.

**FIGURA 7.11 DISTRIBUCIÓN Y CANTIDAD DE OFERTAS DE ALQUILERES TEMPORARIOS PUBLICADOS EN AIRBNB Y DE SERVICIOS PUBLICADOS EN TRIPADVISOR, EN PARQUE PATRICIOS. AÑOS 2017 Y 2019.**

Relevamiento 2017



Relevamiento 2019



Fuente: Lerena y Rodríguez (2019)

Al analizar los comentarios publicados sobre las cualidades del barrio, se destacan la tranquilidad y seguridad de la zona- o *barrio*- como sus características principales. La identificación del sector como una zona residencial, de casas bajas, “típico” de la Ciudad de Buenos Aires, se muestran también como un atractivo. Al respecto, algunos comentarios lo mencionaban como un área no turística, lo que permitía una buena oportunidad para ver *la vida real de los porteños* (Airbnb, 2017).

En cuanto a la accesibilidad y oferta de transporte, la cercanía al metro y la presencia de múltiples líneas de colectivo (a veces referidos como *amplia oferta de transporte público*) son las características más destacadas dentro de los cuatro grupos de comentarios.<sup>97</sup> Asociadas a estas observaciones, se acentúa la accesibilidad del barrio a puntos turísticos consolidados de la Ciudad, especialmente el centro histórico o el microcentro, y los barrios de San Telmo y La Boca.

Respecto de la oferta comercial barrial, los visitantes menciona como una virtud la variedad de locales comerciales que posee el sector. A esa oferta, compuesta por comercios y servicios tradicionales (panadería, verdulería, farmacia, supermercado, bancos, etc.), se suma también la de locales gastronómicos, que parece replicar un modelo presente en otros puntos de la ciudad: cervecerías, bodegones, comida étnica, de autor, etc.; capitalizando la estética barrial como un atractivo. Estos locales, sin embargo, no están orientados especialmente al

97 Acerca de las condiciones de accesibilidad como atributo central del barrio, pueden consultarse Blanco et al., 2015; Apaolaza, et al. 2016, Lerena, et al., 2016.

público turista, sino que están más vinculados, como fue señalado en el apartado 7.3, a la demanda emergente a partir de los nuevos trabajadores de las empresas TICs y Jefatura de Gobierno que llegan al barrio. En relación a este aspecto, el mapeo desarrollado a través de la web TripAdvisor (Figura 7.11) permitió constatar que la oferta de restaurantes se duplicó en un lapso de año y medio (15 locales en 2017 contra 33 en 2019), y que su concentración se alinea a la locación de los alojamientos de Airbnb (zonas 1 al norte y 2 del Distrito).

La categoría *atractivos turísticos* es la que menos comentarios concentra, tanto por oferentes como por huéspedes. Este es un punto a destacar, ya que evidencia que no existe impulso público ni privado por señalar atractivos dentro del barrio, a diferencia de los que sucede en los sitios turísticos consolidados de la Ciudad, principalmente localizados en la zona centro y norte.<sup>98</sup> Los puntos de interés o atractivos que se mencionan son: el Club Atlético Huracán, la Casa de Gobierno, espacios verdes, ciertas actividades culturales y, aunque intangible, la historia del barrio. La mención de Parque Patricios como parte del DT, identidad principalmente promovida desde el gobierno local, tampoco es muy frecuente entre los comentarios. En relación a esta categoría, el relevamiento permitió identificar algunos servicios de excursiones y la inclusión del barrio en *tours* privados, como el *City Tour Deportivo*, que ofrece un recorrido por diferentes estadios de fútbol de la Ciudad, donde se incluye el Estadio de Huracán<sup>99</sup> o *El otro Sur* que promueve “un viaje al pasado y presente de los viejos barrios populares, en el que la inmigración, el ferrocarril y el tranvía, los obreros, el tango, el fútbol y la literatura son protagonistas”.<sup>100</sup> Sin embargo, ni el barrio como conjunto ni sus atractivos específicos, son promocionados desde el Ente de Turismo del Gobierno de la Ciudad.

En relación al perfil de los huéspedes o visitantes que realizaron comentarios en cada una de las viviendas ofertadas (73 en total), la Figura 7.12 ilustra que un poco más del 20% corresponde a argentinos (16), mientras que el resto (57) corresponde a visitantes extranjeros. Si se desglosan los visitantes por país, el predominio corresponde a Estados Unidos (10 visitantes), seguido por Brasil (6 visitantes).

---

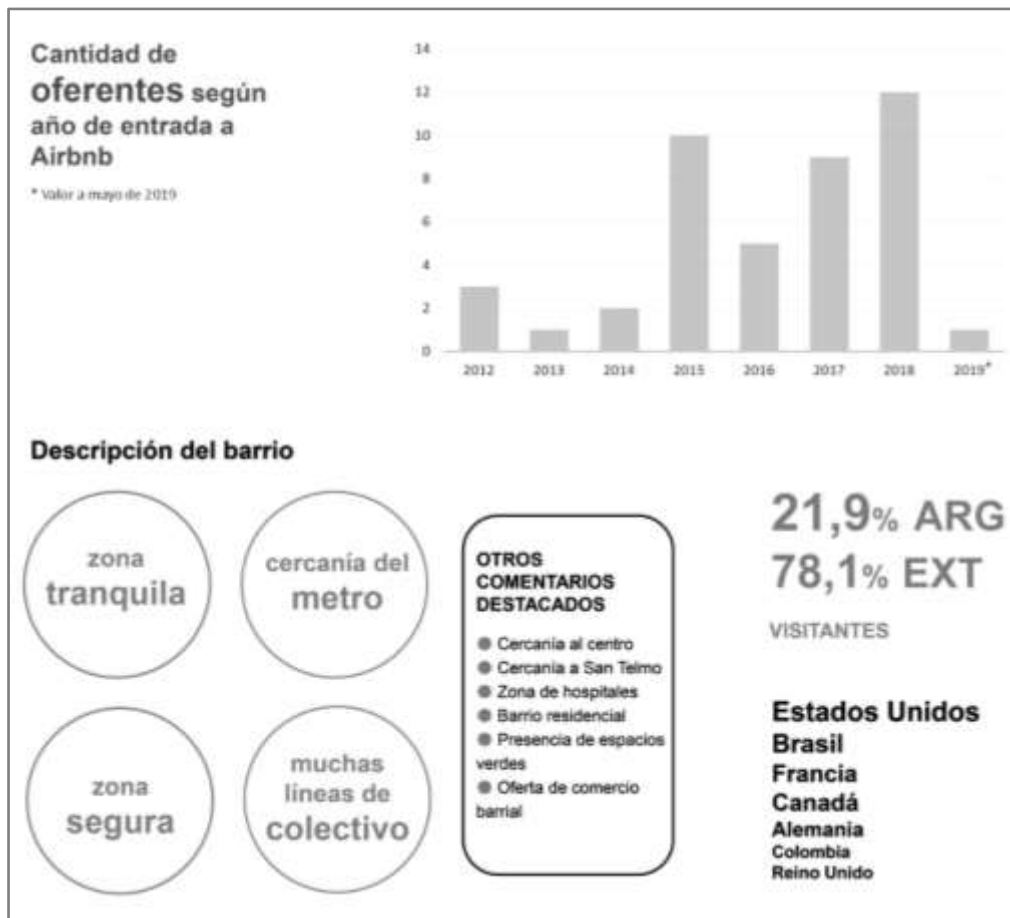
<sup>98</sup> Ver Sitio Oficial de Turismo del Gobierno de la Ciudad: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es>

<sup>99</sup> Buenos Aires, City Tour Deportivo: [http://www.argentinainside.com/sp/asp/buenos\\_aires](http://www.argentinainside.com/sp/asp/buenos_aires)

<sup>100</sup> Tours en Buenos Aires: El otro Sur: <http://www.eternautas.tur.ar/tours-privados.php>



**FIGURA 7.12 INFOGRAFÍA SÍNTESIS DE LOS DATOS RECOGIDOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA AIRBNB**



Fuente: Lerena y Rodríguez (2019)

En cuanto al valor de los alquileres ofrecidos por Airbnb en Parque Patricios, estos oscilaban, para el último relevamiento (mayo de 2019), entre los 10 y los 34 dólares por persona la noche. Al comparar estos valores con los alquileres de residencia fija para el promedio de la Ciudad<sup>101</sup> se observa que, para abril del mismo año, el precio promedio de alquiler mensual de un departamento de tres ambientes de 70m<sup>2</sup> fue de 470 dólares (GCBA-DGEyC), a razón de 15,60 dólares por día.<sup>102</sup> Si consideramos el promedio de las ofertas de Airbnb para el barrio (22 dólares por noche) puede observarse cómo, en términos de rentabilidad, ofrecer la propiedad como alojamiento temporal puede resultar un mejor negocio que alquilarla de manera permanente.

<sup>101</sup> No se dispone de este dato para el barrio de Parque Patricios

<sup>102</sup> Para analizar este dato, es necesario tener en cuenta que, al tratarse de un promedio de la Ciudad, este valor muy posiblemente sea aún más bajo en Parque Patricios.

#### 7.4.2 Recapitulando: actividades emergentes *más allá de las TIC* en el Distrito Tecnológico

Este trabajo se propuso desarrollar una primera exploración a la emergencia de nuevas actividades económicas en el barrio de Parque Patricios, fuera de aquellas impulsadas directamente por el gobierno local, en particular, las empresas TIC.

Con respecto a la estrategia metodológica desplegada, cabe destacar que, para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, no existen trabajos que analicen las ofertas de alquileres temporales vía Airbnb como indicador de renovación urbana o de valorización del espacio urbano en general. Este apartado ha representado una primera exploración, a partir del cual se abren líneas posibles de investigación. Entre los interrogantes que emergen, resulta interesante indagar en el análisis de diversas variables que no han sido abordadas en profundidad, como la evolución de la plataforma en la Ciudad, la dinámica de precios entre diferentes barrios y una comparación pormenorizada con los alquileres permanentes.

En el marco de fuertes políticas de renovación urbana en el Distrito Tecnológico, se observa en Parque Patricios el surgimiento de servicios de alojamiento temporal vía Airbnb, habitualmente vinculados con la actividad turística. A diferencia de otras áreas de la Ciudad, como San Telmo o La Boca, la renovación urbana de Parque Patricios no ha sido impulsada activamente desde el Estado como destino turístico, sino como un polo para el desarrollo de industrias creativas. Es decir que, al contrario de lo que sucede en otros barrios, no es la actividad turística la que impulsa los procesos de renovación urbana, sino que más bien, esta actividad es resultado de nuevos procesos de valorización que generan condiciones para la emergencia de servicios alojamiento temporal vinculados al turismo.

Por el momento, las ofertas de alojamiento temporal conforman un mercado muy pequeño en comparación con destinos turísticos consolidados de la Ciudad; lo mismo acontece con otras ofertas de servicios que pueden asociarse a la actividad turística, como el sector gastronómico. Sin embargo, es posible afirmar que, aunque incipiente, el surgimiento de servicios de alojamiento temporal en Parque Patricios es un indicador más de las transformaciones que tienen lugar en este barrio, desde su consideración pública como área a renovar. El alquiler de alojamientos temporales por Airbnb es una actividad incipiente, espontánea y de un crecimiento sostenido en Parque Patricios, cuya cantidad de ofertas se ha cuadruplicado entre 2012 y 2019. El análisis de la distribución territorial de las ofertas

refuerza los patrones de valorización observados para el caso del mercado inmobiliario en general y para la concentración de empresas TIC: la mayoría de las ofertas se concentra en las zonas 1 al norte y especialmente en la zona 2, que conforman las áreas residenciales más consolidadas en términos de servicios e infraestructura y calidad urbana. Existe una fuerte correlación entre el mejoramiento de la infraestructura y la puesta en valor de la zona a partir de la creación del DT y el surgimiento de nuevos servicios de alojamiento temporal desde el sector privado, con énfasis en el transporte y el mejoramiento de la seguridad y el espacio público.

Los comentarios de anfitriones y visitantes (fundamentalmente extranjeros) publicados en Airbnb reflejan esta concentración territorial de las ofertas. Según estos, los elementos centrales que explican el surgimiento de esta nueva oferta en Parque Patricios son la *proximidad* y buena *accesibilidad* a los centros turísticos del centro-sur de la ciudad (microcentro, San Telmo y La Boca), así como también las cualidades barriales de *tranquilidad, seguridad o genuinamente porteño* a explorar. Los visitantes parecen otorgar especial valor a los espacios de la vida cotidiana, expresados en las menciones acerca de la oferta comercial barrial como supermercados, verdulerías, farmacias, etc., aunque no hay referencias acerca de conveniencia económica. También puede observarse que en Parque Patricios, fuera de la oferta de alojamiento temporal, no hay actividades específicamente orientadas al turismo, sino que los visitantes se encuentran siendo parte de dinámicas del barrio, pero aprovechando la fuerte accesibilidad a sitios turísticos de la ciudad.

Aunque se trata de un mercado relativamente pequeño, el mismo está en ascenso y, considerando la restringida oferta de departamentos en alquiler en la zona (según fue analizado en el apartado 7.2) el avance de esta actividad abre interrogantes en torno a la presión que este sub mercado emergente podría ejercer en la oferta de vivienda asequible y, en este sentido, alimenta la hipótesis de un proceso de renovación excluyente. En un barrio donde el 40% de sus residentes son inquilinos (INDEC, 2010), donde la oferta de departamentos en alquiler permanente es muy pequeña y los precios de alquiler son más rentables para el alojamiento temporal que para alquileres de vivienda, cabe preguntarse sobre la tensión que pueda generarse entre la rentabilidad de los propietarios Airbnb y la sostenida demanda de los residentes locales.

## Capítulo 8

### **Renovación urbana en el Distrito Tecnológico: percepciones, estrategias y conflictos emergentes**

Finalmente, el objetivo de este último capítulo es analizar los procesos de renovación urbana a partir de un abordaje socio-cultural, buscando conocer, por un lado, cuáles son los actores sociales clave que llevan adelante el Distrito Tecnológico y, por otro lado, cómo son percibidas las transformaciones por parte de actores sociales menos dinámicos. Para esto, el trabajo presenta el análisis de veintiséis entrevistas exploratorias y en profundidad, realizadas a los fines de esta investigación entre los años 2014 y 2019, así como también recupera análisis anteriores, propios y de otros autores/as (Goicoechea, 2017; Blanco et al, 2015; Lerena y Orozco, en prensa), en torno a estos interrogantes. Por otra parte, se presentan los principales conflictos que emergieron durante la última década, fundamentalmente en torno a la tensión entre el “nuevo y viejo” Parque Patricios (el barrio que concentra la mayoría de las transformaciones del Distrito Tecnológico) a partir de un relevamiento periodístico realizado a lo largo de los últimos cinco años.

Tal como fue señalado en el Capítulo 2, las entrevistas proveen una aproximación cualitativa a las percepciones cotidianas de vecinos/as de Parque Patricios, tanto de antiguos residentes como de recién llegados. Como inevitablemente corresponde a una técnica de abordaje cualitativo, su criterio de validez no se desprende de la representatividad estadística asociada a los grandes números, sino de la significatividad teórica respaldada en criterios de saturación. Esto es, el resultado de las entrevistas no pretende tener un valor matemático estadístico, sino brindar un panorama amplio y rápido de la percepción y las estrategias individuales de sujetos con distinta capacidad de incidencia en las transformaciones que tienen lugar en el Distrito.

El propósito de este apartado, vinculado al objetivo 5 de esta tesis, ha sido proporcionar un complemento cualitativo y singular al análisis cuantitativo y general que se ha desplegado a lo largo de la presentación de los resultados de la investigación hasta el momento, sobre el proceso de renovación urbana que tiene lugar en el área comprendida por el Distrito Tecnológico. Así pues, con el objetivo de explorar las distintas valoraciones y

expectativas en torno a dichas transformaciones, las veintiséis entrevistas fueron organizadas en dos grandes grupos (Tabla 8.1), en función de la capacidad de agencia de los actores/actrices en las transformaciones que acontecen en el área de estudio.

**TABLA 8.1 SÍNTESIS DE ENTREVISTAS REALIZADAS Y GRUPOS DE ANÁLISIS.**

ID	NOMBRE	PERFIL	FECHA	GRUPO, SEGÚN CAPACIDAD DE AGENCIA
1	Leonardo Morresi Páez, inmobiliaria Morresi Páez, Parque Patricios	Agente inmobiliario	nov-14	Grupo 1
2	Responsables de Inmobiliaria De la Torre	Agente inmobiliario	dic-14	Grupo 1
3	Luciano Damico, inmobiliaria Damico, Parque Patricios	Agente inmobiliario	nov-14	Grupo 1
4	Responsables de Inmobiliaria Puebla	Agente inmobiliario	jun-17	Grupo 1
5	Representante de Adrián Mercado Propiedades	Agente inmobiliario	abr-17	Grupo 1
6	Carlos Colombo, Subsecretario de Planeamiento (GCBA)	Funcionarios públicos	jun-17	Grupo 1
7	Tomás Marzinelli, Agente de Atención a Empresas del Distrito Tecnológico (GCBA)	Funcionarios públicos	dic-18	Grupo 1
8	Juan Seco, Director General de Distritos Económicos (GCBA)	Funcionarios públicos	abr-17	Grupo 1
9	Eduardo De Vito	Desarrollador	feb-19	Grupo 1
10	NS	Desarrollador	feb-19	Grupo 1
11	Severina, vecina de Nueva Pompeya	Residente tradicional	dic-14	Grupo 2
12	Amancio Valdés, vecino de Nueva Pompeya	Residente tradicional	ene-15	Grupo 2
13	Soledad, Vecina de Parque Patricios	Residente tradicional	oct-15	Grupo 2
14	Lola, Vecina de Parque Patricios	Residente tradicional	oct-15	Grupo 2
15	Esther, Vecina de Parque Patricios	Residente tradicional	oct-15	Grupo 2
16	Ricardo, Vecino de Parque Patricios	Residente nuevo	oct-15	Grupo 2
17	Mauro, Vecino de Parque Patricios	Residente nuevo	oct-15	Grupo 2
18	Angelina, vecina de Nueva Pompeya	inquilina precaria	abr-17	Grupo 2
19	Silvia, vecina de Parque Patricios	inquilina precaria	abr-17	Grupo 2
20	Oscar, vecino de Nueva Pompeya	Residente inquilino	abr-17	Grupo 2
21	Gonzalo, vecino de Parque Patricios	Residente inquilino	abr-17	Grupo 2
22	Santiago, responsable del Centro Cultural El Cántaro, de Parque Patricios	Activista barrial	dic-14	Grupo 2
23	Facundo y Claudia, Colectivo MPL de Parque Patricios	Activista barrial	dic-14	Grupo 2
24	Ana Gretel Thomasz, activista de "La Boca Resiste y Propone" y Antropóloga (UBA)	Activista barrial	jun-17	Grupo 2
25	Emanuel, trabajador del (ex) Molino Osiris	Trabajador tradicional	ene-15	Grupo 2
26	Maximiliano, Activista y vecino de Parque Patricios presionado a desplazarse	Inquilino desplazado y activista	jun-17	Grupo 2

Fuente: elaboración propia

Por un lado, se identificaron los grupos que han tenido un rol clave en las nuevas dinámicas, buscando conocer sus expectativas y sus estrategias: es el caso de los *funcionarios públicos* de las áreas de desarrollo económico y planeamiento, las principales *inmobiliarias de la zona* y algunos de los principales *desarrolladores inmobiliarios* del Distrito. En este caso, las entrevistas han sido focalizadas y serán abordadas en el apartado 8.1, y las preguntas

que orientaron el análisis fueron: ¿cuáles son las expectativas y qué evaluación hacen los grupos sociales que impulsan y dinamizan las transformaciones que tienen lugar en el Distrito Tecnológico? y ¿qué perfil tienen estos actores en cuanto a sus trayectorias y modelo de trabajo?

Por otro lado, se exploraron las percepciones y expectativas de grupos sociales que podrían estar directamente afectados (positiva o negativamente) por las nuevas dinámicas, pero que han tenido una incidencia secundaria en los mismos: aquí se agrupan los *residentes tradicionales y nuevos, activistas barriales y trabajadores/as* de perfil tradicional. Para el caso de este segundo gran grupo, que será abordado en el apartado 8.2, se trató de entrevistas abiertas y exploratorias, y los interrogantes que orientaron las conversaciones giraron específicamente en torno a los cambios que observaban en el barrio y su valoración personal de los mismos.

De esta manera, el apartado pretende alcanzar una aproximación a las lógicas de los principales actores del Distrito, tanto desde la producción como desde el consumo. A continuación, se presentan los resultados.

## 8.1 Estrategias, valoración y expectativas de actores sociales. Las lógicas de los funcionarios públicos, agentes inmobiliarios y desarrolladores<sup>103</sup>

### 8.1.1 Funcionarios públicos

En general, los tres funcionarios públicos entrevistados coinciden en hacer una evaluación positiva de los resultados que, hasta el momento, ha mostrado la política de Distrito Tecnológico, inclusive en comparación con el resto de los Distritos Económicos. Destacan, especialmente, el papel dinamizador del Estado local, a partir de las inversiones en espacio público, infraestructura y espacios verdes, como condicionante para la atracción de las empresas TIC. También destacan la tarea de captación y acompañamiento de las empresas, que lleva a cabo la oficina de atención dependiente del área de Desarrollo Económico, buscando radicar tanto a aquellas empresas enmarcadas en la Ley 2972, como a las cadenas

---

<sup>103</sup> Se agradece en este apartado la valiosa colaboración de la Mg. Carolina Gonzalez Redondo y el Mg. Hernán Orozco Ramos, con quienes intercambiamos desgrabaciones y notas de campo, que complementaron el material propio. El análisis e interpretación de dichas fuentes corre exclusivamente por cuenta de la autora de esta tesis.

comerciales más importantes de la Ciudad, que aún no han desembarcado en la zona. Los dos siguientes extractos de entrevistas con el Agente de Atención a Empresas del Distrito Tecnológico son ilustrativos de algunas de las tareas desempeñadas por el área:

“el año pasado participaron [de las rondas de negocios organizadas por el área] ocho empresas con necesidad de tecnología. Y nosotros lo que hacemos es un *match*, el Tinder de la tecnología, como decimos nosotros, un match con empresas proveedoras del distrito que son las que ofrecen servicios y productos de tecnología”

“Pero nos movemos [buscando que las cadenas comerciales se radiquen en el área], lo que pasa es que claramente hoy funciona mucho de mediodía y está esa resistencia, ese piletazo, digamos, de un negocio que es el huevo y la gallina para mí. Que los empresarios dicen “yo si abro, y voy a tener solo un negocio de mediodía, a la noche Parque Patricios no existe”. Por otro lado, yo creo que Parque Patricios de noche no existe porque no están en ese negocio. Entonces es el huevo o la gallina, porque gente hay, el tema es que nunca tuvo ese restaurante”

Algunos de los atributos del área mencionada por los funcionarios (quienes en todo momento se refieren exclusivamente al barrio de Parque Patricios) son su potencial patrimonial, tanto arquitectónico como de espacios verdes, la accesibilidad al centro, tanto previa al Distrito dada la oferta de colectivos como a partir del nuevo subterráneo, y en menor medida, las ciclovías (que son valoradas más en términos simbólicos, de integración a la “ciudad deseada”, que de movilidad efectiva). También, se menciona como atributo el potencial de los grandes paños industriales localizados en la zona 3, para lograr la mixtura de usos.

Por su parte, las zonas 3 al sur y 4 quedan totalmente por fuera de la valoración de todos los funcionarios entrevistados. Uno de ellos se expresó en forma elocuente en este sentido: “No, el centro de cargas no, eso no tengo ni idea. De Pedro Chutro para abajo, está lleno de galpones, empresas de logística [que] siguen estando. Yo te lo digo de pasar con la moto. No tengo ni idea de si se van a mudar, no sé.” Pedro Chutro –calle ubicada dos cuadras al sur de Uspallata, la de la Jefatura-, aparece así como una frontera entre el área exitosa, al norte, y aquella que permanece sin transformaciones, al sur.

Resulta interesante que todos comparaban de alguna manera el potencial de Parque Patricios con barrios que han atravesado procesos de renovación previa, especialmente Palermo, y en menor medida, San Telmo. Por ejemplo, el Agente de Atención a Empresas, señalaba como potencialidad del barrio su heterogeneidad:



“[el área comprendida por el Distrito] es totalmente heterogénea, pero me parece que eso le da un plus. Eso es mi opinión. Es un plus como el de Palermo, que Palermo ahora tenés todas casas viejas renovadas, y es *chic*, por decirlo de alguna forma, está la moda, y le gusta a la gente ir a Palermo. Yo creo que el distrito tiene la misma valorización con mega emprendimientos, para decirlo de alguna forma, para lo que era el barrio antes. Edificios de 10 pisos de oficinas con empresas de super calidad, de valor agregado, de industria del conocimiento, de lo que decías vos de trabajo calificado, o sea, recursos humanos super calificados, etc. Mezclado con la casa de doña Rosa que la mantiene como está y que está hace 150 años.”

El éxito de la política es medido, fundamentalmente, a partir de cuatro indicadores: la cantidad de empresas radicadas en el marco de la Ley, así como la capacidad de crear el clúster y un “ecosistema de innovación”; su “efecto derrame” sobre la dinámica de los nuevos locales comerciales; la rehabilitación urbana de áreas del polígono consideradas degradadas o subutilizadas (en especial la zona 3 y el entorno Jefatura), y la valorización del suelo. A criterio de estos entrevistados, todos estos objetivos han sido alcanzados. En palabras del Agente de Atención a Empresas:

“Digamos que para mí hay un montón de cuestiones a mejorar, pero me parece que el distrito fue una política exitosa. Y en estos 10 años hay un cambio real, que es si te contacto con los De Vito te lo van a decir, porque ellos te cuentan historias de que ellos salían a correr 7 personas por el parque porque no se podía pasar por el parque a la tarde, porque les robaban. Y hoy está el parque recuperado, está Casa de Gobierno, hay 322 empresas de tecnología, hay edificios de calidad, hay empresas que recuperaron casas abandonadas, las recuperadas, dejaron fachada... ITBA había un descampado, había una estación de servicio que creo que estaba abandonada hace mil años. Hicieron recuperación del suelo, que es lo que le pasa a Café Martínez, es el problema que tiene. El local donde está tienen que hacer recuperación del suelo. Se traslada a eso, recuperás espacios, recuperás suelo, fueron inversiones privadas. Todo con una política donde la inversión del Estado fue mínima, fue el subte, fue el parque, fue la bicisenda. Son inversiones que se pueden hacer...”

Por su parte, el Director General de Distritos Tecnológicos el éxito radica sobre todo en la seguridad lograda en el barrio: “Los comerciantes están contentos, ahora que ya no les roban quieren mejorar la calidad de sus servicios”, así como también enfatiza en las mejoras en el espacio público, con respecto a la limpieza y las inversiones estatales en general, frente a un “pasado de abandono”.

Entre los desafíos destacados, el Agente de Atención a Empresas del DT señalaba la necesidad de atraer cadenas comerciales, para impulsar la residencia de nuevos trabajadores vinculados a las TIC. Muchas cadenas ven el negocio en la zona, pero consideran, por un lado, que los precios de los locales son demasiado altos, alcanzando los de los barrios del norte y, por otro lado, no hay confianza de que haya demanda suficiente fuera del horario laboral.

“Nunca los alquilan, no bajan los precios. Entonces mi idea es a ver si agrupo diez marcas gastronómicas que tengan ganas, o locales también, gastronómicas principalmente porque me parece que ahí estaría piola, que se instalen todos juntos ahí y que se haga una negociación global. Que vengan todos y digan “mirá, nosotros vamos a venir y vamos a poner todo esto”. Es probable que tenga éxito, porque venimos todos, hay oferta y hay gente”

Por su parte, para el Director General de Distritos Económicos, las expectativas sobre el DT se consideran medianamente cumplidas, siendo el principal desafío la relación con las pequeñas y medianas empresas tecnológicas, las cuales aún parecen depender en gran medida del acompañamiento de los organismos públicos para consolidar los “ecosistemas de innovación”.

En este sentido, el Subsecretario de Planeamiento destacaba el interrogante acerca de hasta cuándo deben sostenerse los beneficios impositivos y el acompañamiento de las empresas por parte de la gestión: “lo que sí se tiene que medir es cuándo se llega... cuando se pasa la raya... cuando se llega a que la exención tiene que quitarse, y cuando la saturación de un determinado uso pasa a ser molesto o competitivo para otras cosas”.

Luego, reconoce la gran valorización del metro cuadrado de oficinas en Parque Patricios (confirmando los datos presentados en el Capítulo 7) y, en ese camino, introduce la cuestión de la gentrificación. Resulta llamativo que dos de los tres entrevistados introdujeran –con mayor o menor flexibilidad en el manejo– el término “gentrificación” al momento de evaluar los efectos de la política.

Mientras el Director General de Distritos Económicos expresó que la política no prioriza el desarrollo inmobiliario con fines residenciales, pero que sabe que dado el crecimiento de la zona “allí el mercado hará lo suyo”, el agente de Atención a Empresas del DT reconocía el aumento de la incidencia del suelo para los desarrollos inmobiliarios residenciales como un efecto natural del mercado:

“Y ahora, sobre todo lo que es el metro cuadrado, o sea, el valor de incidencia subió un montón. No sé a cuánto están vendiendo las viviendas. Pero ahí el gobierno, es oferta y demanda, no nos metemos [...] la política fue más que nada para eso, valorizar y recuperar, la famosa revitalización... Pasa que, bueno, eso trae también algunos temas que en sociología se llama gentrificación [le cuesta pronunciarlo], que no creo que es lo que suceda en el distrito tecnológico. Pero bueno, suceden cosas que hacen que el valor de la tierra crezca porque el uso ahora es mejor que el que tenía antes. Pero eso también es un tema de mercado, es así.”

En el caso del Subsecretario, destaca la situación de los propietarios/as, que están conformes con la política por la valorización de sus propiedades. Al ser interrogado acerca de la situación de los inquilinos, señala que en la Ciudad de Buenos Aires, a diferencia de otras ciudades del mundo, no existen mecanismos para regular la vivienda ociosa, apropiarse de plusvalías, no se puede acceder al crédito, ni a alquileres sociales.

La ausencia de estos instrumentos urbanísticos, sin embargo, aparece como un dato empírico, pero no como un elemento a evaluar por parte de estas mismas políticas. La preocupación parece ser la valorización de la zona, más allá de quiénes se apropien de esta valorización. Por ejemplo, en relación a la posibilidad de avanzar sobre los paños industriales del sur de la zona 3, mencionaba que: “el *hipster* está cada vez más de moda, así que hay lugares para todos. [El paradigma hoy] tiene que ver mucho con el tema de la tolerancia, la mixtura.”

Así, se revela un perfil de gestión fuertemente pragmático, que persigue una serie de objetivos claros y tiene una estrategia nítida, y a la vez flexible, para conseguirlos; con poco lugar para interrogarse acerca de externalidades generadas, pero con la habilidad para generar consensos y neutralizar tensiones. Los conflictos –reales o potenciales- quedan prácticamente afuera de las respuestas y no a partir de estrategias políticas tradicionales, como culpar a otros, disuadir el problema, etc., sino simplemente asumiendo con naturalidad que toda política tiene ganadores y perdedores, que el mercado “hará lo suyo” y que en este caso, los ganadores son suficientes como para seguir adelante con la política.

### 8.1.2 Agentes inmobiliarios

Según el *target*, la escala y su modelo de negocios, los agentes inmobiliarios que operan en el barrio pueden agruparse en tres: por un lado, aquellos que llevan muchos años en la zona, con un perfil barrial, de escala pequeña, orientado sobre todo a la compraventa y alquiler de viviendas y locales comerciales. En este grupo es posible incluir a las

inmobiliarias Morresi Paez, De La Torre, Guariniello, Adriana Gentile y Damico. Algunos de estos grupos han diversificado su modelo de negocios a partir del DT, pasando de la gestión al desarrollo de pequeños edificios, la restauración de viviendas y locales, compra y alquiler manteniendo la propiedad, entre otros, pero, en lo fundamental, permanecen orientados a la demanda residencial.

En segundo lugar, se presenta el caso de una inmobiliaria, también tradicional de la zona, originalmente enfocada a los galpones y grandes predios logísticos o ex industriales, y que reorientó su trabajo específicamente hacia todo lo vinculado al DT (en colaboración directa con la oficina gubernamental encargada de la radicación de empresas). Es el caso de la Inmobiliaria Puebla.

Por último, el relevamiento de campo permite observar que, en los últimos cinco años, han arribado al Distrito Tecnológico algunas inmobiliarias muy influyentes a escala de la Ciudad de Buenos Aires, cuyo negocio se concentra, fundamentalmente, en áreas consolidadas, como los barrios del centro y norte. Se trata de grupos que buscan, principalmente, suelo o infraestructuras para el desarrollo de grandes proyectos. Esto es en sí mismo un dato que da cuenta de cómo el Distrito Tecnológico se va incorporando paulatinamente en el “mapa de oportunidad” de estos grandes agentes. El aumento de agentes como principal indicador de revalorización y elitización de barrios ha sido reconocido en otras ciudades, como Santiago de Chile. Algunas de estas firmas que arriban en el Distrito son Adrián Mercado y Toribio Achával.

Teniendo en cuenta este esquema de actores, a continuación se recuperan perfil, expectativas y evaluación del Distrito Tecnológico y las transformaciones en la zona, a partir de cinco entrevistas a inmobiliarias de los tres grupos.

Las entrevistas realizadas a los agentes inmobiliarios de menor escala del Distrito comparten en común un modelo de negocio orientado a la compraventa y alquiler de viviendas. En general, no trabajan con las nuevas oficinas ni locales comerciales, así como tampoco manejan una cartera de clientes corporativos ni articulan con desarrolladores, salvo excepciones. Resulta significativo que todos son residentes del barrio. Se trata de locales que tienen muchas décadas de trabajo (desde los años '70). Este perfil le imprime al negocio una lógica más artesanal y de pequeña escala, donde el principal capital que se recupera es la experiencia en el rubro y el conocimiento de la zona. El perfil de clientes que maneja este grupo de inmobiliarias es familiar y barrial. Se mencionan operaciones con parejas jóvenes

que llegan desde la zona norte o centro en búsqueda de PH o casas, pero fundamentalmente se trata de familias que conocen o son del barrio.

Es interesante trazar el mapa del barrio, según estos agentes. Al igual que los funcionarios públicos, aunque toda la dinámica reciente está estrechamente vinculada, el Distrito Tecnológico no es su unidad de análisis, sino el barrio de Parque Patricios. Sin embargo, dentro de este barrio, los límites sí están dados por el Distrito. Así, las zonas al este de la calle Alberti están por fuera del análisis. También quedan fuera del ámbito de intervención el barrio de Nueva Pompeya y la zona 4 del Distrito en general, como tampoco hay referencias importantes de la zona 1 al norte. Todos coinciden en identificar la zona 2 como la más dinámica y valorizada del barrio, fundamentalmente porque así lo permite el código urbanístico. Pero también visualizan “el sur de Caseros” como la que cuenta con mayor potencial de crecimiento.

“La mayoría de cambios se ve de Caseros para el sur, ¡pero no tanto! Dos o tres cuadras. Hasta Los Patos. Después el resto está todo como antes. El problema es que para construir se necesita un cambio de código, para construir en alto. Eso solo se puede hacer sobre Caseros. Después es todo residencial y no cambió. Jujuy como que no es Parque Patricios... la gente de PP no se identifica con esa zona.” (De la Torre)

“Yo pienso que se va a ir corriendo hacia atrás, porque están haciendo el edificio de Jefatura - que está bárbaro, porque era una construcción abandonada- y alrededor de eso se están empezando a pedir locales. Porque apunta la gente del barrio a ofrecer servicios de comida. Es como que se están preparando. Y hacia allá está cambiando. Lo que pasa es que cuanto más allá te vas, es un barrio que es mucho más tranquilo, más apagado. Hay un montón de empresas diseminadas por esa zona. Se necesitan servicios, comidas. La gente elige instalarse cerca de Caseros porque tiene servicios, pero si se empiezan a instalar por allá, ya las empresas pueden instalarse y va a ir creciendo. Por ejemplo en Los Patos, Uspallata, Pedro Chutro.” (Morresi Paez)

“Jujuy es lo que más se desarrolló, pero para mí le falta. Pero para mí la zona que más va a crecer es Caseros sur, porque es donde está el terreno ocioso, y donde se va a formar el nuevo tejido. Lo veo más para universidades y para oficinas. Y algún centro comercial que por ahí se genere, un *polito* gastronómico, de una o dos calles.” (Damico)

Aunque así es denominada, al reconstruir los relatos es posible comprobar que esta área corresponde específicamente a la zona 3 y el entorno Jefatura de la zona 1, mientras que Pedro Chutro, o incluso Uspallata, aparecen como una línea de frontera que amplía el barrio al

sur de Caseros, pero no más de tres cuadras. Esto deja por fuera de la dinámica inmobiliaria a gran parte de la zona 3 y toda la zona 4.

“Siempre el detrás del parque quedaba secundario, era medio por descarte, había que convencerlos mucho. Decirles, tengo un PH como vos buscás, pero en tal lado. El tema es que no es muy comercial, era más apagado, más tranquilo de noche. Con chicos quizás adolescentes, que se mueven solos, buscaban de este lado del parque, que era más comercial, más movido. Hasta que la gente no va, a veces es la idea de la gente.” (Morresi Paez)

Con respecto a las transformaciones en el barrio, también la mirada es compartida: identifican sobre todo como principal cambio la radicación de las nuevas empresas, con su correlato en las nuevas cadenas comerciales (donde Havanna y Subway aparecen como ejemplos recurrentes), aunque es compartida la percepción de que estos nuevos usuarios del barrio todavía no tienden a radicarse en la zona.

Todos coinciden en un balance positivo de las transformaciones en la zona, identificando el Distrito Tecnológico como el elemento fundamental que las impulsa, así como también la llegada del subterráneo y, en menor medida, la Policía Metropolitana. Los límites al desarrollo inmobiliario en todos los casos están dados, con mayor o menor énfasis, por el código urbanístico. Esto explica, según los agentes, el desarrollo de los nuevos edificios en el eje Jujuy (también fuertemente vinculados al subterráneo), así como también la existencia de un área “trabada” al sur de la Jefatura, donde convive una zona residencial baja con viejos galpones.

“Hay muchos barcitos que por ahí antes había una fonda, porque cada uno con su estilo, por ahí el camionero antes venía a comerse un asado, y ahora se está transformando en algo más para una chica que se yo, de treinta años que trabaja en un empresa de tecnología, que es otra onda.... Hay faltante de locales de 50, 100 metros allá al fondo.” (Morresi Paez)

“Yo pienso que los cambios no van a afectar tanto los locales anteriores (tipo fondas). Pone el ejemplo de Las 3 Violetas. Por ahí lo que no vas a ver el tipo abriendo el tambor y haciendo un choripán, puede ser que a futuro no tengan mercado... a futuro van a ser desplazados porque no va a estar el camionero que se coma el choripán, pero hay barcitos históricos que van a seguir estando.” (Damico)

Entre los principales desafíos que emergen de las entrevistas para la renovación de la zona, se mencionan la falta de locales comerciales y de viviendas, los recientes problemas para estacionar y el congestionamiento vehicular en general.

“Falta desarrollo de todo lo que va frente al parque de La Rioja para allá [al oeste]... después de El Globito, murió.” (De la Torre)

“El tema locales es un pueblo, son dos cuadras el centro comercial. Y fíjate que no hay vacancia, están siempre alquilados. Esto hace que sean caros, los propietarios quieren un número alto” (Damico)

A diferencia de otros actores entrevistados, la cuestión de la seguridad no aparece como un problema ni como algo que se haya transformado en las narrativas sobre los desafíos del barrio. Inclusive, mientras otros se refieren al *sur de Caseros* antes de las transformaciones utilizando expresiones tales como “era un nido de ratas”, “estaba lleno de malandras”, o “el suburbio”, estos agentes inmobiliarios se refieren a una zona “apagada”, “tranquila” o “menos comercial”. Solo hay una apelación a este tema por parte de un entrevistado, cuando se lo interroga acerca de la existencia de viviendas ocupadas ilegalmente: “lo que por ahí se ve al sur es la cercanía de la Villa o los chicos con problemas de paco, pero no tanto casas tomadas. Tampoco muchas casas vacías que no estén en venta.” (Damico)

Todos los entrevistados confían en que el desarrollo de la zona tiende a seguir creciendo, y destacan, entre sus principales atributos, la fuerte identidad barrial, el patrimonio arquitectónico y recreativo (comparando con barrios como San Telmo o Palermo).

Es muy significativa la apelación a la identidad barrial de estos actores cuando se realiza una evaluación de los cambios: la lectura de las transformaciones y la valoración de las mismas está más atravesada por su carácter de residentes que de corredores inmobiliarios, siendo recurrente responder a interrogantes “como vecino”, aun cuando esto podría contradecir una racionalidad económica:

“Tenemos un terreno en venta trabado sobre Rondeau, porque es muy bajo. Pero yo creo que está bien, porque se si densifican estas entrecalles se perdería la esencia del barrio, que es lo que prevalece acá, lo que busca la gente acá [...]. Yo soy de acá de toda la vida. A mí me gusta que mi barrio crezca, me gusta la transformación buena, sana. No como pasa el Palermo, que se fueron todas las casas y quedaron tremendos locales, pero después de las 7, 8 de la noche no tenés nada.” (Morresi Paez)

“Yo creo que Parque Patricios no va a perder su identidad de barrio, eso es lo que creo yo, se van a incorporar nuevos comercios y perfiles de habitantes, pero el barrio va a seguir siendo



barrio... ¡o por lo menos a los que vengan le vamos a decir cómo son las cosas! (risas)”  
(Damico)

Frente al modelo de negocio de estas tres inmobiliarias se encuentra el caso de Puebla, cuyo origen también es barrial pero, a diferencia de aquellas, se orienta a los usos logísticos y transportistas, en especial aquellos de la zona 3 del actual Distrito Tecnológico. Dado que se trata de una inmobiliaria que conocía el rubro galponero, y que desde el plan de gestión el objetivo central era generar la rehabilitación de ese tejido ex industrial subutilizado, fue consultada por agentes del Gobierno de la Ciudad para colaborar con la búsqueda de terrenos para la radicación de las empresas TIC, dando lugar a una articulación público-privada que fue la llave de entrada del DT a la zona.

“Son todas casas bajas y galpones. La inmobiliaria en un principio se orientó a eso, en su inicio. Ellos estaban en una inmobiliaria chica, acá en Av. Caseros, y un día vino el Gobierno de la Ciudad, golpeó la puerta. Se acercaron ellos, le mostraron la propuesta del Distrito Tecnológico, lo que querían hacer, todavía no estaba en curso [...].Y se acercaron diciendo qué es lo que querían hacer, cuál era la idea que tenían y le acercaron a él ciertos pedidos que había de clientes que estaban buscando para hacer edificios, oficinas, y todo lo demás. Lo primero que se trabajó fue con galpones, reciclándolos para oficinas. Así se empezó, o con edificios viejos donde anteriormente había industrias textiles, y se modificó, justamente para reacondicionar y se reacondicionó para oficinas. Esos fueron... hay varias de esas industrias convertidas en oficinas hoy en día en Parque Patricios.” (Puebla)

El rol del Estado para estos agentes se considera determinante. En especial, destacan las inversiones en infraestructura, pero sobre todo el acompañamiento a los desarrolladores y las empresas, y los incentivos fiscales de la Ley 2972.

Actualmente, esta inmobiliaria se dedica casi exclusivamente a la búsqueda de terrenos para empresas, es decir que tiene un perfil corporativo. Se trata de la inmobiliaria más integrada al proyecto del Distrito Tecnológico en la zona, y ha demostrado una gran flexibilidad y capacidad de adaptación a la nueva demanda. Operan buscando potenciales terrenos para futuros desarrollos vinculados a las empresas tecnológicas, así como también a demanda, y también trabajan con la comercialización de esos desarrollos.

Aunque la mayoría del trabajo se orienta a las empresas TIC, reconocen que, en los últimos años, el hecho de que el Distrito esté más consolidado ha dado lugar al desarrollo de

emprendimientos residenciales, con los que también trabajan, conservando el perfil corporativo.

Es interesante observar las diferencias y similitudes entre el mapa del barrio de esta inmobiliaria y el de las anteriores. En este caso, dado su perfil galponero y logístico, el énfasis está en el sur del Distrito, y no tanto en la zona más consolidada del entorno de Caseros y La Rioja, corazón comercial de Parque Patricios. Pero, al ser interrogados acerca de las características territoriales de la zona y las tendencias de localización de las primeras empresas, relataban lo siguiente:

“Vos fijate que incluso dentro de Parque Patricios, cuando las empresas tenían las primeras charlas con la parte del gobierno que asesoraba a las empresas TIC, le marcaba un perímetro de dónde se tenían que mover y dónde no. “de esta calle para acá, no. De esta calle para acá, sí”. Por una cuestión de seguridad, teníamos la villa acá Zavaleta, que si vos venías de acá en el 2008, 2009, era bastante áspero la cosa. Por eso le decían, de Caseros para acá, sí. O una más para allá que es Patagones, un poquito más para acá. De Pedro Chutro para acá sí, de Pedro Chutro para allá, no. Y fijate que muchos han sido así.”

El relato de Puebla permite reconstruir una valorización que se habría dado –como efectivamente corroboramos en el análisis de los cambios en los usos del suelo y el precio de terrenos y oficinas- desde la zona 2 hacia la 3, en un sentido noreste-sudeste.

“¿Cómo fui viendo el desarrollo del distrito? O sea, la zona céntrica del distrito tecnológico es entre esa estación Caseros del subte H, y el Parque Patricios. ¿A qué voy con esto? Al igual que otras ciudades, se empieza a superpoblar del nodo principal y se empieza a expandir. Entonces por ahí por eso tenemos ese barcito en Atuel y Cortejarena, porque sobre Atuel fueron yendo también empresas del distrito. A lo que voy, se empieza a agotar la tierra disponible, pero las propiedades disponibles de Caseros, desde la Rioja hasta Jujuy, que es el centro. Pero se empieza a abrir el juego, se empieza a abrir cada vez más el abanico.”

Entre las características más valoradas de la zona, destacaron la accesibilidad (y en particular el subterráneo) y cercanía al centro, y la disponibilidad de tierra para construir. Una vez más, aunque con menos énfasis que el resto de las inmobiliarias entrevistadas, el carácter barrial de Parque Patricios aparece como una de las ventajas de la zona:

“Lo que vos vas a ver de acá de Parque Patricios es que sigue siendo un barrio. Vas, caminás tranquilo, no sentís bocinazos, ruido. Sigue siendo un barrio. Y creo que por ahí a las empresas les gusta eso. Que, a pesar de que ha crecido mucho demográficamente a nivel oficinas y todo

lo demás, no pierden la esencia de ser un barrio. De la tranquilidad que da un barrio. Eso está bueno que se mantenga, que no se vuelva un microcentro. Y yo creo que no se va a volver un microcentro, porque no es la idea de estos distritos.”

Entre los cambios, los entrevistados destacan la importancia de la seguridad, contrastando con la situación del área antes del Distrito. Con respecto al perfil social de las transformaciones, las observaciones se asemejan a las del resto de las inmobiliarias entrevistadas, reconociendo un cambio de perfil desde los trabajadores galponeros o transportistas, hasta un perfil oficinista joven, y en particular, feminizado.

Cuando son consultados por las principales limitaciones de la zona, mencionan la insuficiente oferta de servicios, en particular locales gastronómicos, algo con lo que coinciden también los otros agentes inmobiliarios entrevistados e incluso los funcionarios públicos. Otra de las tensiones que plantean son los altos precios de los terrenos de muchos propietarios quienes, al ver que la zona se valoriza, muchas veces esperan unos precios que se encuentran por fuera del mercado:

“Yo voy a ver una casa hoy para tasar y la finalidad de la casa es vivienda, quizás en esa zona no se puede construir en altura, es zona residencial, es el valor por lo que está construido, no por la tierra. Aun así, hay varios propietarios que, como piensan que está dentro del Distrito Tecnológico, piden más de lo que valdría por una casa, porque puede ir una empresa a habitarlo, del distrito, que hoy en día ya no está pasando”

“Siempre la inmobiliaria en sí lidia con el propietario que infla los precios. Y ahí está también en la seriedad de uno tomar esa propiedad o no. Yo soy partidario de que, si está fuera de valor, lamentablemente... Aunque también es difícil, porque a veces uno lidia con propietarios, con clientes de años que les hemos trabajado muchas propiedades, y también es difícil decirle “no”, y no trabajarlos.”

Por último, también aparece como limitación el código urbanístico, sobre todo al sur de la Jefatura, donde hay un tejido que combina residencial bajo con galpones, y que el nuevo código prevé mantener así.

“La mirada que se dio en la charla [sobre el nuevo Código Urbanístico] es que el hecho de que vos atrapes (entre comillas) un barrio residencial, por ejemplo, la parte de atrás del edificio de Foster, la Jefatura, es que en cierto modo condenás un poquito al barrio a seguir en esa regulación de casas bajas [...] Yo la verdad que, en cierto modo, estoy de acuerdo, porque me parece que si vos atrapás toda esa zona dentro de lo residencial y nada más hacés que pueda ir

alguna empresa del distrito para usar un galpón, privás un poco todo lo demás. Porque por ahí puede venir al barrio una empresa de otro rubro, que usa el galpón, pero por ahí te hace dos pisos de oficina”

En suma, es destacable cómo, a diferencia de las otras inmobiliarias de la zona, Puebla consigue aprovechar su acervo en el barrio para orientarse hacia un perfil corporativo, vinculado estrictamente con el modelo planteado por la política de distritos. La entrevista se distancia significativamente del componente identitario barrial que se desprende de los otros agentes inmobiliarios del barrio, pero no deja de ser un actor que conoce el territorio, algo que el tercer perfil de agente inmobiliario no maneja.

De la breve entrevista telefónica con Adrián Mercado, un grupo inmobiliario muy diversificado, tanto en el alcance geográfico como en el tipo de operaciones que realiza, se desprende un perfil de negocio notablemente distinto al de los otros dos grupos de agentes inmobiliarios en el Distrito Tecnológico. A diferencia de estos, de larga trayectoria en la zona, Adrián Mercado desembarca en el Distrito en los últimos años, cuando ya es palpable la potencialidad del negocio. En este sentido, no se trata de un perfil pionero, ni tampoco su negocio se concentra en esta zona. De la conversación, se desprende una percepción optimista del futuro de los negocios inmobiliarios en el barrio, asociados a las empresas TIC, a pesar de una evaluación negativa de las expectativas del país en general. Con respecto al modelo de negocios, su expectativa es colaborar con la radicación de empresas en el barrio. En general, trabaja primero captando empresas, para luego buscarles la oficina. Refiere que se trata de un proceso en desarrollo, con una tendencia creciente a atraer la atención de inversionistas y agentes económicos cada vez más importantes y diversos.

Por el perfil de operatoria de Adrián Mercado, parece claro que, si bien se trata de un grupo muy influyente en la Ciudad y el país, no es competitivo a escala del Distrito si se compara con Puebla. Esto tiene su correlato con la mirada de los agentes de Puebla quienes, al ser interrogados acerca de la incidencia de Adrián Mercado y de Toribio Achával en la zona, han dado a entender que estos trabajan con operaciones aisladas, pero que no se han propuesto desembarcar concretamente en la zona y por esto no representan un riesgo para su negocio.

La llegada de Adrián Mercado y Toribio Achával al Distrito Tecnológico puede leerse como un indicio de incorporación del área al “mapa inmobiliario” de la Ciudad de Buenos Aires, lo que ha quedado expresado además tanto en la valorización del mercado como en la aparición del Distrito en diversas publicaciones periodísticas de promoción de la inversión.

Pero, al mismo tiempo, este modelo de negocios diversificado y disperso que no está poniendo el foco en el Distrito, también habilita una mirada moderada: no se trata de un área de concreto interés o prioritaria para estos grandes grupos inmobiliarios, que todavía siguen concentrados en las áreas más consolidadas de la Ciudad.

### 8.1.3 Desarrolladores

El tercero de los grupos de actores clave entrevistados es el de los desarrolladores inmobiliarios. Se realizaron dos entrevistas, una a Eduardo De Vitto, socio de AD3, y otra a Alex Sakkal, parte del grupo NS Desarrollos.

Al comparar ambas entrevistas, uno de los elementos que se destaca, como también se pudo comparar entre los agentes inmobiliarios, es el origen distinto de estas empresas. Mientras que AD3 refuerza en su relato el hecho de ser una empresa familiar con una experiencia de décadas, “de toda la vida del barrio” y que se profesionaliza a partir del Distrito, NS Desarrollos se presenta como una empresa joven, altamente profesionalizada y con experiencia internacional, compuesta por dos socios jóvenes “de zona norte” de la Ciudad, que desembarcan en el Distrito tímidamente y que se dan un trabajo exploratorio inicial. En el primer caso, el hecho de conocer el territorio les llevó a creer más rápidamente en el potencial del proyecto de Distrito, mientras que NS, con poca experiencia en la zona sur de la Ciudad, y sin haber ido nunca a Parque Patricios, comenzaron tímidamente con un galpón en el actual entorno Jefatura y siguieron con localizaciones consolidadas y poco arriesgadas:

“Nuestro primer impulso fue “salgamos, busquemos galpones”. Y en un momento frenamos y dijimos -esta zona en esa época todavía no era lo que es ahora. Ahora tampoco es Palermo, pero cambió mucho. En ese momento la zona era... había gente tirada en la calle, se sentía un nivel de retraso, no estaba todavía terminada la Municipalidad, no estaban las universidades. Recién estaban empezando las obras de infraestructura. Ya había abierto una de las estaciones de subte, pero no las dos. Todavía había mucha promesa. Y era muy al principio. Entonces dijimos “nos fue bien acá, aprendimos de esta zona. Salgamos a buscar lo que creamos que son los mejores lotes que tiene la zona”. Y con eso, si las cosas van bien va a ser lo primero que suba, si las cosas van mal, debería de ser lo último que baje. Entonces ahí compramos esa esquina, que es la esquina de Caseros y Jujuy, la intersección de las dos principales avenidas del distrito, frente a la boca de subte. Y después terminamos comprando ahí frente al parque.”  
(NS Desarrollos)

La cita anterior también expresa cuál es el “mapa del Distrito” de ambos desarrolladores. Queda claro en las entrevistas que la prioridad para los desarrollos es, en todos los casos, la consolidada zona 2, de la que se valora sobre todo la accesibilidad. Esta zona es caracterizada como la “entrada al Distrito” desde el centro y la zona norte de la ciudad. Una vez más, la zona 4 está directamente afuera del mapa de ambos desarrolladores, y lo propio acontece con la zona 1. Eduardo De Vitto, de AD3, traza un límite y cuenta con su propia zonificación:

“La zona era un barrio, muy barrio donde la línea que te digo de zona uno y zona dos, la zona uno históricamente era la zona residencial del barrio. Si lo caminas te das cuenta que de Patagones para arriba hay muchas viviendas, bajas, altas. De Patagones hacia abajo, mucho transporte, mucho transporte. Fábricas e industrias que había en aquel momento.” (AD3)

“Nosotros elegimos, Jujuy y Caseros, el subte. Es clave. Para nosotros Jujuy es el acceso principal al distrito. Vos venís de zona norte, Pueyrredón todo derecho. Te bajás de la autopista, la bajada Jujuy. No hay mucho secreto, es la entrada. La otra entrada por ahí es Boedo, Bulnes, pero por ahí no es tanto como... Además estás muy en la punta. Para nosotros esta era una ubicación importante. La otra esquina, la otra es Rioja y Caseros. Nosotros estamos más con los proyectos cercanos a esta esquina. Manuel García es cruzando la avenida. Chiclana porque fue un proyecto a medida. Ese terreno tenía las características y el valor que estaba bueno para desarrollarlo ahí.” (AD3)

Ambos demuestran modelos de negocio diversificados: trabajan en el Distrito, pero no están necesariamente anclados a este. También coinciden en apostar a desarrollos corporativos y no a emprendimientos residenciales, lo que es más determinante en el perfil de NS que de AD3. Otra similitud que se observa es la flexibilidad que ambas empresas ha demostrado y el riesgo que, de alguna manera, ambas tomaron al arrancar.

“Fue terrible, terrible. Fue totalmente distinto. Yo me puse a vender algo que no sabía venderlo. Porque estamos acostumbrados a vender departamentos o proyectos, y esto era oficina. Y un sector que no conocía. Después empecé a participar de todos los eventos y entender un poco más lo que es el mundo de la tecnología y del distrito [...]. Sí, el barrio sí lo conocía pero se lo estaba vendiendo a alguien que no era del barrio. Entonces era muy difícil. Y no era vivienda. Y lo contaba más como arquitecto y por ahí había que contar lo del ingreso bruto, la forma de pago, cosas que fuimos aprendiendo después.” (AD3)

En poco menos de diez años, estos desarrolladores han acompañado las diferentes etapas de consolidación del Distrito, ofreciendo en cada caso aquello que necesitaban los

distintos perfiles de empresas que se iban radicando, y llevando adelante un trabajo bastante artesanal con los propietarios de terrenos.

“Allá nosotros teníamos un primer lote que sí, lo compramos a través de Puebla, del primer doble frente, 17,32m. En verdad, lo compramos y dijimos “bueno, este va a ser nuestro proyecto”. Miramos para al lado, y dijimos “pará, esto lo tenemos que poder lograr desarmar”. Y para al lado tenías un local de La Cámpora, un geriátrico en funcionamiento, un centro odontológico, una heladería, una veterinaria y una bailanta [...] Había de todo. El del geriátrico era propietario, el local de La Cámpora tenía una propietaria que estaba más loca que los muchachos que lo ocupaban, estaba la bailanta abandonada, y logramos conseguir al dueño. Después, el basamento comercial uno era el que lo explotaba pero era el propietario de los tres. De cada uno... *Ese fue un laburo de hormiga*. Ninguno estaba a la venta salvo el primero que compramos, nada estaba a la venta. *Fue todo ir por esos cien cafecitos.*” (NS Desarrollos, el destacado es propio)

Resulta muy interesante cómo los entrevistados con mayor vínculo histórico con el barrio, aunque tienen un modelo de negocios claro y profesionalizado, mantienen una preocupación por el desarrollo más integral del Distrito (o por lo menos sus áreas más dinámicas), que coincide con los elementos que destacan al realizar la valoración sobre el papel del Estado: AD3 –como Puebla- recuperan como determinantes las inversiones en seguridad, infraestructura y espacio público, que apenas son señaladas por NS.

También es muy clara la diferencia en las escalas de trabajo dentro del Distrito: mientras que AD3 expresa una orientación *hacia* el barrio, NS prioriza desarrollos de gran complejidad y alto estándar *dentro* de los edificios. De la narrativa de AD3 se desprende una preocupación por el desarrollo territorial del Distrito como totalidad (o por lo menos de las zonas 2 y norte de la 3), singularidad que probablemente esté vinculado al hecho de ser “nacido y criado” en Parque Patricios.

“Hoy todavía falta esa relación más afin del barrio con las empresas, porque de hecho, el comerciante del barrio para mí tiene que entender. Vienen 20 000 personas a trabajar a un gasto de 100 pesos, dos millones de pesos diarios en Parque Patricios... Y hoy tenés muchos bares que por ahí son muy poco franquicias, y muchos de algún vecino que imaginó un bar un poquito más distinto, más moderno. Hay pocos casos pero son los que funcionan. La cervecería que está en el barrio son de gente del barrio. El dueño de Nishan es un chico del barrio, el dueño de Estación Patricios es un pibe del barrio, el otro no sé de quién es, una nueva. Pero se da eso.” (AD3)



En los relatos se mezclan cuestiones culturales en torno al fútbol, al Club Huracán, vínculos personales entre sujetos con influencias, y un modelo de negocio más artesanal, basado en relaciones interpersonales estrechas. Aquí aparece, nuevamente, el problema de los comerciantes tradicionales y la necesidad de locales gastronómicos de alto estándar.

“Después, los comerciantes del barrio a mi viejo lo conocen de toda la vida. Son difíciles. Porque todavía siguen manteniendo locales que no son la actualidad que necesita el barrio. Son propietarios que es muy difícil hacerle cambiar a alguien grande, por ahí la gente más joven es más dispuesta al cambio. Esto de “se lo alquilé 30 años a alguien que vende... ¿por qué lo voy a cambiar? Para que venga una franquicia y en dos años se vaya.” (AD3)

“Sí tenés para comer bien al mediodía, tenés varios lugares. Pero para un almuerzo corporativo no tenés. Entonces, esa pequeña atracción te los lleva a los barrios linderos. Y además, hay una cosa que es real, que es el que vive en Caballito quiere ir a comer a Palermo, el que vive en Parque Patricios va a Caballito y es así. Y tiende al norte, siempre.” (AD3)

Por su parte, NS prioriza un tipo de emprendimientos de alto estándar, orientado a corporaciones más grandes, de trabajadores de altos rangos. Los proyectos incluyen espacios de trabajo tipo *co-working*, restaurantes, cervecerías, actividades de ocio y consumo para los trabajadores/as. Esto también explica el menor interés por el desarrollo comercial en el barrio en comparación con AD3, que reconoce esto como la principal limitación actual del Distrito:

“[...] hay que venir a hacer la inversión. Nosotros a los chicos de Tesla [NS Desarrollos] se lo habíamos dicho. Patagones, por mucho que hagamos cuatro desarrollos, dos ustedes y dos nosotros, y armemos algo comercial. Y la verdad es que *ellos estaban a full, habían comprado Tesla II, estaban muy abocados a ello*. Pero para mí al distrito lo que le falta, viste Palermo, que tienen locales chiquitos y dos pisos o tres pisos... Y los lugares chiquitos son divinos. Lo que pasa es que el comerciante del barrio, que nosotros una vez arreglamos un local, un local de 200 y pico de metros. El dueño del terreno es amigo nuestro, lo pusieron en valor, era para poner una cervecería tipo Tacuara, dio vuelta Café Martínez... el amigo nuestro se lo alquiló a un chino, una regalería. Pasás y me quiero poner a llorar.” (AD3, la cursiva es propia)

Con respecto al papel que el Estado local ha cumplido en el desarrollo del Distrito, ambos coinciden en el rol determinante que este ha tenido, sobre todo en el acompañamiento y captación de empresas, y en los beneficios fiscales. Sin embargo, en el caso de NS, es interesante cómo, con el pasar del tiempo, esta empresa intenta “despegarse” del ala del Estado, muestra mayores niveles de independencia e iniciativa privada. El perfil más

independiente del Estado de NS puede rastrearse en el siguiente fragmento, donde explica con respecto a los cambios en la Ley 2972 que:

“En las primeras etapas sí [el contacto con las empresas fue a través del Gobierno]. Ahora, por el perfil de empresa que nosotros manejamos, muchas veces vienen del Gobierno de la Ciudad, pero ya ahora vienen también de JLL, vienen de las grandes inmobiliarias también.” (NS Desarrollos)

“[la cámara empresaria GigaBA] Tiene algo de diálogo con el gobierno. Pero lo bueno de esto es que no está hecho para pedirle cosas al gobierno. Y para mí esa es la clave del éxito. Todo lo anterior era organismo para hacer lobby político. Y este, lo que está liderando Enrique es “hagamos algo para agregar valor y para poder hacer convenios con otros distritos del mundo”. (NS Desarrollos)

“[...] la nueva ley es más justa, está bien, porque lo que hace es estructurar una polinómica en función de cuánta gente comprometés en zona, antes eso no estaba tan así. Bueno, vos ponés una empresa que factura millones y tiene tres [empleados], porque sos un genio, hiciste una empresa de cuatro empleados y 100 millones de dólares de facturación y no pueden hacer nada. Y la verdad que eso no iba en favor ni de la caja del gobierno, ni tampoco de la idea inicial de los distritos, que era poblarlos. La idea es poblar la zona sur y llenar de vida estas zonas, que estaban más retrasadas. Desde ese lugar, ese tipo de empresas era una cagada, porque la ciudad perdía un montón de recaudación a cambio de tres o cuatro personas que no movían la aguja. Esta Ley te fuerza a hacer una polinómica entre cuanta gente estás mudando, las actividades promovidas.” (NS Desarrollos)

Por su parte, AD3 continúa demandando un tipo de intervención del Estado concreta, donde nuevamente el desarrollo territorial aparece como objetivo.

“No, como te digo, estaría bueno que la Ley hubiese dicho que reinviertan un porcentaje de los ingresos brutos. Pero después acciones, la verdad que tengan más disponibilidad, antes hacían eventos más seguido, imagino yo que por una cuestión de presupuesto. Antes había desayunos cada tres meses, dos o tres eventos por año. Los eventos eran mucho más, con más concurrencia. Por ahí eran con más concurrencia porque era el inicio, pero después los chicos hacen todo lo que pueden. Te invitan, te mandan 300 invitaciones, si vos no vas... No te pueden ir a buscar a tu casa. Pero igual creo que debe haber comprometidas, 50 o 60 empresas que están comprometidas con el distrito. Tendrían que ser más.” (AD3)

“A las empresas las tenés que ayudar a que vengan. La gente de Buenos Aires, siempre colaboró para que vengan. Vienen por el atractivo del ingreso bruto, esto es claro. Después le tenés que mostrar la zona y ver que está creciendo. Obviamente más difícil al principio que después.” (AD3)

“[los agentes del DT, del área de Distritos Económicos] iban a buscar las empresas. O sea, los chicos caminaban más. No porque ahora no lo hacen, eran más cantidad. Antes había cinco o seis agentes, ahora están Tomas y Arturo, para darte un ejemplo. Está bien, obviamente Florencia y Juan Ferrer<sup>104</sup> dan una mano, pero antes era como una organización más grande, más cantidad más inversión de desayunos, eventos de fin de año, presentaciones de tres desarrolladores, 25 empresas, presentando vos tu desarrollo, cada uno, uno atrás del otro.” (AD3)

“La ronda de negocios está bien pero no sé si es algo que tiene que hacer el Estado. O sea, está bueno porque es como que quieren hacer cosas, pero me parece que es más incentivar a la acción social, la relación empresas-barrio, por ahí tratar de presionar para que haya algún beneficio para los comercios. O lo de las viviendas, gestionar con el crédito del Banco Ciudad. Hay buena relación, pero hoy con las tasas que hay...” (AD3)

Desde luego, esto no conlleva una mirada romántica sino que, en el modelo de negocio, la obligación de reinvertir en el barrio es vista como una oportunidad para lograr nuevos desarrollos.

Es interesante observar que ambos desarrolladores destacan que no compiten en la zona, en tanto que apuntan a proyectos distintos. Este esquema colaborativo, más que competitivo, es destacado en ambas entrevistas.

“Y por eso compramos esas tierras [las de Caseros, frente al parque], por eso diseñamos este tipo de productos y por suerte fue una estrategia que nos salió muy bien, porque nos permitió no competir. O sea, como que nosotros con los De Vito, con Tueroc, con Cecsa, ellos entre ellos compiten mucho por el perfil de oficinas que hacen, entre ellos compiten un montón. Nosotros como que siempre nuestro competidor fue Gawiansky, con HIT, pero en ese momento Alejandro, y mismo hoy, solo tenía productos sobre Chiclana. Entonces sí las empresas era “plantas grandes”. Bueno, el que quería algo más lindo venía con nosotros, y el que quería algo más de back se iba a Chiclana, porque la ubicación no era buena. Ahora Alejandro está haciendo un producto que menos mal que no competimos en el mismo momento, porque.... Él está haciendo HIT 8 sobre Uspallata y está haciendo un

---

<sup>104</sup> Todas las personas que menciona el entrevistado pertenecen (o pertenecían en ese momento) al equipo de gestión de los Distritos Económicos

proyecto espectacular. Y ese proyecto, si estuviese en simultaneo con este, se canibalizaría a morir, sería súper competencia.” (NS Desarrollos)

“Los desarrolladores, que tenemos grupo de whatsapp, tenemos todos re buena onda, creo que también supimos ser inteligentes de no pisarnos. De ir generando producto que no se pisaba. En general, a la final [cuando se reunían con el gobierno para nuevos proyectos] nunca llegábamos más de dos para un perfil de empresa” (NS Desarrollos)

De hecho, estos desarrolladores representan esquemas empresariales distintos: por un lado, los representantes del estudio AD3 tienen un negocio que incluye el desarrollo completo de emprendimientos, el proyecto arquitectónico y la construcción en todos sus gremios, mientras que NS Desarrollos se encarga del proyecto, pero subcontrata todos los gremios. Otra diferencia es que AD3 trabaja con el objetivo de vender oficinas, al tiempo que NS se orienta a construir grandes edificios para alquilar a grandes corporaciones que, según explica, siempre prefieren reinvertir antes que fijar territorialmente sus activos.

“Esas empresas [las transnacionales radicadas en el DT] no compran. Las empresas no compran, por default, ni hablar las grandes. Las grandes empresas en el mundo nunca inmovilizan capital en activos, porque el capital se destina a la actividad principal. Nunca es negocio. Y las PYMES, que compran sus activos, los compran porque los dueños, por un tema más cultural de los dueños de “yo no alquilo”. Pero esa ecuación no da. La rentabilidad de los inmuebles, en general, no solo de las oficinas corporativas, es muy baja [...] Las empresas acá compraban únicamente porque se las regalaba el gobierno, era la forma de que te regale un activo el gobierno, pero las grandes compañías ni siquiera así. Ni siquiera así podían ir en contra del manual corporativo y comprar.” (NS Desarrollos)

“Nosotros quedamos como propietarios. Y, de hecho, nuestro modelo está virando a uno más como el de Ramsa, que como el de los chicos (entiendo que De Vito), que venden todas las unidades. Estamos virando a un modelo más de renta que de venta.” (NS Desarrollos)

Por último, con respecto a las expectativas, NS no expresa interés concreto en continuar con nuevos desarrollos en el Distrito Tecnológico (ni en otros distritos), aunque tampoco lo descarta en caso que se tratara de una oportunidad muy conveniente. En este sentido, se trata de un tipo de negocio altamente flexible y “desterritorializado”, donde el Distrito apareció como una oportunidad más entre otras posibles a escala metropolitana, e incluso global (en tanto que uno de los socios cuenta con proyectos en Estados Unidos). Por el contrario, AD3 tiene en marcha más de tres nuevos proyectos en la zona, aunque no está abocado exclusivamente al Distrito.

#### 8.1.4 Recapitulando: perfil, evaluación y expectativas de los actores clave del Distrito Tecnológico

El análisis de las entrevistas a funcionarios públicos encargados de llevar adelante la política de distritos y agentes inmobiliarios y desarrolladores, en suma, los actores sociales más dinámicos del Distrito Tecnológico, permite sacar algunas conclusiones provisionarias.

*a) El área del Distrito donde cada actor pone el foco varía de acuerdo con los objetivos de cada actor.* Mientras que Puebla (cuyo negocio se centra en la venta de terrenos) señalaba la zona 3 como la más destacada y de mayor potencial (posiblemente pensando en aquel como el territorio con mayor proyección), el perfil de los desarrolladores, más flexible y volátil, está determinado por las ventajas territoriales actuales, motivo por el cual prefieren la consolidada zona 2 y su borde de expansión sobre la zona 3. Por su parte, las zonas 3 al sur y 4 quedan totalmente por fuera del mapa de los funcionarios, que enfatizan sobre todo en el entorno Jefatura y el área de expansión del borde entre zonas 2 y 3. La dinamización de estas zonas es considerada un éxito por parte de los funcionarios, de acuerdo a sus objetivos originales. Todo esto, se expresa en el mercado inmobiliario y los cambios en los usos del suelo, como fue señalado en los apartados 7.2 y 7.3: la lógica cortoplacista de los desarrolladores explica la valorización de la consolidada zona 2, al tiempo que el objetivo de mediano plazo de agentes inmobiliarios y funcionarios públicos valora en especial la “conquista” de las zonas 3 y entorno Jefatura.

*b) Existe un diferencial entre las expectativas de los actores que tienen una presencia histórica en la zona frente a aquellos que llegan atraídos por los negocios derivados del Distrito.* Tanto los desarrolladores como los agentes inmobiliarios que tienen tradición en el barrio manifiestan especial interés y confianza en que el Distrito continúe creciendo a futuro, ponen el foco en la zona 3 como área con mayor potencial, muestran preocupación por el desarrollo comercial para complementar el desarrollo territorial y reconocen la importancia de que se genere una etapa de desarrollo residencial, que hoy no es suficientemente rentable en comparación con las oficinas. Por el contrario, aquellos actores externos al Distrito no prevén como su principal negocio futuro seguir realizando desarrollos en la zona, salvo en el caso de que las condiciones sean demasiado buenas. El perfil de los desarrolladores y agentes inmobiliarios externos es más pragmático, puntual y de corto plazo, y el foco de su modelo de negocio no está puesto en el desarrollo territorial tanto como en las oportunidades y emprendimientos puntuales propios. Sin embargo, la presencia de estos actores externos ha

colaborado fuertemente en la dinámica territorial y el reposicionamiento de Parque Patricios en el mapa de la Ciudad.

*c) Existe un diferencial entre los actores que tienen presencia histórica y los que llegan atraídos por el Distrito, en lo que refiere al rol del Estado durante la etapa de consolidación.* Mientras que inmobiliarias y desarrolladores vernáculos enfatizan en la importancia de la tarea que realiza la gestión, de atraer y acompañar a las empresas, los desarrolladores e inmobiliarias externos priorizan un modelo de negocio más independiente y confían en el mercado y las condiciones territoriales logradas en la primera década del Distrito. Aunque todos los grupos reconocen, y agradecen, el rol fundamental que el Estado local ha tenido para el éxito del Distrito, unos abogan por más presencia e intervención, mientras que otros reconocen que la política del Estado generó en la primera etapa que muchas empresas tecnológicas se desarrollen, sin aportar la creación o atracción de suficiente cantidad de empleos –especialmente aquellos altamente calificados-, uno de los objetivos de la creación de la Ley.

*d) Se constata una apelación a la identidad barrial como punto de partida y también de llegada, por parte de los actores que tienen presencia histórica en el barrio.* El vínculo estrecho entre desarrolladores y agentes inmobiliarios, con propietarios de terrenos, así como también con los agentes gubernamentales, forma parte de un modelo de negocio vernáculo. El conocimiento del barrio aparece como una ventaja que abrió puertas al negocio a agentes inmobiliarios y desarrolladores de la zona. En gran medida, el éxito de los agentes gubernamentales encargados de la puesta en marcha del Distrito se debe a la identificación de estos agentes dinámicos de la zona, aprovechando su acervo territorial y también las redes sociales. Todo esto, expresa un modelo de desarrollo territorial impulsado por el consorcio público-privado, que abre interrogantes –tal como el Subsecretario y los desarrolladores externos señalaron- acerca de los límites temporales del estrecho acompañamiento público del Distrito. Por otra parte, las expectativas y proyecciones de los actores locales están atadas al desarrollo territorial de la zona. Existe una confianza en el potencial del barrio –dentro del Distrito siempre es Parque Patricios el barrio en el que se piensa- por su valor patrimonial, la calidad de sus espacios públicos y verdes e incluso por la cultura barrial, que se percibe como un capital en sí mismo, que no debería perderse o dilapidarse.

*e) Por el momento, el desarrollo del Distrito Tecnológico se presenta como un negocio virtuoso de colaboración, más que competencia, entre los actores sociales*

*fundamentales del Distrito*. Todas las entrevistas revelan un alto grado de relación y colaboración entre los diferentes grupos, que se explica en gran medida porque se trata de modelos de negocio distintos y porque, hasta el momento, la competencia ha podido regularse. En muchos casos, hay colaboración entre más de uno de los actores, donde se toman definiciones de conjunto, se ceden algunos proyectos y se co-realizan otros. El mercado está bastante segmentado: inmobiliarias dedicadas a la dinámica residencial más tradicional de la zona por un lado, inmobiliaria destinada a los desarrollos de empresas tecnológicas por el otro; desarrollos destinados a la venta de pocos pisos para empresas con modelo *back office*, pequeñas y con escaso personal calificado, por un lado, y grandes desarrollos de alta gama, dedicados a las corporaciones internacionales con gran cantidad de personal de alta calificación, por el otro. En el mismo sentido, la compraventa de galpones y grandes predios al sur abre un negocio para inmobiliarias de alta gama, que trabajan sobre todo en áreas consolidadas de la Ciudad, pero no representa un riesgo para la inmobiliaria local, que maneja la llegada de empresas a partir del vínculo con el Estado y el vínculo con muchos de los propietarios de tierra, que por el momento permanecen siendo mayoritariamente del barrio.

## 8.2 Percepción de las transformaciones y conflictos emergentes en el Distrito Tecnológico<sup>105</sup>

Finalmente, en este apartado se analiza una serie de entrevistas a residentes antiguos y nuevos del Distrito. Como fue señalado en la introducción, el objetivo es presentar un paneo general de percepciones y expectativas de usuarios de la zona, frente a las transformaciones en curso. Por otro lado, retomando los resultados de las entrevistas, y a partir de relevamientos periodísticos y de campo, se recuperan los principales conflictos que han tenido lugar en la zona durante la última década.

A comienzos de esta investigación, una de las hipótesis manejadas giraba en torno a la conflictividad social que podría desencadenarse frente a las visibles transformaciones que se estaban dando en el área del Distrito. A partir de lecturas y reflexiones sobre procesos de renovación urbana en curso en otras ciudades –y en CABA–, y teniendo en cuenta el perfil activo de los y las residentes de Parque Patricios fundamentalmente, una de las tareas llevadas

---

<sup>105</sup> Este apartado retoma reflexiones que forman parte de un capítulo de autoría propia del libro “Derecho a la ciudad en América Latina”, editado por la Universidad Nacional de General Sarmiento, y actualmente en prensa.

adelante fue la de conocer sus percepciones e identificar posibles conflictos socio-territoriales, con especial énfasis en los desplazamientos vinculados a procesos de gentrificación. A continuación, se presentan los resultados.

### 8.2.1 Percepciones de los y las residentes: entre la invisibilización, el entusiasmo y el recelo

Las once entrevistas en profundidad realizadas a residentes tradicionales corresponden a perfiles distintos en cuanto a edad (entre 20 y 70 años), género, condición de propiedad del inmueble habitado, ubicación en el barrio (zonas 1, 2 y 4) y perfil socioeconómico (de clase media y media baja).

En general, los residentes tradicionales consideran como positivo el mejoramiento de los equipamientos y servicios públicos, principalmente la llegada del subterráneo, la seguridad y el mejoramiento del Parque de los Patricios, y existe una percepción generalizada de que estos cambios no hubieran sido posibles sin la llegada de las empresas vinculadas al DT. También, se identifica y valora la presencia de los nuevos comercios (se menciona la cafetería Havanna como principal local nuevo identificado en todas las entrevistas) y oficinas. Sin embargo, la mayoría de los sujetos entrevistados reconoció que, en general, no son usuarios frecuentes de estos nuevos espacios.

Frente a la pregunta sobre la valoración personal de los cambios, las respuestas denotan miradas contradictorias: la mayoría de los viejos residentes destaca el carácter barrial como el principal valor de Parque Patricios: “Yo soy tradicionalista, compro siempre en la misma panadería, a Havanna creo que fui solo una vez, y eso que me encantan las cosas. Pero no lo tengo incorporado” (Lola). Esta entrevistada, a la vez que la mayoría de los residentes, ve positivamente los cambios (especialmente comerciales y de transporte y conectividad). También, en casi todos los casos, aparece el miedo de que las transformaciones impliquen una pérdida de la identidad barrial. En este sentido, la reflexión de dos de ellos es elocuente:

“Me gusta porque es barrio, tengo pertenencia. Sigue siendo un lugar donde te conocés con el de enfrente. Salgo a lavar el auto en ojotas, malla, en cuero y está todo bien. En mi cuadra, por ejemplo, los chicos siguen jugando a la pelota en la calle. No hay ganas de que se transforme [...]. Si “vienen por nosotros”, pero está un poco mejor, que vengan. Un café Havanna es algo lindo para el barrio. Pero hasta un punto... Yo no quisiera tampoco que se convierta en Palermo Hollywood” (Amancio)



“Yo veo que por ahí se pierde la esencia de barrio... por un lado se ve más lindo -si eso se puede llamar lindo-, [...] acá siento que me falta vida, pero tampoco me gusta la vida del tipo que viene a trabajar y después se va, es medio frío, es una invasión de momento, que creés que estás muy acompañado, pero después se van” (Esther)

Con respecto a los cambios en el mercado inmobiliario, los entrevistados/as propietarios/as reconocen el proceso de valorización del suelo, pero no expresan intenciones de aprovecharlo como una oportunidad personal. Sí aparece, entre algunos, el miedo de que nuevas construcciones linderas impliquen la pérdida de sol o intimidad. En cuanto a los inquilinos/as, algunos consideran al mejoramiento urbano como una ganancia, cuyo costo podría ser el aumento futuro de los precios de alquiler.

De las entrevistas surgen algunos “paisajes” del barrio que parecen estar muy vinculados a la experiencia de cada sujeto y en especial a su localización en el barrio. El entorno estación Saenz e iglesia de Pompeya (en Nueva Pompeya y sur de Parque Patricios), aparece como un nodo comercial y centro de traspaso muy importante para quienes viven próximos (en la zona 4 y suroeste de la 1), pero que casi no es apropiado por quienes viven en el cuadrante 2. El eje de Caseros, y en especial el centro de Parque Patricios, se reconoce como el centro comercial en renovación, moderno, frente a Saenz, donde se concentran ramas comerciales “de segunda categoría”: “Lo que está mejorando acá [zona 2] lo van tirando para allá [eje comercial de Saenz], parece” (Soledad).

También aparecen imágenes de la zona 3 y parte de la 1, al sur de Caseros, asociadas a lo lejano, a lo periférico. En algunos casos, ese imaginario tiene una connotación negativa: “Era una zona muy complicada, de manzanas de baldíos, específicamente donde ahora está la jefatura. Se vendía paco, habían mandras [...]. Hace dos o tres años se ve el cambio. Era una zona que había quedado en la historia, olvidada” (Amancio), pero en otros parece ser simplemente una caracterización: “nosotras le decimos el suburbio [al sur de Caseros]” (Soledad).

En suma, los residentes tradicionales comparten como rasgo común una fuerte pertenencia barrial, a la vez que reconocen, positivamente, algunos de los cambios —en especial el subterráneo y algunos locales comerciales nuevos. Aunque algunos muestran recelo, en general las transformaciones no se perciben como amenazantes y, si lo hacen, los cuestionamientos tienen una connotación más cultural (no perder el carácter barrial), que económico (dinámicas de desplazamiento forzado por insolvencia).

En cuanto a los nuevos residentes, tal como era previsto, las entrevistas arrojaron respuestas algo distintas a la de los residentes tradicionales. En este caso, la accesibilidad y conexión de Parque Patricios con el resto de la Ciudad parece ser el componente central de la decisión de mudanza al barrio, aun cuando el diferencial de los precios de los alquileres, la calidad del espacio público y las nuevas ofertas de empleo en el barrio han sido señalados en las entrevistas como razones fuertes. En particular, se destaca la llegada del metro, que incorpora el barrio a la ciudad accesible, a través de este modo, en el imaginario de los residentes fuera del barrio. La red de metro de Buenos Aires se despliega, principalmente, por barrios de clase media y condiciones de oferta de centralidades comerciales y de servicios, lo que incorpora a Parque Patricios en ese conjunto de barrios, según las percepciones de los nuevos residentes.

Más allá de la accesibilidad, los entrevistados/as reconocen en Parque Patricios un buen barrio para vivir, tranquilo y familiar, así como también valoran positivamente todas las transformaciones en la zona, en especial el mejoramiento de los espacios verdes.

Existe un diferencial en la apropiación de la oferta total de transporte entre los nuevos y viejos residentes. Resulta significativo que, si bien la mayoría de los entrevistados hace uso de la nueva infraestructura de movilidad, los viejos residentes dan cuenta de una gran flexibilidad en el uso del transporte público, en particular los buses (preexistentes a las transformaciones), mientras que los nuevos residentes son mucho más dependientes del subterráneo.

Los nuevos residentes enfatizan la vinculación con otros lugares, en tanto que los nuevos residentes acentúan el carácter barrial de Parque Patricios. El uso de mayor cantidad de servicios del barrio, la apelación a la identidad y a una historia que se remonta a otras generaciones son aspectos que aparecen frecuentemente en las narraciones de los antiguos residentes, con un detalle muy preciso de calles, esquinas, comercios y lugares significativos. Los nuevos residentes, en cambio, remiten a otros barrios, especialmente de las áreas del centro y del norte, asociadas con niveles socioeconómicos más altos.

En todos los entrevistados, tanto residentes tradicionales como nuevos, el barrio se presenta como un ámbito contenedor, no en el sentido de recipiente, sino de contención inclusive de tipo afectivo, donde se resuelve una parte significativa de las necesidades de reproducción cotidiana. Las ventajas de posición y conectividad de Parque Patricios, en relación con otras centralidades y con las redes que facilitan la movilidad, forman parte de un

recurso socio-territorial colectivo, compartido y puesto en valor por los sujetos entrevistados. La cercanía del área central y de centralidades importantes desde el punto de vista del empleo se repite en las narrativas de los entrevistados/as y revela las ventajas de posición del barrio. Asimismo, la valoración del carácter barrial y familiar y la tranquilidad, también son rasgos recuperados por ambos grupos de entrevistados.

*Percepción de residentes inquilinos en situación de precariedad: naturalización del desplazamiento*

En función de la “hipótesis de gentrificación” que dio inicio al relevamiento de campo en los primeros años de la investigación, la metodología incluyó, además de las entrevistas a residentes ya analizadas, una exploración puntual sobre las percepciones de dos grupos específicos: residentes inquilinos –formales e informales- cercanos a irse, y activistas sociales del barrio de Parque Patricios.

Entre los/las habitantes entrevistadas del área de estudio se identificaron algunos residentes cuyas viviendas exhibían cartel de venta o alquiler, para conocer cómo vivían y percibían el hecho de tener que mudarse. Entre las respuestas, se destaca un perfil precarizado de la situación de vivienda: en algunos casos inquilinos sin contrato, o dos o tres hogares residiendo en la misma vivienda. También, en una oportunidad se trataba de una vivienda propiedad de una mujer de edad avanzada, que había sido ofertada para transformar en oficinas TIC. En todos los casos, los aumentos de alquiler presionaban a las familias, en búsqueda de vivienda por los barrios de Nueva Pompeya, Constitución o Parque Patricios. Salvo por un caso, la situación de desplazamiento no es problematizada por los inquilinos/as, sino que es tomada como parte de la dinámica “natural” de la Ciudad. Esto se da tanto entre los entrevistados económicamente más vulnerables, como aquellos de un perfil de clase media. La mayoría no encuentra particularmente injusto el aumento de los precios de la vivienda, sino que lo asocian a la dinámica económica general o en algunos casos como un precio que hay que pagar por las mejoras del barrio. Inclusive, los aumentos de vivienda se perciben menores a otros aumentos del costo de vida, como los servicios o alimentos.

Por una parte, no se percibe la posible relación entre la valorización de la zona y el aumento del precio de los alquileres, cosa que, como pudo verse en el Capítulo 7, de hecho no sucede. Por otra parte, el hecho de tener que mudarse hacia zonas percibidas como de peor calidad urbana, por incapacidad de pagar el aumento del alquiler, es una situación que la mayoría de los inquilinos/as entrevistados/as tiene naturalizado, y se trata de una experiencia

por la que han transitado previamente. Esta realidad individual de cada familia se considera parte del devenir de cualquier trabajador/a no propietario/a.

Sólo uno entre los entrevistados con riesgo de desplazamiento vinculó su situación precaria con la dinámica de renovación urbana de la zona, probablemente vinculado con su participación en espacios de activismo barrial, donde estas temáticas son trabajadas.

Entre los principales emergentes de las entrevistas a los dos grupos de residentes analizados, es destacable la ampliamente positiva valoración de las transformaciones por parte de los y las residentes de Parque Patricios, y en menor medida de Nueva Pompeya, como fue señalado párrafos más arriba. Lejos de percibir los riesgos que podrían conllevar las transformaciones, entre la mayoría de los y las residentes del barrio existe la percepción de que, después de muchas décadas postergada, finalmente la zona “progresará”.

#### *Percepción de los y las activistas barriales: entre el compromiso social y la falta de evidencias*

El último grupo analizado, para completar el mapa sobre percepción de las transformaciones en el área actualmente comprendida por el Distrito Tecnológico, es el de activistas pertenecientes a organizaciones sociales, políticas o barriales. La relevancia de este grupo se explica por la existencia histórica de una fuerte trama de organizaciones sociales con mucho compromiso y un arraigado sentido barrial. Existen varias decenas de organizaciones vecinales, casas culturales, clubes y eventos autogestionados por vecinos y vecinas del barrio, quienes a pesar de su heterogeneidad (etaria, de clase, de orientación política, etc.) comparten la pertenencia barrial como elemento aglutinante.

Para esta investigación fueron entrevistados/as tres representantes de una casa cultural, una organización popular contra los desalojos y un movimiento independiente vinculado a la lucha por los espacios públicos. Si bien se trata de perfiles distintos, los tres comparten cierta homogeneidad, en particular la orientación política de izquierda o anarquista, un perfil de participantes joven y, en algunos casos, el no ser residentes del barrio.

En general, lo que se desprende de las entrevistas es un fuerte escepticismo sobre los beneficios de las transformaciones para los/as residentes del barrio. Las disputas más fuertes giran en torno a demandas sobre la transformación de espacios públicos, avances estatales sobre la cultura popular y la falta de participación ciudadana en las decisiones.

En cuanto a los problemas vinculados a la vivienda, aunque están en la “agenda política” de todos/as, y existe una “amenaza teórica” de que se desencadenen procesos de gentrificación, en lo concreto ninguno reconoce casos de residentes forzados a desplazarse que problematicen su situación entendiéndola como gentrificación. Alguna de las explicaciones que arriesgan acerca de por qué esta zona no manifiesta dinámicas expulsivas, como sí reconocen para barrios como La Boca, se vinculan al hecho de que la mayoría de los/as residentes son propietarios/as, a diferencia de barrios cercanos como San Cristóbal o Nueva Pompeya, donde sí se identifican casos de mayor vulnerabilidad en cuanto a la situación de tenencia de la vivienda. Otro motivo que se señala es el socio-económico, en tanto que se reconoce que “de Caseros para el norte” el perfil de residente es de trabajador con capacidad de alquiler formal.

En suma, los tres entrevistados/as coinciden en considerar que las transformaciones podrían desencadenar procesos expulsivos, pero en concreto no existe evidencia concreta y sistematizada de que este proceso tenga lugar en Parque Patricios. Sí se mencionan dos casos en Nueva Pompeya, de acompañamiento de situaciones de desalojo de familias, y otro caso de un posible acaparamiento de terrenos por parte de un residente de Parque Patricios. También se mencionan dos conflictos de vivienda linderos al Distrito Tecnológico: el de la Casa Santa Cruz, enfrente al Parque Ameghino, y el desalojo de 80 familias en el predio donde actualmente se emplaza el barrio Estación Buenos Aires, conocido como PROCREAR (ver Capítulo 5.3).

Es significativo que, al momento de exponer indicios de un proceso de desplazamiento de población de perfil tradicional, los argumentos de los entrevistados/as son poco consistentes y basados más en evidencias de otras ciudades, que en efectos concretos. Entre los elementos de riesgo mencionados, aparece el aumento del ABL, del alquiler, en algunos casos de los precios de los locales de aprovisionamiento, pero con datos poco generalizables, reuniendo anécdotas para completar una narrativa que no termina de ser conclusiva.

Es destacable la voluntad de estos grupos y se reconoce una inquietud por comunicar estas hipótesis de desplazamiento en un barrio que, no obstante y como se desprende de las entrevistas a residentes no activistas, parece estar ponderando otras caras del proceso. Sin embargo, es posible reconocer como una debilidad de estos grupos el hecho de que no parecen tener elaborada una propuesta clara para enfrentar aquello que evalúan como efectos negativos del Distrito. Los mejores esfuerzos están volcados a resolver problemas

emergentes, como es el caso del trabajo de asesoramiento y acompañamiento frente a desalojos. Pero la evidencia parece indicar que, al menos por el momento, no es esa la etapa en la que el proceso está situado.

### 8.2.2 Disputas territoriales frente a las dinámicas de renovación

Por último, como fue mencionado a inicios del apartado, se realizó un relevamiento de los principales conflictos sociales donde la relación con las transformaciones vinculadas al Distrito Tecnológico apareciera explícitamente en los relatos de sus protagonistas. A continuación, se presentan los resultados de dichas exploraciones.

Si bien las entrevistas permiten concluir que -en general- el proceso de renovación urbana es bien recibido entre la mayoría de los usuarios de la zona, la dinámica de valorización del Distrito Tecnológico ha sido vista con recelo por muchos de sus residentes tradicionales. El trabajo de campo y los relevamientos periodísticos han permitido identificar una serie de conflictos de importante repercusión en la zona, algunos de los cuales fueron mencionados por los activistas entrevistados. Entre los que se destacan, es posible mencionar tanto por el nivel de convocatoria, el alcance de la difusión y la extensión en el tiempo: a) la lucha contra el cierre del Molino Osiris; b) la disputa por la recuperación del Cine Teatro Urquiza; c) la disputa frente a la rehabilitación de la Plazoleta Monteagudo; y d) la lucha contra la instalación de un bar comercial en el Parque de los Patricios. Como se verá más adelante, todos los conflictos giran en torno a cuestiones patrimoniales y de espacio público, mientras que ninguno aborda problemáticas vinculadas a la hipótesis de conflicto inicial, es decir, de acceso a la vivienda. Aunque la cuestión de la gentrificación -ya sea como amenaza, o como explicación de los conflictos- aparece en la mayoría de los activistas, predomina una disputa cultural, llevada adelante por un perfil social de clase media, frente a planteos más estructurales o demandas de sectores vulnerables. A continuación, se presenta un análisis de estos conflictos, con el objetivo de completar el panorama alcanzado sobre los impactos socio-territoriales del Distrito Tecnológico, a lo largo de su década de existencia.

#### *El ex Molino Osiris: expresión material y simbólica de la renovación productiva*

El ex Molino Osiris fue un molino harinero, el último de la Ciudad de Buenos Aires. Cercano a cumplir cien años, se encuentra emplazado en Pedro Chutro 3168, Parque Patricios, apenas unas cuadras al sur del Parque y a la vuelta de la Jefatura de Gobierno (Figura 8.1).

## FIGURA 8.1 EL EX MOLINO OSIRIS. 2006 Y 2017

Molino Osiris activo. Año 2006



Fuente: Mapa Buenos Aires

Localización y tamaño del Molino Osiris (punto naranja) en el Entorno Jefatura



Molino Osiris tapiado. Año 2018



Fuente: relevamiento propio

Promoción del emprendimiento. Año 2018



Fuente: relevamiento propio

Este edificio productivo era una marca del perfil industrial histórico en el barrio, logrando sortear la política productiva que, desde la década del setenta, había ido en el sentido del desaliento de las industrias manufactureras tradicionales, a partir del cambio del código de planeamiento urbano. Sin embargo, el colosal predio, de 3 322 m<sup>2</sup> totales, contrastaba con el perfil de innovación productiva impulsado por el Distrito Tecnológico, y representaba a todas luces una traba para el desarrollo inmobiliario en la zona de entorno Jefatura, que recién comenzaba a gestarse pero ya contaba con la promesa del edificio de Foster.

El 11 de septiembre del año 2014 fue el último día de trabajo en el Molino. Sorpresivamente, los trabajadores/as se presentaron a trabajar como cualquier día y se enteraron de que el dueño había declarado la quiebra. Desesperados, sin experiencia en

organización sindical, los treinta trabajadores/as fueron tejiendo redes para evaluar qué hacer, bajo la amenaza de perder los puestos de trabajo. Recibieron apoyo del gremio y de referentes locales en empresas recuperadas, como lo son IMPA y BAUEN. Junto con ellas, el 4 de noviembre de ese mismo año decidieron tomar la fábrica, convencidos de que podía seguir funcionando, ya que, según el relato de uno de los treinta trabajadores del molino, vocero durante el conflicto, hasta ese momento la fábrica se encontraba en pleno funcionamiento, aunque la capacidad productiva venía siendo subexplotada en los meses anteriores a la quiebra. En plena resistencia, el propietario intentó forzar el desalojo de los trabajadores ocupantes, lo que pudo ser evitado gracias al aviso que una vecina dio a las fuerzas de seguridad, que impidieron el accionar de las “patotas” encargadas.

Al tratar de explicar los motivos del impredecible cierre de la fábrica, lo primero que surgió entre los trabajadores/as es su posible relación con las transformaciones territoriales que tenían lugar en el barrio, asegurando que la única razón para intentar cerrar la fábrica era un interés inmobiliario por parte de los propietarios.

El caso del ex Molino Osiris ha sido tomado por diversas organizaciones barriales y políticas como un ejemplo de conflicto y disputa de un modelo de ciudad y de economía. Incluso los trabajadores –que no son residentes del barrio- han participado de instancias de organización barrial frente a las transformaciones del Distrito, como la Asamblea de la Comuna 4. La experiencia ha recibido un gran apoyo de diversas organizaciones sociales y vecinos, que apostaban por la continuidad del Molino por motivos que iban desde la nostalgia frente a las transformaciones del barrio, pasando por la lucha obrera propiamente dicha, hasta planteos más generales por el derecho a la ciudad. De esta manera, durante el conflicto, el Molino Osiris emergió como espacio cultural y político del barrio, sede de importantes festivales convocantes, e ícono de resistencias.

Luego de poco más de un año en litigio, el Molino Osiris cerró definitivamente. Tiempo después, las sospechas de los trabajadores y los/as activistas que apoyaron la lucha se confirmaron: el predio fue vendido a desarrolladores que tienen proyectadas oficinas de categoría, que mantendrían parte de la fisonomía del Molino.



**FIGURA 8.2 DIFUSIÓN Y CONVOCATORIA A DIFERENTES INSTANCIAS DE LUCHA CONTRA EL CIERRE DEL MOLINO OSIRIS**



Fuente: elaboración propia en base a infografía web

*Disputas en torno al patrimonio común: El Cine Teatro Urquiza*

Otro ejemplo de organización ciudadana y resistencia en el barrio, es el del Cine Teatro Urquiza. Se trata de un teatro de más de 90 años de antigüedad, en el corazón comercial de Parque Patricios, que durante muchos años estuvo cerrado y donde luego funcionó por varios años un supermercado. El comercio cerró y luego de eso no ha sido ocupado con ningún otro uso. El conflicto se originó porque un grupo de vecinos sospechaba que dicha vacancia tenía relación con un mecanismo de especulación inmobiliaria asociado a las transformaciones del barrio, algo que más adelante fue confirmado.

Se trata de un conflicto abierto desde el 2013. El objetivo de los activistas es lograr la expropiación, para que vuelva a ser un espacio cultural barrial, tomando como referencia otros casos de la Ciudad, como Villa Urquiza. Las transformaciones que tienen lugar en relación al

Distrito Tecnológico son percibidas como una amenaza a la identidad barrial de sus residentes.

El conflicto creció mucho y es el único que al día de hoy sigue vigente. Se han organizado festivales sobre la Av. Caseros con miles de participantes (Figura 8.3), se ha llevado el reclamo a la Legislatura de la Ciudad, canalizando por vías institucionales la propuesta y se utilizan las redes sociales –sobre todo Facebook- para difundir los avances y convocar a vecinos, vecinas –y en menor medida y un tanto celosamente- a organizaciones políticas y barriales.

**FIGURA 8.3 MILES DE PARTICIPANTES SE REÚNEN EN UN FESTIVAL PÚBLICO POR LA RECUPERACIÓN DEL CINE TEATRO URQUIZA.**



Fuente: Télam

Aunque se trata de una disputa abierta, una entrevistada expresó que el conflicto se sostiene por el esfuerzo de unos pocos participantes que mantienen vínculos político-institucionales, lo que ha devenido en una merma de la participación vecinal y, con esto, perdieron potencia algunas dinámicas de debate y difusión que en el origen del conflicto tenían lugar y permitieron poder, a partir de un conflicto patrimonial, discutir el modelo de desarrollo de la zona.

Cabe destacar la mirada de un agente inmobiliario entrevistado en torno al conflicto:

“Con respecto al Cine Teatro Urquiza, yo lo que no entiendo es que yo tengo 42 años y eso jamás fue un cine, siempre hubo un supermercado. Y ahora, que quieren hacer un proyecto con oficina con locales, con cocheras, con viviendas, lo pararon porque quieren

recuperar el Cine Urquiza. Yo he entrado a comprar a ese supermercado... eso está pelado hace décadas, eso está dinamitado. Y nadie defendió el Cine Teatro Rivas, que hace 24 años están los evangelistas, con todo respeto, pero nadie salió en su momento a defenderlo... y estaba armado, estaba entero. Y el otro, que no existe hace décadas, no tiene nada... es más, el dueño propuso dejar la fachada como está. Pero adentro tendrían que agarrar inversores para hacerlo de nuevo. Y ahora está parado un proyecto sobre Av. Caseros, en una zona muy linda... yo no se cómo va a terminar. La verdad que es una pena, porque está estancado.”  
(Morresi Páez)

### *Disputas por el significado del espacio público: la Plazoleta Monteagudo*

Entre las principales conclusiones que pueden sacarse respecto de la movilización popular frente a las transformaciones en el barrio, es destacable el foco en la pérdida de espacios verdes o de identidad barrial. Las actividades con convocatoria masiva, diversa y sostenida, han sido aquellas vinculadas directamente a este tema.

El Parque de los Patricios, en el corazón del barrio, alberga actividades culturales diversas, durante los fines de semana, que convocan a muchísimos vecinos y vecinas. Frente al Parque, entre las calles Corrales Viejos, Monteagudo, Patagones y Av. Caseros se encuentra una plazoleta cuyo nombre oficial es Monteagudo, pero que los vecinos denominaron hace ya muchos años atrás “Pastor de Luca”, con una tradición de recuperar la memoria de los y las desaparecidos del barrio durante la última dictadura militar. En la vereda, están dibujadas ciento veintiún figuras humanas en conmemoración, que son reforzadas todos los años por el Espacio Asambleario de Parque Patricios. Se trata de una esquina con una importante identidad barrial.

En el año 2015, los vecinos y vecinas se encontraron con un vallado rodeando la plazoleta, para realizar obras de rehabilitación como parte de las políticas de renovación del espacio público en el entorno Jefatura, objetivo que se conoció días después por la presión de grupos de residentes organizados por el derecho a la información. Rápidamente, se autoconvocaron la misma noche en la plazoleta, con el objetivo de impedir que se levantaran las baldosas con las obras. Luego de varios días organizados, lograron que no se modifique el sector de la plazoleta que involucra las figuras, así como también que se les informe cuál era el plan para el entorno de la plazoleta.

**FIGURA 8.4 RESIDENTES AUTOCONVOCADOS/AS DEFIENDEN EL HOMENAJE A LOS/AS DESAPARECIDOS/AS DEL BARRIO EN LA ÚLTIMA DICTADURA MILITAR EN LA PLAZOLETA JOSÉ DE LUCA**



Fuente: Tiempo Argentino

Esto representa un pequeño pero simbólico gesto de resistencia y de territorialidad en disputa frente a las transformaciones que se vienen dando en el barrio, las cuales buscan “integrar” al barrio al resto de la Ciudad “deseada”, homogeneizándolo y reconstruyendo un relato sobre el barrio, asociado al tango, fútbol y otros íconos que son revalorizados como herramienta de marketing urbano, en detrimento de otro tipo de apropiación del espacio público que conforma parte de la identidad “desde abajo” de los residentes del barrio.

Si bien se trata de un conflicto que se neutralizó relativamente rápido, lo que queda claro es que el proceso de renovación urbana de la zona no es participativo ni tiene en cuenta elementos previos de la cultura de un barrio cuyos habitantes están firmemente dispuestos a disputar.

#### *Renovación urbana y privatización del espacio público: la lucha contra el bar en el Parque de los Patricios*

En el marco de una política general para toda la Ciudad, el Gobierno de la Ciudad planteó, en 2017, la instalación de un bar concesionado en el centro del Parque de los



Patricios, cuyo proyecto inicial ocupaba parte de una Biblioteca Popular Infantil allí situada. Esta decisión abrió un fuerte conflicto, donde los y las residentes del barrio y usuarios/as de la Biblioteca exigían el cierre del proyecto. El conflicto por el bar en el Parque Patricios convocó a muchos y diferentes actores del barrio, porque involucraba varios ejes en tensión: por un lado, el proyecto se percibía como un avance en la privatización de los espacios públicos de la Ciudad. Por otro lado, y como agravante de lo anterior, implicaba reducir la biblioteca, afectando un pequeño anfiteatro al aire libre para niños y niñas. En tercer lugar, algunos grupos lo inscribían en la dinámica de renovación urbana del área del Distrito Tecnológico, porque uno de los argumentos oficiales era que más cantidad de trabajadores y trabajadoras requería nueva oferta gastronómica en la zona. Por su parte, la gestión de Espacio Público argumentaba que se trataba de una medida que haría posible la creación y mantenimiento de baños públicos para el Parque, a cargo de la empresa concesionaria.

**FIGURA 8.5 PINTADA EN EL PARQUE DE LOS PATRICIOS CONTRA EL BAR. AÑO 2017.**



Fuente: Facebook: El Parque Patricios sin bares. Consultado: enero de 2017

Entre los principales argumentos esgrimidos por el colectivo de vecinos y vecinas que llevó adelante la disputa muy activamente durante más de un año, pueden mencionarse que se trataba de una reducción del espacio verde del Parque, innecesaria por cuanto un bar no es una demanda de la zona, sumado a que los baños no deberían estar atados a la privatización de su gestión. El argumento más activamente defendido fue el del avance sobre la Biblioteca. Un punto de quiebre en la lucha contra la instalación del bar fue la contrapropuesta de la gestión de mantener el Bar cambiando la localización, de modo de desafectar el área de la Biblioteca. Esto abrió un conflicto hacia dentro del movimiento, donde por un lado se ubicaban personas dispuestas a ceder, entendiendo que el Bar se iba a construir de todos modos, y por otro lado,

un grupo que consideraba que aceptar esa propuesta implicaría dar por tierra con la posibilidad de anular el proyecto.

El dilema frente a la negociación implicó la desarticulación del movimiento, del que formaban parte grupos con visiones más radicales, que entendían que la disputa contra la mercantilización de los espacios públicos era parte de una lucha más amplia por el derecho a la ciudad, pero quienes se encontraron con que una vez resuelto el dilema, estas visiones más estratégicas del conflicto se volvieron minoritarias, lo que quedó expresado en la virtual desarticulación del movimiento. Finalmente, la contrapropuesta oficial fue aceptada y el Bar se inauguró al año siguiente.

*Recapitulando. Transformaciones en el Distrito Tecnológico: baja conflictividad y débil cuestionamiento de fondo*

En el transcurso de la investigación y a partir del trabajo de campo desarrollado – incluso con unas elecciones mediante, donde el oficialismo obtuvo la mayoría de los votos en la Comuna 4-, fue posible comprobar que el grado de conflictividad derivado de potenciales dinámicas de desplazamiento o expulsión fue muy bajo. En gran medida, esto podría explicarse, en términos estructurales, debido a que la mayoría de los habitantes de Parque Patricios son propietarios/as, como fue detallado en el Capítulo 5. Otro elemento que pudo comprobarse, a partir de entrevistas y encuestas exploratorias, tiene que ver con la naturalización del desplazamiento por aumento de precios, e incluso su justificación, por parte de los inquilinos afectados.

Con el fin de explorar cómo son percibidas las transformaciones recientes en área conformada por el Distrito Tecnológico, se relevaron cuatro de los más convocantes conflictos territoriales que han tenido lugar en los últimos años. Entre los cuatro conflictos relevados se puede observar una disputa ciudadana por el significado del espacio público (entendido en un sentido amplio). Por un lado, el Estado, con políticas de renovación del espacio público orientadas a un nuevo segmento social y con el objetivo central de atraer inversiones privadas. Por otro lado, una ciudadanía con una identidad barrial muy forjada, que se organiza con bastante celeridad ante lo que considera un atropello contra la memoria colectiva y el sentido de pertenencia barrial.

Este grado de organización y cuestionamiento no alcanza el total de las transformaciones del barrio, sino que se ve presente ante ciertas transformaciones que se

considera que ponen en riesgo dicha identidad barrial. Así por ejemplo, las obras de puesta en valor del Parque de los Patricios, incluyendo su enrejado (que ha sido muy discutido y resistido en otros parques de la Ciudad) y otras intervenciones en el espacio público, como el aumento de las fuerzas de seguridad, si bien han sido criticadas por pequeños grupos, no alcanzaron un nivel de conflictividad suficiente para alentar el cuestionamiento de muchos ciudadanos.

En un contexto de renovación del barrio, los casos analizados permiten concluir que la defensa del patrimonio material y simbólico cristalizado en el espacio público es el elemento que aglutina las principales motivaciones y acciones de resistencia frente a unas políticas públicas orientadas a la valorización (en un sentido económico) del barrio. Frente a la presencia de elementos de renovación urbana, las consecuencias materialmente excluyentes (expulsión por aumento de precios) aún no son percibidas por los ciudadanos/as, mientras que la defensa del patrimonio público aparece como la demanda general más motivante.

La puesta en valor del espacio público en el área comprendida por el Distrito Tecnológico ha sido una de las intervenciones (y de las demandas por parte de los empresarios) más fuertes en el marco de esta estrategia de desarrollo económico y urbano. Debe comprenderse como parte de una estrategia general para crear atraktividad, más que como respuesta a una necesidad social de los residentes locales. Muchas de estas políticas de mejora del espacio público han sido bien recibidas por los residentes tradicionales, logrando el doble efecto de mejorar las condiciones para la atracción de agentes económicos a la vez que generar legitimidad social de las políticas económicas en el área.

Aun con sus limitaciones, las experiencias de organización popular han demostrado que el espacio público proyectado puede entrar en tensión con las voluntades de los residentes tradicionales, dejando entrever en qué medida no existe *una* ciudad deseada, sino tantas como grupos sociales e intereses.

En cuanto al Cine Teatro Urquiza, también se pone de manifiesto una tensión que emerge del DT: barrio tradicional vs. barrio nuevo. Las iniciativas patrimonialistas son expresión de una nostalgia del pasado tanto como una resistencia a las dinámicas inmobiliarias que valoran en barrio en función de la lógica de la ganancia, despojadas de toda relación con la historia barrial.

A partir de las entrevistas a habitantes de distinto perfil y a activistas, es posible reconocer que, por el momento, la organización vecinal en su mayoría no parece haber desarrollado una visión radical de comprensión de las transformaciones del barrio como parte de una dinámica general de producción de ciudad excluyente: ni siquiera ambos reclamos están concatenados. Por tratarse de iniciativas puntuales y aisladas, el desafío de las organizaciones barriales parece ser, por lo tanto, lograr hilar estos conflictos en un salto de comprensión –y organización- más amplio.

La movilización ciudadana puede entenderse como un elemento central en el camino hacia el derecho a la ciudad. Se observa en estos casos cómo el espacio público representa, a la vez, un espacio de visibilización del conflicto (a través de festivales, concentraciones y movilizaciones en la calle) y un objeto de conflicto en sí mismo (¿qué significan esta plazoleta y este cine-teatro para el barrio?, ¿qué espacios culturales y públicos queremos?, ¿para darles qué usos?). Estos conflictos emergentes en el barrio de Parque Patricios dan cuenta de tensiones entre la “ciudad deseada” según los intereses de los gobernantes y el barrio tradicional que, sin renegar de las nuevas obras, los ciudadanos quieren conservar. El desafío para los movimientos sociales más radicales parece ser aprovechar las iniciativas patrimonialistas y culturalistas para instalar, de a poco, una problematización más cabal sobre el modelo de ciudad que está en juego con estos proyectos de renovación urbana.

Otros conflictos emergentes de las políticas de rehabilitación en el barrio se vienen haciendo presentes, aunque en forma aun desarticulada: problemas para circular y estacionar de los y las vecinos/as, proyectos de estacionamientos riesgosos, desalojos de huertas comunitarias, avances sobre espacios públicos vecinales, hostigamiento de murgas en el espacio público como parte de la política de control y “limpieza” social, cierre de centros culturales autogestivos, entre muchos otros. Como hemos argumentado anteriormente, el derecho a la ciudad podría ser una estrategia política de convergencia de distintas reivindicaciones, hoy aisladas. Poner en diálogo este caso con otros del barrio y la Ciudad, permitiría mostrar el “proceso completo”, aunar esfuerzos y potenciar demandas (Marcuse, 2011; HIC, 2018; Lerena y López, 2016).



## RECAPITULACIÓN Y CONCLUSIONES

La presente investigación buscó inscribirse en las discusiones sobre las políticas de desarrollo urbano y sus efectos territoriales, en el marco de las transformaciones económicas, sociales y políticas que tienen lugar en las grandes ciudades, a partir de los procesos de reestructuración en la periferia capitalista. En particular, se propuso indagar acerca del papel del estado en las políticas de renovación de los centros urbanos, y sus efectos concretos en la valorización del espacio urbano (expresada en el mercado inmobiliario y de suelo). La relación entre políticas de renovación urbana y dinámicas de valorización llevó a interrogarse acerca del acceso (desigual) a las ventajas que suponen la centralidad y sus nuevos atributos urbanos, por parte de los sectores sociales menos solventes de la ciudad.

Desde este punto de partida, el trabajo examinó el caso del pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires, en los últimos quince años. El abordaje de la *zona sur* de la ciudad requirió un encuadre general, que permitiera situarla histórica y territorialmente con respecto al resto de la ciudad y su Área Metropolitana, así como también comprender su carácter heterogéneo. Así, se tomó como objeto de estudio la articulación entre un conjunto de políticas de renovación urbana recientes y sus efectos socioterritoriales en la valorización del pericentro sur de la Ciudad, teniendo en cuenta tres escalas: la *zona sur*, más precisamente el área comprendida por las Comunas 4 y 8; el pericentro sur, correspondiente a los barrios que conforman la Comuna 4; y el área afectada por la Ley 2972, de creación del Distrito Tecnológico. Mientras que la escala *zona sur de la Ciudad* sirvió de encuadre general, el caso de estudio se focalizó en el pericentro sur, y más específicamente en el área del Distrito Tecnológico.

En función de las discusiones teóricas presentadas en el Capítulo 1, este trabajo propuso interpretar las transformaciones que se dan en el pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires, y el Distrito Tecnológico en particular, a través del concepto de *renovación urbana excluyente*, entendiendo así a todo *aquel proceso de renovación urbana, orientado tanto por políticas públicas como por dinámicas privadas, que tienda a restringir el uso y apropiación de áreas centrales a usuarios/as y residentes actuales o potenciales, por razones de insolvencia económica.*

Este abordaje, ha permitido pensar las dinámicas de renovación urbana locales en función de sus especificidades, poniendo el foco en las *condiciones de posibilidad*

(económica, jurídica y política) que se van tejiendo, las cuales tienden a restringir el uso y apropiación de ciertas áreas de la ciudad *a futuro*. La formulación *renovación urbana excluyente* conlleva la idea de *proceso*: “excluyente” implica pensar en algo que *está siendo*, pero sobre todo, cuyos efectos *están por ser*. La identificación y análisis de los procesos de renovación urbana excluyente, entonces, permite evidenciar una serie de condiciones socio-territoriales capaces de *anticipar* el recambio poblacional, dimensión inherente a la gentrificación. Considerar la temporalidad de mediano o largo plazo de estos procesos, sobre todo cuando los mecanismos de desplazamiento poblacional son muy indirectos y están en gran medida *invisibilizados*, implica poner el foco en reconocer y *anticipar* dinámicas de exclusión, aun cuando la evidencia empírica no permita hablar de exclusión en un “momento cero”.

El énfasis en el carácter *excluyente* de la renovación urbana busca preservar el enfoque de clase, partiendo de asumir que el problema central del proceso no es la renovación *en sí misma*, sino las restricciones al uso y apropiación del espacio urbano por insolvencia económica, originadas por *cierto tipo* de renovación, geográfica e históricamente situada. En este sentido, una aproximación desde la *renovación urbana excluyente* considera la posibilidad de que una renovación urbana *no* excluyente sea posible.

Partiendo de estas reflexiones, el trabajo se propuso presentar el análisis sobre algunas dimensiones que resultan centrales para analizar las dinámicas recientes de renovación urbana en el pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires y, especialmente, del Distrito Tecnológico. Estas dimensiones han sido: las políticas de renovación urbana para la Comuna 4 y el Distrito Tecnológico, y sus marcos jurídicos; el proceso de valorización del mercado inmobiliario y del suelo, para la Comuna 4, el Distrito Tecnológico y otras unidades territoriales significativas; y los cambios en los usos del suelo, a partir de la Ley 2972 en el Distrito Tecnológico.

El recorrido de esta tesis confirma que la Ciudad de Buenos Aires conforma un patrón socio-territorial claro, donde el centro y norte presentan los mejores indicadores urbanos y de condiciones de vida, mientras que el sur constituye el área con peores condiciones de vida y calidad urbana. Las principales centralidades, la mejor accesibilidad, la mayor oferta de infraestructura y servicios (tanto públicos como privados) se ubican a lo largo de las avenidas del norte y en menor medida del centro-oeste.

Por su parte, las condiciones socio-territoriales actuales del sur de la ciudad son expresión de una larga trayectoria de producción desigual del espacio urbano. Desde los orígenes de la “Buenos Aires moderna”, los barrios del sur han alojado actividades e infraestructura urbana necesaria pero “no deseada”, en torno a las cuales instaló sus viviendas y barrios la clase trabajadora. El mercado inmobiliario y de suelo, así como el Estado, han reforzado ese patrón, generando un sur “lejano e indeseado”, tanto en términos materiales como simbólicos. Asimismo, con el paso del tiempo, el sur de la Ciudad se constituyó como aquella única área a la que los sectores trabajadores pueden acceder –aunque cada vez con más dificultad-. Por esto, la zona sur de la Ciudad puede pensarse como un área estratégica en términos de derecho a la ciudad.

Aunque es posible establecer un patrón norte-sur marcado, el sur no es un área homogénea. Entre las Comuna 4 y la 8 existen fuertes diferencias, determinadas fundamentalmente por los atributos de centralidad o proximidad de la primera, frente a la distancia y menor accesibilidad de la segunda. También, es importante tener en cuenta las heterogeneidades al interior de la Comuna 4, donde especialmente la Villa 21-24 y los conventillos en La Boca configuran *enclaves* de deterioro urbano y vulnerabilidad social en un contexto que, si bien está por debajo del promedio de la ciudad, es mucho menos frágil.

Las condiciones de centralidad, accesibilidad y patrimonio de los barrios pericentrales de la Comuna 4, combinados con relativos bajos precios del suelo e inmuebles, hacen de esta zona un área con gran potencial para explotar brechas de renta. Esto podría explicar la reciente apuesta a la renovación del sur de la ciudad, que en realidad se limita casi exclusivamente a las áreas con mayor potencial inmobiliario (La Boca, Parque Patricios y el este de Barracas).

Entre las políticas recientes de renovación urbana para el sur de la ciudad, se destaca la creación de los Distritos Económicos, y toda una serie de intervenciones públicas que acompañan esta iniciativa. Entre ellos, el Distrito Tecnológico, objeto de esta tesis.

Analizadas en su conjunto, las políticas de renovación urbana que tienen lugar en el área comprendida por el Distrito Tecnológico conforman un plan articulado y coherente institucional, simbólica y políticamente. El papel selectivo del estado en la dinámica se revela determinante. Es posible rastrear una narrativa acerca del desarrollo local, coherente con los lineamientos de la planificación estratégica, aunque hay una distancia entre lo enunciado y los efectos concretos. Mientras que los alcances en términos económicos (a escala local y global)

son limitados o inexistentes, en el plano del desarrollo urbano, estas políticas han logrado la dinamización de la zona.

De todos los distritos económicos, el Tecnológico parece contar con las mejores condiciones territoriales previas para promover la valorización en la zona. Por un lado, su emplazamiento pericentral y cercanía a importantes nodos de transporte de escala metropolitana, así como una buena oferta de transporte preexistente, configuran una zona de muy buena accesibilidad; asimismo, cuenta con un patrimonio tangible e intangible, susceptible de ser capitalizado. Por otro lado, el área del Distrito Tecnológico presenta condiciones socioeconómicas y habitacionales que se ubican, en todos los casos, por encima del promedio general de la ciudad, pero por debajo de otros barrios del sur, como La Boca (Comuna 4) o Villa Soldati (Comuna 8).

Un análisis territorial a escala del Distrito Tecnológico revela que se trata de una política de renovación *selectiva* por parte del estado local, que tiende a reproducir patrones de valorización preexistentes. Siguiendo la zonificación propuesta para esta tesis, se observa que la gran mayoría de las inversiones en infraestructura y servicios públicos se concentra en la Zona 2 y en el Entorno Jefatura, mientras que otras zonas (como la 4) permanecen directamente “desconectadas” de las “ventajas” del proceso.

Las políticas de renovación del Distrito Tecnológico se ensamblan, a su vez, con una serie de políticas adyacentes, que tienden a reforzar las tendencias de valorización territorial del área. Esto es especialmente significativo en los bordes sur y oeste del DT, las zonas más deterioradas y abandonadas, y aquellas que han recibido menos atención hasta el momento. El nuevo barrio Estación Buenos Aires, las obras del viaducto del Ferrocarril Belgrano Sur y la puesta en valor del entorno del Parque Ameghino representan importantes obras, que complementan y potencian el proceso de valorización del Distrito Tecnológico.

Con respecto al proceso reciente de valorización del mercado inmobiliario y de suelo, tanto en la Comuna 4 como en el Distrito Tecnológico, los datos permiten corroborar algunas de las hipótesis de trabajo iniciales, así como también apuntalar y relativizar lo que varias investigaciones vienen señalando para el sur de la Ciudad. Se verifica que, para todas las tipologías inmobiliarias, la valorización de la zona sur supera la media de la Ciudad.

Sin embargo, los valores absolutos de las unidades territoriales dentro de las comunas 4 y 8 están aún muy por debajo del promedio de la Ciudad, e incluso de la media de “Barrios

del sur”. Esto muestra que la histórica diferencia norte-sur del mercado inmobiliario en Buenos Aires sigue siendo contundente y, aunque el proceso de valorización podría estar reduciendo esa brecha, los datos para apuntalar esta hipótesis son aún débiles, sobre todo si se tienen en cuenta los cambios en las normativas que habilitan una nueva densificación del norte consolidado.

Al examinar los resultados a la luz de las políticas de distritos económicos, entendidas como punta de lanza de las dinámicas de renovación urbana en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, el análisis comparado da cuenta de la heterogeneidad en los resultados de una misma política. Los resultados permiten constatar que el comportamiento del mercado inmobiliario y del suelo es distinto según la tipología, lo que refuerza la importancia de este tipo de análisis para comprender la complejidad de las dinámicas de valorización y renovación urbana.

La oferta de terrenos en el Distrito Tecnológico se destaca entre todas las unidades territoriales. Para el caso de los departamentos, solo el Distrito de las Artes se valoriza igual que el promedio de la Ciudad, mientras que el resto de los Distritos del sur lo hace más lentamente. Estos resultados en el Distrito de las Artes, deben tenerse especialmente en cuenta, habida cuenta de los sensibles indicadores de vulnerabilidad habitacional, sobre todo en La Boca, donde se vienen multiplicando los procesos de desalojo de familias en condiciones muy precarias de vivienda. En el mercado de oficinas nuevamente se destaca el Distrito Tecnológico, con un precio absoluto que está por encima de los barrios del sur y la Ciudad, y lejos del resto de los distritos y la dinámica de valorización más acelerada de las unidades analizadas. Por último, en lo que respecta a los locales comerciales en venta, es significativo -a pesar de la pequeña participación respecto a la cantidad de ofertas- que todos los distritos del sur se valorizan por encima del promedio de la CABA y de los barrios del sur. Una vez más, entre los distritos se destaca el Tecnológico, con una valorización que supera el promedio de la Ciudad.

El análisis muestra que, entre todos los distritos, es en el área del Tecnológico en donde se observa un mayor impacto en el mercado inmobiliario, como producto de esta política. Para comprender esto resultan clave varias cuestiones. Por un lado, es importante tener en cuenta la temporalidad extensa de los procesos urbanos. Los impactos de las políticas urbanas son observables a largo plazo, de ahí que –por el momento- sólo se puedan advertir cambios significativos en los barrios comprendidos por el Distrito Tecnológico, que es el primero en ser creado y tiene más años de vigencia.

Por un lado, si se analiza la valorización inmobiliaria y del suelo, el Distrito Tecnológico puede considerarse un “éxito” en términos de *equidad territorial*. Sin embargo, se abren interrogantes respecto a la capacidad de la política para acumular suficientes ventajas territoriales, cuando las empresas pierdan sus beneficios impositivos, y así como también acerca de en qué medida se podrán contrarrestar las inercias territoriales propias de las zonas centro y norte de la Ciudad, sobre todo teniendo en cuenta las rentas potenciales que emergen del nuevo Código Urbanístico, entre otras políticas de valorización de áreas consolidadas.

Teniendo en cuenta los datos presentados para el mercado de vivienda y locales comerciales, podríamos concluir que, aunque la política de Distrito de las Artes no refleja resultados significativos en cuanto a la activación de la economía de ese sector, sí podría estar dinamizando el mercado inmobiliario. Por su parte, los distritos del Deporte y del Diseño tienen aún importantes dificultades para llevar adelante la política. Inclusive en el primer caso, el proyecto se encuentra actualmente interrumpido.

El análisis del mercado inmobiliario a diferentes escalas permite un examen más complejo de los procesos de transformación que han tenido lugar en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires en la última década y media. Podría decirse, para resumir, que existe una significativa valorización del sur de la Ciudad, que se da en forma espontánea y por la vía mercado en los barrios más consolidados. Por el contrario, en aquellos barrios de la Comuna 4 (y mucho más lentamente los de la Comuna 8) el papel del estado –con los distritos como punta de lanza- ha condicionado fuertemente la activación del mercado inmobiliario y de suelo. Las intervenciones más exitosas (en los términos en que la política fue planificada) han sido las políticas de Distrito de las Artes y el Tecnológico. En el Distrito de las Artes, los bajos precios relativos del suelo y una valorización menos acelerada, en un área que percibe importantes inversiones para la renovación y unos atributos de centralidad estratégicos, podrían estar señalando que la zona se encuentra en un punto bajo en la curva de rent gap, es decir, aún existe una importante distancia entre la renta potencial y la renta capitalizada. Las tensiones sociales y los desplazamientos de inquilinos/as precarios/as probablemente generen movimientos en esa curva en los próximos años, por lo que con toda claridad podemos concluir que se trata de un área de renovación excluyente.

Por su parte, el análisis a escala del Distrito Tecnológico señala, sin embargo, que la acelerada valorización del mercado inmobiliario y de suelo es heterogénea entre las diferentes zonas, tendiendo a reforzar los patrones de valorización previos a las políticas de renovación

urbana en curso. La única excepción parece constituir la zona 3 del distrito, que revela una fuerte dinámica inmobiliaria, orientada especialmente por los cambios en los usos del suelo, desde un tejido industrial hacia otro de usos mixtos, por el momento equipamientos, oficinas y locales comerciales.

En esta zona del Distrito -la más deteriorada junto con la zona 4-, el papel del estado ha sido determinante, asumiendo un rol de pionero frente a los actores privados, y aprovechando las ventajas de centralidad de la contigua y consolidada zona 2. Inversamente, en la zona 4, la combinación entre una inercia territorial previa de deterioro y de usos del suelo no deseados, la distancia a las ventajas de la centralidad del Distrito y la ausencia casi total de políticas de renovación urbana que pudieran revertir esa tendencia, se expresan en un mercado que se comporta con independencia del proceso de valorización y transformación que tiene lugar en el resto del distrito.

A la luz de estos datos, el éxito de la política de Distrito Tecnológico –medido con los parámetros propios de la gestión local- debe evaluarse teniendo en cuenta diferentes escalas: a escala del sur de la ciudad, sus indicadores dan cuenta de un proceso de valorización del mercado inmobiliario y del suelo que, aunque permanece muy por debajo de las áreas más consolidadas de la ciudad, parecería estar achicando esta brecha. Sin embargo, si examinamos los efectos en el mercado dentro del Distrito Tecnológico, se constata por un lado la profundización de la vieja brecha entre el sur (zona 4) y el norte, y por otro lado una valorización del sudeste (zona 3), tendiente hacia la equidad territorial con las zonas consolidadas 1 y 2. Es decir, que al interior del DT se reproduce (y se refuerza a partir de la política del Distrito Tecnológico) el patrón de valorización del suelo que históricamente caracteriza la estructura norte-sur de la Ciudad de Buenos Aires.

Otro de los indicadores que esta tesis se propuso explorar, han sido los cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico, hacia la última década. Los datos permiten afirmar que, aunque territorialmente muy concentrada, existe una tendencia paulatina al cambio de usos del suelo, configurando una nueva centralidad a escala urbana, que, por el momento, convive con usos de escala barrial. Las nuevas actividades gubernamentales y educativas, la concentración de empresas TIC –muchas de las cuales se radicaban originalmente en la zona norte o centro de la ciudad-, los nuevos locales comerciales y el desplazamiento de los usos logísticos del barrio, han dado lugar a nuevas dinámicas cotidianas en el centro del Distrito Tecnológico.

Los cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico son pequeños en relación al total de parcelas; además, entre las diferentes zonas del Distrito, la distribución de los nuevos usos del suelo es heterogénea, y la dinamización, selectiva. Se refuerza el patrón territorial en las zonas 1 al norte y 2, que permanecen siendo las más dinámicas. Cuentan con unos atractivos territoriales previos a las políticas de renovación del DT, y otros nuevos. En el mismo sentido, se reproduce el patrón de la zona 4, que prácticamente no registra transformaciones en los usos del suelo, con excepción de los vinculados al traslado del centro de transferencia de cargas.

En cambio, se destacan dos áreas de renovación del perfil del barrio: las zonas 1 al sur (entorno Jefatura) y la zona 3 (al borde norte de la zona 2). Estas son las “grandes ganadoras”, donde se registra tanto un aumento de la radicación de empresas TIC, como de nuevos -o renovados- locales comerciales a lo largo del tiempo. Estas áreas emergentes parecen expandirse bajo lógicas territoriales distintas. Por un lado, la renovación del “entorno Jefatura” puede interpretarse a partir de una lógica de *enclave*, mientras que la renovación de la zona 3, se da desde la Avenida Caseros de la consolidada zona 2 hacia el sur, en forma paulatina.

En segundo lugar, los nuevos usos del suelo están fuertemente vinculados al sector productivo y de servicios. Los usos residenciales continúan siendo predominantes, pero muchos han sido reemplazados por empresas TIC, especialmente en la zona 2, donde hay mayor competencia entre distintos usos. Casi el 40% de las nuevas empresas se han radicado reemplazando usos residenciales previos, tanto unifamiliares como multifamiliares, mientras que sólo el 19% de las nuevas empresas han reemplazado usos inactivos o vacantes (locales y actividades inactivos y lotes o terrenos vacantes), como se planteaba originalmente la política. Esto refleja que las empresas parecen preferir las parcelas ubicadas en áreas residenciales consolidadas.

Por otra parte, dentro de los locales comerciales, es notable la orientación hacia las ramas gastronómicas y de servicios de ocio en general, fuertemente vinculadas a los nuevos empleos TIC y administrativos de la Jefatura. Además, se registran hacia el sur del DT pocas parcelas vacantes con usos logísticos y de depósitos anteriores, vinculados al traslado hacia el nuevo centro de transferencia de cargas, aunque por el momento no hay signos de reemplazo de esos usos por otros. Finalmente, el proceso de renovación de la zona no ha involucrado una dinámica inmobiliaria residencial significativa, al menos por el momento.



En tercer lugar, una vez más para el caso del Distrito Tecnológico en particular, el rol pionero del estado local en sectores de las áreas más deterioradas ha sido determinante para la transformación en los usos del suelo. La renovación del “entorno Jefatura” y el norte de la zona 3 ha sido posible solo a partir de las intervenciones estatales concretas en esas zonas. La apuesta gubernamental de generar atractividad a partir de la dinámica de la administración pública y del acompañamiento y asistencia a los inversores ha implicado en concreto la asunción desde el sector público de los riesgos económicos de la “colonización”, abriendo el camino a un sector privado que desembarcó en el barrio prácticamente sin riesgos. La influencia del estado para la dinamización territorial queda clara, en sentido inverso, también en la vieja zona 4, donde una casi total ausencia de apalancamiento público se refleja en una nula respuesta del sector privado productivo. Esto no implica arribar a la conclusión mecánica de que, allí donde el estado genera condiciones para la inversión, el mercado “reacciona” en forma automática: existen inercias territoriales sobre las que el gobierno local ha actuado-no actuado, y que también explican las heterogéneas transformaciones dentro del Distrito.

En cuarto lugar, la investigación permitió corroborar la emergencia espontánea de nuevas actividades económicas en el barrio de Parque Patricios, fuera de aquellas impulsadas directamente por el gobierno local y las preexistentes: los servicios de alojamiento temporal vía Airbnb, habitualmente vinculados con la actividad turística. A diferencia de otras áreas de la ciudad, como San Telmo o La Boca, la renovación urbana de Parque Patricios no ha sido impulsada activamente desde el Estado como destino turístico. En sentido inverso, no es la actividad turística la que ha impulsado los procesos de renovación urbana, sino que más bien, la actividad turística es resultado de los recientes procesos de valorización del área, que generan condiciones para la emergencia de estos servicios.

Si bien por el momento, las ofertas de alojamiento temporal conforman un mercado muy pequeño en comparación con destinos turísticos consolidados de la ciudad, es posible afirmar que, el surgimiento de servicios de alojamiento temporal en Parque Patricios es un indicador más de las transformaciones que tienen lugar en este barrio, cuya cantidad de ofertas se ha cuadruplicado entre 2012 y 2019. En cuanto a su distribución territorial, se refuerzan los patrones de valorización observados para el caso del mercado inmobiliario en general, y para la concentración de empresas TIC. Los resultados revelan que existe una fuerte correlación entre el mejoramiento de la infraestructura y la puesta en valor de la zona a partir de la creación del DT y el surgimiento de nuevos servicios de alojamiento temporal

desde el sector privado, con énfasis en el transporte y el mejoramiento de la seguridad y el espacio público.

Aunque se trata de un mercado relativamente pequeño, el mismo está en ascenso y, considerando la restringida oferta de departamentos en alquiler en la zona, el avance de esta actividad abre interrogantes en torno a la presión que este sub-mercado emergente podría ejercer en la oferta de vivienda asequible y, en este sentido, alimenta la hipótesis de un proceso de renovación excluyente.

Con respecto a la estrategia metodológica desplegada, cabe destacar que, para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, no existen trabajos que analicen las ofertas de alquileres temporales vía Airbnb como indicador de renovación urbana o de valorización del espacio urbano en general. Este trabajo representa una primera exploración, a partir del cual se abren líneas posibles de investigación, entre las que resulta interesante indagar en el análisis de diversas variables que no han sido abordadas en profundidad en esta instancia, como la evolución de la plataforma en la Ciudad, la dinámica de precios entre diferentes barrios y una comparación pormenorizada con los alquileres permanentes.

Otro de los objetivos de esta investigación ha sido se realizar una exploración de las racionalidades de los principales actores sociales, económicos y políticos involucrados en el proceso de renovación del Distrito Tecnológico. En términos generales, los resultados señalan que existe un diferencial entre los actores con presencia histórica en el barrio y quienes han llegado recientemente, atraídos por el Distrito.

En primer lugar, funcionarios públicos, desarrolladores y agentes inmobiliarios ponen el foco en la valorización de diferentes zonas del distrito, de acuerdo a sus propios objetivos. Esto se expresa en el mercado inmobiliario y los cambios en los usos del suelo: la lógica cortoplacista de los desarrolladores explica la valorización de la consolidada Zona 2, al tiempo que el objetivo de mediano plazo de agentes inmobiliarios locales y funcionarios públicos valora en especial la “conquista” de las Zonas 3 y Entorno Jefatura.

En segundo lugar, respecto a las expectativas de desarrollo futuro, tanto los desarrolladores como los agentes inmobiliarios que tienen tradición en el barrio manifiestan especial interés y confianza en que el Distrito continúe creciendo a futuro, ponen el foco en la Zona 3 como área con mayor potencial, muestran preocupación por el desarrollo comercial para complementar el desarrollo territorial y reconocen la importancia de que se genere una

etapa de desarrollo residencial, que hoy no es suficientemente rentable en comparación con las oficinas. Por el contrario, aquellos actores externos al Distrito no prevén como su principal negocio futuro seguir realizando desarrollos en la zona, salvo en el caso en que las condiciones sean demasiado buenas.

En tercer lugar, también existe un diferencial entre los actores que tienen presencia histórica y los que llegan atraídos por el Distrito, en lo que refiere al rol del estado durante la etapa de consolidación. Mientras que inmobiliarias y desarrolladores vernáculos enfatizan en la importancia de la tarea que realiza la gestión, de atraer y acompañar a las empresas, los desarrolladores e inmobiliarias externos priorizan un modelo de negocio más independiente, aunque todos los grupos reconocen y *agradecen* el rol fundamental que el estado local ha tenido para el éxito del Distrito.

En cuarto lugar, se constata una apelación a la identidad barrial, por parte de los actores que tienen presencia histórica en el barrio. El vínculo estrecho entre desarrolladores y agentes inmobiliarios, con propietarios de terrenos, así como también con los agentes gubernamentales forma parte de un modelo de negocio vernáculo. El conocimiento del barrio aparece como una ventaja que abrió puertas al negocio a agentes inmobiliarios y desarrolladores de la zona. Entre los actores locales existe una confianza en el potencial del barrio –dentro del Distrito siempre es Parque Patricios el barrio en el que se piensa- por su valor patrimonial, la calidad de sus espacios públicos y verdes e incluso por la cultura barrial, que se percibe como un capital en sí mismo, que no debería perderse o dilapidarse frente a las transformaciones recientes.

Finalmente, el desarrollo del Distrito Tecnológico se presenta como un negocio virtuoso, de colaboración más que competencia entre los actores sociales fundamentales del Distrito, al menos por el momento. Esto se explica, en gran medida, porque se trata de modelos de negocio distintos, y porque hasta el momento la competencia ha podido regularse.

Como fue explicitado, esta investigación se desarrolló a partir de una serie de hipótesis, que orientaron el trabajo a lo largo de los cinco años de desarrollo. Las hipótesis (a), acerca del carácter estratégico, prefigurativo y determinante del Estado en las ciudades latinoamericanas, para poner en marcha procesos de renovación urbana, y (b), sobre la existencia de un proceso de valorización inmobiliaria y del suelo en marcha en la Comuna 4 en general, y el Distrito Tecnológico en particular, fueron corroboradas, como se observa en los apartados anteriores.

Una última hipótesis fue puesta en juego en esta investigación: la hipótesis (c), que afirmaba que la valorización inmobiliaria y del suelo que tiene lugar en el pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires -y el Distrito Tecnológico en particular-, profundiza la tendencia general de la ciudad, a restringir las posibilidades de acceso a la vivienda y los servicios a la población económicamente menos solvente, dando lugar a procesos de *renovación urbana excluyente*. Teniendo en cuenta este abordaje, los resultados del trabajo permiten identificar algunas tendencias, que deben ser examinadas a la luz de las dos escalas analizadas: la Comuna 4 y el Distrito Tecnológico.

Con respecto a la primera, es posible afirmar que se viene desplegando en la última década una serie de políticas de renovación urbana que están orientadas por el criterio físico de la *equidad territorial*, planteada en el Modelo Territorial, donde el objetivo es tender a cerrar la brecha histórica entre los precios del suelo del sur y los del norte de la ciudad. El indicador de *equidad territorial* expresa una mirada economicista y fiscalista del territorio, que no problematiza metodológica ni políticamente los efectos sociales excluyentes que podrían tener lugar a partir de la valorización del mercado inmobiliario y de suelo.

Dichas políticas pueden considerarse exitosas, por cuanto han impulsado una acelerada valorización de estas áreas de la ciudad en particular. Esto es especialmente significativo, precisamente, en aquellas zonas con mayor potencial para el desarrollo inmobiliario del pericentro sur: el Distrito Tecnológico y el de las Artes.

En ningún caso el planteo del desarrollo territorial de las políticas de renovación en la Comuna 4, incluyendo el Distrito Tecnológico, contempla la valorización inmobiliaria y del suelo en tensión con la dimensión social. Lo mismo puede decirse para el resto de las iniciativas de valorización en el resto de la ciudad, como la reurbanización de las villas. Solo en casos aislados, producto de la alta conflictividad, son incluidos en las políticas de desarrollo elementos que consideren el problema de los desplazamientos, -por cierto, sin que esto se exprese en una respuesta concreta-. Además, en esos casos (como la Ley de Distrito de las Artes en la Boca) el foco está puesto, en el mejor de los casos, en evitar los desalojos. Aun así, no se cuestiona el problema de la valorización a futuro, es decir la dimensión del *desplazamiento excluyente*.

Por otra parte, las condiciones socio-habitacionales de la Comuna 4 permiten afirmar que se trata de un área que alberga los sectores sociales más desprotegidos frente a dinámicas

de mercado. En todos los casos, los indicadores de precariedad socio-urbana a escala de la Comuna 4 se ubican por encima del promedio de la ciudad.

En suma, la combinación de (a) políticas de renovación urbana con un papel muy activo del estado, (b) en áreas con los indicadores socioeconómicos más frágiles de la Ciudad, lo que ha generado una “reacción” del mercado inmobiliario y de suelo que (c) se expresa en una fuerte valorización y, finalmente, (d) la ausencia de una problematización pública de los riesgos de dicha valorización para los sectores menos solventes, o inclusive de políticas “anti-desplazamiento”, muestra evidencias de un proceso de renovación urbana excluyente en curso en el pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires.

Aunque la evidencia es concluyente a escala de la Comuna 4, y, especialmente, para algunos sectores concretos (como el Distrito de las Artes), el análisis del caso del Distrito Tecnológico revela que estos resultados deben ser matizados. Dentro de la Comuna 4 existen importantes heterogeneidades, que es necesario tener en cuenta para evaluar los efectos de la renovación urbana. En particular, respecto a las condiciones de vida y, especialmente, el régimen de tenencia de la vivienda.

A diferencia de lo que acontece en otras zonas de la Comuna 4, como es el caso de La Boca (Distrito de las Artes), el Distrito Tecnológico cuenta con una considerable proporción de hogares propietarios de vivienda y terreno, que para 2010 rondaba el 60%. Esta característica, que se presenta como una *tendencia contrarrestante* del potencial excluyente de los procesos de valorización en curso, podría permitir una apropiación algo más democrática del proceso de valorización en lo inmediato por parte de los y las residentes actuales, aunque esto no resuelve la tendencia del largo plazo.

Estas heterogeneidades explican, entre otras razones, los diferentes niveles de conflictividad actual: frente a procesos de valorización inmobiliaria, el Distrito de las Artes (en particular el barrio de La Boca), con los más altos niveles de inquilinos precarios entre todas las áreas de renovación del pericentro sur, es el único que presenta evidencias de desplazamiento actuales. Por el contrario, en el Distrito Tecnológico no se han registrado niveles de conflictividad asociada a dinámicas de desplazamiento poblacional. En efecto, es posible advertir entre los y las inquilinos/as afectados/as una naturalización del desplazamiento por aumento de precios, e incluso su justificación, dada una trayectoria de movilidad por la ciudad de acuerdo a la solvencia económica de cada momento.

Otros elementos emergentes del caso del Distrito Tecnológico, que entran en tensión con la idea de renovación urbana excluyente, tienen que ver con el carácter de las intervenciones públicas sobre la mejora de la calidad urbana general. Puede afirmarse que el barrio Estación Buenos Aires, las obras del viaducto del Ferrocarril Belgrano Sur, la rehabilitación de la ex cárcel de Caseros, y todas las intervenciones sobre el área del DT que fueron examinadas en esta investigación, representan mejoras concretas, que pueden ser apropiadas por cualquier persona que circule por esas áreas de la ciudad.

Esto es una verdad irrefutable. Sin embargo, desde la perspectiva que se intentó defender en esta investigación, puede decirse que dicha afirmación se basa en un razonamiento analítico que *descompone* el proceso de renovación urbana general entre las diferentes intervenciones, tomando aquellos elementos que representan mejoras aisladamente. En este trabajo, en cambio, se insiste con una mirada complejizada y no mecánica de la “presencia del estado”, en discusión con la idea de que toda mejora pública debería ser bienvenida o aceptada como buena en sí misma, o como *algo mejor que nada*. En este sentido, una mirada crítica sobre las lógicas que orientan la producción de la ciudad permite pensar nuevos marcos dentro de los cuales podrían llevarse adelante estas mismas intervenciones urbanísticas.

Por el contrario, pensar las políticas de renovación urbana en áreas deterioradas haciendo énfasis en su carácter excluyente permite *anticiparse* a procesos de desplazamiento de mediano y largo plazo que sin dudas tendrán lugar en el Distrito Tecnológico y especialmente en el de las Artes, siempre que no se despliegan mecanismos para contrarrestar las fuerzas del mercado. Esto conlleva varios desafíos: en términos académicos, implica poner la imaginación en juego para pensar estrategias “anti-desplazamiento”; en términos políticos, superar las miradas cortoplacistas e individuales a la hora de evaluar los impactos de las políticas, lo que conlleva una visibilización pública de estos mecanismos de producción de ciudad.

Más allá de las condiciones socio-económicas actuales en las áreas de renovación, el “avance de la frontera inmobiliaria” sobre las últimas áreas ocupadas por sectores sociales de baja capacidad económica en la Ciudad representa un problema estratégico, que no tiene que ver solamente con el hecho de que las expulsiones y el recambio poblacional ya estén ocurriendo: se trata de una amenaza a futuro para este sector social.

Finalmente, a partir de los resultados de esta investigación, se desprenden una serie de interrogantes a futuro, vinculadas a las discusiones de los párrafos anteriores, que han servido como insumo para plantear líneas de investigación para una instancia posdoctoral. Estos son: ¿qué herramientas urbanísticas existen para promover el desarrollo territorial sin exclusión social, y cuáles son sus fortalezas y debilidades?, ¿es posible en la Ciudad de Buenos Aires establecer políticas de renovación urbana, que no estén orientadas exclusivamente hacia la valorización mercantil del suelo y la vivienda?, ¿en qué medida las políticas de renovación urbana podrían convivir con estrategias de arraigo y acogida de residentes populares?, ¿es posible –y deseable- articular planes estratégicos de atraktividad para las inversiones, con herramientas y políticas “anti-desplazamiento”, particularmente en zonas tradicionalmente no deseadas por el capital? Y por último, en el mismo sentido, ¿es posible regular los efectos de intervenciones difusas y de mediano o largo plazo, como pueden ser las políticas de Distritos, a diferencia, por ejemplo, de los grandes proyectos urbanos?

Sobre este punto, es destacable el hecho de que las discusiones en torno a la capacidad del Estado, u otros actores no económicos, de impulsar procesos de renovación no excluyente, o de controlar procesos de renovación excluyente, no forman parte habitual de las discusiones sobre renovación urbana y gentrificación en América Latina, aunque sí existe otra línea de trabajos que exploran experiencias e instrumentos de regulación urbana, como ya fue señalado para el caso de Díaz Parra -acerca de renovación de áreas centrales con permanencia de población-, y el Lincoln Institute -respecto de políticas de captación de plusvalías-. Además, experiencias populares de renovación de áreas centrales, como las de Montevideo con la FUCVAM y las de la Ley 341 en Ciudad de Buenos Aires (dentro de las cuales se inscribe el Complejo Montegudo, en el Distrito Tecnológico), abren un fértil campo de reflexión sobre la posibilidad de llevar adelante procesos de renovación urbana no excluyente, permitiendo disputar el derecho a las ventajas de la centralidad.

# ÍNDICE ALFABÉTICO DE TABLAS, FIGURAS, GRÁFICOS, MAPAS Y CUADROS

## F

<b>FIGURA 3.1 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DIFERENTES TIPOLOGÍAS INMOBILIARIAS SEGÚN PRECIOS. AÑO 2018</b> .....	115
<b>FIGURA 3.10 PROXIMIDAD A ESPACIOS VERDES ÚTILES</b> .....	131
<b>FIGURA 3.11 EXPANSIÓN DE LA AGLOMERACIÓN DE BUENOS AIRES. 1757-2000</b> .....	135
<b>FIGURA 3.12 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2010</b> .....	137
<b>FIGURA 3.13 HACINAMIENTO CRÍTICO (IZQUIERDA) Y VIVIENDAS DEFICITARIAS (DERECHA) EN LA COMUNA 4</b> .....	147
<b>FIGURA 3.14 INGRESO POR PERSONA (IZQUIERDA) E ÍNDICE DE EQUITATIVIDAD SOCIAL (GINI) (DERECHA). COMUNA 4</b> .....	148
<b>FIGURA 3.15 EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES INQUILINOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1947-2010</b> .....	150
<b>FIGURA 3.2 INDICADOR DE CONSTRUCTIBILIDAD. COMUNA 4</b> .....	120
<b>FIGURA 3.3. RED DE TRANSPORTE PÚBLICO Y PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO. AÑO 2010</b> .....	121
<b>FIGURA 3.4 RED DE TRÁNSITO PESADO DE LA COMUNA 4</b> .....	122
<b>FIGURA 3.5. COBERTURA DE ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA. NIVEL INICIAL, PRIMARIO Y SECUNDARIO. COMUNA 4. AÑO 2010</b> .....	124
<b>FIGURA 3.6. PROXIMIDAD A NODOS DE TRANSPORTE (BASE 500MTS A PIE). COMUNA 8</b> .....	127
<b>FIGURA 3.7. PROXIMIDAD A LA RED VIAL PRIMARIA. COMUNA 8</b> .....	128
<b>FIGURA 3.8 CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA COMUNA 8. AÑO 2008</b> .....	129
<b>FIGURA 3.9 DIFERENCIA ENTRE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y SUPERFICIE CONSTRUIBLE. COMUNA 8</b> .....	130
<b>FIGURA 4.1 PARTICIPACIÓN DE LAS INDUSTRIAS CREATIVAS FRENTE A OTRAS RAMAS SELECCIONADAS EN EL PBG. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2014</b> .....	181
<b>FIGURA 4.2 COMPOSICIÓN DEL EMPLEO DE LAS INDUSTRIAS CREATIVAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1996- 2015</b> .....	182
<b>FIGURA 4.3 INCIDENCIA DE LOS BIENES CULTURALES Y SERVICIOS CREATIVOS EN EL COMERCIO EXTERIOR ARGENTINO. AÑO 2014</b> .....	183
<b>FIGURA 5.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO</b> .....	192
<b>FIGURA 5.2 PATRIMONIO INTANGIBLE EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO</b> .....	193
<b>FIGURA 5.3 POLÍTICAS DE RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO. PUESTA EN VALOR DEL ESPACIO PÚBLICO Y REORGANIZACIÓN DE USOS DEL SUELO</b> .....	209
<b>FIGURA 5.4 UNIDADES DE SUSTENTABILIDAD BÁSICA DEL ENTORNO SEDE GUBERNAMENTAL. PRIMERA ETAPA DE INTERVENCIÓN</b> .....	212
<b>FIGURA 5.5 PLANCHETAS DE LOS CÓDIGOS DE PLANEAMIENTO URBANO DE 1977 (IZQUIERDA) Y CÓDIGO URBANÍSTICO DE 2018 (DERECHA)</b> .....	213
<b>FIGURA 7.1 NUEVAS EMPRESAS TIC EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO</b> .....	308
<b>FIGURA 7.10 DISTRIBUCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LAS OFERTAS DE AIRBNB EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, 2017-2019</b> .....	330
<b>FIGURA 7.11 DISTRIBUCIÓN Y CANTIDAD DE OFERTAS DE ALQUILERES TEMPORARIOS PUBLICADOS EN AIRBNB Y DE SERVICIOS PUBLICADOS EN TRIPADVISOR, EN PARQUE PATRICIOS. AÑOS 2017 Y 2019</b> .....	331
<b>FIGURA 7.12 INFOGRAFÍA SÍNTESIS DE LOS DATOS RECOGIDOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA AIRBNB</b> .....	333
<b>FIGURA 7.2 LA ZONA 3 EN TRANSICIÓN. LOS PATOS Y LAVARDÉN</b> .....	313
<b>FIGURA 7.3 EL ENTORNO JEFATURA EN EXPANSIÓN: INTERVENCIONES DE “MAQUILLAJE URBANO” AL SUR DE LA ZONA 1</b> .....	313
<b>FIGURA 7.4 EL SUR DEL DISTRITO: LAS EMPRESAS TIC NO LLEGAN, LOS USOS LOGÍSTICOS SE VAN</b> .....	314
<b>FIGURA 7.5 REEMPLAZO DE COMERCIO LOCAL POR CADENAS NACIONALES E INTERNACIONALES. ZONAS 1 Y 2</b> .....	318



<b>FIGURA 7.6 ENTORNO JEFATURA: NUEVA OFERTA GASTRONÓMICA, NUEVA ESTÉTICA BARRIAL. ZONAS 3 Y 4.</b>	319
<b>FIGURA 7.7 ENTORNO JEFATURA: LOCALES GASTRONÓMICOS RENOVADOS. ZONAS 3 Y 4.</b>	320
<b>FIGURA 7.8 EL DISTRITO TECNOLÓGICO AL SUR. CONTINUIDAD DEL PERFIL COMERCIAL TRADICIONAL. AÑO 2018.</b>	321
<b>FIGURA 7.9 USOS ACTUALES Y ANTERIORES DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN ZONA 3</b>	324
<b>FIGURA 8.1 EL EX MOLINO OSIRIS. 2006 Y 2017</b>	368
<b>FIGURA 8.2 DIFUSIÓN Y CONVOCATORIA A DIFERENTES INSTANCIAS DE LUCHA CONTRA EL CIERRE DEL MOLINO OSIRIS</b>	370
<b>FIGURA 8.3 MILES DE PARTICIPANTES SE REÚNEN EN UN FESTIVAL PÚBLICO POR LA RECUPERACIÓN DEL CINE TEATRO URQUIZA.</b>	371
<b>FIGURA 8.4 RESIDENTES AUTOCONVOCADOS/AS DEFIENDEN EL HOMENAJE A LOS/AS DESAPARECIDOS/AS DEL BARRIO EN LA ÚLTIMA DICTADURA MILITAR EN LA PLAZOLETA JOSÉ DE LUCA</b>	373
<b>FIGURA 8.5 PINTADA EN EL PARQUE DE LOS PATRICIOS CONTRA EL BAR. AÑO 2017.</b>	374

## **G**

<b>GRÁFICO 6.1 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.</b>	233
<b>GRÁFICO 6.10 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE OFICINAS EN ALQUILER DE DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. 2014-2017.</b>	255
<b>GRÁFICO 6.11 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.</b>	258
<b>GRÁFICO 6.12 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA PARA DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017</b>	260
<b>GRÁFICO 6.13 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.</b>	262
<b>GRÁFICO 6.14 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER PARA DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017</b>	265
<b>GRÁFICO 6.15 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017</b>	267
<b>GRÁFICO 6.16 PARTICIPACIÓN DE LOS BARRIOS DEL SUR, BARRIOS DEL NORTE, COMUNA 4 Y COMUNA 8 EN LA CANTIDAD DE PERMISOS SOLICITADOS PARA OBRAS NUEVAS. AÑOS 2003 A 2018.</b>	270
<b>GRÁFICO 6.17 EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS NUEVAS. TOTAL CIUDAD (IZQUIERDA) Y COMUNAS 4 Y 8 (DERECHA). AÑOS 2003 A 2018.</b>	271
<b>GRÁFICO 6.2 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA ENTRE LOS DISTINTOS DISTRITOS ECONÓMICOS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.</b>	235
<b>GRÁFICO 6.3 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO (U\$S) DE TERRENOS PARA DIFERENTES UNIDADES TERRITORIALES DE LA CIUDAD. PERÍODOS 2003-2005 (1), 2006-2008 (2), 2009-2011 (3), 2012-2014 (4) Y 2015-2017 (5).</b>	236
<b>GRÁFICO 6.4 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.</b>	240
<b>GRÁFICO 6.5 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA ENTRE LOS DISTINTOS DISTRITOS ECONÓMICOS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017</b>	242
<b>GRÁFICO 6.6 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER ENTRE DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES EN LA CIUDAD. AÑOS 2015, 2016 Y 2017.</b>	245
<b>GRÁFICO 6.7 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS. AÑOS 2015, 2016 Y 2017</b>	247
<b>GRÁFICO 6.8 PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA DE OFICINAS EN VENTA DE DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES DE LA CIUDAD. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.</b>	250

<b>GRÁFICO 6.9 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE OFICINA EN VENTA ENTRE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.....</b>	<b>251</b>
<b>GRÁFICO 7.1 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>285</b>
<b>GRÁFICO 7.2 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS TERRENOS (U\$S/M2) PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>287</b>
<b>GRÁFICO 7.3 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016.....</b>	<b>288</b>
<b>GRÁFICO 7.4 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017.....</b>	<b>293</b>
<b>GRÁFICO 7.5 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>297</b>
<b>GRÁFICO 7.5 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017.....</b>	<b>295</b>
<b>GRÁFICO 7.6 DISTRIBUCIÓN DE LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>300</b>
<b>GRÁFICO 7.7 EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS TICs RADICADAS EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO (2009-2018) .....</b>	<b>312</b>
<b>GRÁFICO 7.8 USOS ANTERIORES (2018 CONTRA 2006) EN LAS ACTUALES PARCELAS DE USOS TIC. ....</b>	<b>315</b>
<b>I</b>	
<b>IMAGEN 2.1 UNIDADES TERRITORIALES SEGÚN CATASTRO GCBA.....</b>	<b>69</b>
<b>IMAGEN 2.2 USOS DEL SUELO, SEGÚN CLASIFICACIÓN DEL GCBA.....</b>	<b>69</b>
<b>IMAGEN 2.3 EJEMPLO DE CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO (TIPO_1 Y TIPO_2), GCBA .....</b>	<b>70</b>
<b>IMAGEN 2.4 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO UTILIZADA EN GOICOECHEA (2017).....</b>	<b>89</b>
<b>IMAGEN 2.5 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO UTILIZADA EN DEPETRIS (2015).....</b>	<b>90</b>
<b>IMAGEN 2.6 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO UTILIZADA POR LA SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO.....</b>	<b>91</b>
<b>IMAGEN 2.7 DISTRITOS SEGÚN EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO, VIGENTE HASTA EL 2018.....</b>	<b>92</b>
<b>IMAGEN 2.8 EJEMPLO DE ANÁLISIS DIACRÓNICO INTERANUAL Y SERIAL .....</b>	<b>97</b>
<b>IMAGEN 5.1 ÁREA DE USOS LOGÍSTICOS SEGÚN CPU, AL SURESTE DEL DISTRITO TECNOLÓGICO .....</b>	<b>191</b>
<b>IMAGEN 5.2 CONTEXTO TERRITORIAL DEL DISTRITO TECNOLÓGICO AL SUR.....</b>	<b>194</b>
<b>IMAGEN 5.3 UBICACIÓN RELATIVA DEL BARRIO ESTACIÓN BUENOS AIRES (PROCREAR) .....</b>	<b>218</b>
<b>IMAGEN 5.4 VISTA AÉREA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO ESTACIÓN BUENOS AIRES (ORIENTACIÓN SURESTE) .....</b>	<b>219</b>
<b>IMAGEN 5.5 DESARROLLO URBANÍSTICO ESTACIÓN BUENOS AIRES.....</b>	<b>220</b>
<b>IMAGEN 5.6 LOCALIZACIÓN DE LA OBRA DEL VIADUCTO DEL FERROCARRIL BELGRANO SUR.....</b>	<b>221</b>
<b>IMAGEN 5.7 EMPLAZAMIENTO RELATIVO DE LA EX CÁRCEL DE CASEROS Y EL FUTURO ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN.....</b>	<b>223</b>
<b>M</b>	
<b>MAPA 2.1 ESCALAS DE ANÁLISIS.....</b>	<b>59</b>
<b>MAPA 2.1 PERÍMETRO DELIMITADO POR LA LEY 2.972 DE DISTRITO TECNOLÓGICO .....</b>	<b>61</b>
<b>MAPA 2.2 UNIDADES TERRITORIALES CONSTRUIDAS .....</b>	<b>87</b>
<b>MAPA 2.3 ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO PROPUESTA PARA ESTA TESIS .....</b>	<b>95</b>
<b>MAPA 3.1 REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES.....</b>	<b>103</b>
<b>MAPA 3.10 PRECIOS RELATIVOS DEL SUELO EN LA CIUDAD. AÑO 2018.....</b>	<b>114</b>
<b>MAPA 3.11 LOCALIZACIÓN RELATIVA DE LA COMUNA 4. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ....</b>	<b>117</b>
<b>MAPA 3.12 BARRIOS DE LA COMUNA 4. CIUDAD DE BUENOS AIRES .....</b>	<b>118</b>
<b>MAPA 3.13 CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA COMUNA 4. AÑO 2010.....</b>	<b>119</b>

MAPA 3.14 LOCALIZACIÓN Y BARRIOS DE LA COMUNA 8. CIUDAD DE BUENOS AIRES .....	125
MAPA 3.15 PROMEDIO DE AÑOS DE ESCOLARIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DE 25 AÑOS Y MÁS POR COMUNA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2013 .....	140
MAPA 3.16 TASA DE MORTALIDAD INFANTIL (POR MIL NACIDOS VIVOS) POR COMUNA DE RESIDENCIA HABITUAL DE LA MADRE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. TRIENIO 2014/2016 .....	141
MAPA 3.17 POBLACIÓN EN HOGARES CON NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS (NBI) SEGÚN CENTRO DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2001 .....	142
MAPA 3.18 PORCENTAJE DE HOGARES CON INGRESOS INFERIORES A LA CANASTA TOTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR COMUNA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2015 .....	143
MAPA 3.19 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE HOGARES POR CONDICIÓN Y SITUACIÓN DE HACINAMIENTO SEGÚN ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2014.....	144
MAPA 3.2 BARRIOS Y COMUNAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES .....	104
MAPA 3.20 HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN COMUNA. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2015 .....	145
MAPA 3.21 LOCALIZACIÓN DE VILLAS, ASENTAMIENTOS Y NHT POR COMUNA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2016.....	146
MAPA 3.3 ESTRUCTURA DE CENTRALIDADES Y SUBCENTRALIDADES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.....	107
MAPA 3.4 CANTIDAD DE LÍNEAS DE COLECTIVOS POR CUADRA. CIUDAD DE BUENOS AIRES .....	108
MAPA 3.5 DISTANCIA A REDES DE SUBTERRÁNEOS.....	109
MAPA 3.6 COBERTURA DE ESCUELAS PÚBLICAS DE NIVEL PRIMARIO .....	110
MAPA 3.7 DISTRIBUCIÓN DE LAS ESCUELAS DE GESTIÓN ESTATAL Y PRIVADA. CIUDAD DE BUENOS AIRES .	111
MAPA 3.8 NIVEL DE CRITICIDAD SEGÚN NECESIDAD DE ESPACIO VERDE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ....	112
MAPA 3.9 DIFERENCIA ENTRE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y SUPERFICIE CONSTRUIBLE (VACANCIA). CIUDAD DE BUENOS AIRES. ....	113
MAPA 4.1 SUBASTAS DE BIENES DEL ESTADO ENTRE LOS AÑOS 2017 Y 2019.....	165
MAPA 4.2 VILLAS Y ASENTAMIENTOS EN PROCESO DE (RE)URBANIZACIÓN.....	170
MAPA 4.3 LOCALIZACIÓN DE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES .....	175
MAPA 4.4 NUEVO EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN LOS DISTRITOS ECONÓMICOS. COMUNA 4 .....	179
MAPA 5.1 ÁREA DEL DISTRITO TECNOLÓGICO .....	188
MAPA 5.2. PRINCIPALES CENTRALIDADES DE LA CIUDAD, CON RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD METROPOLITANAS. ....	190
MAPA 5.3. POLÍGONO DELIMITADO POR LA LEY 2973 DE CREACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO .....	201
MAPA 5.3. RADIOS CENSALES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y DISTRITO TECNOLÓGICO. CENSO 2010. ....	196
MAPA 6.1 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2003-2017 .....	232
MAPA 6.10 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2014, 2016 Y 2017.....	257
MAPA 6.12 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. PERÍODO 2006-2017 .....	259
MAPA 6.13 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2006-2017.....	261
MAPA 6.14 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. PERÍODO 2003-2017 .....	264
MAPA 6.15 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2003-2017.....	266
MAPA 6.2 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2003-2017 .....	234
MAPA 6.3 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2003-2017 .....	238
MAPA 6.4 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2003-2017 .....	240

<b>MAPA 6.5 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2015, 2016 Y 2017</b> .....	244
<b>MAPA 6.6 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2015, 2016 Y 2017</b> .....	246
<b>MAPA 6.7 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017</b> .....	250
<b>MAPA 6.8 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA EN LOS BARRIOS DEL SUR Y PRECIOS PROMEDIO. 2014, 2016 Y 2017</b> .....	252
<b>MAPA 6.9 DISTRIBUCIÓN DEL ACUMULADO DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PRECIOS PROMEDIO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017</b> .....	255
<b>MAPA 7.1 ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO</b> .....	284
<b>MAPA 7.2 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017</b> .....	286
<b>MAPA 7.3 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016</b> .....	289
<b>MAPA 7.4 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. AÑOS 2015, 2016 Y 2017</b> .....	291
<b>MAPA 7.5 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017</b> .....	293
<b>MAPA 7.6 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER, SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. AÑOS 2014, 2016 Y 2017</b> .....	295
<b>MAPA 7.7 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE VENTA DE LOCALES COMERCIALES, SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017</b> .....	298
<b>MAPA 7.8 DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS DE ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES, SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017</b> .....	300
<b>MAPA 7.9 LOCALIZACIÓN DE LAS EMPRESAS TIC (DICIEMBRE 2018), SEGÚN ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO Y ÁREAS MÁS DINÁMICAS EN EL PROCESO DE VALORIZACIÓN</b> .....	310

## **T**

<b>TABLA 1.1 CLASIFICACIONES DEL ÁREA CENTRAL PARA AUTORES DE LA ESCUELA DE CHICAGO</b> .....	41
<b>TABLA 2.1 INDICADORES UTILIZADOS PARA OPERACIONALIZAR LA VARIABLE <i>CAMBIO EN LOS USOS DEL SUELO</i></b> .....	64
<b>TABLA 2.10 SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN Y NOMENCLATURA ELABORADA PARA LA INVESTIGACIÓN</b> .....	99
<b>TABLA 2.2 INDICADORES DE DESIGUALDAD SOCIO-TERRITORIAL UTILIZADOS</b> .....	66
<b>TABLA 2.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA DE ABORDAJE METODOLÓGICO DE LA TESIS</b> .....	67
<b>TABLA 2.4 CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PROPUESTA PARA ESTA TESIS</b> .....	73
<b>TABLA 2.5 SÍNTESIS DE ENTREVISTAS REALIZADAS Y GRUPOS DE ANÁLISIS</b> .....	76
<b>TABLA 2.6 MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES</b> .....	81
<b>TABLA 2.7 TIPOLOGÍAS INMOBILIARIAS TOMADAS COMO INDICADORES</b> .....	86
<b>TABLA 2.8 UNIDADES TERRITORIALES DE ANÁLISIS</b> .....	87
<b>TABLA 2.9 SÍNTESIS DE LAS PERIODIZACIONES CONSTRUIDAS PARA ESTA TESIS</b> .....	98
<b>TABLA 3.1 INDICADORES SOBRE CONDICIONES DE VIDA EN COMUNAS SELECCIONADAS, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES</b> .....	139
<b>TABLA 5.1 INDICADORES UTILIZADOS PARA EL ANÁLISIS DE CONDICIONES SOCIO-HABITACIONALES EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO</b> .....	197
<b>TABLA 6.1 CANTIDAD DE OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA SEGÚN PERÍODOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES Y UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS</b> .....	233
<b>TABLA 6.10 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2014, 2016 Y 2017</b> .....	253

<b>TABLA 6.11 CANTIDAD DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.....</b>	<b>254</b>
<b>TABLA 6.12 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER, EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2014, 2016 Y 2017 .....</b>	<b>256</b>
<b>TABLA 6.13 CANTIDAD DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.....</b>	<b>259</b>
<b>TABLA 6.14 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.....</b>	<b>262</b>
<b>TABLA 6.15 CANTIDAD DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.....</b>	<b>264</b>
<b>TABLA 6.16 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER, PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017.....</b>	<b>268</b>
<b>TABLA 6.17 PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NUEVAS. PERÍODOS 2003-2005; 2006-2008; 2009-2011; 2012-2014; 2015-2017. CIUDAD DE BUENOS AIRES, COMUNAS 4 Y 8 Y BARRIOS DEL SUR.....</b>	<b>269</b>
<b>TABLA 6.2 PARTICIPACIÓN DE LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR EN LA CANTIDAD DE TERRENOS OFRECIDOS EN LA CABA. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014 Y 2015-2017 .....</b>	<b>234</b>
<b>TABLA 6.3 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE TERRENOS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. PERÍODOS 2003-2005 (1), 2006-2008 (2), 2009-2011 (3), 2012-2014 (4) Y 2015-2017 (5).....</b>	<b>235</b>
<b>TABLA 6.4 CANTIDAD DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN PERÍODOS.....</b>	<b>239</b>
<b>TABLA 6.5 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES .....</b>	<b>241</b>
<b>TABLA 6.7 CANTIDAD DE OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SELECCIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES. AÑOS 2015, 2016 Y 2017.....</b>	<b>243</b>
<b>TABLA 6.8 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN PORCENTUAL, PARA LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2015, 2016 Y 2017.....</b>	<b>248</b>
<b>TABLA 6.9 CANTIDAD DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA PARA UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. AÑOS 2014, 2016 Y 2017.....</b>	<b>249</b>
<b>TABLA 7.1 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE TERRENOS EN VENTA. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>285</b>
<b>TABLA 7.10 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE OFICINAS EN ALQUILER PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017 .....</b>	<b>296</b>
<b>TABLA 7.10 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE OFICINAS EN ALQUILER. 2014, 2016 Y 2017 .....</b>	<b>294</b>
<b>TABLA 7.11 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017.....</b>	<b>297</b>
<b>TABLA 7.12 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>298</b>
<b>TABLA 7.13 EVOLUCIÓN LA CANTIDAD DE OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>299</b>
<b>TABLA 7.14 DISTRIBUCIÓN DE LAS EMPRESAS TIC RADICADAS EN EL MARCO DE LA LEY 2972. DICIEMBRE 2018.....</b>	<b>309</b>
<b>TABLA 7.14 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER ENTRE DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 .....</b>	<b>301</b>

<b>TABLA 7.15 EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS TICs RADICADAS EN EL DISTRITO TECNOLÓGICO (2009-2018)</b>	<b>311</b>
<b>TABLA 7.16 GRANDES INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS EN LA ZONA 3</b> .....	<b>324</b>
<b>TABLA 7.2 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE LOS TERRENOS A LA VENTA PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017</b> .....	<b>287</b>
<b>TABLA 7.3 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016</b> .....	<b>289</b>
<b>TABLA 7.4 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE DEPARTAMENTOS A LA VENTA PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. PERÍODOS 2003-2005, 2006-2008, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2016</b> .....	<b>290</b>
<b>TABLA 7.5 PRECIO PROMEDIO (U\$S) POR METRO CUADRADO Y VARIACIÓN PORCENTUAL DE LAS OFERTAS DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN UNIDADES TERRITORIALES SELECCIONADAS. TODOS LOS PERÍODOS</b> .....	<b>290</b>
<b>TABLA 7.6 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. 2015, 2016 Y 2017</b> .....	<b>291</b>
<b>TABLA 7.7 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2015, 2016 Y 2017</b> .....	<b>292</b>
<b>TABLA 7.8 PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO EN LA OFERTA DE OFICINAS EN VENTA. 2014, 2016 Y 2017</b> .....	<b>292</b>
<b>TABLA 7.9 EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR M2 DE OFICINAS EN VENTA PARA DISTINTAS ZONAS DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. 2014, 2016 Y 2017</b> .....	<b>294</b>
<b>TABLA 8.1 SÍNTESIS DE ENTREVISTAS REALIZADAS Y GRUPOS DE ANÁLISIS</b> .....	<b>337</b>

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

Anderson, P. (2003) Neoliberalismo. Un balance provisorio. En *La trama del Neoliberalismo. Mercado, crisis y exclusión social*. Buenos Aires: Clacso.

Apaolaza, R. (2018) *Territorio, transporte y capitales. Dinámicas y efectos del aislamiento socioterritorial sobre los jóvenes residentes de los nuevos asentamientos periféricos del área metropolitana de Buenos Aires* (Tesis doctoral). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Apaolaza, R. (2009) *Autogestión de la vivienda popular y producción del espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Complejo Monteagudo* (Tesis de Licenciatura). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Apaolaza, R. y Bosoer, L. (2014). Identificación de procesos de gentrificación a partir del análisis estadístico espacial de micro-unidades censales: Una propuesta para el caso de la Ciudad Buenos Aires. *II Seminario Internacional Contested Cities*. Santiago de Chile: FAU-UCh, 1-11.

Arrighi, G. (1999) *El largo siglo XX*. Madrid, España: Akal

Arqueros Mejica, S. y Gonzalez Redondo, C. (2017) La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid 16*. N°7, 7-29. Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2851>

Baer, L. (2011) *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano* (Tesis doctoral). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Baer, Luis (2013) Principios de economía urbana y mercados de suelo. En Erba (org.), *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: teoría e práctica*. (pp. 222-231) (vol. 1). Cambridge, Inglaterra: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Disponible en: [https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/2415\\_1773\\_Definicion\\_de\\_politicas\\_urbanas.pdf](https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/2415_1773_Definicion_de_politicas_urbanas.pdf)

Baer, L.; Reese, E.; Duarte, J. (2016) La captura de plusvalías en Argentina. Expandiendo el uso de la valorización del suelo. En: *La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe* (pp. 17-40). Nueva York, Estados Unidos.

Baker, T. y Temenos, C. (2015) *Urban Policy Mobilities Research: introduction to a debate*. IJUUR, vol. 39.4

Bates, Lisa (2013). *Gentrification and displacement study* (Tesis doctoral) Portland, BPS.

Berman, M. (1988). *Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad*. Madrid: Siglo XXI.

Bertoncello, R. (2010) Configuración espacial de una metrópoli. En Lattes, A. (coord.) *Dinámica de una Ciudad: 1810-2010*. Buenos Aires: Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 536 p.

Blanco, J. y Apaolaza, R. (2016) Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. En: *Revista INVI*, vol. 31, N° 88. 73-98. Santiago de Chile.

Borja, J., Carrión, F. y Corti, M. (eds.) (2017) *Ciudades resistentes, ciudades posibles*. Barcelona: Editorial UOC. 350 p.

Borja, J. (2009) Gobiernos locales, políticas públicas y participación ciudadana. En: *Revista Aportes, política y democracia*. Buenos Aires: Asociación de Administradores Gubernamentales.

Borja, J. (2011) *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. 368p. Buenos Aires: Café de las Ciudades

Borja, J. y Muxí, Z. (2000) *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona. Disponible en:

[http://www.esdi-online.com/repositori/public/dossiers/DIDAC\\_wdw7ydy1.pdf](http://www.esdi-online.com/repositori/public/dossiers/DIDAC_wdw7ydy1.pdf)

Borja, J. (2012) *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual*. Barcelona, España: Universitat de Barcelona

Borja, J. (2003) *La ciudad conquistada*. Madrid, España: Alianza editorial

Bortolozzi, A. (2009) Educación ambiental, territorio urbano y nuevas prácticas socio-espaciales: repensando el proceso de "gentrificación" para la sustentación de las ciudades brasileñas. *Utopía y Praxis Latinoamericana*, Vol. 14, N° 44, p. 125-129.



Botelho, T. (2005) Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. *EURE*, Vol. 31, N° 93, p. 53-71.

Brenner, N. (2017) *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Barcelona: Icaria

Capel, H. (2011) Derecho para la ciudad en una sociedad democrática. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XV, n° 353 (2). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-353/sn-353-2.htm>>.

Caporossi, C. (2017) *Las centralidades barriales en la planificación urbana. Barrios pericentrales de Córdoba: en caso de San Vicente*. Buenos Aires: Café de las Ciudades. 122 p.

Caravaca, I. y Méndez, R. (2003). Trayectorias industriales metropolitanas: nuevos procesos, nuevos contrastes. *EURE* (Santiago), 29(87), 37-50. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008700003>

Carman, M. (2011) El proceso de ennoblecimiento y la salida negociada de los innobles en Buenos Aires. *Cad. Metrop*, São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 257-278

Carmona, R. (2017) Implicancias políticas y sociales en el desarrollo de Distritos Creativos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *9° Congreso Latinoamericano de Ciencia Política*. Montevideo, 26 al 28 de julio.

Carter, H. (1983) *El estudio de la Geografía Urbana*. Madrid, España: Instituto de Estudios de Administración Local

Carbajal, R. (2003). Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo. *Revista Argentina de Sociología*, 1(1) [fecha de Consulta 7 de Noviembre de 2019]. ISSN: 1667-9261. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=269/26900107>

Castells, M. (1997). *La era de la información. Economía, sociedad y cultura*. Madrid, España: Alianza

Castells, M. (2012) *Redes de indignación y esperanza*. Madrid, España: Alianza editorial.

Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013) Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social* [en línea] 2013, 10 (Mayo-Agosto): [Fecha de consulta: 21 de junio de 2019] Disponible en: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=62828837002>> ISSN 1870-0063

Castrillon, A. y Cardona, S. (2014) El urbanismo y la planeación moderna. Glocalidades en la formación de la modernidad urbana de Medellín. *Historia y Sociedad*, N° 26, pp. 17-51

Cevallos-Arauz, A. (2018) Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito). *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, vol. 28, nro 2

Chesnais, F. (2001) *La mundialización financiera*. Buenos Aires, Argentina: Losada

Ciccolella, P. y Baer, L. (2008). Buenos Aires tras la crisis: ¿Hacia una metrópolis más integradora o más excluyente? En: *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. XL, Nro 157, Madrid.

Ciccolella, P. y Lucioni, N. (2005). La Ciudad Corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En C. de Mattos, y otros (editores). *Gobernanza, Competitividad y redes. La gestión de ciudades en el siglo XXI*. Santiago de Chile, Instituto de estudios urbanos y Territoriales, PUCCh.

Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2000) Sociospatial Impacts of the Development of Global City Functions. En Sassen, S. (Ed.) *Linked Cities*, New York-London: Routledge

Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2006) Metrópolis en transición. Buenos Aires modelo XXI, una ciudad sin proyecto, entre la expansión económica y la crisis. En A.F. Alessandri Carlos y A.U. de Oliveira (orgs.) *Geografías de Sao Paulo*, Sao Paulo: Editora Contexto, ISBN 85-7244-274-X

Ciccolella, P., Mignaqui, I. (2009) Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires. *Centro-h*. Disponible en: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112536008>> ISSN 1390-4361

Ciccolella, P. (2014) *Metrópolis latinoamericanas, más allá de la globalización*. Buenos Aires: Café de las Ciudades-OLACCHI

Ciccolella, P. (2007) Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas. En: Fernández Caso y Gurevich (coord.) *Geografía. Nuevos temas, nuevas preguntas*. Buenos Aires: Biblos. 205 pp.

Ciccolella, P.; Vecslir, L. y Baer, L. (2015) Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto*, 11, pp 11-28

Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *EURE* (Santiago), 25(76), 5-27. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001>

Clark, E. (2005) The order and simplicity of gentrification – a political challenge. En: Lees, Slater & Wyly (eds.) *The gentrification reader*. Londres: Routledge

Coalición Internacional del Hábitat (HIC) (2018) *Habitat International Coalition and the Habitat Conferences 1976-2016*. Disponible en: <https://www.hic-igs.org/news.php?pid=7420>

Connoly, P. (1998) La industria de la construcción y las relaciones de trabajo en la industria de la construcción mexicana. En Michel, M. (coord.) *Procesos Habitacionales en la Ciudad de México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa/SEDUE.

Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma Buenos Aires –CESBA- (2018) *Integración urbanística y social de villas en agenda. Un abordaje a su intervención*. - 1a ed ampliada. - Buenos Aires: Consejo Económico y Social de la CABA. Disponible en: <http://www.bdigital.cesba.gob.ar/bitstream/handle/123456789/466/Villas.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Contreras, Y. (2011) La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, Vol. 37, N° 112, p. 89-113.

Cook, P. y Lazzeretti, L. (2008) *Creative cities, cultural clusters and local Economic Development*. UK: Edward Elgar Publishing Limited

Coulomb, R. (1984) *La vivienda de alquiler en zonas de reciente urbanización. El caso de la zona metropolitana de la ciudad de México. 1970-1982*. México: Programa de Estudios de Vivienda en América Latina y Centro de la Vivienda (CENVI) (mimeografiado)

Cravino, M., y Palombi, A. (2015). El macrismo ¿neoliberal? Política urbana en el sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*, 8(15), 56-67. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.mnpu>

Cuenya, B. (2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno urbano*, 21(21) Disponible en: [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-36552016000200008&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552016000200008&lng=es&tlng=es)

Cuenya, B.; Fidel, C. y Herzer, H., eds (2004) *Fragmentos Sociales. Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires: Siglo veintiuno editores Argentina

Cuenya, B. (2012). Grandes proyectos urbanos, cambios de centralidad urbana y conflicto de intereses. Notas sobre la experiencia argentina. En Cuenya, B. Novais, P. y Vainer C. (Comp.), *Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera* (pp. 27 - 66). Buenos Aires: Café de las ciudades.

Davidson M. y Lees, L. (2005) New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and planning A*, vol. 37 pp 1165-1190

Delgadillo, V. (2016) Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. En: *Revista INVI*, vol. 31, N° 88. 73-98. Santiago de Chile

De Mattos, Carlos (2010) Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. En *Revista Norte Grande*, N° 47, Santiago de Chile.

De Mattos, C. A. (2004) De la planificación a la governance: implicancias para la gestión territorial y urbana". En *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, N° 107, Curitiba, Brasil.

Del Río, J. P. y Duarte, J. (2012) La gestión del suelo y la distribución de la ciudad. Una articulación compleja para la política habitacional en el Conurbano Bonaerense En: Cravino, M.C. (org) *Construyendo barrios. Transformaciones socio territoriales a partir de los programas federales de vivienda en el AMBA*. Los Polvorines, Buenos Aires: CICCUS-UNGS

Depetris Chauvin, P. (2015) *Transformación y revitalización urbanas en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires: El caso del Distrito Tecnológico (2008-2014)* (Tesis de Licenciatura). Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.

Di Bella, A. (2015) Río de Janeiro, capital de grandes eventos: desarrollo urbano y derecho a la ciudad. *Cuadernos del Claeh*, año 34, Nro 102

Díaz, M. (2019) Políticas habitacionales y urbanismo neoliberal: la intervención estatal en la Villa 20, Argentina (1984-2018). *Revista de Urbanismo*, 40, 1-19. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2018.51814>

Díaz Parra, I. y Rabasco, P. (2013) ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. En *Cuaderno Geográficos de la Universidad de Granada*, Vol. 52, no 2, pp. 99-118.

Díaz Parra, I. (2015). Introducción. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México, UNAM, Posgrado en Urbanismo, Contested Cities e Instituto de Geografía, UNAM, pp. 11-31.

Díaz Parra, I. (2014) El regreso a la ciudad consolidada. En: *Ciudades*, núm. 103, Puebla, México: Red Nacional de Investigación Urbana, pp. 25-32.

Díaz Parra, I. (2011) Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. En: *Encrucijadas. Revista crítica de Ciencias Sociales*. N°2, 48-68.

Díaz Parra, I. (2013) La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona. Vol. XVIII, n° 1030. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1030.htm>

Díaz Parra, I. y Apaolaza, R. (2019) Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *Estudios demográficos y urbanos*. En prensa.

Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 12-23.

Domínguez Roca, L. (2005) Centralidad y políticas urbanas. Reflexiones sobre el “deterioro” y la “rehabilitación”. Revista *Espacio e Tempo*, N° 18, San Pablo. p. 213-232

Dot Jutgla, E., Casellas, A y Pallares-Barbera (2010). Gentrificación productiva en Barcelona. Efectos del nuevo espacio económico. En *IV Jornadas de Geografía Económica*. León, 1 y 2 de julio.

Espina, H.; Foray, F., Lerena, N. y Moroni, M. (2013). Planeamiento Estratégico en la Ciudad de Buenos Aires: ¿qué ciudad desea el Modelo Territorial? En: *Memorias del XIV EGAL*, Lima, Perú, 8 al 12 de abril. Disponible en: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Ordenamientoterritorial/31.pdf>

Fainstein, S. (1994) *The city builders: property, politics, and planning in London and New York*. Oxford, UK: Blackwell.

Fainstein, C. y Palombi, A. (2019). Pragmatismo, desaliento de expectativas y gobernabilidad. La política de villas de las gestiones de Mauricio Macri en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2007-2015). *Territorios*, (40), 227-244. <https://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.6208>

Farinós Dasí, Joaquín (2008) Gobernanza territorial para el desarrollo sostenible: estado de la cuestión y agenda. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, N° 46

Fernández, V. R. (2017) *La trilogía del erizo-zorro. Redes globales, trayectorias nacionales y dinámicas regionales desde la periferia*. Madrid: Anthropos

Fernández Güell, J. M. (1997) Planificación estratégica de ciudades. Barcelona: Gustavo Gilli.

Fernández-Satto, V., & Vigil-Greco, J. (2007). Clusters y desarrollo territorial. Revisión teórica y desafíos metodológicos para América Latina. *Economía, Sociedad y Territorio*, VI (24), 859-912.

Florida, R. (2010) *La clase creativa. La transformación de la cultura y el trabajo en el siglo XXI*. Buenos Aires: Paidós, 450p.

Friedmann, R. (2005). Marketing estratégico de ciudades. *Ábaco*, (44/45), 21-27. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/20797155>

Garnier, J. P. (2011) Treinta objeciones a Horacio Capel. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XV, nº 353 (1). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-353-1.htm>>

Girola, M. F., Yacovino, M. P. y Laborde, S. (2011). Recentrando la centralidad: Proceso de recualificación urbana y espacio público en la ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica. *Cuaderno urbano*, 10(10), 25-40. Disponible en: [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-36552011000100003&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552011000100003&lng=es&tlng=es) .

Glass, R. (1964) *Introduction to London: aspects of change*. London: Centre for Urban Studies (reprinted in GLASS, R. (1989) *Cliche's of Urban Doom*, pp. 132–158. Oxford: Blackwell

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. CONSEJO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL (2000) *Plan Urbano Ambiental*. Documento Final. GCBA, Buenos Aires.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO. SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2011) *Modelo territorial: Buenos Aires 2010-2060*. Buenos Aires.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO. SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2011) *Informe Territorial Comuna 4*. Buenos Aires.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO. SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2010) *Informe Territorial Comuna 8*. Buenos Aires.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO. SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (s/f) *Plan para la Comuna 4*. Buenos Aires.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO. SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (s/f) *Plan para la Comuna 8*. Buenos Aires.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO. SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO. *Atlas de indicadores de desarrollo urbano 2010*. Disponible en: [http://cdn2.buenosaires.gob.ar/planeamiento/atlas\\_ii\\_final.pdf](http://cdn2.buenosaires.gob.ar/planeamiento/atlas_ii_final.pdf)

Goicoechea, M. E. (2018) ¿Desarrollo en el sur de Buenos Aires? *Bitácora Urbano territorial*. Bogotá

Goicoechea, M.E. (2017) *Distritos creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015)* (Tesis doctoral). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Gonzalez, S. y Waley, P (2013) Traditional Retail Markets: The New Gentrification Frontier? *Antipode: a radical journal of geography*, 45 (4). 965 - 983. ISSN 0066-4812

Gonzalez, S. (2011) Bilbao and Barcelona ‘in Motion’. How Urban Regeneration ‘Models’ Travel and Mutate in the Global Flows of Policy Tourism. *Urban Studies*, N° 48

Gonzalez Redondo, C. (2018) *Del distrito gubernamental a la nueva sede de gobierno. Disputas en torno al espacio urbano en la ciudad de Buenos Aires* (Tesis de Maestría). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Gotham, K. (2006) The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real State sector. En: *American Journal of sociology*. Vol 112. No. 1. Chicago: University of Chicago Press.

Gotham, K. (2012) Creating Liquidity Out of Spatial Fixity. The Secondary Circuit of Capital and the Restructuring of the US Housing Finance System. En Aalbers, M. B. *Subprime cities: the political economy of mortgage markets*. Chicester: Wiley-Blackwell (an imprint of John Wiley & Sons)

Guevara, T. (2013). La renovación como estrategia de desarrollo urbano en Buenos Aires (1996-2011). *Apuntes: Revista de Estudios sobre Patrimonio Cultural - Journal of Cultural Heritage Studies*, 26(2), 68-79. Disponible en: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1657-97632013000200006&lng=en&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-97632013000200006&lng=en&tlng=es).



Guevara, T., Imori, M. y Paschkes Ronis, M. (2011) Parque de los Patricios. En Herzer, Hilda (ed.) *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo*. Buenos Aires: IIGG

Guevara, T. (2011) ¿La ciudad para quién?: Políticas habitacionales y renovación en La boca. *Cuaderno urbano*, 11(11), 81-99. Disponible en: [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-36552011000200004&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552011000200004&lng=es&tlng=es)

Greene, R. (2005) Pensar, dibujar, matar la ciudad: orden, planificación y competitividad en el urbanismo moderno". En *Revista EURE*, N° 94, Santiago de Chile, Chile.

Hardoy, J. (1992) *Rethinking the Latin American City*. Washington, DC: Woodrow Wilson Center Press.

Harvey, D. (1989) From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*. Series B, Human Geography, n° 71 (1), p. 3-17.

Harvey, D. (2013) *Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal

Harvey, D. (1978) The urban process under capitalism: a framework for analysis. En: *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 2, N° 1-4.

Harvey, D. (1977) *Urbanismo y desigualdad social*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI

Harvey, D. (2014) *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Madrid, España: Traficantes de sueños. Capítulo 11. Desarrollos geográficos desiguales y producción del espacio p.149-164.

Harvey, D. (2007) Notas hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual (Traducido por Lisa Di Cione. Presentación y comentarios Vicente. Di Cione), *GeoBaires. Cuadernos de Geografía* (Obra original publicada en 2006).

Harvey, D. (2004) *El Nuevo imperialismo*. Madrid: Akal

- Harvey, D. (2005) *Breve historia del neoliberalismo*. Buenos Aires: Akal
- Hernández Cordero, A. (2016) De la botiga a la boutique. Gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. *URBS*, vol 6, N°1. 79-99.
- Hernández Cordero, A. y Stoyanka, A. (2016). ¿Mercados, museos o malls? La gentrificación de los mercados municipales en Barcelona y Madrid. *Entre Diversidades. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 143-173
- Herrera Medina, E.; Bonilla, H, y Molina, L. (2013) Ciudades creativas, ¿paradigma económico para el diseño y la planeación urbana? *Bitácora Urbano Territorial*, 22(1), 11-20
- Herrera-Medina, E., Martí-Noguera, J. y Molina-Prieto, L. (2017). Rehabilitación del contenedor y expulsión del contenido: el modelo obsoleto de renovación urbana de Bogotá. *Bitácora Urbano Territorial*, 27(1), 9-15. <https://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v27n1.39917>
- Herzer, H. (organizadora) (2008) *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de buenos aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Herzer, H. (compiladora) (2012) *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Café de las Ciudades
- Hidalgo, R. y Janoschka, M. (Eds) (2014) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile – Universidad Autónoma de Madrid.
- Hirsh, J. (2001) ¿Qué es el estado? Reflexiones acerca del estado capitalista. En: *El estado nacional de competencia. Estado, democracia y política en el capitalismo global*. México: UAM-Xochimilco
- Holloway, J y Picciotto, S. (1978) Introducción: hacia una teoría materialista del estado (Publicado como introducción de J. Holloway y S. Picciotto (eds.): *State and capital. A marxist debate*, Londres: Edward Arnold (traducción inédita)
- Inzulza-Contardo, J. (2011). “Latino Gentrification”?: Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085–2107. doi:10.1177/0042098011423425

Inzulza, J. y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 135-159. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>

Jakobus, R. (2015) *Inclusionary Housing. Creating and Maintaining Equitable Communities*. Cambridge: Lincoln Insitute of Land Policies. 62 pp.

Jajamovich, G. (2016). Puerto Madero ´en movimiento´: movilidad de políticas y modelos urbanos en América Latina (1999-2012). *Revista INVI*, 31(87), 59-84

Jajamovich, G. (2012) Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires. Lo que plantea y lo que excluye. *Café de las ciudades*, año 11, Núm 18

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.

Janoschka, M. y J. Sequera (2014) Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En: Juan José Michelini (ed.) *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*. pp. 82-104. Madrid: Catarata

Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 7-40. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>

Jaramillo, S. (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (Segunda edición revisada y ampliada), Bogotá, Colombia: UNIANDES

Jaramillo, S. (2006) Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá. Documento CEDE, 2006, N° 2006-40, Universidad de los Andes, Bogotá

Jessop, B. (1980) Teorías recientes sobre el Estado capitalista. En: *Críticas de la Economía Política*, 16/17, México: El Caballito

Kozak, D. (2008) *Urban Fragmentation in Buenos Aires: The Case of Abasto*. Oxford: Oxford Brookes University.

Kralich, S. y Lerena Rongvaux, N. (2014). Derecho al suelo y la ciudad, en América Latina. La realidad y los caminos posibles. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 24 (1), 1-17.

Kurtz, R. (1993) *O colapso da modernização*. Sao Paulo: Paz e terra

Lacarrieu, M. (2016). "Mercados tradicionales" en los procesos de gentrificación/recualificación. Consensos, disputas y conflictos. *Alteridades*, 26(51), 29-41. Disponible en: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-70172016000100029&lng=es&tlng=pt](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-70172016000100029&lng=es&tlng=pt)

Le Corbusier (1998) [1921] *Hacia una arquitectura*. Barcelona: Apóstrofe. 243 p.

Lees., L., Shin, H.B. and López-Morales, E. (eds.) (2015) *Global Gentrifications: Uneven development and displacement*. Bristol: Policy Press, pp.441-452

Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. (2008) *Gentrification*. New York: Taylor & Francis. 334 p.

Lees, L. (2012) The geography of gentrification. Thinking through comparative urbanism. *Progress in human geography*, 38(2): 155-171

Leite, R. A (2010) Exaustão das cidades. Antinobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, Vol. 25, N° 72, p. 73-88

Lerena, N. (2019) Diez años del Distrito Tecnológico: políticas de desarrollo urbano y valorización inmobiliaria en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. *Revista QUID 16*. N°11, 201-221

Lerena, N. (2016a). Planificación urbana estratégica, transformaciones territoriales y derecho a la ciudad: el caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (CABA). En *XXX Jornadas de investigación y XII Encuentro Regional SI+FADU, Configuraciones, Acciones y Relatos*. Buenos Aires. 6-7 octubre.

Lerena, N. (2016b). Crónica de un negocio anunciado: operaciones de recalificación industrial en Barcelona y Buenos Aires. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(2), 113-120.

Lerena, N., Apaolaza, R. y Tillman, R. (2016) Sobre subterráneos, bicisendas y ciudades para pocos. La doble función del transporte en los procesos de gentrificación en Parque Patricios, Buenos Aires. SERIE (IV-4B). WPCC-164529. Disponible en: <http://contested-cities.net/working-papers/2016/sobre-subterraneos-bicisendas-y-ciudades-para-pocos-la-doble-funcion-del-transporte-en-los-procesos-de-gentrificacion-de-parque-patricios-buenos-aires/>

Levy, D., Comey, J. y Padilla, S. (2006). *In the face of gentrification: Case Studies of local efforts to mitigate displacement*. Washington: The Urban Institute.

Ley, D. (1996) *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.

Lobato Correa (1993) *O Espaço urbano*. San Pablo, Brasil: Ático

López Morales, E.; Arriagada Luco, C.; Gassic, I.; Meza Corvalán, D. (2015) Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE*, vol. 41, N° 141, p. 45-67.

López Morales, E. (2008) Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, núm. 270 (100). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>>

López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de geografía Norte Grande*, (56), 31-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>

Lungo, M. (ed.) (2004). *Grandes proyectos urbanos (Large urban projects)*. San Salvador: Universidad Centroamericana José Simeón Cañas.

Magno, J. (2018) La regularización dominial de las villas de emergencia en la ciudad. *Revista Voces en el Fénix*, 71.

Mansilla López, J. (2016) Urbanismo, privatización y marketing urbano. La Barcelona neoliberal a través de tres ejemplos. *Revista Encrucijadas*, vol. 11.

Marcús, J. (2012) Procesos de renovación urbana: hacia la “marca Buenos Aires” desde el “modelo Barcelona. En: *VII Jornadas de Sociología*, Universidad Nacional de La Plata, 5-7 diciembre.

Marcuse, P. (1985) Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, pp. 195–240.

Marcuse, P. (2011) ¿Qué derecho para qué ciudad en Lefebvre? En: *Revista Urban*, 2, pp.17-21

Marrero Guillamón, I. (2003). ¿Del Manchester catalán al SOHO barcelonés? La renovación del barrio de Poblenou en Barcelona y la cuestión de la vivienda. *Revista Scripta Nova*, 146. Disponible en: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(137\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(137).htm)

Mathivet, C. (2010) El derecho a la ciudad: claves para entender la propuesta de crear “otra ciudad posible”, en *Ciudades para tod@s: por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias*. Chile: HIC

Menazzi, L. (2014) La ciudad de Buenos Aires en su laberinto. Los últimos intentos de trasladar el Mercado de Hacienda y la relevancia de los actores locales a la hora de definir los procesos urbanos. En *Revista Pampa*, N° 10. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4961406>

Menazzi, L (2009). PROYECTOS URBANOS EN MATADEROS: persistencias y rupturas en las propuestas sobre un barrio industrial. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 1(2), [fecha de Consulta 10 de Octubre de 2019]. ISSN: 2175-3369. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1931/193114458007>

Menazzi Canese, L. (2013) Ciudad en dictadura. Procesos urbanos en la ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar (1976-1983). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XVII, nº 429. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-429.htm>>.

Mercier, G. (2008). Dimensión cultural de la renovación urbana: un análisis retórico del urbanismo contemporáneo. *Investigación y Desarrollo*, 16(1), 82-117. Disponible en: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-32612008000100005&lng=en&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-32612008000100005&lng=en&tlng=es)

Mignaqui, I. (2012) Planes y proyectos Territoriales. Escenarios de la Metrópolis planificada. In *RIUB* N°8. Buenos Aires procesos metropolitanos p. 121-137

Mignaqui, I. (2010). “La Corporación Buenos Aires Sur: una estrategia de desarrollo inconclusa”. En: M. Gutman (coord.) *Argentina: persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas*. Quito: OLACCHI.

Mignaqui, I. (2003) Tendencias en la organización del espacio residencial en la RMBA en los noventa. En: Rodolfo Bertonecello y Ana Fani Alessandri Carlos (compiladores) *Procesos territoriales en Argentina y Brasil.* , Buenos Aires: Instituto de Geografía, FFyL - UBA

Moura, R. (2014) Transformaciones territoriales y en la red de ciudades. Prioridades en materia de investigación urbano-regional para América Latina. *Revista de Ciencias Sociales, segunda época*, año 6, N° 25. Bernal: Editorial de la Universidad Nacional de Quilmes, pp. 69-94, edición digital, Disponible en: <http://www.unq.edu.ar/catalogo/330-revista-deciencias-sociales-n-25.php>.

Novais, P. (2010) *Uma estratégia chamada “planejamento estratégico”. Deslocamentos espaciais e atribuição de sentidos na teoria do planejamento urbano*. Rio de Janeiro: 7 Letras

Oslak, O. (1991) *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Humanitas. 304 pp.

Oslak, O. (1983) Los sectores populares y el derecho al espacio urbano. *Revista Punto de vista*, 125. Buenos Aires.

Parrado, R. (2018) Rehabilitación urbana y pobreza oculta. *Bitácora Urbano-Territorial*, 28(2). 17-24. Disponible en: <http://www.scielo.org.co/pdf/biut/v28n2/0124-7913-biut-28-02-17.pdf>

Pascual I Esteve, J. M. (Coord.) (1999) *La estrategia de las ciudades. Los Planes Estratégicos como instrumento: Métodos, técnicas y buenas prácticas*. Barcelona: CIDEU

Pírez, P. (2016) Buenos Aires: la orientación neoliberal de la urbanización metropolitana. *Sociologías*, 18(42), 90–118.

Porter, M. (1995) The competitive advantage of the inner city. En: *Harvard Business Review*. Disponible en: <https://hbr.org/1995/05/the-competitive-advantage-of-the-inner-city#>

Porter, M. (1998) Clusters and the new economic competition. En: *Harvard Business Review*, Nov-Dic

Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16 (31), pp. 37-60.

Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16 (31), pp. 37-60.

Pradilla Cobos, E. (2009) *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. México: UAM-Porrúa.

Ramírez Velázquez, B. (2016) La ciudad gentrificada: del proceso a la adjetivación”. *III Seminario internacional de la Red Latinoamericana de investigadores sobre teoría urbana*. Querétaro, México, 5-7 de octubre

Ramírez, B. y Pradilla Cobos, E. (comps.) (2013) *Teorías y políticas territoriales*. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, Colección Antologías, 381 pp.

Reese, E. (2005). Políticas públicas. Normativas y mercados de suelo. En: Basualdo, J. L. 2005. *Manejo de suelo urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la ciudad de Corrientes*. Corrientes: Instituto de Vivienda.

Robert Moraes, S. C. y Da Costa, W. M. (2009) *Geografía crítica. La valorización del espacio*. México: Itaca

Rodríguez, M. F.; Zapata, M.C; Arqueros Mejica, M. S. & Rodríguez, M. C. (2018) “Integración urbana y derecho a la ciudad. Un abordaje a la reurbanización de la Villa 31 de la ciudad de Buenos Aires a partir de Hábitat III”. Ponencia presentada en el 3º Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la Nueva Agenda Urbana. Córdoba, Argentina. Disponible en: <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/11577/1A.4-Rodr%C3%ADguez%20y%20otros.pdf?sequence=10&isAllowed=y>

Rodríguez, M. C. (2019). “Step by step” urbanism. Reconfiguration of metropolitan centrality and villas in Buenos Aires city, Argentina. *Andamios*, 16(39), 15-45.



Rodríguez, M. C. (2015) Estado, clases sociales y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En Delgadillo, Díaz Parra y Salinas (Coords.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, 2015.

Rodríguez, M. C y Di Virgilio, M. (2014) Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. En *revista Direito da cidade*, v. 6 (2)

Rodríguez, M. C.; Arqueros Mejica, S.; Rodríguez, F.; Gomez Schettini, M. y Zapata, C. (2011). La política urbana “PRO”: continuidades y cambios en contextos de renovación en la Ciudad de Buenos Aires. *Revista Cuaderno urbano. Espacio, cultura, sociedad*, Vol. 11, N° 11

Rojo Mendoza, F. (2016) La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cad. Metrop., São Paulo*, v. 18, n. 37, pp. 697-719, set/dez 2016 Disponible en: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37-0697.pdf>

Ron, M. y Sunley, P. (2003) Deconstructing clusters: chaotic concept or policy panacea? *Journal of Economic Geography*, Volume 3, Issue 1, Pages 5–35, Disponible en: <https://doi.org/10.1093/jeg/3.1.5>

Rullansky, I. (2014) Los manteros del microcentro porteño: la Construcción de una presencia ilegítima en el Espacio público. En: *Argumentos*, N°16. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires

Sabatini, F.; Sarella Robles, M.; Vásquez, H. (2009) Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, N°24, 18–25

Salinas Arreortua, L. (2016). Transformación de mercados municipales de Madrid. De espacio de consumo a espacio de esparcimiento. *Revista INVI*, 31(86), 179-201

Salinas Arreortua, Luis Alberto. (2013) Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*. [En línea]. Alicante: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, vol. 4, n° 44, p. 281-305.

Santos, M. (1996). *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: Hucitec

Santos, Milton (1986) *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec. (1ª ed., 1978)  
Trad.cast. Por una geografía nueva. Madrid: Espasa Calpe

Sargatal, M. (2000) El estudio de la gentrificación, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 228. Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-228.htm>

Sargatal Bataller, A. (2003). La vivienda en el centro histórico de Barcelona. El caso de la rambla del Raval. *Revista Scripta Nova*, Nº 146. Disponible en: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(069\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(069).htm)

Sassen, S. (1991) *The Global City: New York, London and Tokyo*. Princeton, Nueva Jersey: Princeton University Press

Schteingart, M. (1989) *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*. México DF: Centro de Estudios y de Desarrollo Urbano del Colegio de México.

Schwartzmann, S. (2009). Transformations urbaines à Palermo Viejo, Buenos Aires: jeu d'acteurs sur fond de gentrification. *Espaces et sociétés*, 138(3), 135-152. doi:10.3917/esp.138.0135.

Scott, A. (2014). Beyond the Creative City: Cognitive – Cultural Capitalism and the New Urbanism. *Regional Studies*, 48(4), 565–578. <https://doi.org/10.1080/00343404.2014.891010>

Segado-Vázquez, F. y Espinosa-Muñoz, V. M. (2015) La ciudad herida. Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo XX. *Revista EURE*, vol.41, n. 123. 103-129. Disponible en: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v41n123/art05.pdf>

Silvestri, G. Y Gorelik, A. (2000). “Ciudad y cultura urbana, 1976-1999: el fin de la expansión”. En: ROMERO, José Luis y ROMERO, Luis Alberto (dir.) Buenos Aires, historia de cuatro siglos. Buenos Aires: Altamira, pp. 461-499

Slater, T. (2009) Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13:2. pp. 292-311.

Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.

Smith, N. (2002) New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34, pp. 427–450.

Smith, N. (2008) *Uneven development: nature, capital, and the production of space*. Athens: The University of Georgia Press. 3rd edition.

Smith, N. (1979) Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, n° 4, p. 538-548.

Smolka, M. y Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *EURE* (Santiago), 29(88), 55-77. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>

Socoloff, I.; Colombo, A.; Kitay, I.; Maltz, H.; Rullansky, I.; Seia, G.; Stiberman L. y Urdampilleta, M. (2012). Gobernar Buenos Aires. Un estudio sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (2008-2012). *VII Jornadas de Sociología*, La Plata.

Socoloff, I. (2013) Polos, distritos y enclaves en Buenos Aires. De la pedagogía del inversor a la "inflación" de los precios del suelo. En: Murillo et al, compilado por Javier Martín, *La ciudad empresa: espacios, ciudadanos y derechos bajo la lógica del mercado*. Buenos Aires: Ediciones del CCC Floreal Gorrini

Socoloff, I. (2015a) El financiamiento global del desarrollo inmobiliario local: revisitando los centros comerciales de Buenos Aires. *Revista INVI*. Santiago de Chile; vol. 29

Socoloff, I. (2015b) Capital inmobiliario-financiero y articulaciones público-privadas: consideraciones a partir del centro comercial Abasto de Buenos Aires. *Revista ciudades. Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*. México

Szajberg, D., Luna, N. y Roitman, A. (2014) Instrumentos de gestión de proyectos urbanos del siglo XXI. Avances y contradicciones del desarrollo urbano en Buenos Aires. En *Bitácora Urbano-Territorial*, N°24

Tabakman, E. (2001). El cascanic de Barcelo: ¿actuación urbanística o “limpieza social”? *Revista Scripta Nova*, N° 94. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-67.htm>

Theodore, N.; Peck, J. y Brenner, N. (2015) Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. En: *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas públicas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños. P 211-244.

Thomasz, A. G. (2008) Transformaciones urbanas en el sector sur del barrio porteño de Parque Patricios: de espacio vacío a recurso. *AIBR, Revista de antropología Iberoamericana*. Madrid. vol. 3 p. 332 – 365

Thomasz, A. G. (2010) Debajo de la alfombra de los barrios del sur. Derecho a la ciudad o nuevas formas de higienismo. *Intersecciones en Antropología*, 11. 15-27, Olavarría.

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

Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE* (Santiago), 27(80), 33-56. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>

Vainer, C. (2000) Patria, empresa e mercadería. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. En: Arantes, Otilia; Vainer, Carlos y Maricato, Erminia (Coords.) *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Río de Janeiro: Vozes

Vecslir, L.; Ciccolella, P. (2009). *Nuevos territorios del ocio y el comercio en la región metropolitana de Buenos Aires (1990-2008)*. Proyección Mendoza: Instituto CIFOT, Universidad Nacional de Cuyo.

Vecslir, L; Blanco, J., Nerome, M.; Sciutto, F.; Maestrojuan, P. y Rodríguez, L. (2018) *Un corredor sin autopista. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Café de las Ciudades. 160 p.

Vecslir, L; Blanco, J., Nerome, M.; Sciutto, F.; Maestrojuan, P. y Rodríguez, L. (2017). Reestructuración de la centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *Revista Transporte y territorio*, N°17. Pp. 267-287

Vecslir, L. y Ciccolella, P. (2011). Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista de geografía Norte Grande*, (49), 63-78. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022011000200005>

Velásquez-Castañeda, C. (2013). Intervenciones estatales en sectores informales de Medellín. Experiencias en mejoramiento barrial urbano. *Bitácora Urbano Territorial*, 23, Nro 2. Bogotá

Vera, P. (2018) Imaginarios del patrimonio en los procesos de reconversión urbana. Puerto Norte, Rosario, Argentina. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10 (Suppl. 1), 49-67. Epub July 30, 2018. <https://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.010.supl1.ao04>

Vidal Koppmann, S. (2007) La expansión de la periferia metropolitana de buenos aires. “villas miseria” y “countries”: de la ghettización a la integración de actores en el desarrollo local urbano. En: *IX Coloquio Internacional Geocrítica*. Porto Alegre: 28 de mayo al 1 junio.

Vidal-Koppmann, S. (2008) Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: balance de una década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, n. 270 (111). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-111.htm>

Yáñez Warner, G., Orellana, A., Figueroa, O., Arenas, F. (Editores). *Ciudad, Poder, Gobernanza*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos, U. Católica de Chile, Serie EURE Libros – Instituto de Geografía, U. Católica de Chile, Serie GEOLibros N° 9 – Colección Rideal, 2008, 455 p.

Ziccardi, A. (coord.) (1991) *Ciudades y gobiernos locales en la América Latina de los noventa*. México: Instituto Mora- Miguel Angel Porrúa- FLACSO.

Zukin, S. (1987) Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13. pp. 129-147.

Zürbriggen, C. (2012) Gobernanza, una mirada desde América Latina. *Perfiles Latinoamericanos*, N° 35, México