

Transformación y revitalización urbanas en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires

El caso del Distrito Tecnológico (2008-2014)

Autor:

Depetris Chauvin, Pablo Ignacio

Tutor:

Baer, Luis

2015

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

Grado

Licenciatura en Geografía
Facultad de Filosofía y Letras
Universidad de Buenos Aires

Tesis de Licenciatura

Transformación y Revitalización Urbanas en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires

el caso del Distrito Tecnológico (2008-2014)

Autor: Pablo Ignacio Depetris Chauvin

Director y consejero de estudio: Dr. Luis Baer



Buenos Aires, agosto de 2015

Agradecimientos

Al escribir esta tesis de Licenciatura se hace inevitable no ver todo el proceso por el que uno ha pasado para poder cumplir con este objetivo tan anhelado que es formarse en la Universidad. Quisiera aprovechar la oportunidad para extender mi agradecimiento a todas aquellas personas que pusieron su granito de arena para que esto fuera posible. Ya sea aportando desde el lado académico o desde el lado personal, su impronta queda en el trabajo.

En primer lugar, a mi director Luis, por su ayuda desinteresada, sus consejos y su constante trabajo en diversas reuniones. También por darme la oportunidad de iniciarme en la investigación. Sin él, este trabajo no habría llegado a buen puerto.

A mis padres, por darme todo el apoyo necesario para poder enfocarme en mis estudios y por inculcarme el valor del aprendizaje. A mis hermanos Nicolás, Irene, Julián, Emilio y Ana, por ser ejemplos a seguir (¡varios ejemplos!), por extenderme siempre una mano y por darme cuñados copados y sobrinos preciosos (lo siento, Rafa, tu tío es geógrafo ahora y no reparador de camiones).

A todos los amigos que he hecho en estos años, los del colegio, los de la facultad, los de Montevideo, los de Campinas... Por las charlas interesantes y desopilantes, por hacerme conocer cosas nuevas, por hacer más ameno pasar el día en el aula. Pero por sobre todo... por no hacer demasiadas preguntas acerca de esta tesis.

Índice de Contenidos

LISTADO DE FIGURAS	6
LISTADO DE ABREVIACIONES	11
CAPÍTULO 1. Introducción	12
1.1. Presentación del Tema	13
1.2. El problema de investigación, preguntas, objetivos e hipótesis	14
1.3. Estructura y organización interna de la Tesis	16
 PRIMERA PARTE: TRANSFORMACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANAS EN LA ZONA SUR	
<hr/>	
INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA PARTE	20
CAPÍTULO 2. El estudio de las transformaciones y las políticas urbanas	22
2.1. Transformaciones en la economía y en la sociedad: nuevas formas de planificación y rol de las ciudades en la era de la globalización	23
2.1.1. La ciudad como objeto de estudio: procesos y actores en la estructura y espacio urbanos	23
2.1.2. Revolución urbana en el período neoliberal: competitividad y <i>entrepreneurialism</i> en las políticas urbanas	24
2.1.3. Nuevas formas de gobernar y gestionar la ciudad: planificación estratégica y gobernanza	27
2.1.4. Espacios urbanos en deterioro: operaciones que apuntan a su transformación	30
2.1.5. Tensiones en las políticas urbanas: imposición de “modelos” y reproducción de la ciudad neoliberal	34
2.1.6. Desarrollo urbano mercantilizado, fragmentado y policéntrico	36
2.2. Transformación y estructuración urbanas: agentes y procesos en los cambios de valor y uso del suelo	39
2.2.1. Los procesos de valorización del suelo y la actuación del Estado	39
2.2.2. Los diferentes tipos de rentas urbanas	41
2.2.3. El concepto de “rent-gap”: búsqueda de oportunidades y revalorización de áreas estancadas	43
2.3. Transformación y estructura urbanas en el contexto de Buenos Aires: hacia una metrópolis desigual	45
2.3.1. Tendencias históricas en la estructuración de Buenos Aires: suburbanización, fragmentación y dualización de la ciudad	45

2.3.1. Nuevas políticas urbanas en las últimas décadas: los casos de Puerto Madero y La Boca, Barracas y San Telmo	49
CAPÍTULO 3. Transformación y revitalización urbanas en la Zona Sur de la Ciudad	53
3.1. La autonomía de la Ciudad y el Plan Urbano Ambiental: un plan para una nueva centralidad ...	54
3.2. Una corporación gestiona la Zona Sur: la Corporación Buenos Aires Sur	58
3.3. La Ciudad de Buenos Aires vista como un territorio desequilibrado e insustentable: el Modelo Territorial 2010-2060	60
3.4. El estado actual de proyección de políticas urbanas en la Zona Sur: los Distritos Económicos ...	65
SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA PRIMERA PARTE	73
SEGUNDA PARTE: EL CASO DEL DISTRITO TECNOLÓGICO 2008-2014	
<hr/>	
INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA PARTE	78
CAPÍTULO 4. Cuestiones metodológicas	80
4.1. Aspectos de la investigación y matriz teórico-metodológica	81
4.2. Unidades de análisis territoriales y trabajo de campo	85
4.3. Limitaciones en la metodología empleada	89
CAPÍTULO 5. Políticas Urbanas en el área del Distrito Tecnológico	91
5.1. Estrategias de gobernanza y promoción de la Ciudad	92
5.2. Incentivos fiscales para el desarrollo de un distrito urbano	103
5.3. Regulación de usos del suelo	106
5.4. Desarrollo de obras de infraestructura y servicios públicos	113
5.5. Mejoramiento del espacio público y el equipamiento urbano	121
CAPÍTULO 6. Revitalización Urbana en el área del Distrito Tecnológico	126
6.1. Cambios en los usos del suelo	127
6.1.1. ¿El Distrito Tecnológico una zona vacante y subutilizada? Cambios y permanencias en el perfil físico y productivo de la zona (2008-2014)	127
6.1.2. Zonas vacantes y subutilizadas en transformación	137
6.1.3. El desarrollo inmobiliario en el Distrito Tecnológico: ¿nuevo perfil urbano?	142
6.1.4. Economías de aglomeración: la incursión de las empresas TIC en la zona de Parque Patricios	158
6.2. Procesos de valorización del suelo	166

6.2.1. Evolución de los precios promedios del suelo en el Distrito Tecnológico: dinámicas internas de valorización	166
6.2.2. La valorización del suelo en el Distrito Tecnológico: ¿hacia una reducción de la brecha Norte-Sur en la Ciudad?	175
SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA SEGUNDA PARTE	181
CAPÍTULO 7. Discusión y conclusiones generales	189
BIBLIOGRAFÍA	199
FUENTES	206
ANEXO	215

Listado de Figuras

Figura 1. Diseño de Investigación de la Tesis.	17
Figura 2. Desarrollo de la “rent-gap” en el tiempo.	44
Figura 3. Paisajes de la Zona Sur de la ciudad. Problemas de vivienda contrastantes y grandes superficies y galpones vacantes.	57
Figura 4. Distritos económicos de la Ciudad de Buenos Aires.	67
Figura 5. Matriz teórico-metodológica. Conceptos, variables, indicadores y fuentes utilizados. ...	83
Figura 6. Distrito Tecnológico de Buenos Aires. Área de estudio y sectorizaciones de acuerdo a nuestros postulados metodológicos.	86
Figura 7. Unidades de análisis territoriales del área de estudio.	90
Figura 8. Asociación público-privada-academia en el desarrollo del Centro Metropolitano de Tecnología.	94
Figura 9. El jefe de gobierno Mauricio Macri inaugurando la nueva sede de Gobierno.	94
Figura 10. Difusión del Distrito Tecnológico en el mundo. Período 2008-2014.	102
Figura 11. Distribución porcentual de parcelas (izq.) y del área (der.) por distritos de zonificación. Año 2014.	107
Figura 12. Distribución territorial de los distritos de zonificación (distritos R2b I y R2b II destacados) Año 2014.	108
Figura 13. Cantidad y distribución de parcelas según distritos de zonificación y sectores del DT. Año 2014. Año 2014.	109
Figura 14. Cantidad y distribución de área según distritos de zonificación y sectores del DT. Año 2014.	110
Figura 15. Potencial de construcción en m² por distrito de zonificación. Año 2014.	111
Figura 16. Potencial de construcción en m² y distribución por sector. Año 2014.	112
Figura 17. Distritos de zonificación afectados por nueva normativa urbana que habilita usos TIC por parcelas y área.	112
Figura 18. Localización de puntos de conexión WI-FI en el Distrito Tecnológico.	114

Figura 19. Zonas de promoción de tendido de fibra óptica según Ley N° 3.875 y avances de tendido en el período 2008-2014.	115
Figura 20. Nueva comisaría Policía Metropolitana en el Distrito Tecnológico.	116
Figura 21. Fuerzas e intervenciones de seguridad en el Distrito Tecnológico.	117
Figura 22. Recorrido de subte Línea H al 2014 con extensiones propuestas.	117
Figura 23. Estación Parque Patricios en la esquina de Monteagudo y Av. Caseros.	118
Figura 24. Principales obras de infraestructura de transporte en el Distrito Tecnológico y área de cobertura. Período 2008-2014.	120
Figura 25. Puesta en valor del Parque de los Patricios.	122
Figura 26. Puesta en valor del Templete	123
Figura 27. Espacio público en el Sector Sur del Distrito Tecnológico.	124
Figura 28. Obras de mejoramiento del espacio público y equipamiento urbano en el Distrito Tecnológico y área de cobertura, y provisión actual de verde público. Período 2008-2014.	125
Figura 29. Cantidad de parcelas (izq.) y área (der.) en m ² “Tipo VS” según tipología. Año 2008.	127
Figura 30. Cantidad de parcelas “Tipo VS” según estado de ocupación y sector. Año 2008.	128
Figura 31. Distribución porcentual de parcelas (izq.) y área (der.) “Tipo VS” por sector. Año 2008.	128
Figura 32. Distribución de área “Tipo VS” en m ² según estado de ocupación y sector. Año 2008.	129
Figura 33. Distribución del área del DT por estado de vacancia o subutilización y sector. Año 2008.	130
Figura 34. Potencial de construcción en m ² por distrito de zonificación en sector “Tipo VS”. Año 2008.	130
Figura 35. Potencial de construcción en m ² por sector del DT en sector “Tipo VS”. Año 2008.	131
Figura 36. Distribución territorial de predios “Tipo VS” según estado de ocupación. Año 2008. ...	132
Figura 37. Cantidad de parcelas “Tipo VS” por estado de ocupación y sector. Año 2014.	133
Figura 38. Distribución porcentual del total de parcelas (izq.) y del área (der.) “Tipo VS” por sector. Año 2014.	133

Figura 39. Cantidad de área “Tipo VS” en m² según estado de ocupación y sector. Año 2014.	134
Figura 40. Distribución porcentual del área del DT según estado de vacancia y subutilización y sector. Año 2014.	135
Figura 41. Distribución territorial de predios “Tipo VS” según permanencia y estado de ocupación. Año 2014.	136
Figura 42. Cantidad de parcelas “Tipo VS” refuncionalizadas según estado de ocupación en 2008 (izq.) y distribución porcentual (der.) por sector. Año 2014	137
Figura 43. Cantidad de área “Tipo VS” refuncionalizada en m² según estado de ocupación en 2008 (izq.) y distribución porcentual (der.) por sector. Año 2014.	138
Figura 44. Distribución de parcelas (izq.) y área (der.) “Tipo VS” en 2008 según estado de refuncionalización y sector. Año 2014.	140
Figura 45. Distribución territorial de predios “Tipo VS” según estado de ocupación en 2008 y destino de refuncionalización. Año 2014.	139
Figura 46. Cantidad de parcelas “Tipo VS” en 2008 refuncionalizadas según destino de la obra y sector. Año 2014.	141
Figura 47. Cantidad de área “Tipo VS” en m² en 2008 refuncionalizada según destino de la obra y sector. Año 2014.	142
Figura 48. Distribución de proyectos inmobiliarios en el DT según condición de vacancia y subutilización en 2008 por parcelas y área. Año 2014.	142
Figura 49. Cantidad de proyectos inmobiliarios según destino y sector. Año 2014.	143
Figura 50. Distribución territorial de proyectos inmobiliarios según estado de vacancia o subutilización (refuncionalización) en el 2008 y destino de obra. Año 2014.	144
Figura 51. Cantidad de parcelas y área en m² posibilitada para desarrollos inmobiliarios para usos TIC por cambios en la regulación de usos. Año 2014.	145
Figura 52. Distribución territorial de proyectos inmobiliarios según aprovechamiento de la normativa urbana y destino de obra. Año 2014.	146
Figura 53. Cantidad de proyectos inmobiliarios según cantidad de plantas. Período 2008-2014. ..	150
Figura 54. Distribución territorial de edificios construidos, en construcción o proyectados según cantidad de plantas en relación con lo ya construido. Período 2008-2014.	151

Figura 55. Evolución de la superficie total en m ² autorizada para la construcción y ampliación de viviendas y locales según barrio del DT, “barrio control” y Zonas de la Ciudad. Período 2002-2014.	152
Figura 56. Evolución de la superficie cubierta total en m ² autorizada para obras nuevas y ampliación de viviendas y locales en Parque Patricios y porcentaje de participación en el total de la Ciudad. Período 2002-2014.	153
Figura 57. Superficie total acumulada en m ² autorizada para construcción y ampliación de viviendas y locales por barrio del DT, “barrio control” y Zonas. Períodos 2002-2008 y 2009-2014.	155
Figura 58. Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para la construcción y ampliación en Parque Patricios y Barracas (“barrio control”) según uso. Período 2002-2014.	156
Figura 59. Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para la construcción y ampliación en Parque Patricios y Ciudad de Buenos Aires (promedio) según uso. Período 2002-2014.	157
Figura 60. Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para la construcción y ampliación en Zona Norte y Zona Sur según uso. Período 2002-2014.	157
Figura 61. Distribución territorial de empresas TIC antes de la Ley N° 2.972. Año 2008.	159
Figura 62. Cantidad de empresas TIC localizadas o en proceso de localización por sector del DT (izq.) y por origen de capital (der.). Año 2014.	160
Figura 63. Cantidad de empresas TIC localizadas o en proceso de localización según estado de reacondicionamiento del predio. Año 2014.	161
Figura 64. Distribución territorial y cantidad de empresas TIC según estado de vacancia o subutilización en el 2008. Año 2014.	162
Figura 65. Distribución territorial y cantidad de empresas TIC según aprovechamiento de la normativa urbana. Año 2014.	163
Figura 66. Evolución de la cantidad de empresas TIC radicadas en el DT. Período 2008-2014.	164
Figura 67. Evolución del precio promedio del suelo en \$USD/m ² en barrios del DT y sus respectivos “barrios control”. Período diciembre 2001-junio 2014.	167
Figura 68. Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y sus respectivos “barrios control”. Períodos junio 2002-diciembre 2005-diciembre 2008-junio 2012-junio 2014.	169
Figura 69. Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y sus respectivos “barrios control” respecto a diciembre de 2008 (año base, creación del DT).	170

Figura 70. Localización territorial de ofertas de galpones en los años 2008 y 2015.	172
Figura 71. Localización territorial de ofertas de departamentos a estrenar de 3 ambientes en los años 2008 y 2015.	174
Figura 72. Evolución del precio promedio del suelo en \$USD/m² en barrios del DT y Zonas de la Ciudad. Período diciembre 2001-junio 2014.	176
Figura 73. Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y Zonas de la Ciudad. Períodos junio 2002-diciembre 2005-diciembre 2008-junio 2012-junio 2014.	177
Figura 74. Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y Zonas de la Ciudad respecto a diciembre de 2008 (año base, creación del DT).	179
Figura 75. Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y Zonas de la Ciudad respecto a junio de 2008 (año base, especulación con el DT).	179

Listado de Abreviaciones

CEDOM: Dirección General Centro Documental de Información y Archivo Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires.

CMT: Centro Metropolitano de Tecnología.

COPUA: Consejo del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU: Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

DT: Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires.

GCBA: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

LEGISLATURA: Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

MDEGC: Ministerio de Desarrollo Económico de la Ciudad de Buenos Aires.

RUS: Relevamiento de Usos del Suelo.

SSPLAN: Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

TIC: Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

Capitulo 1. Introducción

1.1. Presentación del Tema

Las principales ciudades del mundo, entre ellas Buenos Aires, experimentan desde las últimas décadas¹ una serie de transformaciones que hacen que los problemas clásicos de la geografía y las demás ciencias sociales envueltas en el estudio del territorio urbano asuman nuevas expresiones, tal cual sugieren Rodríguez *et al* (2013). A su vez, nuevos planteos surgen en el campo de estudio por los cambios novedosos que se dan en las ciudades. Dentro de las problemáticas clásicas podemos encontrar, entre otros, a los procesos de revitalización urbana y cambios socioespaciales productos de la “invasión-sucesión”², la segregación o fragmentación del territorio social y económico, los desequilibrios materiales, los procesos de valorización económica y simbólica diferenciales, etc. Mientras que dentro de los cambios novedosos podemos encontrar el protagonismo creciente del sector terciario y cuaternario de la economía (los servicios, el conocimiento y la creatividad), las nuevas formas de hacer política, gestionar y planificar el territorio urbano, el reposicionamiento y reestructuración de las ciudades a diversas escalas, etc.

A nivel local, estos interrogantes resurgen tras la explícita política del gobierno de la Ciudad de transformar la Zona Sur³ de la Ciudad de Buenos Aires⁴. El mismo es concebido en el discurso diario de la sociedad, y en especial dentro de las esferas académica y política vinculadas a la planificación urbana, como un lugar “vacante”, en “desuso” y con inmediatas necesidades de “modernización” para alcanzar los estándares del resto de la ciudad, particularmente los de la Zona Norte. En efecto, el Sur se trata de un área históricamente destinada a usos industriales, logísticos y de grandes equipamientos, los cuales se combinan en un tejido urbano irregular y fragmentado con presencia de villas y asentamientos, algo que es visto como un “problema” para la Ciudad.

¹ Nos referimos a las décadas de los años 90 y principios de siglo XXI. También pueden ser referidas como “período neoliberal” en contraste con las formas de planificación del territorio de mediados de siglo XX. En el desarrollo de la tesis abordaremos estas cuestiones.

² El concepto de “invasión-sucesión” se origina en el marco teórico de la ecología urbana de la Escuela de Sociología de Chicago de principios del siglo XX. En concreto alude a transformaciones del hábitat urbano como consecuencia de un grupo sociocultural o socioeconómico por otro, tal cual sucede entre especies en un ecosistema.

³ Por “Zona Sur” se puede entender distintas porciones de la Ciudad según el criterio que se emplee. El más común considera a la misma como todo el espacio urbano hacia el sur de la Av. Rivadavia (en algunos casos se toma la Av. San Juan también), especialmente el espacio perteneciente a los barrios de las Comunas 4 y 8. De forma análoga, la “Zona Norte” incluye los barrios del otro lado de la avenida, en especial aquellos atravesados por el eje de la Av. Santa Fe, la cual constituye el principal eje de desarrollo urbano de la Ciudad junto al Área Central y algunos barrios que se extienden hacia el oeste como Caballito y Almagro. Otro tipo de zonificaciones similares pueden hacerse en la Ciudad, las cuales serán debidamente aclaradas a medida que las abordemos en el trabajo. En todo caso no han de ser confundidas con la Zona Sur del Gran Buenos Aires, otro tipo de jurisdicción que no nos compete. Por otro lado, ocasionalmente también utilizaremos “Área Sur” para referirnos a la zona en cuestión que trabajamos aquí.

⁴ En la mayor parte del trabajo nos referiremos a nuestro objeto de estudio como “Ciudad de Buenos Aires” o simplemente “Ciudad” para distinguirlo de las ciudades en general y de la aglomeración que se extiende por varias jurisdicciones políticas, la cual muchas veces es conocida en el ámbito cotidiano como ciudad de Buenos Aires.

Una de las tantas intervenciones ideadas para revitalizar este espacio urbano ha sido la creación de un Distrito Tecnológico⁵ hacia fines del año 2008 en los barrios de Parque Patricios, Boedo y Nueva Pompeya, apuntando a la modernización y desarrollo de la zona, y a la consolidación de actividades terciarias de innovación y conocimiento que permitan colocar a Buenos Aires como una auténtica capital de la tecnología. Este proyecto, lejos de ser una intervención aislada, está enmarcado en una serie de intervenciones similares contemporáneas y algunos antecedentes de la misma década, donde en todos los casos se evidencian similares transformaciones urbanísticas y socio-territoriales: procesos de valorización del suelo, conformación de centralidades comerciales, nuevas formas de economía y consumo, desarrollo inmobiliario, reemplazo de población antigua por población de mayor nivel socio-económico, etc. La mayoría de las indagaciones dentro de los principales trabajos académicos y profesionales se centran en torno a las implicancias sociales negativas de este proyecto (en su mayoría relacionadas con el marco teórico-conceptual de la *gentrificación*) o de las fortalezas y debilidades que presenta el barrio intervenido para su desarrollo económico, su valorización y la generación de nuevos tipos de economía. No obstante, poco se habla de los impactos diferenciales que las políticas urbanas desplegadas en el territorio pueden tener sobre el proceso de revitalización urbana, centrándose en los cambios de usos y valores del suelo, teniendo en cuenta no sólo la estructura urbana del área y de la ciudad sino también la relación de esta última con ciertos procesos socioeconómicos globales.

En este trabajo de tesis nos proponemos indagar sobre las relaciones entre las políticas urbanas desarrolladas en el marco del Distrito Tecnológico de Buenos Aires y la revitalización urbana de los barrios afectados por dicho distrito, haciendo hincapié en las distintas escalas en las que los procesos socioeconómicos actúan en él. A través de una estrategia teórico-metodológica que dé cuenta de las variadas formas en las que se presenta el accionar del Gobierno en el territorio (políticas urbanas), ya sea en términos cualitativos como en términos cuantitativos, y también las distintas formas en que la zona va adquiriendo un nuevo perfil urbano, nos proponemos reunir aquí evidencia empírica para contrastar nuestras hipótesis e interrogaciones sobre el proceso de revitalización urbana del Sur de la Ciudad de Buenos Aires y contribuir al conocimiento teórico y conceptual acerca de este tipo de procesos.

1.2. El problema de investigación, preguntas, objetivos e hipótesis

El trabajo en cuestión intenta realizar un aporte al estudio de los procesos de transformación de las ciudades a partir de las intervenciones en áreas degradadas tomando como contexto y caso de estudio, un proyecto de revitalización urbana en el área sur de Buenos Aires: el Distrito Tecnológico de Parque Patricios o "DT". La investigación está guiada principalmente por la problematización de las cualidades estructurales de esta área, poniendo especial atención en cómo está constituida en su interior, cómo se vincula a otras áreas (semejantes o no) de la ciudad, y qué cambios se hacen visibles en torno a esto a

⁵ A lo largo del trabajo lo denominaremos por sus siglas DT para evitar redundancias.

partir del desarrollo del distrito. Por otro lado, el estudio de los componentes estructurales de estas áreas demanda a su vez la inspección de relaciones y procesos que tienen impactos en distintas escalas. Son objetivos de esta investigación entonces:

- **Objetivo general:** *Contribuir al análisis de las transformaciones urbanas de áreas degradadas, particularmente en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires.*
- **Objetivo específico:**
Analizar las políticas urbanas asociadas al proyecto del Distrito Tecnológico y su incidencia en el proceso de revitalización urbana en el área intervenida por este proyecto, en el período 2008-2014, desde una perspectiva que considere las distintas escalas geográficas en las que inciden y cobran sentido estas transformaciones.

Algunas de las preguntas que guían este proceso de investigación y apuntan a resolver estos objetivos emergieron como cuestionamientos a partir de un primer acercamiento a la literatura envolvente a este tema urbanístico y nuestro caso de estudio. Estas preguntas permitieron estructurar el marco teórico-conceptual y avanzar con la propuesta teórico-metodológica. Entre las principales preguntas podemos destacar:

- *¿En qué contexto de transformaciones socio-económicas y territoriales se inscribe este tipo de proyectos de revitalización urbana?*
- *¿Cuáles son los principales fundamentos teóricos y conceptuales de este tipo de intervenciones urbanas?*
- *¿A qué tipo de problemática urbana responde el Distrito Tecnológico?*
- *¿Cuáles son los principales antecedentes de estas intervenciones en la Zona Sur de Buenos Aires?*
- *¿Cuáles han sido las principales políticas urbanas desarrolladas en el período de estudio en el área del distrito?*
- *¿Cómo ha estado conformada históricamente la estructura urbana de la Ciudad de Buenos Aires y específicamente del área correspondiente al DT?*
- *¿Cómo se altera la dinámica de usos y valores del suelo en el área en cuestión a partir de la llegada del DT? ¿Cómo se relaciona esto con las tendencias de la Zona Sur de la Ciudad y ésta en general?*

Nuestro conocimiento previo, tanto del área de estudio como de las transformaciones urbanas similares a las que se pretenden estudiar aquí, y la indagación preliminar hecha sobre la literatura académica y profesional del tema, nos permiten aventurar algunas hipótesis que guiaran el desarrollo de esta investigación:

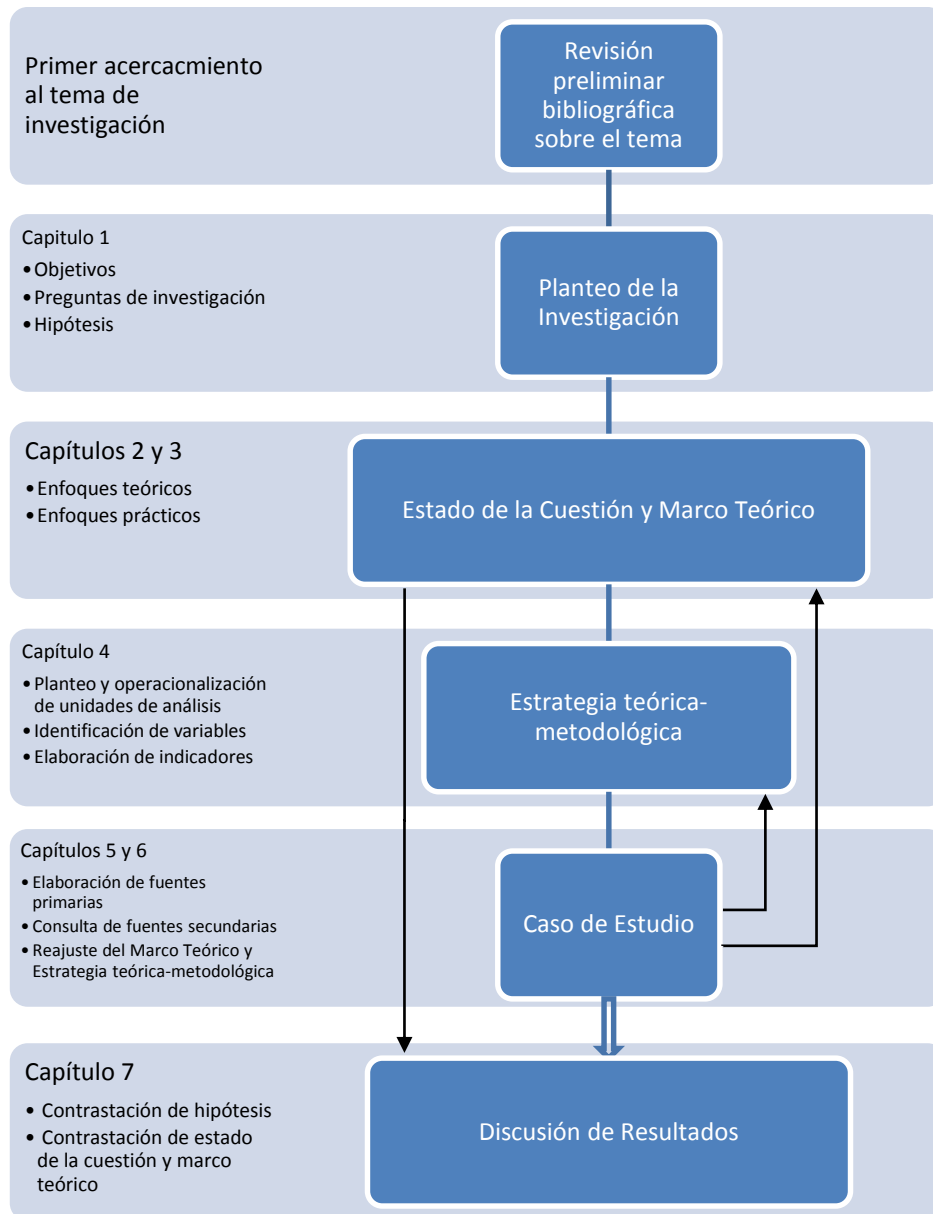
- **Hipótesis general:** El proyecto del DT estaría inscrito en un contexto de planeamiento estratégico y neoliberal en la Ciudad de Buenos Aires iniciado en la década de los 90s el cual tiene como objeto posicionar a Buenos Aires en una economía global y competitiva aprovechando las posibilidades que representa la Zona Sur de Buenos Aires en materia de desarrollo económico y urbano.
- **Hipótesis específica primera:** A partir de las políticas urbanas desarrolladas en el DT, se estaría promoviendo en la zona la conformación de un *cluster* de empresas y de una centralidad urbana de acuerdo a los distintos lineamientos y postulados de la planificación estratégica que vienen desarrollándose en la Ciudad en las últimas décadas. La conformación de esta centralidad tendería a reducir la brecha existente entre el Norte y Sur de la Ciudad en lo que refiere a usos y valores del suelo.
- **Hipótesis específica segunda:** No obstante, esta nueva centralidad presentaría un carácter fragmentario y dual en su interior el cual no es alterado por las políticas urbanas desarrolladas en el área, por lo que el proceso de revitalización urbana no es general y homogéneo dentro del distrito.

1.3. Estructura y organización interna de la Tesis

En esta sección haremos algunas aclaraciones respecto a cómo está estructurado y organizado esta investigación. Es decir, en este proceso expositivo daremos cuenta de cómo hemos entramado el proceso lógico (los elementos conceptuales que intervienen en la investigación científica y la relación lógica entre la teorización y la verificación) y metodológico (los pasos a seguir en la búsqueda de solución o respuesta al problema planteado), siguiendo los postulados de Sierra Bravo (2008). En la siguiente figura se representa de forma sintética el diseño de investigación:

Figura 1

Diseño de investigación de la tesis.



Fuente: elaboración propia.

Una vez elaborado el diseño de investigación, se procedió a desarrollar las etapas pautadas en aras de escribir el trabajo final aquí presente. El mismo está constituido por un **primer capítulo**, la presente sección, que obra de Introducción: se presenta el tema de investigación, las principales preguntas, objetivos e hipótesis y la manera en que está estructurada. Luego, la tesis se divide en dos partes.

La Primera Parte trata la transformación y revitalización urbanas en la Zona Sur de Buenos Aires. Está compuesta por dos capítulos (Capítulo 2 y Capítulo 3) que obran de Estado de la Cuestión y Marco Teórico de la tesis, a los que les antecede una breve introducción. El **Capítulo 2** aborda el estudio de las transformaciones y políticas urbanas, es decir, los principales cambios económicos, políticos y

socioterritoriales a los que se enfrentan nuestras ciudades en la actualidad y las distintas formas de abordarlos e intervenirlos. Luego, el **Capítulo 3** complementa este marco referencial con el caso específico de la Zona Sur de Buenos Aires. Al final, en las **Síntesis y conclusiones de la Primera Parte** se retoman y sintetizan los enfoques teóricos y prácticos vistos en los capítulos anteriores.

La Segunda Parte concierne el desarrollo del caso de estudio. Luego de una pequeña introducción, en el **Capítulo 4** esbozamos la estrategia teórico-metodológica con la cual operacionalizamos los principales conceptos para el abordaje de las transformaciones urbanas. Se señalan las fuentes secundarias a las que acudimos para relevar información así como los datos propios que hemos construido en campo. En el **Capítulo 5** se analizan las distintas políticas urbanas implementadas en el Distrito Tecnológico y su despliegue en el territorio. La extensión de esta unidad de análisis es amplia ya que se trata tanto aspectos del orden material como del orden más simbólico. En el **Capítulo 6** se realiza un análisis exhaustivo de la revitalización urbana en la zona en relación a los cambios de usos y precios del suelo. Por último, el último apartado (**Síntesis y conclusiones de la Segunda Parte**) está reservado para una revisión de los capítulos contenidos en la segunda parte del trabajo.

El trabajo de tesis concluye con el **Capítulo 7**, la discusión y conclusiones generales del tema. En él retomamos los principales hallazgos de nuestro estudio de caso y trabajo de campo para contrarrestar no sólo las hipótesis formuladas sino también el estado de la cuestión y marco teórico del tema⁶.

⁶ Esto es así porque consideramos que el proceso de investigación es circular: con base en la teoría se capta y explica la realidad y con base en la experiencia se establece, completa y retoma la teoría.

Primera Parte: Transformación y Revitalización Urbanas en la Zona Sur

Introducción a la Primera Parte

El estudio y análisis de las transformaciones urbanas de la Zona Sur y de Parque Patricios con el Distrito Tecnológico en particular, basado en las preguntas e hipótesis planteadas en el capítulo anterior, exige una contextualización del caso dentro de una amplia literatura académica sobre el tema, de forma que las preguntas que nos hacemos en esta tesis adquieran sentido dentro de un marco teórico-conceptual sólido, el cual a su vez nos allane el camino para poder abordar metodológicamente nuestro objeto de estudio. El objetivo de esta primera parte es darle un marco de sustento al caso de estudio y comprender cuáles son las transformaciones urbanas que experimentan las ciudades, qué debemos entender por procesos de revitalización urbana y cómo podemos abordar, y cuál es el estado de situación de la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires en donde está inserto nuestro caso. Se trata de entender los procesos que tienen lugar en la zona en relación a su posición con respecto al conjunto de la ciudad y con las dinámicas macroestructurales propias de las ciudades en el actual sistema global capitalista.

Esta primera parte está dividida en dos capítulos principales, cada uno tratando un marco de análisis para nuestro caso de estudio. El primero de esos capítulos (**Capítulo 2**) tiene como propuesta lograr un entendimiento sobre qué son las transformaciones urbanas en sus distintos aspectos y cómo están relacionadas con las distintas formas de entender, problematizar y actuar en la ciudad. El Subcapítulo 2.1. da cuenta acerca de la ciudad como objeto de estudio, los cambios estructurales económicos de las últimas décadas, las nuevas formas de gobernar y gestionar las ciudades, las operaciones que apuntan a transformar los espacios urbanos deteriorados y las tensiones resultantes de las nuevas formas de operar las ciudades así como de los cambios materiales más significativos que moldean a las mismas. Posteriormente, en el Subcapítulo 2.2. se otorgan explicaciones sobre cuáles son los procesos económicos, sociales y políticos (la acción del Estado) que guían las transformaciones de las ciudades en torno a sus principales componentes estructurales (valores y usos del suelo), con particularidad atención en las áreas degradadas. Por último, el Subcapítulo 2.3. gira en torno a traer a colación todos estos conceptos y argumentos vistos anteriormente hacia el caso de la Ciudad de Buenos Aires, revisando principalmente las tendencias históricas en la estructuración de la misma y las nuevas políticas urbanas del actual contexto de transformaciones urbanas.

El segundo de los capítulos (**Capítulo 3**) busca situar el estudio de la transformación y revitalización urbanas en el contexto de la Zona Sur de Buenos Aires intentando retomar algunos de los contenidos vistos en el capítulo anterior. Este capítulo hace especial hincapié en planes e intervenciones concretas que transforman este espacio urbano. Por lo tanto, no se trata tanto de un capítulo teórico-conceptual sino de una revisión de los antecedentes inmediatos a nuestro caso de estudio. El Subcapítulo 3.1. trata las cuestiones acerca de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires y las decisiones tomadas en materia de planificación urbana, las cuales se pueden resumir en la adopción del

Plan Urbano Ambiental que contiene los principales lineamientos teóricos e instrumentales para el desarrollo de la ciudad. El Subcapítulo 3.2. trata sobre una primera estrategia de desarrollo urbano que abarque toda la zona “problemática”, estrategia basada en estas nuevas formas de actuar y planificar en las ciudades y que dio lugar a la conformación de una corporación. El Subcapítulo 3.3. expone más en profundidad los principales argumentos y lineamientos generales que justifican las formas de actuación en la Ciudad de Buenos Aires en torno a la problemática urbana actual. Se revisa el Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060, un documento que construye una visión particular del territorio urbano porteño y que aporta instrumentos originales para guiar las transformaciones urbanas futuras. Por último, el Subcapítulo 3.4. presenta el estado actual de proyección de políticas urbanas en la Zona Sur, compuesto principalmente por iniciativas de distritos económicos y polos industriales y logísticos.

Capítulo 2. El estudio de las transformaciones y las políticas urbanas

2.1. Transformaciones en la economía y en la sociedad: nuevas formas de planificación y rol de las ciudades en la era de la globalización

2.1.1. La ciudad como objeto de estudio: procesos y actores en la estructura y espacio urbanos

El estudio de las transformaciones urbanas demanda un tratamiento específico de la ciudad como objeto de estudio que resalte su dimensión espacial y su materialidad. Uno de los conceptos más útiles para abordar esta dimensión es el de espacio urbano. Como afirma Horacio Capel (1974, en Ferreira, 2011), este espacio es un producto social, o sea, se encuentra modelado y condicionado por la estructura social, del cual es su producto y expresión material, y con el cual la sociedad se interrelaciona, transformándose el uno al otro constantemente. Esta expresión material es engendrada por el modo de producción y tiene como fin sustentar la estructura socioeconómica, al mismo tiempo que se interrelaciona con las fuerzas productivas, la organización del trabajo, las relaciones de propiedad, las instituciones, las ideologías, etc. Así, en el espacio urbano ha de considerarse ante todo los actores que lo producen así como su posicionamiento dentro de la estructura socioeconómica y las racionalidades que motivan sus acciones. Lobato Corrêa (1995) entiende al espacio urbano como una yuxtaposición de usos del suelo, fragmentado y articulado, reflejo y condicionante de la sociedad, constantemente en disputa. En el ámbito teórico-metodológico, Ferreira (2011) señala que la geografía parte de la dimensión morfológica para la comprensión del espacio urbano pero dialoga con las dimensiones social y política a diferencia de otras ciencias que parten ya sea de las relaciones sociales o de la dimensión política. Con esto, para el análisis del espacio urbano se debe tener en cuenta tres dimensiones: una que involucre a la localidad en términos materiales e inmateriales, en relación a los intercambios y a las relaciones con el entorno; otra que tenga en cuenta a los grupos sociales envueltos en la producción del espacio; y por último una que revele el uso del espacio y las tensiones que se dan por éste.

Este espacio urbano objeto de la geografía es modelado por el accionar de distintos actores según sus racionalidades y necesidades. Lobato Corrêa (1995) menciona como principales a los grandes propietarios industriales y las grandes empresas comerciales, quienes son grandes consumidores de espacio bien dotado y que tienden en muchos casos a constituir áreas especializadas y segregadas de otros usos más residenciales; los propietarios de la tierra, quienes son movilizados por intentar colocar su tierra bajo el uso más remunerador posible, por lo que se interesan por el valor de cambio de la tierra y no de su uso; los promotores inmobiliarios, conjunto de agentes que realizan parcial o totalmente operaciones de incorporación, financiamiento, estudio técnico, construcción o producción física del inmueble urbano, así como la comercialización y transformación en capital-dinero del mismo, en la mayoría de casos atendiendo a la demanda solvente; el Estado, gran actor variante en el espacio y tiempo, el cual más que nada realiza políticas públicas tendientes a controlar y regular el acceso y

transformación del suelo urbano mediante instrumentos técnico-jurídicos; y por último, los grupos sociales excluidos, quienes tienden a producir su propio espacio urbano, algunas veces con la ayuda del Estado, a fin de poder integrarse a la ciudad y no verse completamente segregados.

Este espacio urbano al que nos referimos es producido, organizado y apropiado, por lo tanto, estructurado. Como señala Villaça (2012) esta organización interna no ocurre al azar, sino que es “estructurada” por una lógica o ley, que en las ciudades capitalistas es la ley del mercado. De aquí se desprende el concepto de estructura urbana que no es otra cosa que el arreglo espacial de las actividades urbanas, usos del suelo y elementos urbanos relacionados entre sí a través de flujos y procesos que ocurren en las más diversas escalas, ya sea local, regional, nacional o global. Es conveniente tener estas escalas en cuenta ya que nos permiten aprehender y contextualizar la realidad (Valenzuela, 2006), en especial en un orden económico donde priman las relaciones asimétricas, el intercambio dispar y los procesos de desarrollo desigual. Las relaciones que vinculan a los distintos fragmentos urbanos pueden estar dadas tanto por cuestiones físicas como la distancia-desplazamiento como por cuestiones más abstractas como las relaciones sociales de valoración del área por sus posibilidades de utilización, ya sea por sus cualidades de sitio natural o por aquello que se construyó o se permite construir. Podemos apuntar, como señala Baer (2011) basándose en lecturas de Soja, Gottdiener, y Gregory y Urry, que esta estructura territorial, con sus elementos que la componen, está fuertemente condicionada, moldeada y disputada por procesos que ocurren en diversos órdenes de lo social, y agregamos, de lo económico. En consecuencia, cada vez que estos procesos del orden social y económico interactúan con el territorio urbano, alteran sus componentes principales y modifican sus relaciones, transformando en última instancia la estructura urbana. Entender cómo se constituye el espacio urbano de un lugar como Buenos Aires, cómo se organiza y estructura demanda una comprensión de estos procesos sociales y económicos que obran de contexto de la realidad urbana.

2.1.2. Revolución urbana en el período neoliberal: competitividad y *entrepreneurialism*⁷ en las políticas urbanas

Las grandes ciudades han atravesado en las últimas décadas una reestructuración importante a partir del denominado proceso de “globalización”⁸. En estas ciudades (denominadas auténticas “ciudades globales”) se producen transformaciones urbanas significativas que involucran procesos de

⁷ El concepto *entrepreneurialism* es un vocablo francés muy utilizado en la literatura anglosajona acerca del carácter de las políticas urbanas en las últimas décadas. Existen varias traducciones al castellano, entre ellas, empresarialismo, empresarialismo, emprendedorismo, etc. Elegimos aquí optar por su forma anglosajona para evitar equívocos pero en citas textuales más adelante se utilizarán las propias traducciones al castellano. No obstante, en la medida de lo posible, se intentará usar adjetivos como “empresarial” o “corporativo” para facilitar la lectura. Al menos que se aclare lo contrario, todas estas formas refieren al mismo concepto.

⁸ No es objeto de este trabajo monográfico extendernos acerca del estudio de la globalización. Para una revisión más extensiva de la trayectoria de este proceso en la transformación de la sociedad y el espacio así como de los principales debates en Latinoamérica relativos al concepto y sus implicancias puede consultarse Fritzsche *et al* (2003) o el trabajo de Méndez (2004). En cuanto al concepto de “ciudad global”, éste fue acuñado por Sassen (1991) y resulta material de lectura esencial para el estudio conceptual de la globalización a nivel urbano.

creciente especialización y polarización del espacio urbano con la consecuente fragmentación que esto provoca, entre otras cuestiones. Estas transformaciones se dan en el marco de la creciente movilidad del capital producido por la globalización financiera y las nuevas tecnologías de la comunicación e información. En el marco político, la ideología neoliberal con sus diferentes trayectorias según los entornos geográficos e institucionales, como señalan Theodore *et al* (2009), encuentra en las ciudades el lugar estratégico para imponer transformaciones cuya lógica de destrucción creativa⁹ les moldea un nuevo carácter, haciéndolas objeto de negocio y especulación (Rodríguez *et al*, 2013). Según De Mattos (2010a) estas actuales transformaciones se caracterizan por una mercantilización del desarrollo urbano, esto es, en la constitución de una mercadería transable. Identifica a través de los postulados de Ascher tres tendencias en esta actual “revolución urbana” : en primer lugar, la incontenible financierización de la economía mundial, con el estímulo de políticas de desregulación, privatización y liberalización, generan aumentos de oferta de capital que tienden a orientarse a la inversión inmobiliaria; en segundo lugar, el abandono de los esfuerzos por promover una planificación urbana racionalista, normativa y centralizada, y su reemplazo por un enfoque en el que priman los criterios de neutralidad, promoción y subsidiariedad del Estado; y finalmente, la generalización de estrategias de competitividad urbana y *city marketing* (que siempre estuvieron pero que ahora se consideran explícitamente un componente estratégico) las cuales buscan explícita y deliberadamente atraer y aumentar la inversión extranjera, en cuyo seno se encuentra principalmente la inversión inmobiliaria privada, potenciando su rol en la transformación urbana y metropolitana. Estas inversiones inmobiliarias son altamente valoradas y favorecidas puesto que se considera que la industria de la construcción genera gran cantidad de empleo y encadenamientos productivos. Respecto a su destino, Fernández Durán (2006 en De Mattos, 2010a) menciona que en los espacios periféricos las operaciones inmobiliarias se concentran especialmente en sus metrópolis más significativas y dentro de ellas sólo en determinados enclaves altamente centrales, simbólicos y rentables. Además de todo esto, prima en las ciudades un movimiento de la base económica desde el sector secundario hacia el sector de los servicios especializados y avanzados (Ciccolella, 1999).

Este nuevo contexto económico y productivo tiene, como decíamos, una incidencia en el desarrollo y transformación de las ciudades y las políticas públicas que los sustenta. Respecto a las políticas públicas, principal motor de la transformación urbana, Domínguez Roca (2005) considera a las mismas como el conjunto de acciones que tienen por objeto incidir en los diversos aspectos de la organización espacial urbana (configuración socio-territorial, usos del suelo, transporte, vivienda, etc.). Son entonces las acciones para materializar la ciudad pensada. En cuanto a sus distintas etapas, Rossi (2013) menciona que las políticas públicas están compuestas por una fase de identificación de un

⁹ Destrucción creativa es un concepto acuñado por el economista austríaco-americano Joseph Schumpeter a mediados a de siglo XX que resalta el proceso cíclico e inherentemente capitalista de destrucción y revolución de la estructura económica para crear otra forma nueva dentro de ella. Es un proceso relacionado con la innovación que provee nuevos productos y servicios.

problema, que definirá la agenda, las normas, los objetivos y metodologías, una fase de evaluación de los recursos disponibles destinados a la política, y una fase de implementación donde la acción del gobierno explicita y demuestra programas y proyectos de intervención. Como veremos luego, esto es sumamente importante para observar que el desarrollo de la zona que nos compete de Buenos Aires ha sido producto de una cierta “problematización” de la misma y de una cierta estrategia para resolverlo las cuales no son arbitrarias. Como ya apuntáramos antes, las políticas públicas o urbanas (dado el contexto en que trabajamos) adquieren un carácter novedoso en el contexto de la globalización. La clave para entenderlas está en el *city marketing* y en los planes estratégicos que aparecen como importantes instrumentos del llamado nuevo planeamiento urbano que busca recuperar su legitimidad en cuanto a intervención pública de la ciudad (Sánchez, 1999). Estas nuevas políticas promocionales de las ciudades muestran una valorización de la dimensión local en el contexto de la globalización económica, con el notable protagonismo de los poderes municipales y gubernamentales en carácter de gestores (Ciccolella, 2011a).

Rodríguez *et al* (2013) considera que este *branding* o *marketing* de la ciudad lleva a que se transforme el concepto de política mismo, pasando de una capacidad transformadora hacia mera gestión. Aquí, la venta de imagen es el elemento central en las políticas públicas urbanas contemporáneas según Sánchez (1999). Éstas utilizan poderosos aparatos de comunicación tanto localmente como en redes internacionales que incluyen universidades, consultorías e instituciones de renombre para conseguir sus objetivos de revitalización o reestructuración económica-espacial. En ese sentido, presentarse como ciudades competitivas en el mercado mundial de localizaciones requiere, también, disponer de una presentación que sea muy atractiva, capaz de transmitir las virtudes del producto ofrecido (la misma ciudad). Esta mercantilización de la ciudad a partir de la creación de imágenes lleva a que Muñoz (2003, en Marrero Guillamón, 2003) considere que la política urbana contemporánea haya entrado en una fase de “festivización” o “espectacularización”.

Característicos de la era de la globalización contemporánea son la movilidad productiva y financiera que habilitan una mayor libertad de localización, lo que aumenta en última instancia la importancia de las diferencias y atractivos de localización, promoviendo la competencia permanente entre localidades, fenómeno que Santos denomina “guerra de los lugares” (1996 en Sánchez, 1999). De esta forma, Sánchez (1999) considera que esto representa un notable giro en la filosofía del planeamiento y de la gestión urbana, y que implica una profunda reestructuración administrativa con la adopción de métodos empresariales de trabajo, más orientados para la demanda del mercado. Harvey (1989, en Carter, 2011), por su parte, habla de un giro del “gestionalismo” al “emprendedorismo” en la ciudad¹⁰. En el *entrepreneurialism* los problemas urbanos son redefinidos como problemas de declinación económica y pérdida de competitividad (Cochrane, 2007 en Carter, 2011). Existe por ello, como da cuenta Carter (2011), una vasta literatura técnica-académica inspirada por estudios

¹⁰ “From managerialism to entrepreneurialism” en su versión original en inglés

económicos y de negocios que definen y miden los pasos a seguir para colocarse “competitivamente” en el actual contexto, pensando las ciudades como análogas a las empresas. Cómo se desprende del libro “Competitive Cities: Succeeding in the global economy” de Duffy (1995 en Carter, 2011) la competitividad como respuesta a la desindustrialización y transformación económica de las ciudades resulta de una interacción de las fuerzas globales y las capacidades y acciones locales, las cuales son diversas, aunque por lo general se sitúan en un rango que incluye los servicios financieros, la cultura, la creatividad, los grandes eventos, etc.

Para Moura *et al* (2006), la promoción urbana es una faceta propia de los procesos más generales de revitalización urbana, que consiste en la atracción de esfuerzos de todo tipo (económicos, institucionales y sociales) y en la comunicación de todos los progresos de la operación urbana y creación de consensos en torno de su evolución futura, condición importante para concretizar objetivos y darles visibilidad en la colectividad de modo de hacerla partícipe del proceso. Muchas de estas estrategias son vendidas como “modelos” a imitarse a lo largo del mundo, de ahí su falta de originalidad.

2.1.3. Nuevas formas de gobernar y gestionar la ciudad: planificación estratégica y gobernanza

Como introdujera De Mattos antes, la planificación urbana, hoy en día, poco tiene que ver con el ejercicio autoritario, jerárquico, rígido y tecnocrático con el cual se identificaba desde sus comienzos a fines del siglo XIX hasta mediados de siglo XX, momento culmine de la planificación racionalista con el modernismo utópico. Aquella era inaplicable y carente de operatividad en sociedades tendientes al conflicto. En efecto, Habermas (1975 en De Mattos 2010b) señala que mientras la asignación de los recursos escasos resulte de las estrategias adoptadas por las empresas privadas no es realista esperar que se establezcan y cumplan objetivos de cambio social a través de la planificación. De este modo, la propia palabra “planificación” ha perdido su atractivo hoy en día frente a otras como “gestión”, a pesar de que la gestión sea complementaria a la planificación y responda a la administración de un presente y no a la planificación de un futuro, valga la redundancia (Lopes de Souza, 2002). En esta “gestión” de la ciudad se realza la figura de los “administradores”, principalmente la de los gobernadores de las ciudades, en clara sintonía con una forma “empresarial” de pensar y hacer la ciudad. Por otro lado, cuando se habla de planificación, prefiere hablarse de planificación estratégica, entendiendo esta última como 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 seguimientos sobre resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales a lo largo de todo el proceso” (Fernández Güell 1997 en De Mattos, 2010b: 148). Esta mutación en los postulados y objetivos de la planificación urbana se debe a que el avance de la globalización (sobre todo económica) y el avance de la revolución informacional transformaron las bases económicas y sociales sobre las que se desarrolla la acción de planificar. El nuevo contexto socioeconómico post-

crisis de los setenta demanda un cambio cualitativo en la planificación bajo las nuevas modalidades de crecimiento económico, ahora más librado a las fuerzas del mercado. Este crecimiento se basa en elementos endógenos como el nivel de acumulación de capital físico, capital humano y conocimientos. Por otro lado, este cambio en las formas de planificar debe hacer frente dos fenómenos crecientes: la profundización de la dependencia estructural de la dinámica social respecto al capital y los actores propietarios y administradores del mismo, ya que estos últimos se han visto fortalecidos al poder controlar de forma más autónoma sus inversiones, y el aumento de la conflictividad social y de la complejidad de los sistemas democráticos (De Mattos, 2010b). Así, este entramado local demanda un nuevo tipo de gestión urbana descentralizada para activar el potencial endógeno.

De Mattos denomina esta transformación como un paso de la planificación (la racionalista y tradicional) a la gobernanza. Podemos entender gobernanza¹¹, a grandes rasgos, como un enfoque, un discurso o un concepto que hace referencia a la puesta en práctica de estilos de gobernar en los que se han difuminado los límites entre los sectores público y privado (Natera, 2004) o en palabras exactas de Jaime (2011: 2) “cualquier modo no jerárquico de formación de la política ejercida por organismos oficiales gubernamentales que interactúan entre sí y con las organizaciones de la sociedad civil”. Estos estilos de gobernar, como indica De Mattos, se basan en la descentralización, la supervisión, la neutralidad y la subsidiaridad como métodos más “eficaces”. Como sostienen Borja y Castells (1997 en Carmona, 2005: 4), “la articulación entre empresas privadas y gobiernos locales es la trama institucional y organizativa fundamental de los procesos de creación de riqueza”. Por lo tanto, en este nuevo contexto, todo gobierno que busque promover el crecimiento económico y el desarrollo de sus ciudades deberá ejercer nuevos mecanismos y fórmulas de gobernanza “para acolchar y flexibilizar la planificación estratégica de la aglomeración” (OCDE, 2001 en De Mattos, 2010b). De esta forma, la escala local es la que ve fortalecida en los procesos de desarrollo, aunque en el proceso se terminan favoreciendo los intereses y las demandas de los actores más poderosos en el ámbito. No obstante, advierte Le Gales (1995 en De Mattos, 2010b: 147), existen dos formas de gobernanza urbana: una más concebida de forma empresarial, ya mencionada, que busca privilegiar el crecimiento económico, y otra encarada como una modalidad que busca conciliar el crecimiento económico con la preservación de la cohesión social, de formas democráticas, de intereses comunitarios. La primera forma es la que tiene más cabida en las gestiones de los nuevos desarrollos urbanos, tiene un corte esencialmente “corporativo” o “empresarial” y su característica central es el “partenariado público-privado¹²” que busca posicionar a la ciudad globalmente (Harvey, 1989 en De Mattos, 2010b) pues siguen una perspectiva “hiperglobalista” que considera inevitable (pero beneficioso) el proceso de globalización y su penetración en los mercados locales (Held *et al*, 1999 en Thornley, 2002). En ese sentido, Blanco

¹¹ El concepto de gobernanza es muy difuso en tanto constituye una suerte de término “paraguas” y palabra de moda. Una buena aproximación a su estudio puede encontrarse en Natera (2004).

¹² Se trata de otro concepto de traducción literal del mundo de los negocios en inglés. En el original es *public-private partnership* y se lo conoce por sus siglas PPP.

(2009) habla de “gobernanza empresarial urbana” cuando elites institucionales y empresariales monopolizan recursos políticos y obran a favor de ciertas concepciones privatizadoras del desarrollo económico y urbano. Molotch (1976 en De Mattos 2010b) va a hablar de poderosas coaliciones, a las cuales denomina *urban growth machines*¹³, integradas por miembros de las élites directa o indirectamente relacionadas con los negocios inmobiliarios, que actúan buscando asegurar las precondiciones para el crecimiento de la ciudad, la expansión de la economía local y la acumulación de la riqueza preponderando el valor de cambio de la tierra antes que el de uso. La búsqueda de la ganancia es entonces la fuerza principal moldeadora de la forma de la ciudad. Pero como advirtiera Le Gales antes, los actores empresariales y privados no son los únicos a tener en cuenta a partir del enfoque de la gobernanza. Al respecto Devas (2001) realiza un esquema sobre ellos en el cual nos podemos basar y agregar algunos otros: en un gran grupo, el gobierno central, las agencias locales del mismo, el gobierno municipal, gobiernos e instituciones internacionales, y las compañías de servicios públicos; en otro grupo, el sector corporativo internacional y local (cámaras inmobiliarias, cámaras empresariales, etc.), comerciantes locales, y el sector informal; en un tercer grupo, autoridades tradicionales y ONGs que se suman a la acción del municipio; por último, la esfera social donde se encuentran los sectores pobres y vulnerables, las sociedades civiles formales, las asociaciones comunitarias informales y también las ONGs. Esta articulación en red con diversos actores, la esencia de la gobernanza, es una forma de legitimación adicional de las políticas públicas locales, como sostiene Natera (2004).

De esta forma, así como De Mattos (2004) sostuviera que la planificación estratégica y la gobernanza son las dos caras de una misma moneda, podemos decir que la gobernanza y la promoción también lo son, puesto que la promoción de la ciudad en tanto producto vendible implica estrategias de cooperación con al menos el sector privado, mientras que la promoción de la ciudad como una obra en construcción, un modelo al cual llegar a partir de una gestión, implica consenso con la mayor cantidad de actores sociales posibles. Esta característica de “acercamiento” y “consenso” es lo que ha hecho que la gobernanza sea entendida y promovida como “buena gobernanza” en ciertos ámbitos institucionales, sobre todo internacionales como el Banco Mundial, la OCDE (Organización para la Cooperación y Desarrollos Económicos) o las Naciones Unidas; así, ciertas formas de planificar basadas en la gobernanza serían óptimas políticamente y tendientes a estar ajenas del conflicto. A su vez, las formas de gobernanza “empresariales”, caracterizadas por aproximaciones estratégicas buscando el crecimiento económico, la toma de riesgos, la innovación y la orientación hacia el sector privado, son justificadas y alentadas por organismos como la OCDE (2007). En muchos casos de los planes estratégicos, las perspectivas de crecimiento están volcadas en aquellas áreas de la ciudad que atraviesan procesos de deterioro y declinación y que representan excelentes oportunidades para su potenciación y expansión. La reinención de la imagen declinante de una ciudad a partir del maquillaje y

¹³ “Máquinas de crecimiento urbano” en castellano.

la exposición combinada con la retórica de “consenso” de la forma de planificación basada en la gobernanza lleva a Harvey (2002) a considerar que se ha logrado revivir la vieja idea de “pan y circo”.

2.1.4. Espacios urbanos en deterioro y declinación: operaciones que apuntan a su transformación

Estas formas de planificación que apuntan a la transformación del espacio urbano son canalizadas en la mayoría de los casos en operaciones de gran escala que detentan diversas denominaciones acorde a la naturaleza de los objetivos y las políticas implementadas. Si bien estas conceptualizaciones no están del todo bien definidas, contienen simultáneamente una idea teórica y una propuesta de acción sobre la ciudad, con lo cual es de utilidad estudiarlas de manera de arrojar algo de claridad en nuestro objeto de estudio, el cual según el discurso oficial se trata de una obra de “revitalización urbana” (MDEGC). Aparte de esta revitalización, existen casos descritos como operaciones de rehabilitación, recualificación, regeneración y renovación urbanas, conceptos algunos que ya fueron mencionados anteriormente. Para Méndes (2013) todos estos conceptos tienen subyacente la idea de transformación urbana, independientemente del grado o intensidad, y de mejoras en la vida urbana de una forma general. En los diversos estudios de las transformaciones urbanas, los términos parecieran usarse arbitrariamente, y en muchos textos incluso se intercambian a lo largo de su desarrollo, o bien un mismo caso de estudio puede ser analizado a través de distintos bagajes teórico-conceptuales. Tal es el caso, por ejemplo, de la ciudad de Bilbao en España y las transformaciones urbanas experimentadas por ella en los 90s (Rodríguez y Martínez, 2001; Rodríguez y Vicario, 2005; García, 2008; Gómez, 1998; Moura *et al*, 2006; Janoschka *et al*, 2014; entre otros).

Realizar una revisión de cada uno de estos conceptos sería un trabajo muy extenso y como ya mencionáramos, en la mayoría de los trabajos, al menos en lengua española, los conceptos se utilizan indefinidamente. Para este trabajo, vamos a atenernos al concepto de revitalización urbana, que es el empleado por el Gobierno en su proyecto del DT. No obstante, no existen muchos trabajos que utilicen este concepto y además expliciten a qué se refieren por él, por lo que vamos a desarrollar aquí en cambio el concepto de renovación urbana, que es el más extendido de todos estos conceptos y puede indicarnos características importantes de los procesos de transformación urbana para estudiar la “revitalización” en la zona de Parque Patricios. Además, es el que es utilizado por autores como Herzer (2008, 2012) al estudiar las transformaciones urbanas en el ámbito local en el Sur. Por otro lado, veremos también que el concepto de gentrificación aparece intrínsecamente ligado a estas transformaciones.

El extendido concepto de renovación urbana reviste, según Moura *et al* (2006), una característica particular que es la demolición de lo edificado y su consecuente substitución por construcciones nuevas, generalmente con características morfológicas y tipológicas diferentes, y con nuevas actividades económicas adaptadas al proceso de cambio urbano. En la experiencia histórica está

relacionado con la recuperación y reocupación de las zonas centrales por actividades económicas de punta y con la expulsión de parte sus moradores, reduciendo la función residencial. La idea de renovación alcanza, sobre todo, las intervenciones de gran escala, de transformación integral. Por eso, implica un cambio estructural que alcanza tres dimensiones básicas: la morfológica, la funcional y la social. Rojas Arias (2010) coincide en señalar que la demolición es un instrumento de los proyectos de renovación urbana y es una etapa fundamental de éstos, pudiéndose remitir para esto a las experiencias de la segunda posguerra en Europa y América del Norte donde en vista de la sustitución por un nuevo padrón urbano, se barrían áreas urbanas degradadas enteras. Méndez (2013) agrega que en muchos casos a estos barrios demolidos no se les reconocía valor patrimonial e histórico alguno, algo que hoy en día no sucedería.

Una autora que ha estudiado estos procesos en el ámbito local, Herzer (2008), define la renovación urbana como la transformación del espacio urbano que supone una modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias, rehabilitación de áreas degradadas y, en muchos casos, el desplazamiento de los segmentos de menores ingresos. Tiene una concepción más contemporánea de la renovación urbana, puesto que ignora el carácter *bulldozer* o arrollador de estos proyectos. Por otro lado, sostiene que los proyectos de renovación urbana en barrios consolidados están en la gran mayoría de los casos relacionados con procesos de *gentrificación*, hecho que se puede corroborar en la tendencia actual de las investigaciones en la literatura académica en diversas ciudades del mundo (Marrero Guillamón, 2003; Ribeiro Campos, 2012; Amado, 2013; Boixader Solé, 2004; López de Obeso, 2003; Duarte Irias, 2007; Dot Jugla *et al*, 2010; Ekdahl, 2011; Tapada-Berteli y Arbaci, 2011; entre otros) De esta manera, los procesos de renovación urbana implican hablar de potencial *gentrificación*, aunque esto en verdad depende del contexto de producción. Por ejemplo, como veremos después, difícilmente se pueda hablar de *gentrificación* en el desarrollo de *brownfields*¹⁴ y frentes marítimos como lo fue el caso de la renovación y reconversión de Puerto Madero.

El concepto de *gentrificación* aparece por primera vez en un ensayo sobre las dinámicas urbanas del centro de Londres de Ruth Glassen en 1964 (Sargatal Bataller, 2000). En él, la autora describe la “invasión” de gente de clase media en barrios de clase trabajadora deteriorados y la renovación de los espacios residenciales, apuntando a un proceso de sucesión espacial de clases en una escala menor. Así lo considera también, por ejemplo, Van Weesep (1994, en Sargatal Bataller, 2000) quien se refiere a la *gentrificación* como la expresión espacial de un cambio social profundo. En cambio Sargatal Bataller va más allá y lo considera como un proceso fundamental en la reestructuración metropolitana contemporánea. La *gentrificación* está profundamente enraizada en la dinámica social y económica de las ciudades, y está determinada en gran parte por el contexto local: los barrios, los agentes y actores urbanos, las funciones dominantes de la ciudad y la política gubernamental local.

¹⁴ Término de la lengua inglesa para referirse a amplios terrenos vacantes antiguamente afectados por usos industriales que se encuentran en un estado de contaminación y/o deterioro considerables.

Neil Smith (1987, en Sargatal Bataller, 2000), geógrafo norteamericano, arroja un poco de luz sobre la cuestión de la *gentrificación* proponiendo un enfoque que explique estos procesos, el cual a su vez puede ser útil para entender los procesos y operaciones urbanas vistas antes como los de renovación y revitalización urbanas. Formuló su teoría desde el punto de vista de la oferta de viviendas y espacios que pueden experimentar gentrificación, y no de la demanda por parte de ocupantes potenciales que es lo que sostenían autores como Ley (1978 en Sargatal Bataller). Defiende que una teoría sobre el proceso en cuestión ha de contemplar tanto la oferta (la producción) como la demanda (el consumo), pero otorga prioridad a la oferta en su explicación, de modo que los factores económicos son preponderantes por encima de los culturales. El punto central de la tesis de Smith es el concepto de *rent-gap* o diferencia potencial del beneficio obtenible mediante un uso más lucrativo del suelo. En cierto momento, la desvalorización y degradación de un área permite nuevos usos más lucrativos en relación a la inversión destinada a rehabilitarlos. En el enfoque de Smith tiene un lugar importante la llamada teoría del ciclo de vida de los barrios, según la cual estos experimentan las fases de crecimiento, declive y revitalización o renovación potenciales. Las críticas a este tipo de enfoque se centran fundamentalmente en el hecho de que no constituye una explicación de la renovación, sino más bien una de sus características, ya que no siempre se da esta diferencia potencial de beneficio o *rent-gap* (Sargatal Bataller, 2000). Este concepto de *rent-gap* es muy importante para entender los procesos de cambio urbano como el que nos atañe en este trabajo, independientemente de si se tenga en cuenta o no la gentrificación.

Herzer (2012) también caracteriza esta dimensión estructural de la gentrificación, siempre ligada a la renovación, siendo el mercado inmobiliario y la variación de los precios sus principales ejes. Los procesos de renovación urbana que generan la gentrificación forman parte inseparable de la valorización del suelo y de lo construido. Se caracterizan por una transformación del espacio urbano que supone la modificación de barrios de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias, la rehabilitación de áreas degradadas y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan, como consecuencia de los procesos de inversión y de valorización del suelo a partir de ese nuevo uso territorial. Otros rasgos “estructurales” pueden señalarse también: la redensificación edilicia, el crecimiento de habilitaciones y permisos de construcción, el congestionamiento del tránsito vehicular, el crecimiento del sector comercial y servicios, etc. (Amado, 2013). Otra autora en el ámbito local, Cuenya (2011), estudia los grandes proyectos urbanos de renovación en el contexto de globalización, cuyos elementos distintivos pueden resultar un aporte interesante para nuestro análisis, a pesar de que estos proyectos responden a problemáticas, operaciones y escalas diferentes a nuestro caso de estudio. Estos proyectos en su mayoría se sitúan en grandes extensiones de tierras, públicas o privadas, ubicadas estratégicamente a lo largo de infraestructuras abandonadas y de barrios industriales con capacidad ociosa en áreas pericentrales, y producen modificaciones claves en la estructura de la centralidad urbana: una modificación en la rentabilidad de los usos del suelo; una modificación funcional y físico-espacial de áreas centrales estratégicas; y una modificación de los mecanismos de gestión pública.

La valorización del suelo que promueven los proyectos de renovación tiene como fuentes de origen: inversiones en infraestructura que se realizan para acondicionar el área (obras viales y redes de servicios públicos) usualmente a cargo del sector público; modificaciones en el régimen de usos de suelo y densidades edilicias para permitir la implantación de usos jerárquicos y un mayor aprovechamiento del suelo en edificación; e inversiones realizadas por los actores privados que desarrollan los emprendimientos inmobiliarios y construyen edificios de alta calidad. A su vez, según la autora, los estudiosos del mercado del suelo sostienen que, cuando ciertos terrenos pasan de un uso a otro que es superior, o aumentan su capacidad de edificación, incrementan sus precios de manera abrupta y en un tiempo relativamente corto porque comienzan a captar rentas de mayor magnitud y de una naturaleza distinta (esto se relaciona con la teoría de rent-gap de Smith).

En cuanto a la modificación funcional y física, la renovación urbana interviene enérgicamente en la estructura urbana de las áreas intervenidas, genera nueva infraestructura y equipamientos y reproducen los antiguos elementos bajo nuevas condiciones históricas. Aparecen así múltiples usos comerciales, administrativos, residenciales, culturales, recreativos y turísticos, con edificios de más alta categoría y estándares arquitectónicos vanguardistas, los cuales apuntan a atender una demanda procedente de las empresas líderes vinculadas a los sectores más activos e internacionalizados de la economía, así como a los consumidores de mayor poder adquisitivo y al turismo mundial.

Por último, Cuenya (2011) retoma el papel de la lógica y los mecanismos de la gestión del Estado. Menciona que históricamente los procesos de renovación urbana han exigido siempre la intervención del Estado por tres razones básicas: superar el fraccionamiento del suelo privado para garantizar la escala rentable de las operaciones; asumir los costos de las infraestructuras y acondicionamiento del suelo; y actuar en torno a los conflictos sociales derivados de la intervención. Así el sector público se vuelve un promotor que desarrolla estrategias de “city marketing” y otorga un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano, el cual analizará la disponibilidad de espacio, las posibilidades de densificación, los atractivos como centralidad, la diferencia en cuanto al precio del suelo y su valor potencial y la posibilidad de lucro inmobiliario teniendo en cuenta el barrio en su entorno metropolitano (Sargatal Bataller, 2000).

Otra característica marcada de este tipo de operaciones urbanas es que tienden a reproducirse y difundirse. Así, cuando todas estas ideas pasan del plano “global” a materializarse en espacios concretos, ciertas prácticas y políticas exitosas comienzan a replicarse y a teñir los procesos urbanos de los contextos locales. Llegan a constituirse en “modelos” de actuación a seguir para impulsar el medio local, ya sea devolviéndoles “vitalidad”, “habilitándolo”, “generándolo” o convirtiéndolo en algo “nuevo”. Como advierte Janoschka *et al* (2014), estos términos como renovación urbana, revitalización y rehabilitación constituyen neologismos y eufemismos para referirse a estrategias de transformación urbana supuestamente “exitosas”. Como veremos, el caso del DT no es una excepción a esta regla.

2.1.5. Tensiones en las políticas urbanas: imposición de “modelos” y reproducción de la ciudad neoliberal

El pasaje del modelo global a la planificación local no está exento de tensiones. Jajamovich (2009), a partir del análisis de diversas investigaciones locales sobre Buenos Aires, advierte que existen complejos vínculos e intercambios entre investigación y gestión urbana. La “ciudad global” se impone no sólo como categoría de análisis, sino como la única forma capaz de garantizar la supervivencia de las ciudades en el contexto de la competencia global, haciendo que la “descripción” local se convierta en “normativa” global. A partir de aquel discurso, prosigue, tal como indican diversos estudios de caso de ciudades latinoamericanas, los emprendedores urbanos pretenden canalizar recursos públicos para construir centralidades globales de negocios, desviando las políticas públicas de otras prioridades, tales como aquellas ligadas a las fracturas socio-espaciales. Díaz Orueta y Lourés Seoane (2013) resaltan que en el neoliberalismo las políticas urbanas dejan en un segundo plano compromisos sociales como la generación de empleo y vivienda social (o los estándares ambientales, agregamos nosotros) para pasar a orientarse con prioridad al mercado, la competitividad y la obtención de beneficios, a veces con procesos de “acumulación por desposesión”¹⁵ que ponen en riesgo el “derecho a la ciudad”¹⁶, aunque como señala Harvey (2005 en Centner, 2006), el neoliberalismo en realidad apunta a que todas esas demandas sociales y ecológicas sean respondidas por mecanismos de mercado. Carter (2011), por su parte, al analizar la cuestión de la competitividad destaca un gran conjunto de autores que resaltan el aspecto restringido de esta forma de pensar políticas urbanas, al tener una limitada visión del mundo, teniendo particularmente cuestiones relativas al crecimiento económico como prioridades por encima de todas las demás, coincidiendo con los demás autores. Se señala que la competitividad es vista como algo intuitivo, obvio, dado, incuestionable, un discurso que se transforma en una metáfora. Basándose en la teoría regulacionista y centrándose en la idea de “espacio concebido” de la triada espacial de Lefebvre, Centner (2006) reconoce que las prácticas neoliberales ponen en conflicto el desarrollo sustentable holístico y coherente de las ciudades al superponer paisajes urbanos que chocan entre sí. Estos paisajes (configuraciones materiales y simbólicas que parten del espacio concebido) resultan de las ideas claves de esta forma de abordar el desarrollo: la tan mencionada competitividad para asegurar un buen posicionamiento económico dentro del espacio fluctuante del capital global, pero también el de la participación sociopolítica (traducida en la integración física y política que promueve la accesibilidad

¹⁵ El concepto fue acuñado por Harvey (2003) y tiene su origen en el concepto de acumulación originaria del marxismo clásico. En este caso, por “acumulación por desposesión” se refiere a la reproducción y mantenimiento del capitalismo mediante la privatización constante, entre otras medidas, del ámbito público, desposeyendo a los sectores más vulnerables.

¹⁶ El concepto de Derecho a la Ciudad ha sido popularizado por el filósofo francés Henry Lefebvre en 1968, siendo también conocido por el abordaje que realiza Harvey (2012) en tiempos en que está en voga tanto en la esfera académica como en la esfera política. La frase ha adquirido varios significados entre los que se destacan el derecho colectivo a estar en la ciudad, a poder acceder a ella para el desarrollo de la vida así como poder transformar esta ciudad (remitiendo a ideas más cercanas a la participación). Para una rápida introducción al concepto, recomendamos la lectura de Plyushteva (2009).

social a través de los espacios y en las instituciones) y el de la sostenibilidad ambiental (traducida en mejores activos ambientales y la proliferación de áreas verdes disfrutables). Pero según este autor, tomando por caso el desarrollo de Puerto Madero, es el paisaje de la competitividad, el mercantil, el que se alza por encima de los otros.

Todas estas prácticas, como dijéramos, se presentan como “modelos” inexorables a seguir. Para Vainer (1998 en Sánchez, 1999), este planeamiento estratégico que “vende” modelos ofrece instrumental teórico, ideológico y político para una articulación renovada de los grupos económicos dominantes que interactúan con el lugar. Por su lado, Sánchez (1997, en Sánchez, 1999) considera que el hecho se debe a un conjunto de mitos y estereotipos que, con una notable implicación de los medios en su producción y mantenimiento, ha construido una especie de fetiche o reificación alrededor de cierto tipo de proyectos. Dentro de esto podemos reconocer el denominado “modelo Barcelona”, el cual se basa en grandes y prestigiosas actuaciones públicas que atraen al sector privado, actuando la administración pública como promotora de la inversión privada y acompañando esta labor con una dedicada estrategia de *marketing* y promoción: la producción de una “imagen” de la ciudad (Marrero Guillamón, 2003).

Por su parte, Domínguez Roca (2005), al referirse a los casos de operaciones urbanas “modelo” como la de Puerto Madero, señala que esta visión estratégica del planeamiento resulta en una “cáscara vacía” al no plantearse en muchos casos los objetivos y los destinatarios de las políticas que se proponen. Al buscarse la reversión del “deterioro” y la “rehabilitación” de las “áreas centrales” en términos físicos y materiales se obvia muchas veces los sujetos sociales que las habitan, quienes deberían ser objeto de las políticas públicas., Gdaniec (2000 en Marrero Guillamón, 2003) señala una idea similar al analizar el caso del Poblenou en Barcelona con su versión de distrito tecnológico: no es una planificación destinada a la población local, a las necesidades de los vecinos, sino a la ciudad misma, o más exactamente a su imagen, según las prioridades de las autoridades locales por los motivos ya expuestos. La planificación estratégica y sus modalidades de participación participativa y democrática sucumben frente a un modelo banal, fragmentado y elitista, donde sólo tienen cabida los especuladores, los funcionarios y los desarrolladores urbanos (Ciccolella, 2011b).

No obstante, ciertos autores señalan que no hay un “determinismo” verticalista entre las escalas de los procesos (en este caso, lo global y lo local). Para Ferreira (2011) es necesario emplear una perspectiva analítica que permite develar la manera en como la sociedad reproduce el espacio manteniendo un movimiento dialéctico del lugar a lo global y de vuelta al lugar. De la misma manera Herzer (2004, 2008 en Jajamovich, 2009) sostiene que no es conveniente tener un discurso tan general acerca de los efectos de la globalización en la creación de ciudades duales sino que se necesita estudiar cómo en cada ciudad se construyen realidades diversas. De esta manera, la autora plantea que hay que estudiar las transformaciones desde diversas dimensiones locales, relacionadas con lo político y lo institucional, la dinámica barrial, la economía y las finanzas, y la integración social. Theodore *et al*

(2009), por su parte, dicen en su trabajo que no existe un arquetipo de “ciudad neoliberal” al no haber un “neoliberalismo” sino varios “neoliberalismos realmente existentes”¹⁷, que se desprenden de la relación que mantiene la ideología con otras formas de Estado insertas en contextos geográficos específicos con tradiciones políticas y sociales diferentes. De todas maneras se puede identificar ciertas estrategias y transformaciones neoliberales comunes que se ponen en juego en la ciudad así como sus impactos: al ya largamente mencionado marketing territorial y nuevas formas de promoción local bajo representaciones enfocadas en la revitalización y reinversión de las ciudades, se le suman la reducción de impuestos locales y “racionalización” de los gobiernos, el impulso a las asociaciones público-privadas, entre otras cosas.

Esta tendencia de imposición de “modelos” de ciudades se explica según Cuervo (2004 en Jajamovich, 2009) en parte a la ausencia en Latinoamérica de investigaciones comparativas que permitan poner en relación realidades diversas. Las cuestiones urbanas tienden a problematizarse de la misma manera, sin atender a las realidades específicas. Muchas veces son equipos técnicos del extranjero los que ofrecen las propuestas y soluciones a los gobiernos locales, cuando son estos quienes a través de formas de gobernanza democráticas deberían marcar la trayectoria de los procesos urbanos. Sólo así la reproducción del modelo de ciudad neoliberal con sus problemas o la “urbanización del neoliberalismo”, como prefieren llamar Theodore *et al* (2009: 11), podrá ser alterado. Otros autores como Brenner *et al* (2010, en Carter, 2011) y Larner (2003 en Carter, 2011) critican el mote “neoliberal” el cual es usado para explicar aparentemente todo. Independientemente de los conceptos, palabras o “modelos” para describir las transformaciones contemporáneas, éstas existen con sus similitudes y diferencias y toda la literatura sobre el tema sirve para detectarlas. Más aún, existen con un fuerte arraigo territorial, como se explica a continuación.

2.1.6. Desarrollo urbano mercantilizado, fragmentado y policéntrico

El esfuerzo por impulsar la economía de una ciudad en un mundo competitivo, donde el planificador pasa a ocupar el papel de promotor del crecimiento, conlleva a cambios en la materialidad de la ciudad. De Mattos (2010a) va a mencionar por ejemplo las numerosas ciudades que se han dado a la tarea de obtener la colaboración de arquitectos de renombre internacional como, por ejemplo, Norman Foster, Frank Gehry, Santiago Calatrava o César Pelli, cuyas obras emblemáticas se constituyen como íconos de la fase de metamorfosis urbana, de forma que pueden ser utilizados para la promoción externa de la ciudad, y que por otro lado originan grandes operaciones inmobiliarias por su carácter (ver Anexo 1). De Mattos (2010b) ha identificado en estas estrategias de promoción la proliferación de paisajes urbanos homogéneos, plagados de *no lugares*, espacios e infraestructuras concebidos según patrones y estándares internacionales, sin identidad y relación con su entorno próximo. Ferreira (2011) dirá que la forma de producir el espacio urbano hoy en día lleva a una “banalización” de la ciudad o

¹⁷ “Actual existing neoliberalism” en su idioma original en inglés.

“urbanización”. Luego, estos espacios a su vez alimentan nuevos tipos de desarrollos volcados a las actividades más rentables, como las del consumo de alto nivel o las empresariales. Son comunes los inmobiliarios de empresas como los centros de convenciones o los edificios inteligentes, los hoteles de cadenas internacionales, los shoppings y complejos de esparcimiento y cultura varios, los edificios en torre y formas amuralladas de espacio residencial, etc. Por otro lado, existe para varios autores (De Mattos, 2010b; Ciccolella, 1999; Sassen, 2007; Indovina, 1990, entre otros) evidencia de que con las permisivas condiciones para el capital y los nuevos desarrollos en materia de transporte y telecomunicaciones, los desarrollos inmobiliarios se vuelcan a expandir el suelo urbano fomentando los procesos de metropolización expandida siguiendo un patrón difuso y reticular¹⁸ dirigiéndose también hacia un importante número de localidades medias dentro de una distancia considerable dentro del núcleo central de la gran metrópolis¹⁹.

Este afán de lograr una mayor competitividad en las ciudades ha hecho que se prioricen programas de operación urbana que en muchos casos se han materializado en la ejecución de grandes y ostentosos proyectos urbanos y en importantes operaciones de cosmética urbana, relegando en un segundo plano el objetivo de la cohesión social (De Mattos, 2010b). Muchos de estos proyectos, de hecho, se asocian a procesos de gentrificación, o sea, a desplazamientos poblacionales. En líneas generales, este nuevo urbanismo mercantilizado o neoliberal explota y a la vez produce diferencias socioespaciales que fragmentan y “dualizan” a la ciudad (Brenner y Theodore, 2002 en Carter, 2011; Theodore *et al*, 2009; De Mattos, 2010b; Thornley, 2002; Ciccolella, 1999; Smith *et al*, 2009, entre otros). Entre sus principales productos, Theodore *et al* (2009) encuentra la creación de espacios privatizados para el consumo corporativo o de elites o de enclaves urbanos donde se reconfiguran los usos del suelo, el corrimiento de las fronteras de gentrificación y la intensificación de la polarización socioespacial, la creación de zonas empresariales “desregularizadas” como estrategia “glocal” para recanalizar las capacidades económicas e inversiones en infraestructura, etc. Advierten los autores que la meta última de tales experimentos neoliberales de políticas urbanas es movilizar espacios de la ciudad tanto para el crecimiento económico orientado al mercado, como para las prácticas de consumo de las elites, asegurando al mismo tiempo el orden y el control de las poblaciones “excluidas”.

Por último, con el proceso de globalización y las revoluciones en el plano teórico-ideológico y en el plano científico-técnico, además de las nuevas tendencias de inversión inmobiliaria y prácticas para

¹⁸ Varias denominaciones existen para este tipo de tejido y forma urbanas (*cittá* difusa, metápolis, ciudad dispersa, etc). En inglés es común llamarlo “urban sprawl” y se lo asocia con un urbanismo insustentable desde el aspecto económico (por los cuantiosos recursos que se deben gastar en el desarrollo de infraestructuras así como en la realización de viajes), el social (por los patrones de segregación socioespacial que promueve) y el ambiental (por el avance sobre tierras lindantes a la ciudad y el consumo de combustibles fósiles que impulsa).

¹⁹ El Subcapítulo 2.3. trata sobre las tendencias históricas en la estructuración del espacio metropolitano de Buenos Aires. No obstante, no es tema de nuestra tesis la reestructuración metropolitano sino identificar ciertas tendencias en la ciudad central a partir de un estudio de caso. El trabajo anteriormente citado de Fritzsche *et al* nombra varios trabajos sobre reestructuración metropolitana y globalización que pueden consultarse, entre ellos los de Ciccolella para el caso de Buenos Aires.

impulsar el espacio local, cierto tipo de actividades han adquirido un papel relevante en la recuperación del dinamismo de las economías urbanas involucradas. Entre estas se incluyen varios servicios que trascienden tanto cuantitativamente como cualitativamente a la economía de la tradicional “ciudad industrial”: actividades industriales de punta; tareas de dirección y gestión; actividades relacionadas con la distribución, comercialización y consumo de productos globales; servicios a la producción, en especial financieros, jurídicos, de consultoría, publicidad, ingeniería, arquitectura e inmobiliaria y, como es nuestro caso, las tecnologías de información y comunicación (“TIC”) (De Mattos, 2010c). Así, el conocimiento y la creatividad desempeñan un rol importante como factores de localización emergentes y de atractivo de un lugar. A su vez esta nueva forma de producción cambia el paradigma burocrático-jerárquico de organización a favor de modelos más horizontales, descentralizados y comunicativos (Marrero Guimallón, 2003). Entre las estrategias “glocales” para impulsar a la ciudad dentro de la nueva economía, encontramos cierto tipo de “arreglos espaciales” y aglomeraciones que reestructuran a la metrópolis tanto económica como territorialmente, los cuales suelen ser denominados en la literatura como *clusters*²⁰. Estos constituyen áreas de la ciudad, muchas veces demarcadas por el sector público, donde se promueve la instalación de empresas tanto industriales como de sectores terciarios crecientes, en el nuevo marco del modo de producción postfordista. Una de las modalidades más comunes de organización territorial de la producción han sido los Polos y Parques, los cuales se diferencian de los Distritos según su grado de integración a la ciudad (en términos de ubicación y polifuncionalidad). Suelen estar en bordes periurbanos aprovechando las nuevas ventajas técnicas y los grandes espacios vacantes y rentables aunque también lo hacen en diversos sub-centros fortalecidos. Estas tendencias de localización favorecen la policentralización de las áreas de negocios y producción en las principales metrópolis, aunque como veremos más adelante, no siempre resulta en una dispersión y abandono de la centralidad tradicional. Los distritos, a diferencia de los parques y polos, se ubican dentro de la ciudad y comparten el espacio con otras actividades, como el comercio, el equipamiento comunitario y las áreas residenciales. De hecho, estas otras actividades así como la oferta de infraestructura, equipamiento, mercados de trabajo y recursos humanos representan activos importantes para la tendencia hacia la localización en el área. Además de los tradicionales distritos industriales existen los denominados distritos tecnológicos y científicos que proliferaron en el mundo aprovechando beneficios fiscales y programas de acción público-privada y se diferencian por estar situados dentro y en relación a los barrios de la ciudad. En este proceso de *clusterización* se dan mejoras en los niveles de productividad a través de una mayor interacción entre las empresas y las industrias localizadas en un mismo espacio territorial. Otros rasgos son las altas tasas de innovación y progreso tecnológico producto de los efectos derrame y las economías de escala que se dan en la creación de estas redes de interacción empresarial (CAF, 2006; OECD, 2009 en Goytía y Pasquini, 2012). El resultado final es la especialización y aumento de

²⁰ No es objetivo de este trabajo analizar las transformaciones a nivel productivo y empresarial de estas formas de organización en *cluster*, tan sólo estudiar los posibles impactos territoriales de la proliferación de estas tendencias. El trabajo de Goytía y Pasquini (2012) retoma aspectos teóricos que pueden obrar muy bien como introducción al tema.

competitividad y, eventualmente, la internacionalización (Cristini *et al*, 2012). Como ya se señalara, estos distritos son, ante todo, una estrategia de marketing urbano para posicionarse en la competencia productiva entre las principales “ciudades globales”. Tal cual sucede con las otras operaciones urbanas estos programas son exportados e importados a lo largo del mundo (Socoloff *et al*, 2012). Podemos encontrar diversos casos de distritos tecnológicos como el Porto Digital de Recife, el Distrito 22@ de Barcelona y el Caohejing Hi-Tech Park de Shanghai. De hecho, estos últimos dos son modelos inspiradores del Distrito de Buenos Aires (MDEGC, 2012).

Además de este fuerte impacto en la base económica de las ciudades, estos Distritos tienen una enérgica incidencia en la reestructuración y transformación urbana, más allá de las ya mencionadas tendencias de dispersión del tejido urbano. Aparte del evidente cambio importante de usos del suelo en su área de operación, tanto por parte de las propias actividades terciarias de punta que caracterizan a estos distritos como las otras actividades que van insertándose y complementando la economía local, se observan también en ellos fuertes procesos de valorización del suelo productos de esta creación o fortalecimiento de centralidad. Esta transformación estructural es la que nos interesa en este trabajo de investigación a fin de comprobar nuestras hipótesis. Es por esto que el estudio de las transformaciones y reestructuraciones urbanas requiere una comprensión de los agentes y procesos de valorización de suelo y su relación con los usos del mismo.

2.2. Transformación y estructuración urbanas: agentes y procesos en los cambios de valor y uso del suelo

2.2.1. Los procesos de valorización del suelo y la actuación del Estado

Intrínsecos en todo proceso de transformación y reestructuración urbana se encuentran los procesos de valorización del suelo, los cuales se hallan atravesados por diversos procesos y agentes, por lo que es necesario remitirnos a diversos autores para tener una mayor precisión teórica sobre su comportamiento lo cual nos permitirá profundizar nuestro análisis sobre la transformación en el Distrito Tecnológico. ¿Cómo está determinado el valor del suelo en una ciudad y cómo se relaciona éste con los usos que se le pueden dar a ese suelo? Veremos aquí que esta relación no es simple sino que es bastante compleja.

Furtado de Oliveira e Silva (1999) realiza una aclaración sobre los términos utilizados cuando se refiere a la problemática de los componentes de valor del suelo urbano. Así, ésta reconoce que el valor del suelo urbano está compuesto por un “esfuerzo” realizado por el propio propietario de la tierra y una serie de plusvalías fundiarias provenientes de acciones ajenas al propietario del suelo, es decir un “valor excedente”. Jaramillo (2003) explica lo mismo al referirse al carácter especial de la tierra que puede dar réditos excepcionales a quien la usa, pero cuya consecuencia no es producto de acciones propias del

capitalista sino de su carácter irreproducible y su posición relativa. Estos réditos excepcionales constituyen la renta, la cual es apropiada por el propietario de la tierra. Así, el precio de cada terreno resulta de la capitalización de la Renta Total que soporta ese lote, producto de la combinación específica de distintas modalidades de renta que aparecen en cada terreno dadas las circunstancias particulares de cada uno de ellos. Resulta importante destacar que el mecanismo de la capitalización de la renta involucra el elemento de la expectativa, pues las rentas no tienen magnitudes fijas, sino que por lo contrario cambian continuamente. El precio del suelo se construye mediante el descuento o capitalización de una renta que está fluyendo de manera periódica, y que también se puede “anticipar”. Con respecto a la demanda, Baer (2008) señala que ésta compite por los usos que los suelos toleran en términos económicos y normativos, y no tanto por consumirlo en sí mismo. La demanda del suelo está estructurada por las expectativas de ganancia económica que se pueda extraer del suelo por su tipo, la intensidad que se pueda darle y su posición relativa. No es directa, sino derivada de la actividad que el suelo pueda soportar. Es por ello que los procesos de valorización del suelo van a estar también ligados a los procesos de planificación dado que estos últimos involucran pasado, presente pero por sobre todo futuro, es decir, expectativas.

Furtado de Oliveira e Silva (1999) comenta que los precios de la tierra urbana tienen una dinámica compleja, que incluye elementos coyunturales y estructurales, y envuelve tendencias seculares y situaciones particulares, y en todas ellas el Estado, directa o indirectamente, desarrolla un papel importante. Se trata de los movimientos de precios ocasionados por la actuación del Estado en el proceso de urbanización, en su papel de proveedor de infraestructura y servicios públicos y en la acción reguladora urbanística, así como de propio productor de espacio construido. Jaramillo (1994, en Furtado de Oliveira e Silva, 1999) sostiene que el Estado, al invertir en infraestructura urbana y elementos similares, cede a los propietarios un valor del cual se apropian de forma gratuita, y lo transmiten al precio de sus terrenos. Furtado de Oliveira e Silva, al referirse a la naturaleza de los movimientos de precios ocasionados por la actuación del Estado, explica que estos son particulares, en el sentido que afectan terrenos o grupos de terrenos de forma diferenciada, pero al mismo tiempo son estructurales, pues integran el proceso de urbanización, ocurriendo de forma continua en el espacio urbano, además de que en cada terreno o grupo de terrenos ocurren en momentos particulares. Esos momentos, asociados al ciclo de vida de las áreas urbanas, conforman el proceso de estructuración urbana (Abramo, 1998, en Furtado de Oliveira e Silva, 1999). En Buenos Aires, como veremos en el siguiente subcapítulo, adquieren una forma particular y fragmentada.

2.2.2. Los diferentes tipos de rentas urbanas

Como veníamos mencionando antes, el precio del suelo está determinado por una serie de rentas o “valores excedentes” que remiten a los usos o actividades que pueden realizarse en el suelo y a su posición estratégica y relativa. Para explicar la relación entre esas actividades y el surgimiento de rentas urbanas de diferentes tipos, así como para clasificar esas últimas, Jaramillo (1994, en Furtado de Oliveira e Silva, 1999) desarrolla una teoría de las rentas del suelo urbano, a partir de la teoría general de renta de la tierra en Marx. Las nociones introducidas por Jaramillo están fundamentadas en el principio de que la formación de rentas, cuando se trata de la tierra urbana, tiene como en el caso de la tierra rural una articulación primaria, aquí relacionada con el proceso de producción de ambiente construido, pero tiene también una articulación secundaria, que corresponde al proceso de consumo de ese espacio en las diferentes actividades urbanas. A partir de esos dos tipos de articulación surgen entonces dos familias de rentas urbanas, las rentas urbanas primarias y las rentas urbanas secundarias.

Jaramillo (2003) explica que dentro de las rentas urbanas primarias tenemos la renta urbana absoluta y dos tipos de rentas diferenciales. La renta urbana absoluta responde al carácter urbano básico de un lote, para el cual se requiere que exista un entrelazamiento espacial con un número muy considerable de otros inmuebles y actividades, algo que a un capital aislado le es muy difícil de generar. El límite mínimo de la magnitud de esta renta es el nivel de las rentas rurales de las que podrían gozar los terrenos si se destinaran a usos no urbanos. La renta absoluta urbana tiene una gran relevancia porque está presente en todos los terrenos de la ciudad y contribuye a la formación de los precios de todos los lotes. En cuanto a las rentas primarias diferenciales, éstas pueden dividirse en un primer y un segundo tipo. La renta primaria diferencial del primer tipo refleja el carácter propicio para la “constructibilidad”, el ahorro de costos diversos para la producción del inmueble: capacidad portante de los terrenos, la pendiente, el carácter anegable, el acceso a redes de aprovisionamiento, etc. En Buenos Aires, este tipo de rentas no entran mucho en consideración dada la homogeneidad de la topografía. La renta primaria diferencial del segundo tipo está relacionada en cambio con la construcción en altura, construcción que se explica por el hecho de que los consumidores están dispuestos a pagar un sobreprecio por cierta localización, como una centralidad, lo cual hace que el constructor esté motivado a construir en altura para obtener más ganancia. Es por ello que existe una relación directa entre las densidades urbanas y los procesos de valorización del suelo, aunque esto no necesariamente implique que todo barrio de casas bajas tenga precios bajos de suelo.

De esas dos familias, según Jaramillo, es la que incluye a las rentas secundarias la que incide de manera diferenciada sobre cada una de las actividades urbanas. La formación de esas rentas sigue la lógica de la formación general de rentas: las rentas de naturaleza diferencial surgen de la alteración de los precios de la tierra según la actividad definida para aquel lugar, y las rentas de monopolio surgen de la escasez de tierras con aquellas actividades específicas, determinando el aumento del precio de

aquellas tierras. Otro elemento importante de la teoría de Jaramillo es la substitución de un tipo de renta por otro, pues en general cada terreno contiene potencialmente varias rentas secundarias, pero sólo se manifiesta en el mercado la más elevadas de ellas, que corresponde al uso de la tierra en que el propietario puede percibir una mayor porción de excedente. Por lo tanto, este uso será el uso que efectivamente tenderá a ser desarrollado en este lugar.

No obstante, puede reconocerse que el Estado al definir los usos específicos para terrenos o grupo de terrenos urbanos es capaz de producir un impacto importante sobre los precios de los terrenos y sobre la posibilidad de los propietarios de apropiarse de rentas fundiarias urbanas. Estas regulaciones y normas sobre tipo de uso e intensidad están, en teoría, intrínsecamente asociadas a las obras públicas, en especial a las inversiones en infraestructura urbana. En efecto, las alternaciones en las normas de usos e intensidad de usos toman como base, o deberían tomar según este autor, las condiciones para que esos usos ocurran y ésta es la razón de que las inversiones en infraestructura sean realizadas en general previendo esos usos o para acompañar sus manifestaciones como medida paliativa.

En Jaramillo (2003) podemos encontrar también una descripción más profunda de la actuación del Estado en el proceso de urbanización y estructurador de precios del suelo. Una primera forma de incidencia viene con su acción como agente constructor. El Estado produce inmuebles de distinto tipo, estatales (oficinas, sedes administrativas, etc.), colectivos (bibliotecas, centros de salud, etc.) y a veces privados (viviendas sociales, por ejemplo). Estas operaciones repercuten en los procesos de valorización de los lotes desarrollados por el Estado y aquellos relacionados con ellos, afectando la estructura urbana del medio. El Estado, por otro lado, muchas veces conduce operaciones de renovación urbana y se hace presente en ellas sobre todo con la incorporación de inmuebles estatales que atraigan flujos de diverso tipo hacia ellos y en cuyo entorno comiencen a gravitar actividades complementarias de servicios, tal cual sucede en muchas áreas centrales. Este tipo de operaciones movilizan distintos tipos de rentas lo que hace que los precios inmobiliarios tiendan a incrementarse.

Otro frente de incidencia del Estado sobre los precios del suelo que detalla Jaramillo (2003), y muy importante, está asociado a su papel como proveedor de infraestructura urbana. En casi todos los casos en los que ha habido algún tipo de inversión estatal ya sea en vialidad, en espacio público, en redes de servicios, etc., se pueden constatar incrementos en los precios de terrenos particulares. No obstante, advierte, que la asociación empírica que a menudo se constata entre inversión estatal en infraestructura, y el crecimiento de los precios de ciertos terrenos (usualmente aledaños a estas obras) conduce a menudo a la percepción de que este aumento de valor de los lotes no es otra cosa que la transmisión del valor contenido en estas inversiones. Pero contrariamente, la cantidad de valor que el terrateniente puede capturar de una tierra se desprende de las particularidades de su irreproductibilidad a las que nos hemos referido antes y no del trabajo acumulado en la infraestructura, puesto que el valor creado no es la obra en sí sino lo que esta habilita en términos de usos, alterando de este modo las rentas urbanas que estructuran a la ciudad.

Otra forma importante de actuación del Estado que menciona Furtado de Oliveira e Silva (1999) son las decisiones administrativas que regulan la utilización de suelos. De esta forma, los usos de los suelos y los niveles de intensidad de aprovechamiento “se convierten” en rentas fundiarias urbanas. Esquemáticamente, expone la autora, las rentas fundiarias urbanas están organizadas según una jerarquía de usos. El escalonamiento de ellos, sin embargo, no es invariable, y la posición en esta jerarquía es algo que sólo puede ser aprendido en cada realidad histórica. Una configuración frecuente en las ciudades capitalistas actuales, con pequeñas variaciones, coloca en orden decreciente en esta jerarquía las actividades de comercio de lujo y actividades terciarias superiores, vivienda y comercio restringido de alto nivel, vivienda y comercio local popular, industrias y finalmente terrenos periurbanos. Así, si un terreno pasa a ser habilitado para un uso potencial superior, en general, éste pasa a contener una renta de mayor magnitud.

2.2.3. El concepto de “rent-gap”: búsqueda de oportunidades y revalorización de áreas estancadas

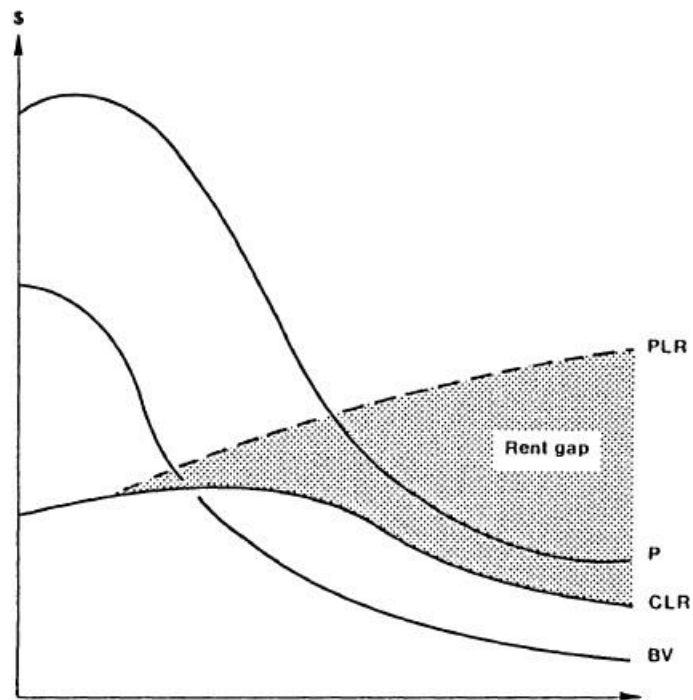
Como vimos antes, los precios del suelo están relacionados con la valoración social y económica que se le atribuye a los componentes de la estructura urbana situados en él. Tienen que ver con una expresión monetaria de mercado que resume el verdadero valor de uso de ese suelo determinado por el sistema urbano del cual forma parte. Cuando algunos de estos componentes entra en declinación, los precios del suelo pueden derrumbarse al no ser más atractiva el área. Sin embargo, otros componentes pueden permanecer en estado de latencia y reactivarse mediante algún tipo de intervención que permita un uso más jerárquico, lo cual provoca que se reactive el potencial del barrio, tendiendo los precios del suelo a subir. En el medio, cierto tipo de rentas se “acumulan” producto del diferencial entre la desvalorización del suelo y la creciente potencialidad.

El concepto de “rent-gap” formulado por Neil Smith (1987) permite ordenar estos lineamientos en una teoría. Este concepto básicamente denota “la disparidad entre el nivel potencial de rentas obtenibles y el presente nivel de rentas capitalizadas en base al uso de suelo presente” (Smith, 1979a; 1979b, en Clark, 1988). El primer grupo de rentas se refiere a la capitalización que se podría hacer si el terreno fuese puesto bajo el uso más redituable y jerárquico y el segundo grupo, al de aquellas rentas actualmente obtenibles dada la posición del suelo en la estructura urbana, ya sea por cuestiones materiales o de regulaciones. Nel Smith asocia esta disparidad al ciclo de vida de los barrios basándose en los casos históricos de ciudades norteamericanas, ciclo que puede estudiarse a partir de la dinámica de las rentas de los suelos (ver Figura 2 en pág. 45). Los centros de las ciudades norteamericanas veían depreciarse frente a la búsqueda constante capitalista de producir nueva tierra en los suburbios, hecho que provocaba que los propietarios prefiriesen mantener el antiguo stock edilicio bajo el menor nivel de gastos e inversión posibles dado que no les representaba interés alguno para ellos. Las rentas que comenzaban a percibir por ellos se estancaban (CLR) y tendían a descender, sobre todo ante la

depreciación del valor de las construcciones por su degradación (BV). Ambos valores formaban el precio del suelo (P) el cual también tendía a descender. No obstante, la posición estratégica de estos barrios no se perdía con lo cual siempre eran aptos para usos más jerárquicos que permitiesen captar mayores rentas diferenciales, las cuales en su conjunto determinaban una renta potencial (PLR). Cuando la brecha entre la renta capitalizada en el momento y aquella potencial se agrandaba lo suficiente (RENT GAP), el barrio despertaba el interés de desarrolladores inmobiliarios, constituyéndose en un “área de oportunidades”, dado que una simple intervención en esos suelos les permitiría reactivarlos y explotarlos con un uso más jerárquico que les significase grandes retornos, cerrándose el ciclo de degradación y revitalización del barrio. Por supuesto, según advierte Smith (1987), esta teoría de rent-gap ha de tener en cuenta relaciones de clases, el Estado, los agentes de planificación, y los diversos interés y acciones de los que producen la ciudad en un contexto histórico determinado para explicar estos diferenciales de rentas, o lo mismo decir, transformaciones en la estructura urbana.

Figura 2

Desarrollo de la “rent-gap” en el tiempo.



Fuente: Clark (1988).

Tal cual veremos más adelante, los postulados de esta teoría representan un buen aporte para el caso de Buenos Aires ya que nos permite entender en una perspectiva histórica las transformaciones del espacio urbano debido a cambios en la estructura urbana. El barrio de San Telmo, por ejemplo, pasó de ser un barrio de las elites porteñas a albergar por varias décadas a los sectores populares en condiciones de decaimiento y hacinamiento, para finalmente luego despertar el interés tanto de actores privados como del Estado quienes han llevado a cabo políticas de revitalización en aras de aprovechar la

oportunidad de negocio existente, básicamente dada por la existencia de terrenos “ociosos” (en términos económicos) estratégicamente ubicados dentro de un potencial corredor histórico y turístico que permite explotar grandes beneficios económicos. El caso que atañe a nuestra tesis en Parque Patricios no escapa a la misma lógica: la existencia del DT se debe al interés puesto en un área con grandes galpones y edificios industriales depreciados por la inactividad económica, pero estratégicamente ubicados cerca del área central con el nivel mínimo necesario de amenidades urbanas, las cuales con pequeñas intervenciones, podrían redituar en grandes beneficios económicos.

2.3. Transformación y estructura urbanas en el contexto de Buenos Aires: hacia una metrópolis desigual

2.3.1. Tendencias históricas en la estructuración de Buenos Aires: suburbanización, fragmentación y dualización de la ciudad

Habiendo introducido el concepto de estructura urbana y detallado cómo el desarrollo de la ciudad en el tiempo y en el territorio es resultante de este entramado de usos y componentes urbanos que conforman una “estructura” moldeada por las decisiones y los esfuerzos realizados por los distintos actores urbanos, valorizados socialmente y económicamente principalmente a través de la fijación de un precio del suelo, resta ahora abordar este proceso histórico para el caso de Buenos Aires. Este proceso histórico en Buenos Aires es en cada momento atravesado por grandes transformaciones en materia de cambio económico, demográfico, social y político que en conjunto afectan al desarrollo metropolitano (Torres, 1993). Villaça (2012) dirá que el proceso de producción del espacio como todo proceso de producción de valores materiales se articula con las esferas política, económica e ideológica.

Ante nada, una ciudad antes de desarrollarse tiene que mediar con el sitio natural donde se emplaza. En cuanto a eso, la ciudad de Buenos Aires presenta una estructura topográfica que difiere bastante de las principales capitales latinoamericanas que por lo general se sitúan cerca de cerros, montañas y valles como Río de Janeiro, México, Bogotá, Santiago de Chile, etc. En cambio, la ciudad de Buenos Aires desde su fundación fue creciendo a lo largo de una vasta llanura que se extendía en todas las direcciones desde la barranca del río (Villaça, 2012), encontrando a su paso como único limitante ambiental, los valles de inundación de los ríos y arroyos que atravesaban la planicie, los cuales exponían (y continúan exponiendo) a sus habitantes a distintos tipos de inclemencias. En la mayoría de los casos, este crecimiento se dio sin ningún tipo de planificación o con escaso desarrollo de infraestructuras compensatorias, quedando a su vez la mayoría de estos espacios reservados para la radicación de poblaciones de escasos recursos de forma informal (Baer, 2011). Por lo general estas áreas inundables se concentran al sur de la ciudad en la zona del valle de inundación del Riachuelo.

Esta correspondencia de los grupos de más bajos recursos con los sitios menos atractivos desde el punto de vista ambiental, pero que también se da con otro tipo de materialidades, se debe a los procesos de segregación urbana producto de un sistema económico atravesado por desigualdades estructurales, particularmente profundas en contextos semi-periféricos como el de Buenos Aires. En este sistema, distintos actores buscan apropiarse de manera diferencial del producto del esfuerzo del trabajo materializado en la ciudad, que como vimos en el subcapítulo anterior, es un producto realizado colectivamente, pero cuya apropiación es individual.

La primera apropiación ha sido la de las tierras al norte del área central que ofrecían mejores condiciones ambientales para las elites porteñas que escapaban de las enfermedades en los barrios del Sur de Buenos Aires hacia 1870. Con el reposicionamiento de Buenos Aires como centro económico y político del país en los albores del modelo agroexportador, gran cantidad de inversiones inmobiliarias y de infraestructura empezaron a concentrarse en el área central, mientras en paralelo a la ciudad llegaban numerosos inmigrantes que comenzaron a amontonarse en “conventillos” hacia el Sur, un área que expandieron al vincularse la mayoría de ellos con los trabajos del puerto en los alrededores de La Boca (Di Virgilio y Vio, 2009, en Baer, 2011). Es en este momento que encontramos los primeros indicios de un desarrollo desigual y segregado en la ciudad a partir de la distinción de dos ejes principales que gravitan de manera diferente por los actores y usos sociales y económicos que se concentran en ellos. Clases acomodadas emplazadas hacia el norte contando con cierto tipo de amenidades y un proletariado urbano en el otro frente, el cual por su poca valoración social se convirtió en reducto de actividades productivas relacionadas al puerto, en su mayoría nocivas como la industria de la curtiembre y los mataderos.

El desarrollo de la infraestructura ferroviaria hacia el interior del país que vinculaba las distintas zonas productivas con el puerto de Buenos Aires permitió que un primer proceso de suburbanización, es decir una expansión horizontal de la ciudad de baja densidad, se diese paulatinamente del área central hacia los principales poblados circundantes produciendo los primeros vestigios de la aglomeración de Buenos Aires. La introducción del tranvía eléctrico a fines de siglo XIX permitió la densificación del área central y también aceleró la especulación inmobiliaria ya iniciada con la conversión de tierras rurales en urbanas con el trazado de los ferrocarriles, fomentando así los procesos de segregación en el eje Norte-Sur. Otro eje de división comenzó a divisarse también: la relación Centro-Periferia comenzó a distinguir a una segunda generación de inmigrantes que accedió a la pequeña propiedad horizontal en las nuevas tierras incorporadas (Pírez, 1994 en Baer, 2011).

Con la industrialización de Buenos Aires por el proceso de sustitución de importaciones iniciado en la década del 30 y la masiva llegada de inmigrantes del interior que buscaban asentarse en la ciudad para trabajar en las nuevas industrias, Buenos Aires experimentó un primer gran momento de crecimiento y metropolización. Mientras, en paralelo, los habitantes de mayor poder adquisitivo ya hacían crecer los principales municipios de la Zona Norte del actual conurbano (Pírez 1994, en Baer,

2011). Sobre los ejes de las vías férreas comenzó a gestarse una nueva corona en los suburbios que empezó a representar la principal forma de crecimiento de la metrópolis en lo que se refiere a cantidad de población. Esta ocupación por parte de los sectores populares se dio mediante loteos populares aprovechando el buen pasar económico de la sociedad de posguerra y las políticas de subsidio estatal, aunque con ausencia de normas, lo que generó que varios de los nuevos asentamientos poblacionales se localizasen en un principio en zonas no propicias por sus características ambientales o por la ausencia de todo tipo de infraestructura (Clichevsky, 1975 en Baer, 2011). A su vez, dejó amplios espacios intersticiales con lo cual Buenos Aires comenzó a asemejarse más a una mancha urbana dispersa que a una ciudad consolidada. En este período ya se comenzaron a ver las denominadas “villas de emergencia”, enclaves de miseria con trazado irregular localizados en distintos puntos de la ciudad y el conurbano, que todavía persisten en la actualidad. Por su parte, la clase media contribuyó de forma destacada en la densificación de las principales centralidades de Buenos Aires con las nuevas edificaciones habilitadas por la Ley de Propiedad Horizontal de 1948 (Torres, 1993).

A partir de los años 60 y sobre todo en los 70 experimentamos un cambio en el modelo económico, cambio que consistió en la concentración y desnacionalización de la industria y la incorporación de capitales extranjeros en la producción, todo bajo un tinte político de inestabilidad política. Paralelamente se dio el retroceso y decaimiento del transporte ferroviario, el cual vio ver como una creciente oferta de infraestructura viaria (las autopistas) competía en la absorción de demanda en los accesos de la ciudad central al tiempo que permitía la localización de algunas industrias en torno del Acceso Norte (Pírez, 1994 en Baer, 2011). En términos de población, el crecimiento de la urbe comenzó a desacelerarse; la Ciudad de Buenos Aires ya hacia algunas décadas se había consolidado en los valores actuales en torno a los 3 millones. Estas décadas vieron también un paulatino proceso de “elitización” de la ciudad: la quita de la política de subsidios y de regulación del alquiler de la vivienda, y la explícita erradicación de villas miserias por parte de los gobiernos militares, sobre todo en el eje Norte de la ciudad, llevaron a que gran parte del sector popular se relocalizase en la segunda corona del conurbano, no bajo mejores condiciones de vida dada la imposibilidad que representaba el acceso a un suelo urbano con las medidas restrictivas del nuevo código de planeamiento urbano y un contexto económico regresivo para estos sectores. Se trató de una política clara de diferenciación del territorio metropolitano (Pírez, 2004 en Baer, 2011). Las nuevas formas de movilidad por autopista en la Zona Norte de la ciudad también aportaron para este proceso de fragmentación y segregación espacial de las clases sociales, al permitir la expansión de la Zona Norte, remarcando así los viejos ejes de diferenciación Norte-Sur y Centro-Periferia.

En los años 80 esta situación no se revirtió y comenzaron a proliferar, por un lado, los asentamientos precarios en las primeras coronas del conurbano, mediante la toma de tierras y la autoproducción del suelo urbano, a la futura espera de la posterior regulación e integración urbanística con la ciudad; y los countries clubs, formas de residencia para los sectores más altos en la periferia de la

metrópolis, los cuales fomentaban la expansión metropolitana y el trazado de nuevas autopistas, creando a su paso y alrededor, nuevos centros urbanos. Varios autores (Torres, 1994 y Di Virgilio y Vio, 2009, en Baer, 2011) coinciden que paralelamente se empezó a dar en la ciudad central un proceso de decaimiento con la proliferación de toma de inmuebles, crecimiento de la población en los hoteles pensiones y otras formas irregulares de inquilinato en el Área Central, y la densificación de las villas miseria, en su mayoría en el Sur de la Ciudad. A su vez, la densificación de las coronas más externas empezó a desacelerarse producto de la desindustrialización general de la década de los 70s y la nueva política de promoción industrial en provincias del interior (Ciccolella, 1999).

En la década de los 90 asistimos a una reconversión económica y política enorme en el país, pudiendo algunos indicios verse ya en los 70. Por un lado en materia económica tenemos un proceso de valorización financiera, apertura económica y crecimiento del sector terciario en detrimento del sector secundario (signos de la “globalización” y “modernización” del país), lo que provocó que las brechas de desigualdad socioeconómica se agrandasen aún más y los niveles de ingresos se polarizaran debido a que pocos sectores pudieron integrarse a este nuevo dinamismo económico que demandaba recursos más calificados (Baer, 2011). En paralelo, el achicamiento del Estado y la delegación de funciones a los estados subnacionales así como a empresas privadas, definió un marco de desregulación de las actividades de planificación del país, de las cuales la planificación metropolitana no escapó. En este contexto, el Estado se convirtió en un mero orientador y promotor de las inversiones extranjeras crecientes, las cuales se orientaban al sector financiero, la exportación de *commodities* pero también al sector inmobiliario y de servicios de consumo (Porta *et al*, 2002 en Baer, 2011). Los estados locales como Buenos Aires asumieron un estilo más empresarial respondiendo a demandas de competitividad. Estas inversiones privadas se distribuyeron diferencialmente sobre el espacio metropolitano provocando una concentración de grandes equipamientos de consumos, infraestructura de servicios y áreas residenciales en la periferia más remota conectada por autopistas, siendo tal vez Pilar el municipio más representativo. El área central, por su parte, concentró gran parte de las inversiones en actividades de consumo y ocio, en viviendas de alta estándar y suntuarias (torres jardín), en su mayoría localizadas en el eje Norte (Baer, 2011). Si consideramos también la relocalización de industrias en parques industriales en la tercera corona de la metrópolis, resulta evidente la profundización la fragmentación territorial de la ciudad. Es importante destacar que Buenos Aires se diferencia de otras grandes metrópolis sudamericanas como Lima, Santiago y São Paulo en que el crecimiento metropolitano no ha ido en contra de la concentración del centro, el cual se consolidó con las inversiones inmobiliarias en Catalinas y Puerto Madero (Pírez, 2005 en De Mattos 2010c). Es por ello que, como remarcan Ciccolella y Lucioni (2005), el Área Central y el Eje Norte de la aglomeración constituyen en los noventa una “ciudad corporativa”, reflejado por el tipo de servicios que predominan, las clases sociales que la habitan, y las formas materiales que se producen. Este eje así como el eje oeste conformado por los tradicionales barrios de Almagro, Caballito y en menor medida, Flores, así como el enclave de Villa Urquiza en las inmediaciones del eje Norte, registran las mayores tasas de valorización del suelo desde los años 90.

Mientras, el Área Sur mostraría el alejamiento de perfil socio-productivo de la Ciudad con la decadencia de la ciudad-industria, lo cual se condice con su escasa valorización fundiaria. En el mapa del Anexo 2 se puede ver este arreglo espacial de los precios promedios del suelo que mencionamos en los barrios de Buenos Aires hacia el año 2006, justo antes del proyecto del DT. Los gradientes de coloración de los barrios en el sentido Norte-Sur en este mapa reflejan este proceso histórico de dualización de la Ciudad. La escasa valorización también responde a los criterios urbanísticos para con esa área, la cual en su mayoría se encuentra afectada por distritos de zonificación industrial y de equipamientos que retrasan las posibles reconversiones y puestas en valor, tal cual ya alertaba el jefe de Gobierno De la Rúa en 1998 según recoge un artículo del diario La Nación (Villalonga y Rodríguez Yebra, 1998). En el Anexo 3 también se puede ver un mapa del despliegue de los hogares según nivel socio-económico (medido en base a indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas) en el área metropolitana hacia el año 2001, el cual resume un poco las tendencias antes descriptas.

Volviendo al Sur, esta área también ha representado una oportunidad importante para la reconversión hacia el sector terciario en los años 90, pero según argumentan Gómez Schettini y Menazzi (2011), ésta adquiere un cariz particular y distintivo ya que se limita a la puesta en valor y patrimonialización de áreas puntuales, antes degradadas u obsoletas, y a su reorientación comercial, con los cambios en términos de usos y valores del suelo que esto implica. Entre estas áreas podemos encontrar a los barrios de La Boca, San Telmo y en menor medida Barracas. También encontramos a Puerto Madero, aunque se trata de un caso particular puesto que no es un barrio tradicional del Sur ni es un barrio consolidado, sino que es un nuevo barrio surgido de la rehabilitación y reacondicionamiento de una infraestructura portuaria derelicta que permitió la expansión del Área Central. Todos estos casos sirven de antecedentes inmediatos a las nuevas políticas urbanas dirigidas al Sur de la Ciudad que nos proponemos analizar en este trabajo. En lo que respecta al Sur, es de destacar que han existido a lo largo de la historia de la ciudad numerosos planes con propuestas para su revitalización que no atañen a los objetivos de esta tesis. Una introducción a la problemática de la transformación y revitalización del Sur porteño será hecha en el capítulo siguiente.

2.3.2. Nuevas políticas urbanas en las últimas décadas: los casos de Puerto Madero y La Boca, Barracas y San Telmo

El caso de Puerto Madero ha demostrado ser un fiel reflejo de estas políticas de planificación estratégica y urbanización neoliberal a la que hacíamos referencia a principios de este Capítulo así como de las tendencias en la producción de espacio urbano en la década del 90 que nombrábamos a finales del subcapítulo anterior. Y esto se debe porque desde su inicio tuvo como modelo inexorable a seguir al del frente marítimo de Barcelona, ciudad que realizó una impresionante obra de redesarrollo del puerto viejo hacia finales de los 80 con una producción de imagen atractiva y competitiva en vistas de la realización de los Juegos Olímpicos de 1992. Como remarca Centner (2006), el principal y más

importante objetivo de Puerto Madero era proyectar un paisaje de competitividad atractivo para las inversiones globales en una parte del mundo propensa a la inestabilidad como lo era la Argentina de los 80. Es por esto que Cuenya (2011) resalta que la literatura sobre globalización y reestructuración económica proporciona un marco conceptual poderoso para analizar e interpretar los motivos que llevaron a la proliferación de estos lugares. El interés puesto en Puerto Madero también se explica por ser un “área de oportunidad” debido a su estratégica ubicación geográfica pero también por su capacidad ociosa a lo largo de 170 hectáreas (que permiten albergar nuevos usos) así como por su escasa valoración, lo que constituía un buen punto de partida para su refuncionalización, transformación física y valorización (ya nos hemos referido a este tipo de ciclos cuando introdujimos el concepto de Rent-Gap).

El megaproyecto Puerto Madero introdujo al ideario de planificación porteña algunas novedades que se explican por la el proceso de reforma y privatización del Estado. En efecto, el puerto abandonado fue testigo de una nueva estructura administrativa que se reflejó en la creación un ente específicamente abocado a la reurbanización y desarrollo del nuevo barrio: la Corporación Antiguo Puerto Madero. La misma se creó en 1989 con un decreto del presidente Menem y se constituyó como una Sociedad Anónima cuyos accionistas eran, en partes iguales, el Estado Nacional y la Municipalidad de la Ciudad. Las tierras fueron transferidas a la Corporación, que a los efectos funcionaba como una empresa privada que debía elaborar un Plan Maestro para la urbanización de los predios, plan que fue finalmente aprobado en 1997 (pero que no impidió que las obras comenzasen ya en 1991), así como desarrollar la infraestructura necesaria a partir de las ventas de los primeros terrenos, lo cual permitiría atraer inversiones (Domínguez Roca, 2005). La figura de esta Corporación no ha pasado inadvertida y sin crítica, desencadenando comentarios negativos debido a su papel como transferidor de plusvalías urbanas del patrimonio público de la Ciudad, con escaso control, al sector privado y los grandes promotores inmobiliarios que crearon una nueva zona para el consumo de las elites y fueron los principales beneficiados de las infraestructura desarrollada y financiada a partir de los recursos generados con las ventas de las tierras (Herzer, 2012 y Cuenya, 2011).

Hoy en día, Puerto Madero es sinónimo de “urbanización VIP”. La valorización del suelo que provocó este gran proyecto, explica Cuenya (2011), se debe a las grandes inversiones en infraestructura hechas, las modificaciones en el régimen de usos del suelo y densidades edilicias que permitió la implantación de usos jerárquicos y las inversiones realizadas por privados en materia de emprendimientos inmobiliarios de altos estándares arquitectónicos destinados a los consumidores de residencia de tipo suntuosa así como a los grandes grupos empresarios y los principales consumidores de un turismo de primera línea mundial, ya sea de ocio o de negocios, que hicieron proliferar en el área restaurantes, bancos, hoteles, complejos de cines y centros de convenciones, muchos de los cuales ocupan viejos edificios patrimoniales reciclados en la zona de los diques. Toda esta nueva oferta *premium* de artefactos urbanos, los cuales fueron debidamente equipados con obras arquitectónicas y

amplias superficies verdes a su alrededor de diseño innovador como el Parque Micaela Bastías, la reacondicionada Costanera Sur, o el puente de la Mujer de Santiago Calatrava, hicieron que el área repuntara y se posicionara como un hito urbano atractivo y una marca “distintiva” de Buenos Aires (más allá de ser un paisaje relativamente común a lo largo del mundo). Ante todo se impuso en el área un paisaje de competitividad en detrimento de un desarrollo social y participativo que la metrópolis tanto demandaba en vistas de su marcada desigualdad histórica, independientemente de que gran parte del espacio público generado sea aprovechado por varias familias los fines de semana. Tal vez el síntoma más claro de este escaso desarrollo social sea la aparición de una villa miseria (la “Rodrigo Bueno”) en un sector recóndito del barrio (ver Anexo 4).

Distinto es el caso las políticas urbanas implementadas en la continuación del Área Central hacia el sur, con los barrios tradicionales de La Boca, Barracas y San Telmo. Ya antes habíamos mencionado que a partir de los 80 se empieza a percibir un estado de abandono con la proliferación de casas tomadas e inquilinatos precarios. A diferencia de Puerto Madero, estos barrios contaban con población asentada, la cual en gran parte estaba compuesta por vecinos tradicionales de clase media así como de personas de bajos recursos. Debido al alto valor patrimonial y las oportunidades para la industria turística y de la cultura que representaban estas áreas, las mismas pronto captaron la atención del Gobierno e inversores privados decididos a llevar a cabo políticas de rehabilitación para su explotación comercial. Proliferan hoy en día restaurantes, hostels, hoteles, universidades y otro tipo de comercios en su mayoría ligados al turismo. El patrimonio arquitectónico y el tango como valor inmaterial son los que incorporan a estos barrios al mapa cultural de la ciudad y de los circuitos turísticos globales (Gómez Schettini *et al*, 2011 en García Pérez y Sequera Fernández, 2013).

Los procesos de rehabilitación y puesta en valor iniciados en los 90 en el área ha llamado la atención de números autores, entre los que se destaca Herzer (2008, 2012), quien analiza desde la sociología urbana cuestiones ligadas a la segregación socio-espacial. Esta autora asocia estos procesos, desplegados a partir de inversiones públicas (puestas en valor, construcción de infraestructuras junto a políticas que fomentan la valorización del suelo urbano, etc/) y privadas (emprendimientos inmobiliarios residenciales, comerciales y de servicios, etc.), con desigualdades sociales y posibles procesos de *gentrificación*. La hipótesis general de su obra es que las políticas urbanas propuestas para esta zona aumentan los contrastes históricos entre ésta y el Norte, con el único objetivo de valorizar el área en términos económicos-financieros, lo cual trae serios problemas para la permanencia en el área los históricos sectores de menores ingresos. Así, estas inversiones públicas y privadas son parte de propuestas globales que no necesariamente atienden a las dinámicas y a los reales intereses de los habitantes de los barrios de la zona. Entre ellas podemos nombrar operaciones de maquillaje en el espacio público varias como la recuperación de luminarias y calzadas en el entorno de San Telmo y Caminito y la formación de un corredor turístico enlazando Plaza de Mayo con Plaza

Dorrego donde funciona la feria los fines de semana, y luego La Boca²¹. También podemos incluir el reciclado de un antiguo Mercado de Pescado al sur de Barracas a principios de los años 2000 que iría a albergar luego al Centro Metropolitano de Diseño, experiencia que se replicó por parte de los privados en el reciclado de otros inmuebles industriales como el de la ex fábrica “Cruz de Malta”. Los cambios en la normativa urbana y la declaración de Áreas de Protección Históricas y catalogación de edificios también crearon las condiciones necesarias para valoración de los barrios (Díaz Orueta *et al*, 2003). Por otro lado, se destacan obras de infraestructura necesarias como las obras de defensa costera en La Boca para mitigar las inundaciones. Otro autor que señala el carácter fragmentario y contradictorio de los proyectos de revitalización en la zona sur de Buenos Aires es Murillo (2004).

A su vez, en un trabajo más reciente Herzer (2012) señala que las características singulares de los procesos de renovación urbana, los actores intervinientes, la velocidad y el tipo de transformaciones experimentadas ponen en evidencia que su devenir es modelado, por un lado, por políticas públicas y por el otro, por las características socio-territoriales y urbanísticas del entorno barrial que preceden a su desarrollo. Así al estudiar los procesos de renovación urbana en San Telmo y Barracas, por ejemplo, descubre que la estructura urbana de San Telmo permite procesos de renovación urbana más “homogéneos” y consolidados, mientras que Barracas presenta zonas “no renovadas” de considerable extensión debido a la peculiaridad y heterogeneidad de su estructura urbana (edificios abandonados, vías ferroviarias, estaciones y grandes equipamientos públicos, presencia de villas y asentamientos, etc.). La Boca también podría representar un caso similar a Barracas dado que el polo turístico es muy acotado, concentrándose alrededor de Caminito mientras que en el resto del barrio todavía subsisten tomas y conventillos en estado de precariedad, así como pequeños asentamientos debajo de la autopista Buenos Aires-La Plata (ver Anexo 5). Como se puede ver, la estructura urbana y sus distintos componentes, entre los que se incluyen las distintas valorizaciones que se hacen del territorio, juegan un papel crucial en los procesos de transformación pretendidos. Esto representa un elemento muy importante a tener en cuenta para nuestro análisis. En el siguiente capítulo ahondaremos en las transformaciones actuales en la Zona Sur de la Ciudad.

²¹ Para una revisión más detallada de todas las políticas en materia cultural y turística desarrolladas en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires durante los 90 y principios de la década siguiente, ver Gómez (2005).

Capítulo 3. Transformación y revitalización urbanas en la Zona Sur de la Ciudad

3.1. La autonomía de la Ciudad y el Plan Urbano Ambiental: un plan para una nueva centralidad

Como ya se mencionara, la Zona Sur de Buenos Aires viene siendo problematizada en diversos planes y proyectos urbanos debido a las disparidades que existen entre ésta y su contraparte del norte, disparidades que son producto de un proceso complejo de estructuración. Un análisis de los diversos marcos de planificación que atravesaron las políticas públicas en materia urbana en las últimas décadas nos permite contextualizar el proyecto actual del DT y poder identificar continuidades y rupturas en las formas de concebir este gran fragmento urbano tan particular que es la Zona Sur. A los efectos de no incurrir en un mero “historicismo” de las políticas urbanas en nuestro análisis y, por lo contrario, atenernos a lo relevante para la comprensión del proceso que está dándose actualmente en la zona de Parque Patricios, acortaremos el análisis al período que le sucede a la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires en 1996, momento a partir del cual la Ciudad logra su independencia política y ve fortalecida su rol económico y político en el contexto de la globalización y “modernización” del país. No es objeto de este subcapítulo tampoco hacer una revisión detallada de los planes sino meramente traer a colación aquellos elementos que nos pueden servir para problematizar el actual proyecto del DT en vistas de nuestros objetivos e hipótesis.

Con el proceso de autonomía a mediados de los 90, la Ciudad pudo sancionar su propia constitución que actúa como ley orgánica para la definición de normas y leyes en la relación entre el Estado y la Sociedad. En sus varios artículos, la Constitución hace referencia a distintas problemáticas de este binomio. El proceso de urbanización y las problemáticas territoriales no constituyen una excepción y se encuentran bien presentes. En efecto, ya el Art. 18º de la Constitución (LEGISLATURA, 1996) establece que “la Ciudad promueve el desarrollo humano y económico equilibrado, que evite y compense las desigualdades zonales dentro de su territorio”, reconociendo de forma implícita los desequilibrios que comentábamos antes. Esta mención al necesario “equilibrio” abre ciertos interrogantes a futuro sobre de qué forma debe equilibrarse la ciudad en su interior, interrogantes que se verán más o menos contestados más adelante cuando abordemos el Modelo Territorial de la actual gestión.

Volviendo a la Constitución de la Ciudad, el Capítulo 4 trata sobre la cuestión ambiental definiéndolo como un “ambiente urbano” que es “patrimonio común”. El Art. 27º faculta a la Ciudad la política indelegable de planeamiento y gestión de este ambiente, política que se verá atravesada por las políticas de desarrollo económico, social y cultural, contemplando a su vez la inserción en el área metropolitana. Además, el Art. 48º dicta que “la Ciudad promueve la iniciativa pública y la privada en la actividad económica en el marco de un sistema que asegura el bienestar social y el desarrollo sostenible”. En cuanto al proceso de ordenamiento territorial y ambiental, éste ha de ser participativo y entre otras cuestiones debe promover la preservación y restauración de procesos ecológicos,

patrimonio natural y urbanístico de las más diversas formas, espacios públicos, hábitats propicios, buen funcionamiento de infraestructuras y equipamientos, etc. Es por ello que el Art. 29º define un Plan Urbano Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria de entidades académicas, profesionales y comunitarias, representando así una estructura más descentralizada que antiguas iniciativas. Este Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la que se ajustan el resto de la normativa urbanística y las obras públicas, es la “constitución” de la planificación urbana local, es decir, es un instrumento técnico—político para la identificación e implementación de políticas territoriales y ambientales. Los alcances de este Plan fueron definidos por la Ley Nº 71 aprobada en la Legislatura en 1998.

El documento final del Plan Urbano Ambiental fue presentado en el año 2000 durante la gestión de Aníbal Ibarra y resume los estudios diagnósticos, el modelo territorial, y las políticas de actuación propuestas a través de Programas y de Instrumentos de Planificación, Gestión y Seguimiento que utilizaron como referencia una vasta experiencia a nivel internacional. Lo trabajado hasta el momento sirvió para que el Poder Ejecutivo elevase a la Legislatura en 2004 un proyecto que diese sustento de ley al Plan Urbano Ambiental, ley que acabó sancionándose en el 2009 bajo la gestión de Macri (Ley Nº 2930; LEGISLATURA, 2008) y que no representa grandes cambios sino que simplemente organiza el estudio como herramienta legal²². Este Plan en tanto esfuerzo para intervenir en el paisaje urbano es atravesado y fundamentado por el discurso del desarrollo sustentable, definido en el propio plan como “un proceso participativo, que integra la transformación urbanística, el crecimiento económico, la equidad social, la preservación de la diversidad cultural y el uso racional de los recursos ambientales, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población y minimizar la degradación o destrucción de su propia base ecológica de producción y habitabilidad, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones” (COPUA, 2000: 10). El concepto de sustentabilidad es moneda corriente en el mundo entero dentro de los círculos que elaboran políticas públicas aunque es de destacar que el de aquí es un poco más significativo para el ámbito local que el ampliamente divulgado concepto del Brundtland Report (World Commission on Environment and Development, 1987).

En su segundo capítulo, el Plan se dispone a realizar una serie de diagnósticos temáticos a fin de alinear los fundamentos de acción futura, diagnósticos que no escapan a la problematización de la Zona Sur. Es común en ellos, además del discurso de sustentabilidad antes dicho, la cuestión de la competitividad y el esfuerzo de colocar a Buenos Aires dentro de un entramado de ciudades globales, del cual en realidad ya formaba parte, pero cuyo rol debe consolidarse además de combinar el ulterior desarrollo consecuente de la “globalización” de la ciudad con una equitativa distribución de los beneficios, ya que “se destacan los desequilibrios sociales y físicos, con excesiva concentración de

²² En el MT se señala en la página 164 que a diferencia del antecedente del 2000, el Plan Urbano Ambiental sancionado como ley en el 2009 fue debatido en un contexto de crecimiento económico, y con énfasis respecto a las condiciones ambientales y de hábitat.

actividades en el centro de la ciudad y condiciones de marginalidad y áreas de vacancia en los bordes, particularmente sur y sudoeste” (COPUA, 2000: 40). Es interesante esta definición, si bien un poco indirecta, de la Zona Sur como una situación de “borde”, algo que retomaremos más adelante. Las propuestas sobre el rol que le atañe a la ciudad ahondan, entre otras cosas, en promoverla como centro de negocios y de equipamiento de servicios de alta tecnología dentro de un marco internacional que sea atractivo para las inversiones, es decir, conducir a Buenos Aires “hacia una ciudad competitiva” (COPUA, 2000: 40).

Sobre cuestiones de territorio, población y producción, el Plan diagnostica áreas socialmente críticas en la Zona Sur de la Ciudad (con mayor criticidad en el sur de lo que hoy sería el DT) por los procesos de deterioro que acarrea la desindustrialización de la ciudad, los conflictos que ocasionan en los barrios residenciales las industrias que todavía perduran en el lugar, los problemas de vivienda y hábitat y su escasa integración a programas sociales y de empleo, etc. (ver Figura 3 en pág. 58). Se abre un interrogante sobre cómo articular empleo, territorio y población en estos espacios. Para lograr una “ciudad equilibrada”, el Plan propone facilitar el desarrollo de actividades administrativas, comerciales y de servicios en los centros barriales además de la típica Área Central, y a su vez promover la retención en la ciudad del crecimiento de su población, facilitando la localización residencial en los subcentros barriales y en la Zona Sur (COPUA, 2000). Se plantea también la necesidad de vincular transversalmente los barrios de la ciudad a partir de la extensión los medios de transporte guiados, de desarrollar espacios públicos y recreativos de envergadura en el Sur de la ciudad así como de planificar la radicación de actividades terciarias en los barrios, promoviendo también en ellos uso de bicicletas y la peatonalización de calles. En esta visión de ciudad policéntrica de tejido económico modernizado y diversificado, una especial consideración se le presta al barrio de Nueva Pompeya en el Sur, barrio que debe adquirir según el Plan una función de centralidad urbana similar a Flores, Caballito y Belgrano, sobre todo a partir de la llegada de la Línea H.

Tal es la problematización que se hace sobre el Sur en el diagnóstico que el mismo tiene su propio apartado. En él se plantea como objetivo reestructurar, densificar y renovar esa área, para equilibrar la sobreocupación del Norte. Para ello es necesario fomentar, a partir de distintos incentivos, la radicación de nuevas actividades de nueva generación que gradualmente vayan reemplazando a las industriales obsoletas y revitalicen las áreas residenciales degradadas. Existe por lo tanto la necesidad de mejorar la accesibilidad, la infraestructura y los espacios públicos de esta área ambientalmente problemática. En su diagnóstico se reconoce que el Sur conforma un tejido de borde de la Ciudad y que concentran los usos que son rechazados en el resto de la Ciudad. Pero el grado de deterioro y de estancamiento económico hace que gran parte de las instalaciones industriales y de depósitos se encuentren en gran medida desactivados u obsoletos generando condiciones de abandono y deterioro, situación que se agrava por la gran cantidad de tierras ociosas, con parcelas de grandes dimensiones que no alcanzan a consolidarse (ver Figura 3 en pág. 58). Los lineamientos propositivos son similares a

los mencionados en otras partes del diagnóstico. El diagnóstico es cerrado con una configuración territorial donde se resalta la asimetría que hay entre el Norte y Sur en cuanto a usos del suelo, aglomeraciones económicas, densidades poblacionales y provisión de equipamientos, infraestructuras y espacios urbanos de calidad. Dicho diagnóstico da lugar a un Modelo Territorial, también previsto por la Ley Nº 71, el cual consiste en “espacializar” sobre el territorio los lineamientos propositivos. En él se hace mención a un “Corredor Sur” de integración al Área Central que oficie de la misma manera como el “Corredor Norte” de desarrollo de la Ciudad.

Figura 3

Paisajes de la Zona Sur de la Ciudad. Problemas de vivienda contrastantes y grandes superficies y galpones vacantes.



Fuente: Google Images y Street View.

Como vimos, el marco de planificación de la Constitución y el Plan Urbano Ambiental ofrecen los lineamientos a seguir en materia de planificación en la Ciudad de Buenos Aires tomando como punto de partida la ciudad metrópolis de fines de siglo XX y proyectándola a futuro. Pero no lo hace sin escapar de ciertos discursos dominantes. Distintas ciudades pensadas se desprenden de los contenidos de estos cuerpos normativos. Entre ellas encontramos la “ciudad sustentable”, la “ciudad competitiva”, la “ciudad equilibrada”, la “ciudad policéntrica”, la “ciudad plural”, la “ciudad saludable”, la “ciudad integrada”, la “ciudad gobernable”, etc. La forma en que sean abordadas y ponderadas estas ciudades en los posteriores planes y proyectos de acción por parte de los gobiernos que le sigan determinará el tipo de ciudad al que finalmente se llegue.

3.2. Una corporación gestiona la Zona Sur: la Corporación Buenos Aires Sur

El proceso de autonomía de la Ciudad prosiguió con ciertas prácticas que se inauguraron en los 90 como lo fue la creación de corporaciones de desarrollo urbano como la de Puerto Madero. Estas corporaciones obran por generar condiciones de competitividad global, reimpulsando el rol internacional de la Ciudad de Buenos Aires (Di Virgilio *et al*, 2011). El Sur de la Ciudad representa ciertas oportunidades para esto por su valor agregado cultural y turístico (La Boca y San Telmo) y por su gran disponibilidad de tierra vacante y predios ociosos. Es por esto que en el año 2000 se sancionó la Ley N° 470 (LEGISLATURA, 2000) donde se determina un área de desarrollo sur (ver Anexo 6) y una corporación a cargo de ella, la Corporación Buenos Aires Sur.

El objetivo general de la Corporación Buenos Aires Sur según declara el Art. 2º dicha ley es favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona denominada Área de Desarrollo Sur en la Ciudad a fin de compensar las desigualdades zonales dentro del territorio de la Ciudad, en concordancia con lo previsto por la Constitución de la Ciudad y el Plan Urbano Ambiental. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (de ahora en más “GCBA”) aprobó a través del Decreto 1.814 (GCBA, 2000) el texto que conforma el estatuto de la Corporación. En el Art. 10º se definen diversos objetivos específicos como el incentivo de inversiones en la zona Sur a nivel nacional e internacional, la promoción de renovación e instalación de industrias y empresas no contaminantes, el fomento el desarrollo turístico y cultural de la zona renovando su imagen, el impulso de planes de infraestructura, la generación de actuaciones urbanísticas para el mejoramiento físico del entorno y la fijación de la población residente, etc. A tales fines, la Corporación está facultada para la concreción de actividades de carácter industrial, comercial, inmobiliario, de consultoría y asesoramiento, y de explotación de servicios públicos y concesiones.

No obstante, existen marcadas diferencias con el antecedente de la Corporación Puerto Madero como advierten Di Virgilio *et al* (2011). Si bien tiene la misma forma de accionar, buscando desarrollar instrumentos de gestión que sean más flexibles por fuera de las estructuras tradicionales y dispersas del

Estado, esta corporación se inscribe en otro contexto. El Área Sur representa una situación de emergencia, con problemas sociales y económicos a resolver en una gran extensión territorial. Por lo contrario, su contraparte del Área Central opera en una zona de tamaño reducido con menos “interferencias” dado que ha sido desde hace varias décadas una zona completamente vacante prácticamente. De esta forma, la Corporación Puerto Madero ha tenido más flexibilidad para replicar operaciones exitosas internacionalmente. Esto ha hecho que desde su origen, el Estado haya tenido que estar volcado de forma completa en la Corporación Buenos Aires Sur lo cual determinó que ésta se conformase como una Sociedad del Estado y no como una Sociedad Anónima como en el caso de Puerto Madero. La Ley Nº 470 excluye de la participación en la corporación al capital privado y sólo tiene previsto papel de socios, sin posibilidad de concentrar más del 49% del capital social, otros entes estatales (provinciales, municipales o nacionales). La propiedad de los inmuebles bajo la tutela de la Corporación también es diferente en ambos casos. Mientras que en Puerto Madero los bienes inmuebles fueron transferidos bajo el dominio de su respectiva Corporación, a fin de que pueda disponer de ellos para venderlos, concederlos, permutarlos, etc., a la Corporación Buenos Aires Sur le fueron transferidos inmuebles bajo el régimen de fidecomiso, lo cual hace que la Ciudad siga siendo propietario de los inmuebles y la Corporación sólo actúe como un gestor temporal. No obstante, se mantiene su principal característica de explotador de rentas diferenciales para el financiamiento de obras (Murillo, 2004). Por otro lado, dentro del marco de la Corporación Buenos Aires Sur se implementaron políticas de exención de pagos de impuestos inmobiliarios (GCBA, 2000b), algo que se replicaría luego para el DT como veremos más adelante.

La mayoría de las intervenciones destacables de la Corporación Buenos Aires Sur han sido en el sudoeste de la Ciudad, el área más problemática del Sur (ver Anexo 6). En esta zona se concentran diversos planes de vivienda y mejoramiento del espacio público en urbanizaciones informales. Se destaca únicamente en nuestra área de estudio la puesta en valor del Parque de los Patricios, una de las obras más importantes efectuadas en el marco del DT. Como veremos posteriormente, la Corporación no viene desarrollando un papel importante en el DT y sólo se destaca por haber aportado algunos inmuebles estratégicos, los cuales por lo visto en todos los años anteriores al DT, no ha sabido aprovechar en beneficio del desarrollo de la zona de Parque Patricios.

Sin embargo, se destacan algunos antecedentes. Como recogen Socoloff *et al* en su estudio (2012), hubo antes del DT proyectos similares que apuntaban a la generación de *clusters* tecnológicos en el Área Sur. El primero de ellos es el proyecto de Innobaires anunciado en el año 2000 en paralelo con la creación de la Corporación y se trataba de su proyecto más ambicioso dado que se apuntaba a la creación de un “Silicon Valley porteño”. La idea, según relatan Socolof *et al*, era firmar un convenio con la Virginia Commonwealth University de los Estados Unidos, el Instituto de Tecnologías de la Información de Bangalore en la India, la Universidad de Buenos Aires y la Universidad Tecnológica Nacional con el fin de generar recursos humanos a partir de la creación de programas de posgrados

avanzados en el área y capacitación en ONGs y PyMES. Sin embargo, el proyecto carecía de una dimensión territorial. En ese sentido, la Corporación prosiguió con un emprendimiento en Villa Soldati denominado Centro Industrial Sur, todavía existente, pero que en el 2005 se denominaba Polo Tecnológico y Centro Industrial Tecnológico. Dichas iniciativas no cumplen con los objetivos más de *desarrollo urbano* previstos en el actual DT y en la actualidad, el GCBA no ha hecho mucho uso de la Corporación para llevar a cabo su ambiciosa política de desarrollo en el Sur. La gestión de esta corporación se limita más al desarrollo de hábitat en urbanizaciones precarias.

3.3. La Ciudad de Buenos Aires vista como un territorio desequilibrado e insustentable: el Modelo Territorial 2010-2060

El Plan Urbano Ambiental que rige el planeamiento de la Ciudad tiene previsto en su Ley originaria (la Nº 2.930) la elaboración de un Modelo Territorial, facultad que le es delegada al Consejo del Plan Urbano Ambiental. Según dicha ley, el Modelo Territorial debe referenciar gráficamente las principales estrategias establecidas en el Plan Urbano Ambiental. El mismo fue finalmente elaborado y publicado en el 2011 bajo la gestión del macrismo. Además de cumplir con estos mandatos de la Constitución de la Ciudad y del Plan Urbano Ambiental, el Modelo Territorial incorpora elementos del Plan Estratégico de la Ciudad, un plan surgido de la Ley Nº 2.930 en el cual diversos actores sociales y económicos consensuaron lineamientos y objetivos a alcanzar, entre los que se destacan una ciudad productiva, creativa y de innovación y una ciudad del mundo (SSPLAN, 2011). Se divide en su análisis en varios momentos lógicos según el proceso evolutivo del desarrollo de Buenos Aires: la “Ciudad Producida” a lo largo de la historia según distintos ejes, la “Ciudad Actual” de Buenos Aires del Siglo XXI, la “Ciudad Pensada” en los distintos planes y proyectos, la “Ciudad Tendencial” si se mantienen las condiciones y propuestas actuales, la “Ciudad Deseada” como transformación ideal, y por último la “Ciudad Sustentable” donde se coloca en perspectiva el futuro de la ciudad deseada.

En cuanto a su carácter, el Modelo Territorial contiene elementos teóricos-conceptuales como el Plan Urbano Ambiental pero a su vez contiene otros distintivos puesto que es también una herramienta de perspectiva y gestión singular. Su principal característica es contar con una matriz de análisis basada en indicadores que ponderan las transformaciones que se proyectan en la Ciudad con el fin de enfocar los esfuerzos públicos para lograr el modelo de ciudad deseado, que en el caso del Modelo Territorial, es la “Ciudad Sustentable”. En ese sentido, se trata de un instrumento tanto de diagnóstico, como de análisis y planeamiento urbano, “un planteo conceptual y metodológico de desarrollo urbano racional con soporte científico” (SSPLAN, 2011: 12). Por otro lado, según declaraciones del prólogo, el Modelo Territorial se distingue por tener una perspectiva temporal enfocada en los desequilibrios en la Ciudad, en los estados actuales de los distintos indicadores elaborados. Cabe señalar que estos desequilibrios son entendidos en gran parte desde un punto de vista físico desde donde se identifican áreas saturadas de construcción y “desarrollo” y áreas “potenciales” pero postergadas, las cuales atentan contra la

sustentabilidad del equilibrio. Respecto a su utilidad a largo plazo, el Modelo constituye una herramienta metodológica flexible y no un plan “ideal” de producto cerrado.

El capítulo sobre la “Ciudad Actual” y diagnóstico de Buenos Aires en el siglo XXI confirma varias cuestiones antedichas por la Constitución de la Ciudad y el Plan Urbano Ambiental, pero resulta igualmente interesante debido a que revela algunas cuestiones pasadas por alto en los anteriores documentos al ser mucho más específico. Así, coincide respecto al diagnóstico de disparidades entre el Norte y el Sur en cuanto a calidad y cantidad de equipamiento e infraestructura urbanos. Resalta, en cambio, por su análisis de centralidades y subcentralidades urbanas a partir de indicadores de usos del suelo la escasez de centralidades en los barrios del Sur y el Oeste, sobre todo de centralidades complejas. A su vez, son barrios con bajos indicadores de compacidad corregida, es decir, con un buen balance de superficie construida y espacios públicos lo que les daría una “sub oferta” de espacios para funciones de vivienda y actividad, medida que justificaría la construcción en esas áreas. Pero por otro lado, es el Sur de la Ciudad el que presenta una correlación entre la presencia de estratos socioeconómicos bajos, bajo valor del suelo y déficit y deterioro de espacios verdes además de los de hábitat (SSPLAN, 2011). De todas formas al no tener densidades poblacionales altas (salvo en las villas y conjuntos habitacionales), no representan una carga considerable sobre los escasos espacios públicos de calidad.

Sobre las tendencias en la ciudad, podemos destacar las advertencias que se hacen sobre una metrópolis que tiende a derramarse sobre la periferia en formas de baja ocupación y densidad, en detrimento de las posibilidades de consolidación en la Ciudad de Buenos Aires. No obstante, se menciona una tendencia paralela de consolidación del Área Central clásica y una leve expansión hacia lo que sería el sudeste, situación que se podría potenciar con el proyecto de Centro Cívico en Barracas (hoy abandonado y remplazado por la apuesta de la sede en Parque Patricios). Por otro lado, en lo que se refiere a consolidación del tejido urbano, se sigue remarcando que varios lugares del Sur, sobre todo a lo largo de la Av. Caseros, constituyen zonas de potencial desarrollo constructor ya que la normativa urbana permite más construcción de lo que actualmente se realiza en ellas.

Como ya se dejara entrever anteriormente, el modelo de ciudad deseada en este plan-instrumento es el de una ciudad sustentable política, ambiental y económicamente, logrado principalmente por un proceso de planeamiento participativo que obre por la compacidad del tejido urbano y la diversidad y complejidad funcionales (características esenciales de lo urbano), lo que permitiría en última instancia un territorio más cohesivo socialmente y físicamente equilibrado así como económicamente competitivo con perfiles productivos variados. Una de las formas ideadas para generar un ambiente urbano sustentable es la conformación de una red de Unidades de Sustentabilidad Básica delimitada por una red vial primaria en cuyo interior se favorecería, entre otras cosas, una mixtura de usos del suelo, un tránsito más ordenado y menos nocivo, una ecoeficiencia de los recursos (que a su vez otorgaría más competitividad), y una dotación de espacio público de calidad. Estas Unidades de

Sustentabilidad Básica estarían ordenados sobre distintos corredores de consolidación edilicia según criterios morfológicos y de sustentabilidad ambiental, gradualmente superpuestos y transversalmente interligados. La proyección de un corredor de consolidación hacia el sudoeste con el proyecto de densificación que representa el DT representa una de las tantas propuestas en esta materia. De la mano de esta consolidación de distintos ejes de crecimiento viene la estructuración de centralidades urbanas y comunales que justamente hacen a la sustentabilidad debido a que disminuyen la presión sobre los recursos y las infraestructuras y tienden a la autosuficiencia. Lo que se plantea entonces es un territorio urbano más articulado y equilibrado y menos fragmentado y disociado.

En el capítulo sobre la “Ciudad Sustentable” se presentan sesenta indicadores elaborados sobre las principales temáticas abordadas en el Modelo (Hábitat y Vivienda, Estructura y Centralidades, Espacio Público, Producción y Empleo, Transporte y Movilidad y Patrimonio Urbano) que juntos constituyen una matriz de análisis de la “Ciudad Actual”, de las tendencias proyectadas, y de las orientaciones de la “Ciudad Deseada”. La dimensión territorial está siempre presente para poder captar los desequilibrios existentes y tendientes. Estos indicadores consisten pues en una forma “científica” para saber en qué área de las problemáticas urbanas y en qué parte del territorio porteño orientar los esfuerzos. Todos los indicadores y subindicadores propuestos siguen la estructura del marco normativo del Plan Urbano Ambiental (referido a las áreas temáticas) y juntos componen el Índice de Sustentabilidad Urbana, indicador síntesis de la “Ciudad Sustentable”. No obstante, debe señalarse que para la construcción de este índice se dio previamente una jerarquización y combinación de los indicadores temáticos elaborados que a su vez surgen de la ponderación y sistematización de indicadores de menor jerarquía. Con esto se sugiere que distintas áreas de las problemáticas de la Ciudad revisten mayor “importancia” que otras. Aquí traeremos a colación solamente aquellos indicadores que nos permitan reflexionar en forma perspectiva sobre el componente territorial y estructural del DT, entendiendo el mismo como una cuestión distribuciones y arreglos espaciales de usos y valores del suelo en un contexto metropolitano. Algunos de los subindicadores, mismo de distintas temáticas, se superponen varias veces con lo cual no es necesario nombrarlos más de una vez sino simplemente introducir la idea en ellos.

En el área de Hábitat y Vivienda se destacan los indicadores de Compacidad Corregida, Compacidad Absoluta, Densidad de Ocupación y Equitatividad del Valor del Suelo. El primero hace referencia a la relación entre el espacio privado y el espacio público. El diagnóstico actual arroja que en general en el Sur la Compacidad Corregida es baja por lo que no hace falta agregar tanto espacio público. A su vez, si tenemos en cuenta la Compacidad Absoluta, es decir lo edificado en términos absolutos según lo que permite el actual Código, el valor es también bajo, lo que reflejaría una “subconstrucción” en el área. Esta idea se refuerza con el indicador de Densidad de Ocupación, que revela cierta capacidad territorial de uso ociosa y no la alegada saturación de la Ciudad que se debe más a la mala distribución territorial de usos y densidades. El indicador de Equitatividad del Valor del Suelo,

por su lado, reflejaría la valorización social de las diferentes zonas de Buenos Aires. Aunque se reconocen ciertas inercias territoriales y económicas que imposibilitan revertir a mediano plazo las tendencias históricas de desequilibrio, se apunta a reducir a futuro la brecha de disparidad entre el Norte y el Sur de la Ciudad, para que las mismas áreas sean igualmente valoradas y la Ciudad sea más “equitativa”.

Esta dinámica inmobiliaria es también considerada en el índice de Constructibilidad en el área temática de Patrimonio Urbano, un patrimonio entendido de forma morfológica y no tanto histórico o monumental. Dicho indicador permite identificar las áreas de la Ciudad donde el stock edificado es mayor o menor a lo que permite el Código de Planeamiento Urbano (“CPU” de ahora en adelante), el cual es señalado como ineficiente ante Código Morfológico prospectivo. Se advierte entonces que la mayor parte de la Ciudad se encuentra subconstruida, especialmente los barrios del Sur, donde los estímulos inmobiliarios son escasos.

Esta “subocupación” del Sur de la Ciudad también es reflejada cuando se problematizan los indicadores de Estructura y Centralidades. Se destacan entre ellos los de Proximidad a Centralidades así como los de Complejidad y Diversidad. La Complejidad y Diversidad buscan apuntar a la sustentabilidad de la base económica de los barrios puesto que se cree que ante un escenario de crisis, una base económica grande y variada es más resiliente. Respecto a la Complejidad, los índices actuales desagregados territorialmente muestran que la zona del DT, en especial hacia el sur del mismo, no cuenta con una base económica compleja puesto que la mayor parte del mismo cuenta con menos de la mitad de las ramas de actividades económicas que es posible encontrar. En el escenario futuro se pretende revertir esa actualidad aunque sin llevarla a extremos dado que se considera un espacio de especialización. El indicador de Diversidad complementaría al de Complejidad y tiene como objetivo cuantificar con rigurosidad la sustentabilidad comercial de las áreas de la Ciudad, aunque en el documento del Modelo Territorial no se informa mucho sobre estado actual y perspectivas. Con el indicador de Proximidad a Centralidades se destaca la carencia de centralidades en la Zona Sur con las consecuencias que puede tener esto en materia de sustentabilidad económica pero también ambiental debido a lo costoso que implica movilizar recursos para trasladar poblaciones a centralidades.

Estos indicadores de estructura y centralidades son retomados en gran parte en el área de Producción y Empleo, es decir, en el Área Económica. A ellos se agrega el de Mixtura de Usos cuyo objeto es reflejar el mayor equilibrio posible entre las actividades económicas y las residenciales según criterios de sustentabilidad. Actualmente en la zona del DT hay un desbalance en la mixtura de usos porque abundan los usos residenciales por lo que se sugiere aumentar los usos comerciales para un correcto abastecimiento de bienes y servicios de consumo.

Por último, las áreas de Espacio Público y Transporte y Movilidad remiten a cuestiones de infraestructura, equipamiento y ambiente urbanos que sostienen el crecimiento y desarrollo de las

actividades que se realizan en la Ciudad. Se destacan los indicadores de Proximidad a Nodos y a Espacios Verdes Útiles. El primero busca determinar las zonas de la Ciudad que están a más de 500 metros de un nodo de transporte de medios guiados (ferrocarril, subte, etc.), modo de transporte que se considera más sustentable. Se contemplan la extensión de las líneas actuales y la generación de nuevas líneas de subterráneos para poder articular de mejor manera todo el espacio de la Ciudad, incluido el Sur en su conexión transversal con el resto de la Ciudad. En cuanto al Espacio Público, se señala que gran parte de la zona del DT se encuentra a escasos metros de un espacio verde útil, principalmente por la influencia del Parque de los Patricios.

Como hemos podido ver, el Modelo Territorial plantea un escenario futuro particular para el Área Sur de Buenos Aires, el cual consiste en su dinamización a partir de la creación de centralidades urbanas, si bien especializadas, de marcada complejidad. Centralidades urbanas que en su articulación con el Área Central de la Ciudad (especialmente por los medios de transporte proyectados) constituirían un eje de desarrollo de consolidación edilicia justificado por el escaso desarrollo absoluto de la edificación, su relativa desventaja frente a otros ejes como el Norte y el Central, su escasa compacidad corregida debido a la relativa buena dotación de espacios públicos y la poca mixtura de usos que se encuentra actualmente en estos espacios. La oportunidad de desarrollo físico en el Sur va emparejado de la búsqueda de una sustentabilidad económica para esta zona, en beneficio de su propio desarrollo pero también del desarrollo metropolitano que deberá ser más equilibrado para evitar una “saturación”. Sin embargo, este tipo de propuestas lleva a plantear ciertos interrogantes sobre el tipo de “desarrollo”. Algunos autores como Jajamovich (2012) advierten que las características del Modelo Territorial, las formas que son abordadas las diversas temáticas urbanas y la pretensión de cientificidad “apolítica” invisibilizan los actores sociales a los cuales está destinado el mismo, resultando este Modelo en un simple desarrollo “físico” sin tener en cuenta a los futuros ocupantes de ese territorio producido. La orientación al desarrollo inmobiliario sin consideración de los actores sociales es vista como problemática, máxime si no se tienen en cuenta en el diagnóstico la distancia entre las necesidades crecientes habitacionales y la tendencia a la construcción de viviendas de estándares más altos. Rodríguez *et al* mencionan que estas inversiones en infraestructuras “materializan supuestos equilibrios físicos que incrementan los desequilibrios sociales” (2008: 78). Por otro lado, Jajamovich (2012) critica también la forma en que se ponderan y jerarquizan los indicadores: por ejemplo, el índice de Compacidad Corregida está ponderado con el doble de intensidad que el de Hábitat e Infraestructura y el de Equitatividad en el Valor del Suelo está poco ponderado aparte de que invisibiliza las consecuencias sociales de una suba del valor del suelo en áreas marginales.

3.4. El estado actual de proyección de políticas urbanas en la Zona Sur: los Distritos Económicos

Los anteriores documentos y proyectos analizados constituyen una experiencia de 10 años de problematización y planteo de diversos lineamientos en la Zona Sur de Buenos Aires que han servido como sustento y marco teórico-metodológico para la elaboración de políticas urbanas específicas en el área posteriormente. De todos ellos, se destaca el Modelo Territorial por ser un modelo que territorializa los lineamientos del Plan Urbano Ambiental y por brindar detalles teóricos-metodológicos que revelan más sobre las intenciones para con el área. Si bien el mismo se publica hacia fines de la primera gestión del macrismo (noviembre de 2011, aunque ya se venía discutiendo con bastante antelación) por delante del emblemático proyecto de Distrito Tecnológico (iniciado a fines del 2008), se puede considerar de todas maneras al mismo como el contexto de planificación para los proyectos actualmente desarrollándose en la Zona Sur, planificación que se guía principalmente por los objetivos mencionados en el último párrafo del anterior apartado. A partir de este contexto es que surgen diversos proyectos de acción en nuestra área de estudio.

La administración macrista una vez llegado al gobierno se ha encargado de definir industrias estratégicas para el crecimiento de la base económica de la Ciudad y ha creado para tal fin un Centro de Atención al Inversor dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico. El fin de este organismo es “salir a vender la Ciudad como una oportunidad de negocios” así como agilizar la llegada de inversiones en la Ciudad (CAI, 2013). La definición de “industrias estratégicas” está basada en los recursos humanos y geográficos de la Ciudad así como en las perspectivas de valor agregado que genera para ella, lo que remite a lo discutido anteriormente sobre lineamientos y. A partir de ello, se han definido cuatro industrias fundamentales: la industria de la tecnología, información y comunicación, el turismo, la audiovisual y el desarrollo urbano o “real estate” que en realidad atraviesa las otras tres en base a su dinámica económica.

A partir de este sesgo economicista en el desarrollo de la Ciudad es que se ha pensado en cómo dinamizar la economía de la Ciudad y a su vez descentralizar la misma en el territorio para que el desarrollo económico se dé en paralelo con cierto desarrollo urbano equilibrado. Por lo tanto se ha propuesto áreas de intervención denominadas Distritos, las cuales revisten cierta particularidad. Como indica el Director General de Atención al Inversor, “hablamos de distritos y no de polos porque nuestra propuesta intenta generar convivencia con el tejido urbano” (CAI, 2009). Estos distritos son “espacios abiertos donde conviven la identidad cultural del barrio con las empresas y la academia. En los distritos no sólo se piensa el desarrollo económico sino también el desarrollo urbano y social” (Documento del Ministerio de Desarrollo, 2012 en Socoloff *et al*, 2012: 7). La decisión también está basada en que para este tipo de industrias su principal capital son los recursos humanos y buscan para ello “tejido urbano maduro” (Presentación realizada al Congreso de Real Estate, 2011 en Socoloff *et al*,

2012: 9), potenciales centralidades que por cuestiones estructurales sólo podían encontrarse en lugares como La Boca, Parque Patricios²³ y Barracas, barrios más tradicionales y vinculados con el Área Central y que podrían constituir junto a ella un Macrocentro. De esta manera surgió el primer proyecto de desarrollo económico y urbano, el Distrito Tecnológico, que representa el “caballito de batalla” de este tipo de políticas. Los otros Distritos son el Audiovisual en la zona de Chacarita, Villa Ortúzar, Paternal y las partes lindantes de Palermo y Colegiales; el de las Artes en La Boca; y el del Diseño en Barracas. Por otro lado, hay una serie de polos y centros empresariales ubicados en la zona sudoeste en grandes áreas vacantes poco urbanizadas: el Polo Farmacéutico y el futuro Centro de Transferencia de Cargas. La Figura 4 (ver pág. 68) muestra la ubicación de cada uno. En ella se aprecia como las intervenciones en la zona sudoeste son menores y no están vinculadas al desarrollo urbano como las de la Comuna 4 hacia el sudeste.

El Distrito Audiovisual fue creado por la Ley Nº 3.876 en septiembre del 2011 (LEGISLATURA, 2011) luego de la experiencia positiva inicial del Distrito Tecnológico y aprovechando que en su área de influencia ya existía un importante número de empresas dedicadas al rubro en lo que sería el entorno del sector de Palermo denominado como “Palermo Hollywood”. Gozan de los beneficios previstos por ley no sólo las industrias audiovisuales sino las actividades creativas, artísticas e interpretativas vinculadas directamente a una producción audiovisual, el alquiler de estudios de grabación, de filmación o de equipamiento técnico y la distribución de obras cinematográficas nacionales cuyo proceso de producción comprenda una etapa realizada en la Ciudad, es decir, un universo bastante amplio. Las instituciones educativas radicadas en el Distrito que cuenten con carreras, especializaciones y cursos relacionados con la actividad audiovisual en sus planes de estudio, también son beneficiarios del régimen de beneficios. A respecto de ellos, el régimen de beneficios incluye exenciones al impuesto de sellos, al pago de contribuciones y derechos de delineaciones y construcciones así como la posibilidad de otorgamiento de créditos por parte del Banco Ciudad. Entre las obras a destacar en este Distrito está el proyecto de instalar las oficinas de BASET y de la Comisión de Filmaciones de Buenos Aires en el predio de Dorrego al 1800.

Al año siguiente se crea el Distrito de las Artes en el mes de noviembre mediante la Ley Nº 4.353 (LEGISLATURA, 2012). Las actividades contempladas son las Artes Visuales, Artes Musicales, Artes Literarias y Artes Escénicas, en su realización y comercialización, así como también la prestación de servicios y la producción y comercialización de insumos específicos para la realización de las actividades anteriormente citadas. Se le agregan también los Centros Educativos y Estudios de Artistas que estén relacionados con éstas. Entre los incentivos promocionales encontramos una vez más exenciones y disminuciones al pago de Impuestos sobre los Ingresos Brutos, Impuesto de Sellos y Contribuciones y Derechos de Delineación y Construcciones, aparte de los créditos provistos por el Banco de la Ciudad

²³ Un trabajo exhaustivo que da cuenta del proceso de urbanización en Parque de los Patricios es Cosacov *et al* (2011).

para el financiamiento desarrollo de hasta un 25% de infraestructura artística. Además se amplió la Ley de Promoción Cultural (Ley de Mecenazgo). Otra de las pretensiones del Gobierno puestas en el Distrito es que el sector privado desarrolle el concepto de “Hotel de artistas”, para que los artistas plásticos, músicos, actores y literatos tengan sus espacios de expresión. Este distrito se destaca por su localización en un barrio de suma importancia turística para la Ciudad de corte “bohemio”. De alguna manera el Gobierno busca explotar e incentivar una economía que ya estaba en auge y posicionar a Buenos Aires como Ciudad Cultural. En cuanto a la obra de envergadura de este Distrito que marca la presencia del Gobierno en el área, se destaca la restauración y reacondicionamiento de la antigua usina de la Compañía Italo-Argentina en La Boca, un centro cultural y sala de conciertos denominada Usina del Arte.

Figura 4

Distritos económicos de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: MDEGC.

Otra apuesta promocional es el Distrito de Diseño en Barracas que busca consolidar el estatus de Buenos Aires como Ciudad de Diseño. La Ley que lo creó es la N° 4.761 (LEGISLATURA, 2013) y fue sancionada en noviembre del 2013. Esta ley de promoción alcanza a las actividades de Diseño Intensivas, a los Servicios de Diseño, a los Promotores de Infraestructura para Actividades de Diseño y a los Centros Educativos relacionados. Se destaca al igual que en el caso de la Boca la figura de Promotor de Infraestructura que vendría a representar a la actividad inmobiliaria que atraviesa a estas industrias estratégicas definidas por el CAI. El régimen promocional es bastante similar con de los otros Distritos pero con más detalles específicos. Se le agrega la exención al Impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines. Se suma a la iniciativa un Plan Educativo de Promoción del Diseño así como exenciones a impuestos y tasas inmobiliarias para empleados de industrias que se radiquen en el barrio. Otro incentivo relacionado con la actividad inmobiliaria es la Promoción del Diseño Sustentable a través de líneas de créditos del Banco Ciudad. Este Distrito crece alrededor del Centro Metropolitano de Diseño, creado en el año 2001.

Además de los Distritos existe una política de generación de polos en la Comuna 8 al sudoeste de la Ciudad que no representa oportunidades para el desarrollo urbano entendido desde el punto de vista del mercado inmobiliario, en parte porque los empleados de estas industrias estratégicas, en general personal de clase media, no estarían interesados en mudarse a aquella zona. Se trata del Polo Farmacéutico y el Centro de Transferencia de Cargas. El primero se trata de un proyecto de obras que se remonta a un proyecto demorado desde el año 2005 que reúne plantas industriales de importantes empresas farmacéuticas. Entre los principales incentivos se encuentran una vez más créditos del Banco Ciudad. El predio abarca una superficie de 12 hectáreas en el límite entre Villa Lugano y Villa Soldati que comprende 11 predios industriales donde se espera que 13 empresas farmacéuticas nacionales construyan 11 plantas productoras de especialidades medicinales (LA NACIÓN, 2011b). El segundo caso mencionado, el del Centro de Transferencia de Cargas, se ubica en la zona del Parque Roca también en Soldati en un predio de 160 mil metros cuadrados que busca resolver el problema de flujo de camiones pesados en el Área Sur de la Ciudad. En este proyecto existen también incentivos en materia impositiva para que las empresas se radiquen allí.

Representado ya el mapa productivo del Área Sur de la Ciudad que obra de contexto de intervención y transformación en el Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires, nos proponemos retomar el proyecto del Distrito Tecnológico, nuestro caso de estudio a partir de cuyo análisis se desprenderán discusiones relevantes para las políticas de desarrollo de su entorno barrial así como de toda el Área Sur de Buenos Aires que hemos venido trabajando en este capítulo. Los detalles del mismo los ahondaremos en la Segunda Parte de este trabajo monográfico, dejando este subcapítulo para una mera presentación del mismo y de algunos estudios que se han hecho sobre él.

Antes de incursionar sobre el proyecto en sí, debemos mencionar que el Distrito Tecnológico retoma la experiencia de otros proyectos similares, algunos de los cuales nos hemos referido cuando

discurrimos sobre la Corporación Buenos Aires Sur (“Polo Tecnológico” y “Silicon Valley Porteño”). Socoloff *et al* (2012) citan otros proyectos que obran de antecedentes como el intento de avanzar hacia un “polo” con la firma de un convenio entre el Ministerio de Producción, el grupo de Telefónica Gestión de Servicios Compartidos S.A. y el presidente de “Polo IT”, una asociación civil que para el 2007 agrupaba a 80 empresas de Buenos Aires y alrededor. El objetivo del mismo era instalarse en el barrio de Barracas y fue lanzado en diciembre de 2006 pero no prosperó. El otro ejemplo ha sido la iniciativa del ámbito académico de crear el “Polo Tecnológico Sur” en el 2007, ubicándose alrededor del Centro Metropolitano de Diseño en Barracas, una iniciativa de la Universidad de Buenos Aires, a través de su Facultad de Ingeniería, y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a través de su Ministerio de Producción, por lo cual se creó el CIDIDI. Como podemos ver, la mayoría de estas iniciativas previas al DT se trata de polos cuyos objetivos son diferentes al del DT. Por eso, los mejores “modelos” que el Gobierno ha tomado como referencia podemos encontrarlos en diversas experiencias internacionales, tales como el CaoHejing Hi-Tech Park de Shangai y el Distrito 22@ Barcelona, iniciado en el año 2000 y el cual cuenta con alrededor de 4500 empresas. Este último no resulta casual dado que la Ciudad viene con una tradición de acompañar las “buenas prácticas” de los desarrollos de Barcelona como hemos visto en el Subcapítulo 2.3, prácticas que se han tornado el ejemplo a seguir en materia de planificación estratégica.

El Distrito Tecnológico finalmente vio aparición con la sanción de la Ley Nº 2.972 el 4 de diciembre del año 2008. La misma define las actividades contempladas en el régimen de promoción, el área de actuación, el área de Gobierno que deberá llevar adelante el proyecto, los diversos incentivos que componen el régimen de promoción, así como un plan de infraestructura y seguridad como primera base de obras públicas a realizar por el Gobierno para impulsar el proyecto. Desde el principio el Distrito se ha propuesto como un tipo de política pública del Gobierno de la Ciudad para marcar presencia en la zona y atraer las inversiones a ella. Sus esfuerzos en materia política y económica, pero sobre todo los relacionados con la temática urbana y territorial, son los que condicionarán el éxito del Distrito. Como bien revelan Cristini *et al* (2012), las empresas y los emprendedores buscan un balance entre los atractivos “naturales” de la localización y los creados artificialmente por las normas. Agregan estos autores que el éxito también depende de cuestiones de estabilidad macroeconómica, intercambio comercial y provisión de recursos. No es objeto de este trabajo, sin embargo, analizar la dinámica macroeconómica sino atenernos al impacto de las políticas urbanas en el desarrollo del DT y en la revitalización urbana del barrio.

Los objetivos del Distrito Tecnológico se centran en combinar desarrollo económico con desarrollo urbano o en palabras del Gobierno, “el desarrollo económico bajo el nuevo paradigma de la sociedad de la información, la inclusión social de ciertos sectores de la población y la revitalización urbana” (MDEGC). Esta revitalización urbana puede entenderse mejor a través del enunciado que plantea los motivos de la realización de obras de infraestructura en el área: “corresponde continuar en

la elaboración de un plan integral a los fines de reposicionar a los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya, barrios emblemáticos de la Ciudad que sufren hoy un estado de importante abandono y deterioro(...)" (BOLETÍN GCBA, 2008: 25). De todas maneras, no es objeto de este estudio discutir los reales objetivos de la propuesta del Distrito Tecnológico pero sí dar algunos indicios sobre posibles sesgos en ellos a partir de nuestra perspectiva teórico-metodológica enmarcada dentro de los estudios territoriales que se explicitan en los objetivos e hipótesis de nuestro trabajo.

Por último, podemos mencionar que el caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios cuenta con un desarrollo bibliográfico y documentación relativamente extenso, sobre todo si se compara con otros distritos, algo que puede adjudicarse al ser el distrito más antiguo y a ser considerado el "caballito de batalla" del Gobierno. No obstante, no encontramos una gran cantidad de trabajos en lo que respecta a nuestra forma de abordaje de la investigación. En el área de las ciencias sociales, éste es apenas mencionado como una nueva condición, una nueva centralidad para la profundización de la renovación del Sur (Rodríguez et al, 2012) y su desarrollo físico-territorial y no social (Jajamovich, 2012). En Cicoella y Vecslir (2011) se lo menciona como un ejemplo de reestructuración de antiguas áreas industriales dentro de un esfuerzo público a escala metropolitana para la promoción de distritos. Socoloff *et al* (2012), por su parte, hacen hincapié en las racionalidades políticas por detrás del desarrollo del Distrito. Goicochea (2014) destaca el papel principal que tiene en materia de desarrollo económico y generación de *clusters* de economías de conocimiento el DT, siendo esto una ruptura con las políticas tradicionales de los 90 de embellecimiento y marketing urbano. No obstante, se pregunta sobre si es posible extender los beneficios del dinamismo económico de las TIC en el área al resto de la población y si en un contexto de gran movilidad del capital, este permanecerá en el área una vez que los incentivos fiscales se acaben. También tenemos a Díaz *et al* (2010) que problematizan las formas de accionar del Estado a nivel local para promover cambios en los usos del suelo urbano. Varios de estos autores en menor o mayor medida resaltan las posibles consecuencias socio-habitacionales para los residentes del barrio (procesos de "gentrificación") en la medida de que no detectan dentro de las políticas urbanas instrumentos para contrarrestar estos efectos negativos de la dinamización inmobiliaria. Esta preocupación se justifica en gran parte por la cantidad de trabajos ya desarrollados en el ámbito del Distrito Tecnológico de Barcelona 22@ (Marrero Guillamón, 2003; Boixader Solé, 2004; Dot Jutglá et al, 2010, etc.), más antiguo que el de Buenos Aires, el cual ha servido de inspiración para el caso local así como todas las políticas públicas que han obrado en ese contexto.

Existe también una serie de trabajos que se relaciona más con tópicos de economía y economía urbana en específico. Goytía *et al* (2009) indagan aspectos teóricos y empíricos para el proyecto del DT, incluyendo un análisis de la situación de las empresas TIC en Buenos Aires y su voluntad de relocalización y un estudio de la zona a ser intervenida enfocándose en sus amenidades urbanas y la calidad de vida de los vecinos. Sus principales conclusiones son que la cercanía a los clientes es el principal requisito para la radicación de empresas TIC, dejando con menos importancia cuestiones

relativas a amenidades, siendo de importancia entre ellas únicamente la seguridad y la accesibilidad, que son las que podrían significar un cambio de la calidad de vida para los vecinos. Goytía y Pasquini (2012) del CIPUV de la Universidad Di Tella realizan un análisis econométrico de los impactos atribuibles al desarrollo del Distrito Tecnológico en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires, tomando las variaciones de precios de alquiler de locales comerciales y de precios de venta de terrenos, departamentos y casas en el período 2008-2011. Sus principales hallazgos se resumen en que se aprecia una valorización de los alquileres de locales comerciales, en base a perspectivas puestas en la conformación de una centralidad importante, tendencia que va en contra de la depreciación relativa de los mismos en comerciales en toda el Área Sur. Sin embargo, no parece haber efectos diferenciales significativos en los otros tipos de inmuebles. Castro *et al* (2013) del CIPPEC realizan un análisis preliminar de los posibles efectos económicos de la política del gobierno con el DT en materia de actividad económica y los beneficios para la población, argumentando que se produce una riqueza territorial a partir de la valorización inmobiliaria, el desarrollo de amenidades y el crecimiento de la actividad económica. Cristini *et al* (2012) desde la Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas se proponen elaborar una evaluación de la evolución reciente y del impacto económico de la incursión del DT, generando un balance de los beneficios bajo diferentes escenarios de evolución de los negocios. La evidencia aportada muestra que la mayoría de las empresas relocalizadas en el área son empresas de capital nacional, Pymes en incubación dedicadas al software, y que tienen mayor dinamismo que las que se encuentran por fuera del distrito. A nivel internacional se encuentra el trabajo de Besson (2012), el cual toma el caso del Distrito Tecnológico para construir un modelo de “Sistemas Urbanos Cognitivos”²⁴ que permita evaluar y comparar las características de los distintos distritos económicos a lo largo del mundo y sus innovaciones socioeconómicas en los territorios en los que se despliegan. Por último, tenemos los informes anuales que realiza el CEDEM para el Ministerio de Desarrollo Económico sobre la estructura de ocupación de la zona del DT (CEDEM, 2011, 2013 y 2014), un análisis que se asemeja un poco más al que nos proponemos hacer en la Segunda Parte de este trabajo. Estos informes buscan medir el estado de ocupación en la zona según tipo de establecimiento y su distribución interna, así como la cantidad y tipo de empresas TIC instaladas en ella. Según constatan, existe una tendencia a la ocupación de locales comerciales hacia el Norte del DT donde a su vez se instala la mayor cantidad de empresas TIC, en contraste con el Sur, lo que revelaría una propensión a la conformación de una centralidad urbana allí, algo que retomaremos más adelante en nuestro análisis.

En conclusión, con estas políticas de desarrollo de Distritos se busca la promoción y proyección de la centralidad de Buenos Aires hacia el Sur, ante nada evidente luego de la decisión del Gobierno de llevar el Centro Cívico a nuevas oficinas en Parque Patricios. Estos cambios fomentados conducen a una transformación de la estructura urbana, transformación que apunta a la superación de asimetrías entre las dos mitades de la Ciudad, así como la adquisición de un nuevo perfil económico, en términos

²⁴ *Systèmes Urbains Cognitifs* en el francés original.

cuantitativos y cualitativos. No obstante, estas transformaciones aludidas no sólo se relacionan con el nivel regional de la urbe. En nuestro caso de estudio veremos tal cual hemos señalado en la Introducción del trabajo que esta reestructuración urbana conlleva procesos en distintas escalas, a saber: local, dada principalmente a partir de la reproducción de ciertas heterogeneidades intrabarriales; la ya mencionada regional, con la tendencia a la equiparación de los dos principales sectores que componen la Ciudad; e internacional, con nuevos actores, relaciones y materialidades urbanas en el área.

Síntesis y conclusiones de la Primera Parte

En la Primera Parte de este trabajo abordamos cuestiones relativas a las transformaciones que atraviesan las ciudades (principalmente cambios en materia de desarrollo urbano), vinculados a procesos que se dan a escala superiores, como el ya sumamente estudiado proceso de globalización. Estos procesos repercuten a su vez en las formas de pensar y guiar el desarrollo de las ciudades, influyendo principalmente en el accionar de los Estados y los actores privados. El desarrollo lógico del trabajo ha consistido en llevar el estudio de las transformaciones urbanas y los procesos de revitalización urbana de las últimas décadas al contexto local de Buenos Aires y particularmente al de su Zona Sur. Para ello, en un primer momento nos referimos al campo de estudio de la geografía urbana y sus principales conceptos, como el de espacio urbano, que remite a la concepción de un espacio disputado en su materialidad e inmaterialidad por distintos tipos de actores socioeconómicos, y el de estructura urbana, que se refiere a este espacio organizado por la ley de mercado que acomoda los distintos tipos de usos que se puedan hacer de él según las posibilidades materiales existentes pero también según los distintos tipos de valoración social sobre el mismo. Estos conceptos han sido de utilidad para encuadrar a lo largo del Capítulo 2 las transformaciones que experimentan las ciudades y los procesos en los que están insertas. Todo eso obra como un primer marco teórico-conceptual y una primera aproximación a nuestro estudio de caso del DT.

Sobre estos procesos, debemos decir que en realidad se retroalimentan; las transformaciones urbanas se introducen “espontáneamente” alentando cierta forma de pensar y desarrollar las ciudades pero, por otro lado, son las mismas formas de planificación urbana las que promueven este tipo de transformaciones. Éstas se reflejan en el proceso de reestructuración de la economía y la sociedad que coincide con la desindustrialización, la promoción de nuevas formas de economías basadas en el conocimiento y la creatividad como las TIC (y sus nuevas formas de organización como los *clusters*), la apertura de la economía y el alejamiento del Estado tradicional verticalista. A nivel territorial y urbano, asistimos a un proceso de mercantilización del desarrollo que aprovecha los aumentos de oferta de capitales y los dirige a la inversión inmobiliaria. Dichas inversiones se concentran en la mayoría de los casos en enclaves altamente centrales, simbólicos y rentables, lo cual no hace más que reproducir la ciudad dual y fragmentada. A nivel estatal, el nuevo orden impulsa a que el Estado abandone las posturas de planificación racionalista y opte por criterios de neutralidad, promoción y subsidiariedad, mezclados con formas más horizontales (“gobernanza”) en búsqueda del consenso de los actores, lo cual se traduce muchas veces en una planificación de corte más empresarial y corporativo (una planificación estratégica). Así, el Estado pasa de tener una capacidad transformadora del territorio a ser un mero gestor, que busca activar el potencial endógeno de la ciudad y su naturaleza competitiva.

Muchas críticas abundan en torno a estas transformaciones. La reproducción de la ciudad neoliberal (impuesta por muchos modelos como el “Modelo Barcelona”), con su carácter fragmentado y

dual (al dirigir el desarrollo en base a la rentabilidad y a los estratos más altos de la sociedad) hace difícil percibir el desarrollo sustentable holístico a futuro. En efecto, muchas de las actuaciones promocionadas están dirigidas a la revitalización urbana (el aprovechamiento) de ciertas áreas que representan oportunidades para la especulación, el consumo de elite y el desarrollo inmobiliario. Los cambios más visibles se dan en términos de valores del suelo (una fuerte valorización de los inmuebles) y en usos del suelo (equipamientos más sofisticados, oficinas comerciales, torres residenciales, etc.). En varios casos, como advierten los autores, se obvian los actores sociales que viven en esas áreas así como sus necesidades, con lo cual acaban desencadenando procesos de gentrificación o elitización. No obstante, otros autores advierten sobre este “determinismo” verticalista entre la escala de los procesos (lo global y lo local), haciendo hincapié en la necesidad de considerar los contextos geográficos específicos. Esto nos conduce a revisar la transformación y revitalización urbana, los cambios en el espacio y estructura urbanos, en el contexto propio de la Zona Sur (nuestra área de interés) y revisar por tanto las actuaciones que fueron desarrollándose en las últimas décadas. Previamente, ha sido necesario complementar el conocimiento teórico acerca de los cambios en los valores y usos del suelo, la actuación del Estado y otros agentes en ellos así como acerca de los procesos históricos de estructuración urbana en Buenos Aires.

Respecto a los cambios de valor y usos del suelo, el Estado está intrínsecamente involucrado en ellos, afectando las decisiones y expectativas de los actores privados y las rentas que estos puedan percibir por la explotación de los suelos urbanos. Ya sea proveyendo infraestructura y servicios públicos, produciendo nuevos equipamientos o regulando el suelo urbano, dictamina qué tipos de usos y en qué intensidad pueden desarrollarse en cada porción del territorio urbano, alterando las rentas diferenciales que los desarrolladores urbanos pueden capitalizar con la explotación de ellos. El Estado en tanto soberano es formador de ellas con su accionar. En las áreas declinantes de la ciudad, una situación particular se proyecta en relación a esto. El deterioro del ambiente urbano construido y su poca valoración social hacen derrumbar los precios del suelo. No obstante, las rentas potenciales producidas por ciertas condiciones estructurales del territorio generadas por diversos actores (entre los que se destaca el Estado) se encuentran “latentes”. Luego a través de algún tipo de operación de recualificación o intervención, generalmente llevada a cabo por el Estado, este territorio puede representar un nuevo interés para los desarrolladores al poder capitalizar ahora esta brecha de ganancias producto de la disparidad entre el potencial de las rentas y los históricos bajos precios del suelo.

En el proceso de estructuración urbana de Buenos Aires, el cual se presenta como ya dijimos en forma dual y fragmentada, con una clara segmentación entre los ejes centro-periferia y norte-sur, algunas áreas representan este tipo de condición de potencial para el desarrollo urbano, como ser, las tradicionales áreas del Sur de la Ciudad bien posicionadas y próximas al área central. Se destacan las experiencias de La Boca, Barracas y San Telmo, así como la de Puerto Madero (este último no situado en

el Sur pero sí en un área degradada adyacente al área central), las cuales han sido una suerte de laboratorio de planificación estratégica centrada en la patrimonialización del espacio urbano, su maquillaje y su explotación en aras del desarrollo turístico y comercial vinculado al ocio, el consumo de elite y las economías de servicios avanzados. Los casos difieren entre sí representando cada uno antecedentes importantes para el desarrollo actual en cuestión: las formas de gobernanza urbana y promoción de la imagen en Puerto Madero; el reciclado de inmuebles industriales en Barracas; y la revalorización del espacio público en San Telmo y La Boca. No obstante, tal vez resulten más interesantes como antecedentes los casos de Barracas y San Telmo dado los diversos grados de transformación adquiridos en ellos producto de su estructuración interna.

Todo lo revisado anteriormente ha servido como marco teórico-conceptual para adentrarse en el Capítulo 3 a la experiencia de la transformación y revitalización urbana en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Esta zona, como hemos visto en el proceso histórico de estructuración urbana, muestra un perfil degradado y una economía relativamente estancada, lo cual representa una situación de desequilibrio urbano si se sitúa en el contexto general de la Ciudad, en especial en relación con la zona norte y el área central. En aras de entender este proceso de transformación y revitalización urbanas actualmente en desarrollo en el DT, se ha hecho necesario también abordar la etapa de “problematización” del área de intervención y los distintos tipos de operaciones pensadas para ello, que en última instancia condujeron al actual proyecto de desarrollo. Esta “problematización” se ha hecho explícita en una serie de documentos que guían las políticas de planificación y el futuro del desarrollo de una Ciudad fortalecida como actor político y económico en el siglo XXI.

El primero de estos documentos analizados es la Constitución de la Ciudad en cuyos artículos se promueve el desarrollo humano y económico equilibrado, atendiendo a las desigualdades zonales dentro del territorio porteño. En ella se hace mención al desarrollo sostenible, discurso que de ahí en adelante atravesará toda política urbana del gobierno macrista, haciendo hincapié en los procesos participativos de la población y la transformación urbanística que preserve la equidad social, el crecimiento económico y la diversidad cultural y ambiental. El concepto se hace particularmente presente en el Plan Urbano Ambiental, definido por la Constitución como la ley marco de la planificación, un instrumento técnico-político para la identificación e implementación de políticas territoriales y ambientales. En él, el discurso de la competitividad se encuentra presente. Se habla en efecto de “colocar” a Buenos Aires dentro de una red de ciudades globales, pero también se habla de combinar el desarrollo ulterior con la equitativa distribución de los beneficios, y ahí entonces se identifica los desequilibrios: las áreas de vacancia y borde en el sur de la Ciudad. Los esfuerzos entonces han de ser dirigidos a esa área articulando crecimiento de empleo, densificación y desarrollo del territorio. A partir de la radicación de nuevas actividades postindustriales y el desarrollo de infraestructuras, entre otras cosas, se espera lograr un tejido urbano más cohesivo, modernizado y diversificado que impulse esta área y conlleve a la formación de una ciudad policéntrica y equilibrada. Ya

entonces, en forma paralela a estos procesos de planificación y diagnóstico del área, se dio la experiencia de la Corporación Buenos Aires Sur, todavía existente, que ha buscado realizar obras de desarrollo urbano siguiendo estos lineamientos expuestos pero desde una forma más corporativista. La mayoría de sus intervenciones han sido en la zona sudoeste de la Ciudad, la más crítica.

Estas intervenciones se ven justificadas cuando son abordadas de forma “científica” en el Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060 a través de los indicadores elaborados para entender, ponderar y monitorear el territorio construido poniéndolo en perspectiva con la ciudad que se desea. Los desarrollos en la Zona Sur son respaldados cuando ésta es caracterizada como un área subocupada: carencia de centralidades complejas y diversificadas, poca compacidad, falta de desarrollo físico y de densidad poblacional, disparidades en los valores del suelo, poca mixtura de los usos del suelo, etc. Cuando se devela que en líneas generales que el Área Sur tradicional no se encuentra tan mal posicionada en lo que respecta a provisión de infraestructuras y presencia de espacios públicos, es entendible que se piense en ella como *locus* del desarrollo económico y urbano futuros, cuestión que ha llevado al gobierno a planificar una serie de economías de aglomeración en ella, los denominados Distritos.

Para finalizar esta Primera Parte, y en búsqueda de enlazar con nuestro caso de estudio (Segunda Parte), podemos realizar algunos interrogantes respecto a la transformación urbana del área en cuestión, visto y considerando los antecedentes inmediatos de desarrollo y sus postulados, los procesos históricos de estructuración metropolitana y el vasto conocimiento teórico y conceptual ya expuesto sobre el tema. Cada una de las áreas de intervención de los distritos económicos representa potencialidades distintas cuando se observa cómo están insertas en la estructura urbana metropolitana y cómo se encuentran estructuradas en su interior a partir de los elementos urbanísticos que las componen. En efecto, una primera distinción se puede hacer, al menos en términos cualitativos y a nivel exploratorio, entre las políticas de desarrollos de Distritos y la de Polos, intervenciones localizadas en áreas opuestas de la estructura urbana, donde el primer de los casos se reserva para el desarrollo económico y urbano de la Ciudad, mientras que el segundo se reserva como reducto de una economía que todavía no puede desvincularse de la ciudad (por ejemplo, algunas industrias y actividades logísticas). Ya cuando abordamos los distritos en su interior, podemos traer a colación lo analizado para los casos de Barracas y San Telmo: distintos tipos de valorizaciones dentro del barrio (ya sea en términos económicos o simbólicos), usos del suelo diversos, elementos urbanísticos que hacen a la estructura fragmentada del barrio, etc. Todas estas consideraciones hechas aquí en esta Primera Parte revelan la importancia que tienen las distintas escalas urbanas, ya sea global, regional o local, para la comprensión de las transformaciones en los Distritos. A continuación, en la Segunda Parte, abordaremos el caso de estudio del Distrito Tecnológico de Parque Patricios para profundizar sobre este tema de investigación.

Segunda Parte: el caso del Distrito Tecnológico 2008-2014

Introducción a la Segunda Parte

En la Primera Parte del trabajo hemos hecho una contextualización de nuestro estudio; se realizó un estado de la cuestión del tema y se desarrolló un marco teórico-conceptual que nos permitió seleccionar los enfoques teóricos y prácticos más propicios para nuestro caso de estudio. La Segunda Parte del trabajo tiene como objeto retomar lo hecho en la primera parte para avanzar con la resolución de nuestro problema de investigación. Aquí no sólo se da una respuesta a las hipótesis planteadas sino que se verifica lo visto anteriormente en materia teórica y se intenta realizar un aporte original al campo de estudios de las transformaciones urbanas en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires.

Esta parte del trabajo está dividida en tres capítulos principales y un apartado final. El primero de ellos (**Capítulo 4**) trata las cuestiones metodológicas, necesarias para conocer cómo hemos conducido la investigación empírica. En el Subcapítulo 4.1. se comenta cómo se abordó el trabajo empírico y se resume la matriz teórico-metodológica, en donde se ordena esquemáticamente la operacionalización de las unidades de análisis que componen el problema de investigación. La misma constituye un instrumento expositivo y orientativo que articula conocimiento teórico y empírico. El Subcapítulo 4.2. trata cuestiones relativas a la elección de las unidades de análisis territoriales con las que trabajamos nuestras variables y al trabajo de campo llevado a cabo. A modo de cierre, el Subcapítulo 4.3. aclara las limitaciones que se imponen con la elección de esta estrategia metodológica.

El segundo de los capítulos (**Capítulo 5**) desarrolla una de las dos unidades de análisis envueltas en nuestro tema de investigación, las políticas urbanas. El capítulo está subdividido en 5 subcapítulos, cada uno dirigiéndose a algún tipo de política urbana específica que haya sido implementada entre los años 2008 y 2014 para poder realizar el análisis de forma exhaustiva y ordenada. El Subcapítulo 5.1. expone las diversas estrategias de gobernanza y promoción que ha llevado a cabo la Ciudad con el objeto de hacer visible y exitoso el distrito en diversos ámbitos y frente a variados actores como universidades, cámaras de comercio, vecinos, etc. Este subcapítulo resulta fundamental pues la promoción y gobernanza enmarca las restantes políticas urbanas y está relacionada con la primera de todas las hipótesis esbozadas, la general. El Subcapítulo 5.2. da cuenta de los incentivos fiscales propuestos para el desarrollo del distrito por lo que se analizan fuentes más del ámbito legal. Otro subcapítulo que trata fuentes similares es el 5.3. que expone los cambios en la regulación de usos del suelo en el distrito. Se expone en él cuantiosa información estadística y territorial que permite identificar potencialidades para el desarrollo urbano en el DT. Los últimos dos Subcapítulos, el 5.4. y el 5.5., tratan temas más relacionados con el desarrollo de obras públicas. El primero de ellos resume los nuevos servicios e infraestructuras provistos en la zona del DT, distinguiéndolos por sus cualidades y alcances territoriales (transporte, seguridad, conexiones, etc.). Lo mismo se hace con el mejoramiento del espacio público y el equipamiento urbano (puesta en valor de plazas, mobiliario, salones multiuso, etc.) para el otro

subcapítulo. De esta manera se detectan sectores del DT más “favorecidos”, lo cual nos permite avanzar sobre la segunda y tercera hipótesis del trabajo.

El capítulo final de esta parte (**Capítulo 6**) trata la revitalización urbana del DT en el período de estudio desde sus componentes estructurales, los usos y valores del suelo, cada cual formando un subcapítulo propio. En ambos subcapítulos, el análisis está sustentado por cuantiosa información estadística y territorial. Es central en este capítulo relativizar las transformaciones urbanas acontecidas en el barrio no sólo de acuerdo a las políticas urbanas implementadas sino también a las diferentes potencialidades que poseía sus distintos fragmentos urbanos. Para ello, el Subcapítulo 6.1. comienza con un relevamiento de la zona vacante y subutilizada del DT para identificar cambios y permanencias en el perfil físico y productivo de la zona del DT al comienzo y al final del período de estudio. También se identifican las zonas que se han transformado a lo largo de los años y el destino que han tenido, ya sea con la ocupación de viviendas y oficinas nuevas, grandes desarrollos inmobiliarios o reciclado de industrias. Luego se hace hincapié en el desarrollo inmobiliario para identificar cambios en el perfil urbano, buscando dar a conocer qué se construye, cuánto se construye, qué se reemplaza y qué impacto tiene en la zona del DT y en el conjunto de la Ciudad. Por último, se trata la evolución y desarrollo de una economía de aglomeración, un *cluster* tecnológico, y sus impactos diferenciales en el barrio.

El Subcapítulo 6.2. trata cuestiones relativas a la valorización económica del DT en el período de estudio. El mismo está dividido en dos partes, cada una atendiendo a cambios que se dan tanto al interior de la estructura del DT como hacia el exterior (estructura urbana de la Ciudad). El primero de ellos analiza la evolución de los precios promedios del suelo de los dos sectores principales del DT (uno correspondiente a Nueva Pompeya y otro a Parque Patricios), comparándolos con sus respectivos “barrios *control*” (barrios similares que obran de escenarios contra-fácticos; su elección e importancia se detallará en el Capítulo 4). Se ahonda además en la valorización que experimentan estas unidades territoriales en distintos subperíodos de estudio y en la valorización acumulada respecto al año de inicio del DT. Se complementa a su vez con datos desagregados territorialmente de distintos tipos de inmuebles hacia el comienzo y hacia el final del período de estudio. En la segunda parte del subcapítulo se lleva a cabo el mismo tipo de análisis pero ahora comparándolos con las principales zonas de la Ciudad (Norte y Sur) y la Ciudad misma a modo de detectar cambios estructurales a nivel regional con la aparición del DT. A diferencia de la primera parte del subcapítulo, no se trabajan datos desagregados (debido a la dificultad de su obtención) pero sí se hace un análisis sobre la brecha de precios entre el Norte y Sur de la Ciudad.

Capítulo 4. Cuestiones metodológicas

4.1. Aspectos de la investigación y matriz teórico-metodológica

Este trabajo de investigación se propone trazar asociaciones entre lo que el Gobierno de la Ciudad realiza dentro del DT (políticas urbanas) y las consecuencias que tiene esto para la zona, en su transformación y revitalización, siendo éstas entendidas no tanto como la generación de “movimiento” o “vitalidad” (algo por más subjetivo) sino como la conformación de un cierto tipo de arreglo espacial de los elementos estructurantes: los usos y valores del suelo. A su vez, uno de los objetivos propuestos ha sido contextualizar estas transformaciones en distintas escalas, por lo que se ha hecho necesario tener en cuenta aspectos relativos a la localización de las transformaciones y su vinculación con otros procesos envolventes identificados. Nuestras unidades de análisis para este trabajo son entonces “Políticas Urbanas” y “Revitalización Urbana”.

El concepto de Políticas Urbanas puede ser abordado de varias maneras al tener múltiples dimensiones de análisis. Para la realización de este trabajo vamos a tener en cuenta toda obra que genere atractivos “naturales” de localización así como cualquier medida o norma que los genere artificialmente, al ser esto lo que buscan principalmente las empresas y los emprendedores que se instalan en el DT (Cristini *et al*, 2012). A su vez, estos atractivos constituyen la infraestructura que da soporte a las actividades, por lo que están intrínsecamente relacionados con las transformaciones que dan paso a nuevos usos del suelo así como a las valorizaciones que se hacen del espacio urbano. Por otro lado, se ha argumentado también que las políticas urbanas experimentan un cambio cualitativo importante en tanto cada vez más se tiñen de procesos de maquillaje, promoción y espíritu empresarial y estratégico, buscando concentrar esfuerzos económicos, institucionales y sociales, al mismo tiempo que comunican y crean consensos para concretar objetivos “comunes”, entrelazando promoción y gobernanza en el medio. Es por esto que los discursos y las presentaciones conforman una arista sumamente importante de las políticas urbanas. De esta manera, se han identificado una serie de dimensiones o variables con las que se pueden aprehender a las mismas: *incentivos fiscales, regulación de usos del suelo, promoción y gobernanza de la ciudad, obras de infraestructura y servicios públicos y obras para el mejoramiento del espacio público y el equipamiento urbano*²⁵. En cuanto a la revitalización urbana, ya asumimos previamente que esta será analizada en sus características estructurales, atendiendo los *cambios en los usos del suelo* y la *valorización del suelo*, considerando siempre su incidencia en los distintos contextos urbanos explicitados.

La Figura 5 (ver pág. 84) muestra la matriz teórico-metodológica esbozada para este trabajo. En ella pueda verse las unidades de análisis que estudiaremos, sus distintas variables así como los indicadores y fuentes a los que hemos recurrido para su tratamiento. La mayoría de las variables de las

²⁵ Este tipo de políticas urbanas serán tratadas por separado para una mejor exposición y análisis de las mismas. Esto no quiere decir que exista una división tajante entre cada una de ellas en la realidad. Al contrario, cada una de las intervenciones del Gobierno obra en múltiples dimensiones. Por ejemplo, algunas realizaciones son obras de infraestructura al mismo tiempo que actúan como símbolo renovador y promotor la ciudad.

Políticas Urbanas no implican extensos análisis sino meras presentaciones sobre los distintos incentivos creados a lo largo del territorio del DT. En las presentaciones, el componente territorial es de suma importancia para poder develar heterogeneidades persistentes en el espacio urbano del DT. No obstante, algunas variables como *incentivos fiscales y promoción y gobernanza de la ciudad* carecen de este componente al actuar de forma homogénea en todo el territorio con lo cual en ese caso las intervenciones son apenas presentadas y discutidas. Una última aclaración de la unidad de análisis de Políticas Urbanas es que ahí se han incluido solamente las intervenciones más importantes y relevantes para la transformación para el DT. Respecto a su realización y cumplimiento, la materialización y encaminamiento de las obras de infraestructura y equipamiento fueron verificadas en el trabajo de campo. Aquellas que fueron simplemente anunciadas, se han tomado como verídicas siempre y cuando se considerase realizable su implementación (por ejemplo, estaciones de subte, las cuales suelen demorar años).

Respecto a la Revitalización Urbana, el análisis de sus variables ha implicado un arduo trabajo cuantitativo que nos permitiera analizar en detalle los cambios experimentados en el área del DT. En el análisis tampoco ha faltado la consideración del componente territorial, sin lo cual no podríamos verificar nuestras hipótesis. Como se puede apreciar en la tabla, para el análisis de los usos del suelo se han tenido en cuenta varios aspectos como la permanencia de estructuras vacantes o subutilizadas en ciertos sectores, la aparición de nuevos desarrollos inmobiliarios, los cambios en el perfil urbano y productivo de la zona, la conformación de un *cluster* de empresas TIC, el desarrollo en altura del DT, etc. Los cambios en el perfil urbano²⁶ y productivo refieren a la transformación de cierto tipo de infraestructuras edilicias que caracterizan este fragmento urbano y resultan “indeseables” y “obsoletas”, por lo cual son pasibles de ser desplazadas. Para poder comprender este tipo de predios se ha empleado la categoría “vacante o subutilizado” pues se trata justamente de edificios productivos, galpones y lotes que dado su grado de desactivación económica, su estado precario y sus características morfológicas constituyen un amplio sector a ser reconvertido a nuevos usos por un bajo costo. Son por lo tanto, el albo de acción transformadora del proyecto del DT. El uso de esta categoría “vacantes o subutilizados” y la tipología edilicia incluida en la misma está basada en los aportes teóricos de Clichevsky (2007) así como en la propia problematización del área que realiza el Gobierno de la Ciudad y explicita en el Modelo Territorial (SSPLAN, 2011). A lo largo del trabajo nos referiremos a esta categoría con el nombre de “Tipo VS” (de acuerdo a sus principales características, vacancias y subutilización) para mayor fluidez en la lectura.

²⁶ Por perfil urbano aquí entendemos no la tradicional línea de horizonte (comúnmente llamada *skyline* en inglés) sino una combinación de perfil físico (cuestiones morfológicas y materiales del espacio urbano) con perfil socioeconómico (cuestiones relativas a las funciones que adquiere el espacio urbano).

Figura 5

Matriz teórico-metodológica. Conceptos, variables, indicadores y fuentes utilizados.

Conceptos	Variables	Indicadores	Fuentes	
Políticas Urbanas	1. Obras para el mejoramiento del espacio público y el equipamiento urbano	1.1. Cantidad y tipo de obras de mejoramiento del espacio público, localización dentro de sectores del DT y superficie afectada en relación a ellas, en el período 2008-2014.	3. Ministerio de Desarrollo Económico. 4. Fuentes periodísticas. 5. Relevamiento propio en campo.	
		1.2. Cantidad y tipo de obras de mejoramiento del equipamiento urbano y localización dentro de sectores del DT y superficie afectada en relación a ellas, en el período 2008-2014.		
	2. Obras de infraestructura y servicios públicos	1.1. Cantidad y tipo de obras de infraestructura (transporte, comunicación, etc.), localización dentro de sectores del DT y superficie afectada en relación a ellas, en el período 2008-2014.	1. Corporación Buenos Aires Sur. 2. Ministerio de Desarrollo Urbano. 3. Ministerio de Desarrollo Económico. 5. Relevamiento propio en campo.	
		1.2. Cantidad y tipo de obras de servicios públicos, localización dentro de sectores del DT y superficie afectada en relación a ellas, en el período 2008-2014.		
	3. Regulación de usos del suelo	3.1. Cambios de zonificación en el Código de Planeamiento Urbano, en el período 2008-2014		1. Sistema de Información Normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2. Código de Planeamiento Urbano.
		3.2. Potencial de construcción en parcelas según a) localización dentro de sectores del DT b) nuevas habilitaciones por cambios en el Código de Planeamiento Urbano, en el período 2008-2014		
		3.3. Cambios en la habilitación de actividades económicas según a) localización dentro de sectores del DT, en el período 2008-2014		
	4. Incentivos fiscales	4.1. Cantidad y tipo de exenciones impositivas según a) alcance b) extensión en el tiempo, en el período 2008-2014.		1. Centro de Atención al Inversor. 2. Sistema de Información Normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
		4.2. Cantidad y tipo de préstamos fiscales según a) alcance b) extensión en el tiempo, en el período 2008-2014.		
	5. Promoción de la Ciudad	5.1. Cantidad y tipo de acuerdos con organismos de otras ciudades, en el período 2008-2014.		1. Ministerio de Desarrollo Económico. 2. Fuentes periodísticas. 3. Redes sociales y medios de comunicación del Gobierno de la Ciudad. 4. Centro de Atención al Inversor.
5.2. Cantidad y tipo de reuniones con cámaras comerciales y delegaciones extranjeras, en el período 2008-2014.				
5.3. Cantidad y tipo de presentación en congresos, eventos y medios, en el período 2008-2014.				
5.4. Cantidad y tipo de reuniones con asociaciones vecinales, en el período 2008-2014.				
5.5. Cantidad y tipo de encuentros con sectores empresariales, en el período 2008-2014.				
5.6. Cantidad y tipo de misiones comerciales al exterior, en el período 2008-2014.				
5.7. Cantidad y tipo de acuerdos con universidades y centros educativos, en el período 2008-2014.				
Renovación Urbana	1. Valorización del Suelo	1.1. Evolución del precio promedio del suelo en dólares por m2 por barrios del DT (Parque Patricios y Nueva Pompeya) y grupos control (Barracas y La Boca), en el período 2001-2014.	1. Fuentes Bibliográficas. 2. Secretaría de Planeamiento.	
		1.2. Valorización promedio del suelo por barrios del DT (Parque Patricios y Nueva Pompeya) y grupos control (Barracas y La Boca), en los períodos junio 2002-diciembre 2005-diciembre 2008-junio 2012-junio 2014.		
		1.3. Valorización promedio del suelo por barrios del DT (Parque Patricios y Nueva Pompeya) y grupos control (Barracas y La Boca) respecto a año base del DT (diciembre de 2008), en el período 2008-2014.		
		1.4. Evolución del precio de venta de departamentos a estrenar de 3 ambientes en dólares x m2 en el DT, en el período 2008-2014.		
		1.5. Evolución del precio de venta de galpones en dólares por m2 en el DT, en el período 2008-2014.		
		1.6. Evolución del precio promedio del suelo en dólares por m2 por barrios del DT (Parque Patricios y Nueva Pompeya), zonas de la ciudad (Zona Norte y Zona Sur) y promedio de la Ciudad, en el período 2002-2014.		
		1.7. Evolución de la brecha de precios entre las Zonas Sur y Norte de la Ciudad, en el período 2001-2014.		
	2. Cambios en los usos del suelo	1.2. Valorización promedio del suelo por barrios del DT (Parque Patricios y Nueva Pompeya), zonas de la ciudad (Zona Norte y Zona Sur) y promedio de la Ciudad, en los períodos junio 2002-diciembre 2005-diciembre 2008-junio 2012-junio 2014.		1. Fuentes Bibliográficas. 2. Secretaría de Planeamiento.
		1.3. Valorización promedio del suelo por barrios del DT (Parque Patricios y Nueva Pompeya), zonas de la ciudad (Zona Norte y Zona Sur) y promedio de la Ciudad respecto a año base del DT (diciembre de 2008), en el período 2008-2014.		
		2.1. Evolución de la cantidad de predios de tipología "vacante o subutilizado" según a) cantidad de m2, b) cantidad de parcelas, c) localización dentro de sectores del DT, d) estado de ocupación, en el período 2008-2014.		
		2.2. Cantidad de predios de tipología "vacante o subutilizado" refuncionalizados según a) cantidad de m2 b) cantidad de parcelas, c) localización dentro de sectores del DT, d) destino de obra, en el período 2008-2014		
		2.3. Cantidad de nuevos desarrollos inmobiliarios según a) localización dentro de sectores del DT, b) condición de vacancia o subutilización en el año 2008, c) destino de obra, d) habilitación por nueva normativa urbana, e) cantidad de plantas, f) categoría de construcción, en el año 2014.		
		2.4. Evolución de la cantidad de superficie autorizada para construcción según a) cantidad de m2, b) obra nueva y ampliaciones, c) usos residenciales y no residenciales d) localización dentro de Parque Patricios, Barracas, Zona Sur, Zona Norte o promedio Ciudad en los períodos 2001-2008 y 2009-2014		
2.5. Evolución de la cantidad de superficie autorizada para construcción en Parque Patricios según a) cantidad de m2, b) participación en el total de la Ciudad.		1. Registro de Usos del Suelo (Secretaría de Planeamiento). 2. Revelamiento propio en campo.		
2.1. Evolución de la cantidad de Empresas TIC según a) localización dentro del DT, b) origen nacional o internacional de la empresa, en el período 2008-2014		1. Registro de Usos del Suelo (Secretaría de Planeamiento). 2. Relevamiento propio en campo. 3. Fuentes periodísticas e inmobiliarias.		
		1. Dirección General de Estadísticas y Censos.		
		1. Centro de Atención al Inversor. 2. Ministerio de Desarrollo Económico.		

Fuente: elaboración propia.

En cuanto a los valores del suelo, dada la escasez de datos disponibles hemos adoptado el indicador de precio promedio del suelo como medida sintética de los cambios producidos. El mismo es resultante del precio de oferta en dólares de lotes sin edificar y/o de lotes que contengan una edificación a demoler (SSPLAN)²⁷. Estos análisis de precios no son realizados aisladamente sino que se tienen en cuenta diferentes contextos territoriales y macroeconómicos. Hacer esto no es solamente útil para poder entender los cambios y transformaciones en profundidad sino que resulta también necesario para poder relacionar estos cambios con el propio proyecto del DT. Como los cambios en los precios del suelo se dan por movimientos estructurales y particulares en la Ciudad que responden a dinámicas urbanas específicas, cambios de usos del suelo y cambios macroeconómicos se ha decidido utilizar una metodología denominada *Diferencias en Diferencias* siguiendo la propuesta de Goytía y Pasquini (2012), la cual implica establecer un escenario contra-fáctico donde se reconstruye una situación hipotética de lo que habría ocurrido con el área donde ocurrió la intervención si ésta no se hubiese realizado. Este escenario contra-fáctico es posible de ser aproximado a través del establecimiento de un grupo de barrios de comparación (llamado “barrio *control*” o “barrios *control*” según la cantidad) integrado por áreas similares al momento previo a la intervención o también áreas que no son del todo similares pero cuya evolución (en términos de variación de los precios) se espera que sea similar en ausencia de la intervención. Para nuestro caso de estudio del DT y sus áreas norte y sur (ver Subcapítulo 4.2. más adelante para más detalles) hemos optado por los barrios de Barracas y La Boca como “barrios *control*” debido a que presentan características estructurales similares a las de Parque Patricios (norte del DT) y Nueva Pompeya (sur del DT) respectivamente, al ser barrios residenciales con presencia de grandes equipamientos urbanos y grandes superficies vacantes o subutilizadas y al tener precios similares antes del comienzo de las intervenciones en el DT en el 2008. Esta metodología también ha sido aplicada en algunos análisis de los usos del suelo cuando lo ameritaba, por ejemplo, el crecimiento de la actividad inmobiliaria en el DT. Si bien los barrios de La Boca y Nueva Pompeya también atraviesan procesos de revitalización urbana con los Distritos de las Artes y del Diseño, estos son proyectos tardíos y sus cambios son mínimos y despreciables para los fines de este análisis, con lo cual creemos convenientes utilizarlos para idear un escenario contra-fáctico. Además del empleo de estos “barrios *control*” hemos recurrido a muestreos realizados por sitios web especializados en oferta inmobiliaria como *Zonaprop* o *Reporte Inmobiliario* con el fin de profundizar el análisis de las tendencias del mercado dentro del período, considerando distintas tipologías de inmuebles y su despliegue territorial, es decir, considerando el carácter heterogéneo del DT y su mercado inmobiliario.

Para el análisis de los cambios estructurales en el DT se hace necesario también rever ciertas tendencias en el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires para el período anterior al DT (2001-2008), de manera de proveer un contexto de largo plazo donde situar la evaluación de impacto sobre el mercado inmobiliario que realizamos luego. Queda entonces determinado un período general

²⁷ Es necesario destacar que este precio es de oferta y no el precio final en el que se vendan los inmuebles. Por lo general éste suele disminuir en un rango de entre el 4 y el 8%.

que va desde diciembre del 2001 hasta junio del 2014 (mes que consideramos como tiempo presente de la investigación) siendo el mismo dividido por cinco hitos importantes según los hallazgos del trabajo de Baer (2014): junio de 2002, el cual registra el derrumbe del mercado inmobiliario (piso de precios en la Ciudad); diciembre de 2005, que coincidiría con la recuperación del mercado y superación de precio promedio de la Ciudad de 2001; diciembre de 2008, momento de aparición del DT; junio de 2012, época de paralización total del mercado inmobiliario por refuerzo del “cepo cambiario”; y junio de 2014, momento actual. Los cálculos de las valorizaciones dentro de los períodos fueron realizados con la fórmula de *Tasa de Crecimiento Anual Compuesto* (CAGR según sus siglas en inglés) que es un cálculo de promedio geométrico²⁸.

Por otro lado, tenemos en cuenta también para el análisis las evoluciones que registran cierto tipo de zonas de la Ciudad que resultan de interés para entender cambios estructurales a escalas más generales: la Zona Sur (en donde está inserto el DT), la Zona Norte (la cual obra como contraparte de la Zona Sur) y el promedio de la Ciudad (para poder situar los cambios del DT dentro de las variaciones estructurales del mercado inmobiliario en la ciudad). En el Anexo 7 se puede consultar el mapa donde se visualizan estas distintas zonificaciones. De esta forma, podemos realizar una aproximación más fidedigna a la incidencia del DT en la dinámica inmobiliaria de los barrios intervenidos. Por último, es importante destacar que en este trabajo no nos proponemos analizar las interacciones entre la economía y el mercado inmobiliario, por lo que vamos a obviar cualquier tipo de profundización en el análisis de variables macroeconómicas. Sin embargo, se hará referencia a ciertos procesos, como la crisis de 2001-2002 y el “cepo cambiario”, que restringieron la circulación de dólares en el mercado y, por lo tanto, provocaron una notable contracción de la demanda inmobiliaria con impactos en los precios del suelo.

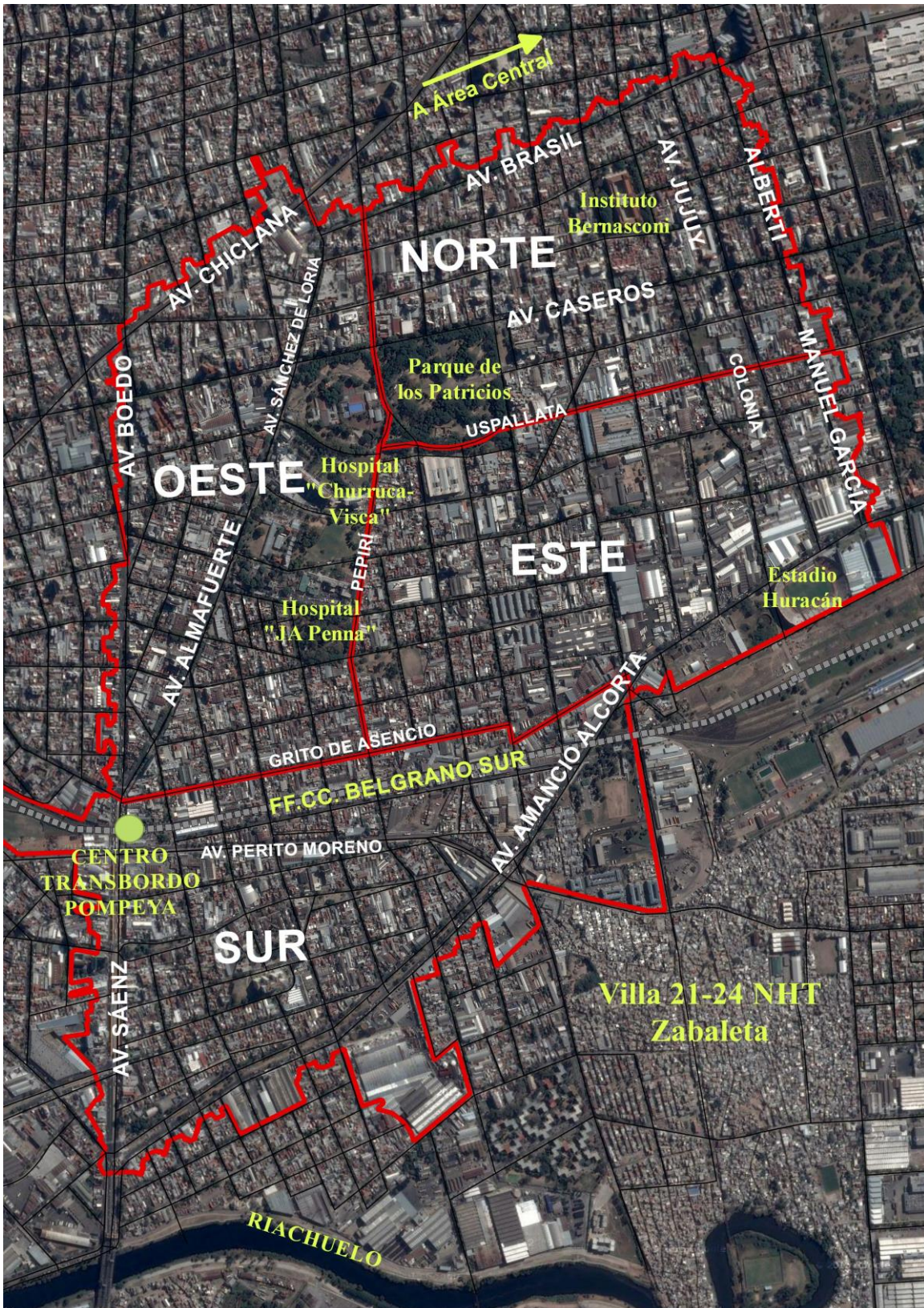
4.2. Unidades de análisis territoriales y trabajo de campo

En el apartado anterior mencionamos que varias de las variables implicadas en nuestro análisis tienen un componente territorial el cual debe ser tenido en cuenta si hemos de cumplir con nuestros objetivos de investigación. Esto significa que nuestras unidades de análisis conceptuales y sus respectivas variables están atravesadas por unidades de análisis territorial, las cuales tienden a ser infinitas en tanto los grados de acercamiento al territorio son ilimitados. Es por ello que hemos optado por 4 unidades de análisis territoriales principales que nos permiten trazar relaciones geográficas entre las intervenciones realizadas dentro del marco del DT y sus diversos impactos. Las mismas pueden ser vistas en la Figura 6 a continuación.

²⁸ La fórmula adquiere la expresión $CAGR(t_0, t_n) = \left(\frac{V(t_n)}{V(t_0)}\right)^{\frac{1}{t_n - t_0}} - 1$ donde la variable “V (t_n)” representa los valores finales y “V (t₀)” los valores iniciales, mientras que “T_n – T₀” representa el tiempo transcurrido

Figura 6

Distrito Tecnológico de Buenos Aires. Área de estudio y sectorizaciones de acuerdo a nuestros postulados metodológicos.



Fuente: elaboración propia.

Como se puede ver en ella²⁹, el DT abarca un área bastante extensa, 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), la cual está lejos de ser homogénea. La zona del DT está compuesta, en diversos grados, por grandes áreas residenciales de casas bajas dispuestas en manzanas regulares de aproximadamente 1 hectárea; grandes vías comerciales con construcciones en altura; grandes equipamientos urbanos como hospitales, estadios e institutos educativos que consumen mucho espacio físico; vías de ferrocarril que dividen el territorio; parques y plazas; galpones y edificios industriales dispuestos en grandes manzanas irregulares, entre otras cosas. El arreglo espacial de estos usos es bastante particular, ya que se sitúan a distintas distancias del área central así como del resto de la ciudad y representan un perfil urbano típico que nos permite identificar cuatro sectores diversos que resultan de gran utilidad para entender las distintas interacciones entre políticas urbanas y revitalización urbana en sus distintas escalas. Se trata de los Sectores Norte, Oeste, Este y Sur del DT, los cuales han sido delimitados de manera tal que ocupasen similares extensiones territoriales con el fin de disminuir el sesgo estadístico.

El Sector Norte se caracteriza por ser un barrio consolidado de mayor complejidad y uso mixto, con dos avenidas comerciales importantes (Caseros y en menor medida Jujuy/Colonia) y amplios espacios residenciales (algunos en edificaciones de más de una planta). Es el centro de Parque Patricios, el área más próxima al Área Central de la Ciudad y donde se encuentra el parque homónimo. Hacia el oeste y extendiéndose hacia el sur, se encuentra el Sector Oeste que cuenta con grandes áreas de equipamientos (hospitales) y varios galpones hacia el sur. El Sector Este comprende un área de casas bajas y grandes extensiones de edificios industriales y galpones vacantes o subutilizados, así como algunos lotes libres dispuestos en manzanas irregulares de gran tamaño. Por él se extiende la principal arteria de transporte de carga, la Av. Amancio Alcorta. Por último, el Sector Sur presenta características similares al Sector Este pero su territorio se encuentra fragmentado por la presencia del ferrocarril Belgrano Sur. A su vez, es el sector que se encuentra más próximo a la Villa Zavaleta y al gran nodo de transporte de Pompeya que muestra rasgos de precariedad como otros grandes centros de transbordo de la Ciudad. En cambio, si hubiéramos de dividir el DT en dos grandes áreas, los denominados Sectores Sur y Este del DT conformarían el Sur del DT y los restantes dos el Norte, el cual cuenta con un perfil urbano más similar al resto de la Ciudad. En efecto, con esta distinción es posible divisar la transición de los barrios más consolidados y próximos al centro de la Ciudad hacia los entornos más marginales del Riachuelo al sur.

Habiendo comprendido al DT en su dimensión territorial, proseguimos a realizar el trabajo de campo para construir los datos que nos permitiesen observar las transformaciones en materia de

²⁹ En ella puede verse, entre cosas, la delimitación del DT y las principales arterias viales que lo atraviesan. Las mismas estarán ausentes en la gran mayoría de los mapas que iremos confeccionando y abordando a lo largo de nuestro análisis para preservar la legibilidad sobre ellos dada la gran cantidad de información procesada. Se puede remitir a este mapa para tener mayores precisiones geográficas del área en cuestión a futuro.

cambios de usos del suelo. A partir del Relevamiento de Usos del Suelo (“RUS”) del año 2008 (coincidente con el inicio del DT) elaborado por el GCBA (SSPLAN, 2009), se pudo identificar los usos registrados en cada una de las parcelas del DT (y de los sectores por nosotros delimitados) así como su estado de ocupación (es decir, si se realizaban actividades o no) y la cantidad de plantas que ocupaban³⁰. De esta manera, se pudo tener una “foto” del área del DT con la cual trabajar y detectar las transformaciones ocurridas durante el desarrollo del DT hasta el 2014. Este tipo de datos son compartidos en formatos compatibles con programas SIG con lo cual ha sido posible luego georreferenciarlos para elaborar los mapas y tablas que aportamos en la Segunda Parte de esta tesis, sin los cuales habría sido mucho más dificultoso desarrollar la dimensión territorial de la presente investigación.

Tras identificar las parcelas que eran de nuestro interés para observar las transformaciones en el año 2014 (las parcelas vacantes o subutilizadas o “Tipo VS”), se procedió a elaborar una planilla de campo donde, entre otras cosas, se registrase el uso en desarrollo hacia ese año³¹ así como el estado de ocupación. El formato de la misma puede verse en el Anexo 8. En el caso de los desarrollos inmobiliarios³² o de las empresas TIC³³, muchos se encuentran en parcelas que no se encontraban ni vacantes ni subutilizadas en el 2008 por lo que ha sido necesario acudir a fuentes secundarias para revelar su ubicación y así poder registrarlas en campo. En el caso de los desarrollos inmobiliarios se registró también la cantidad de plantas con el fin de poder observar cambios en el perfil urbano del área (su parte morfológica). Para poder identificar los usos desarrollados y el estado de ocupación se ha empleado un criterio visual en campo que es el mismo que utiliza el GCBA en sus RUS y análisis de ocupación (CEDEM, 2011, 2012 y 2014). Como esto hace que la identificación sea propensa a equívocos o a condicionamientos de día o temporada, se optó por acudir a campo en días y horarios laborales para poder verlos en plena actividad y minimizar los errores de catalogación. A su vez, cuando ha sido posible, se ha acudido dos veces al mismo lugar. De esta forma ha sido posible identificar cambios y permanencias en el DT en cuanto a usos del suelo al mismo tiempo que ha sido posible ubicarlas espacialmente para relacionarlas luego con las políticas urbanas desarrolladas y los procesos generales que actúan en la Ciudad.

³⁰ Es necesario destacar que en el RUS, el número 0 implica un lote libre o con escasa edificación mientras que el 1 da cuenta de una planta baja y el 2 lo que normalmente uno llamaría “primer piso”.

³¹ Se ha considerado tanto los usos actuales ya desarrollados como los futuros, ya sea en fase de construcción (por ejemplo, nuevas oficinas) o de proyección (como el Centro Metropolitano de Tecnología, el cual todavía al momento de nuestro trabajo de campo no había iniciado su construcción, salvo por el sector proyectado para las universidades). Esto es así porque el mercado inmobiliario y de desarrollo urbano trabaja con expectativas por lo que no sería correcto tener en cuenta únicamente aquello que ya ha sido concretamente materializado.

³² Aparte de la permanencia de predios vacantes o subutilizados (lotes, edificios productivos o galpones), se ha procedido a identificar la construcción de nuevos edificios de oficinas, de viviendas o mixtos, el reciclado de antiguos predios vacantes o subutilizados para albergar usos TIC y grandes desarrollos inmobiliarios (como el Centro Metropolitano de Tecnología o el Banco Ciudad, por ejemplo). Para poder analizar la tipología de la construcción en el DT, se ha revelado también el grado de avance de las construcciones de vivienda social.

³³ Varias empresas TIC se encuentran en predios que no son ni antiguos predios vacantes o subutilizados ni nuevos desarrollos inmobiliarios (oficinas), es decir, ocupan oficinas viejas o construcciones residenciales. Las direcciones de las mismas (y las parcelas) se pudieron consultar en bases de datos del MDEGC.

4.3. Limitaciones en la metodología empleada

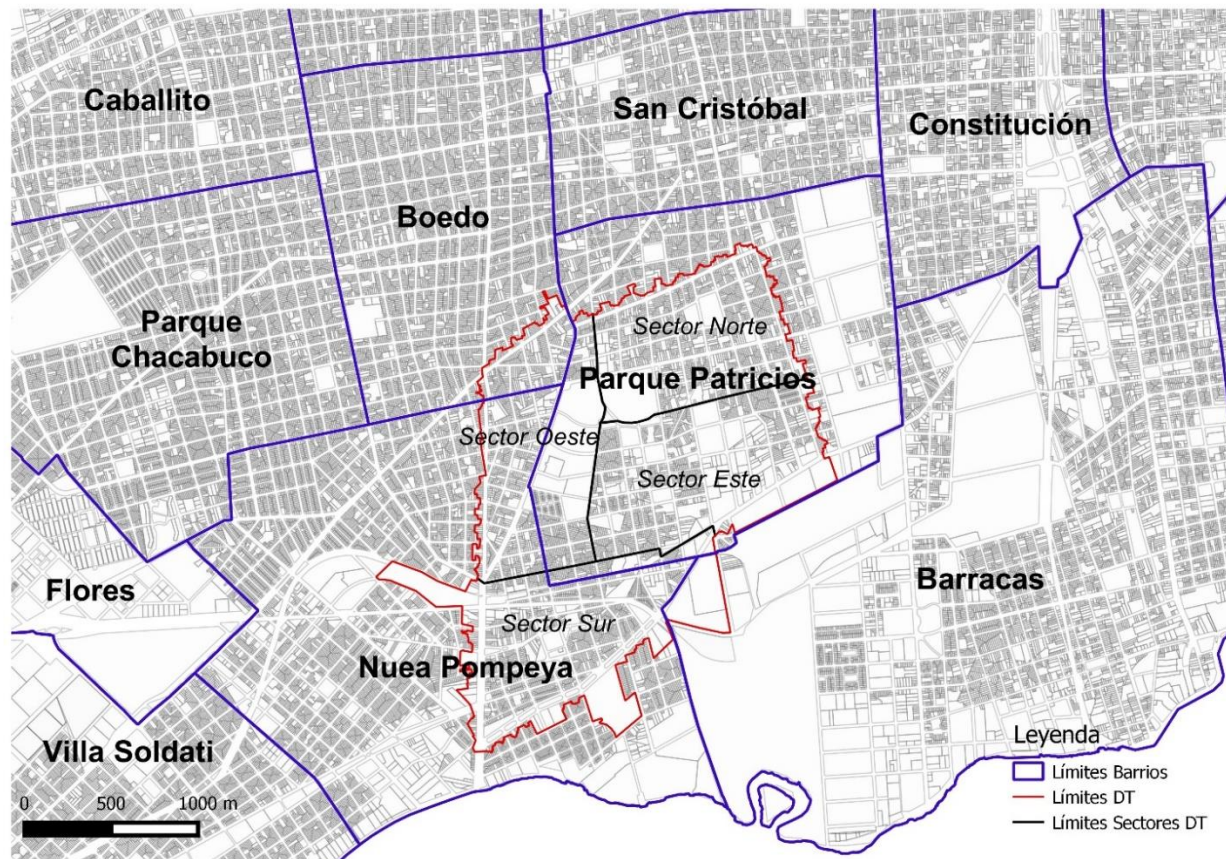
El DT ha servido como caso de estudio para contribuir al análisis de las transformaciones urbanas en el contexto de la globalización y la planificación estratégica, particularmente de la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. El presupuesto detrás de este tipo metodología es que uno puede aprender del estudio de la particularidad y complejidad de un caso singular llegando luego a entender su incidencia dentro de circunstancias generales (Weingaertner, 2010). Los casos de estudio permiten utilizar data cualitativa y cuantitativa en paralelo, así como explorar varios aspectos o variables y sus complejas interrelaciones dentro de un contexto real. No obstante, una crítica común en este tipo metodología es que la singularidad del caso hace que las generalizaciones sean más difíciles. A su vez su confianza en cuanto a método científico se ve limitada por la imposibilidad de repetir la misma experiencia varias veces. Sin embargo, los casos de estudio son de gran utilidad tanto a nivel exploratorio, ya que revelan distintas percepciones sobre el objeto de estudio y ayudan a complementar la teoría y la conceptualización del tema, como a nivel instrumental, ya que permiten entender más el objeto de estudio y las visiones particulares que se tienen de él. En la medida que fuese posible, se ha intentado contrastar nuestras observaciones y mediciones con fuentes secundarias (por ejemplo, periodísticas u oficiales) que estudiaran las mismas cuestiones. Esto permite aumentar la credibilidad y la confiabilidad de nuestros resultados.

Otro tipo de limitaciones surgen de las unidades de análisis territoriales sugeridas para nuestro trabajo y la disponibilidad de las fuentes para construir los datos necesarios para llevar a cabo el análisis. La Figura 7 (ver pág. 91) revela la superposición e heterogeneidad de las unidades de análisis en el área en cuestión. Como vemos, el DT comprende partes del barrio de Parque Patricios, Boedo y Nueva Pompeya. A su vez, los sectores que nosotros identificamos comprenden diversas porciones de uno o más de estos barrios que componen el DT. Así, por ejemplo, los datos del Gobierno sobre permisos de construcción en los barrios presuponen ciertas dificultades a la hora de entender la verdadera magnitud de la construcción dentro del DT. En nuestro caso, los datos de Parque Patricios incluirían áreas que no pertenecen al DT y dejarían de lado otras que sí. Algo similar ocurre con los precios del suelo revelados periódicamente por la Secretaría de Planeamiento donde las mediciones se hacen por barrio o comuna. A esta dificultad se le agrega que, por lo general, las fuentes no explicitan dónde realizan ese tipo de mediciones por lo que los valores expuestos para el caso de Parque Patricios podrían no ser representativos de ninguna parte del DT. Apelamos en esos casos a que las mediciones puedan ser representativas de cierto tipo de perfil urbano del DT aun cuando las mediciones fuesen hechas en sectores del barrio por fuera del área del DT. Consideramos que los valores de Parque Patricios pueden ser un buen estimativo de la dinámica de lo que llamamos el área Norte del DT (Sectores Oeste y Norte), y de forma homóloga, los de Nueva Pompeya un buen estimativo para lo que sería el Sur del DT (Sectores Este y Sur). Como veremos más adelante, estas diferencias Norte-Sur se justifican por el hecho

de que cierto tipo de obras se concentran más sobre los primeros dos casos que sobre los últimos dos. Es de destacar que el propio Gobierno en sus reportes sobre el DT utiliza datos a nivel barrio en representación de todo el DT con lo cual creemos que la metodología utilizada aquí es más que válida.

Figura 7

Unidades de análisis territoriales del área de estudio.



Fuente: elaboración propia.

Capítulo 5. Políticas Urbanas en el área del Distrito Tecnológico

5.1. Estrategias de gobernanza y promoción de la Ciudad³⁴

En la actual “revolución urbana” la ciudad es vista como un objeto de negocios, es escenario de políticas públicas que cada vez más son instrumentos para la atracción de inversiones que se vuelquen tanto a desarrollo material de la ciudad (inmobiliario) como inmaterial (conocimiento) en un capitalismo altamente competitivo que demanda una fuerte organización local para la inserción global. El “city marketing” o promoción que tiñe actualmente a las políticas públicas (mostrando líneas de acción, progresos, fortalezas, etc.) está relacionado también con las prácticas de gobernanza, el “horizontalismo” de la gestión, puesto que la venta de un producto es una estrategia, por un lado, para generar consenso con los principales actores involucrados y, por otro lado, para dar a conocer el proyecto e involucrar a aquellos actores con los que se tienen objetivos comunes. Realizar, pues, una documentación y análisis de todas las estrategias del gobierno de la ciudad para promover el DT y/o la Ciudad y posicionarlos como un destino atractivo nos brinda información cualitativa de suma importancia para enmarcar las actuales políticas de desarrollo en el DT así como para develar la “escala global” de este proceso de transformación.

En esta sección se dará cuenta de todas las formas mediante las cuales el Gobierno de la Ciudad ha buscado legitimar su gestión en el DT con el conjunto de actores sociales y económicos de importancia así como las formas en que ha resignificado y “espectacularizado” la imagen del DT, creando un fuerte simbolismo atractivo, en aras de impulsar su desarrollo. Se tendrá en cuenta y resaltaré la información más importante sobre acuerdos e intercambios con ciudades; reuniones con cámaras comerciales y delegaciones extranjeras; presentación en congresos, eventos y medios; acercamiento con grupo de vecinos; encuentros y arreglos con sectores empresariales; misiones comerciales al exterior y también acuerdos con universidades y centros educativos. Uno de los principales organismos encargados de este proceso de promoción y construcción de gobernanza es el Centro de Atención al Inversor perteneciente al Ministerio de Desarrollo Económico el cual fue creado en la propia gestión del macrismo y fue basado en “modelos exitosos”.

Desde su concepción, el concepto del DT estuvo ligado a las prácticas más consensuales de gobernanza y de asociación público-privada si nos atenemos a los momentos previos a la sanción de la Ley. Como bien se detalla en el libro editado por el Gobierno en conmemoración de las 100 empresas en

³⁴ En esta sección recogemos y analizamos comunicados de boletines informativos y noticias del Centro de Atención al Inversor y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, los cuales en su mayoría se encontraban disponibles on-line cuando fueron consultados entre los meses de diciembre de 2013 y enero de 2014. Lamentablemente, la política del Gobierno de la Ciudad de reestructurar constantemente sus sitios webs ha hecho imposible recuperar los enlaces que dirigiesen a las fuentes consultadas on-line lo que luego dificultó la correcta citación en el cuerpo de texto y en el apartado de fuentes. Optamos por referirnos a las fuentes por los años de publicación de las mismas seguidas de un índice alfabético de referenciación única (2008-2014a, 2008-2014b, etc.). En la medida que fuese posible, se intentó conseguir una fuente alternativa disponible on-line al momento de escribir estas palabras que hiciese referencia a la misma información..

el Distrito Tecnológico (MDEGC, 2012), el consenso de la política pública no sólo debía hacerse con las fuerzas políticas, sino también con el propio sector en cuestión, los empresarios TIC, sin los cuales ninguna transformación en el DT sería posible. Según funcionarios del Ministerio de Desarrollo Económico “no había que hacer una política pública sobre lo que nosotros unilateralmente pensábamos. Había que escuchar y ver qué necesitaba el propio sector, los mismos interesados. No estamos hablando de quienes vienen a pedir cosas o privilegios, sino de conocer las necesidades legítimas del sector; dirigirse a las empresas y directivos y preguntarles: ‘bueno, señores, ¿qué es lo que necesitan ustedes para prosperar?’”. En un congreso inmobiliario Macri reveló que al sector privado le interesaba “tejido urbano maduro, donde los chicos puedan ir, tengan accesibilidad, tengan una farmacia (...). Nuestro principal capital es la gente” (Socoloff *et al*, 2012: 9). Así, se cierra la idea de un Distrito creado en conjunto por el gobierno y por el sector empresario. Tal vez el mayor símbolo de esta cooperación es el Centro Metropolitano de Tecnología, dos manzanas de 35.628 m² en total donde se instalarán un auditorio, sala de reuniones, oficinas para alquilar, locales comerciales, estacionamientos, cámara TIC y se construirán dos universidades (USAL e ITBA) demandando una inversión público-privada calculada en \$300.000.000 sobre inmuebles pertenecientes a la Corporación Buenos Aires Sur. Dicho edificio funcionará como el “corazón del Distrito Tecnológico” (MDEGC, 2012: 29). A su alrededor también se construirá una plaza y se pondrá en valor otra, así como una de las calles aledañas. La imagen de divulgación del CAI sobre el Centro Metropolitano de Tecnología (“CMT”) es elocuente: el CMT es la conjunción del sector público, el sector privado y la academia, como puede apreciarse en la Figura 8 (ver pág. 95). De todas maneras, el gran compromiso del Gobierno con el DT ha sido la construcción de la nueva sede del Banco Ciudad (ahora sede de Gobierno, lo que representa un compromiso mayor aun) en pleno centro del Distrito, buscando crear una nueva imagen para el barrio, que a su vez aluda y refuerce la identidad y memoria del lugar en relación a su historia como barrio industrial (ver Figura 9, pág. 95). Diseñado por una unión de estudios de arquitectura entre los que se destaca Fosters & Partners, el edificio tiene una superficie cubierta de 35.490 m² y se integra al paisaje urbano en relación al Parque de los Patricios, a la vez que cuenta con la más avanzada tecnología de sustentabilidad energética y ambiental (nivel LEED silver³⁵).

³⁵ LEED es un acrónimo en inglés de Liderazgo en Diseño Ambiental y Energético. Se trata de un sistema de certificación de edificios sustentables o “verdes” haciendo referencia a la eficiencia de la gestión energética y de los recursos con los que se construye y se mantiene el edificio. El certificado Plata es el tercero en importancia dentro de los 4 tipos de certificados, por detrás del Platino y del Oro.

Figura 8

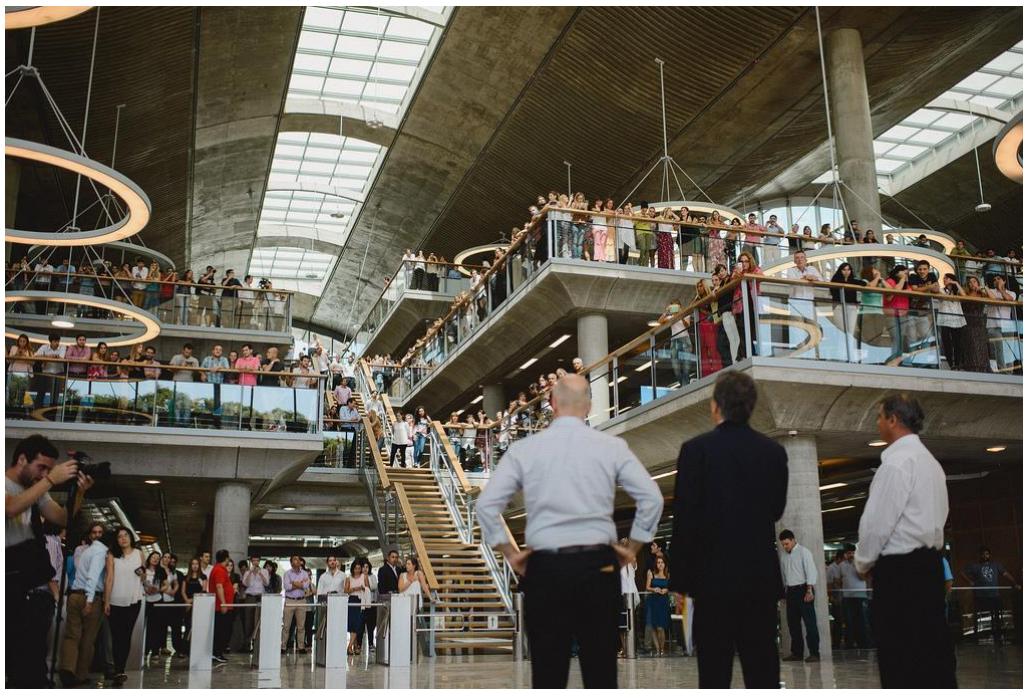
Asociación público-privada-academia en el desarrollo del Centro Metropolitano de Tecnología.



Fuente: CAI.

Figura 9

El jefe de gobierno Mauricio Macri inaugurando la nueva sede de Gobierno.



Nota: El acto contó con la presencia de algunas celebridades del espectáculo, funcionarios de jerarquía y el propio Norman Foster

Fuente: La Nación.

La promoción de DT entre los vecinos que se verán directamente afectados por él resulta otro importante mecanismo de generación de aceptación, cooperación y confianza, en este caso para evitar conflictos y rechazo. En mayor o menor medida así lo ha entendido el Gobierno de la Ciudad pues en los primeros años del DT ha optado por una política de difusión del plan del DT y sus logros entre la comunidad, ya sea en reuniones con los vecinos o en su agenda mediática (la cual incluye el manejo de las redes sociales como Facebook y Twitter). No resulta anecdótico que la presentación del DT en abril del 2009 se haya dado en la sede social del Club Huracán, emblema del barrio situado en la avenida Caseros. Distintos funcionarios disertaron entre los cuales se destacaron el jefe de gobierno Mauricio Macri, su vicejefa por aquel entonces, Gabriela Michetti, y el ministro de Desarrollo Económico, Francisco Cabrera. En sus discursos se destacó un léxico que invitaba a pensar sobre “modernización”, “futuro”, “desarrollo”, etc. A su vez, se destacaron las menciones a la “elección” del barrio” y al “emprendimiento en conjunto entre el Estado y el sector privado” (GCBA, 2008-2014a). Meses más tarde, en una reunión con vecinos y representantes de ONGs en la Asociación de Fomento San Antonio, el jefe de gobierno resaltó que se esperaban 20 mil puestos de trabajo que iban a “cambiar sustancialmente la tónica de toda la zona sur de la Ciudad” lo cual significaría un “nuevo panorama en un barrio que se encontraba muy abandonado desde hace años” (GCBA, 2008-2014b). También en el primer año del DT, el Gobierno de la Ciudad trabajó con el Centro de Gestión y Participación Comunal Número 4 reuniéndose con instituciones y asociaciones intermedias como la policía, clubs barriales, el área de defensa civil, y distintas organizaciones barriales históricas de Parque de los Patricios. Se dieron a conocer el perfil de las industrias que se instalarían en la zona y se resaltó que el DT podría brindar soluciones para conflictos alarmantes como la inseguridad (GCBA, 2008-2014c). En posteriores reuniones dentro del marco de un Ciclo de Encuentros con la Comunidad se resaltaron las mejoras que traerían a la calidad de vida y el desarrollo social del barrio los planes de infraestructura, espacio público y educación tecnológica (GCBA, 2008-2014d). Además de estas reuniones donde se intercambiaron ideas, el Gobierno llevó adelante varios programas de capacitación entre vecinos y comerciantes como por ejemplo, el uso de Internet para la difusión de los comercios.

Otra práctica que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad y que caracteriza a las políticas públicas en el marco de la globalización, son los acuerdos e intercambios con organismos de otras ciudades, la mayoría de las veces estatales. Eso forma parte del plan internacionalización del DT el cual busca volcar el crecimiento “hacia el exterior”. Un país importante en los últimos años que ha atraído la atención de los gobiernos argentinos ha sido China. En junio de 2009, el ministro de Desarrollo Económico recibió al alcalde de la localidad de Yiwu con el propósito de intercambiar agendas de negocios y oportunidades de inversiones entre ambas ciudades (CAI, 2008-2014a). Meses más adelante, el Gobierno recibió también a autoridades del Gobierno Municipal de Shanghai, presentándoles oportunidades de negocios en materia de tecnología y desarrollos audiovisuales (CAI, 2008-2014b). En el año 2010, se recibieron a

representantes de distintos gobiernos municipales de las ciudades de Fujian, Fuzhou, Xiamen, Zhangzhou, Chongqing y Quanzhou (MDEGC, 2010; CAI, 2008-2014c). En el mismo año tuvo una reunión con los representantes del Polo Tecnológico del Caribe en Venezuela donde se discutieron posibilidades de complementación entre el distrito porteño y el distrito pertenecientes a la CARICOM, el mercado común del Caribe (CAI, 2008-2014d). Al año siguiente, el Centro de Atención al Inversor recibió visitas del alcalde de la ciudad de Haifa en Israel e intercambiaron experiencias y dialogaron sobre las posibilidades de intercambiar buenas prácticas y realizar proyectos de vinculación entre ambas ciudades. También recibieron al embajador de Suecia en Buenos Aires para aprender sobre el concepto de SymbioCity ideado en Suecia que integra las áreas de urbanización y tecnologías medioambientales sustentables para aplicarlo en el Distrito (MDEGC, 2008). En el año 2011, el CAI recibió a una comitiva de la Agencia de Urbanismo de París (APUR) en el marco del proyecto de cooperación internacional “Diálogos Metropolitanos París – Buenos Aires” bajo el cual se promueve el intercambio y la vinculación estratégica entre los distritos de París y Buenos Aires (CAI, 2008-2014e). Dentro de su agenda del 2011, el CAI continuó buscando generar vínculos con agencias de Promoción de Inversiones de Colombia, Perú y Chile para fortalecer la imagen de la Ciudad en la región (CAI, 2008-2014f). Igualmente fructíferos han sido las reuniones con la Fundación País Digital de Chile de gran experiencia en la promoción de la tecnología en el país vecino (MDEGC, 2009). Hubo también intercambios con representantes del municipio de Querétaro en México que cuenta con un *cluster* tecnológico importante (MDEGC, 2009b). Por último, en el año 2012 se recibió al ex alcalde de Manizales en Colombia para intercambiar ideas y consensuar mejores prácticas políticas (CAI, 2008-2014g) y en el 2013, a los alcaldes de Diyarbakir y Sanliurfa en Turquía para conversar acerca de experiencias y prácticas en promoción y atracción de inversiones (GCBA, 2013).

Un paso importante para lograr competitividad en el DT en materia de recursos humanos capacitador es asociarse con aquellos lugares de donde provienen, las universidades y los centros educativos. Para ello, en el año 2011, el CAI ha organizado un Foro de Universidades en el DT donde convergieron representantes del ITBA, la UB, la UADE, la UAI, la CAECE, la UCES, la Universidad de la Marina Mercante y el Instituto Universitario Escuela Argentina de Negocios para desarrollar un plan en conjunto en aras de disminuir la brecha existente entre oferta y demanda de recursos humanos en la industria (CAI, 2008-2014h). Por su parte, ya desde el comienzo del DT, el directorio de UBATEC, una empresa de prestación de servicios y transferencia tecnológica conformada por la UBA en alianza con el Gobierno porteño, la Unión Industrial Argentina y la Confederación General de la Industria, se comprometió a colaborar abiertamente en el crecimiento del distrito, aportando capacidades desde cada una de sus áreas de experiencia (MDEGC, 2011). En 2009, el Ministerio de Desarrollo Económico firmó un convenio con la Universidad de la Punta estableciendo una relación institucional de cooperación para promover y desarrollar actividades conjuntas de investigación, desarrollo, capacitación y difusión sobre las industrias TIC (CAI, 2008-2014i). En el año 2010, con el fin de promover

la inserción laboral en IT, el CAI en conjunto con la Corporación Buenos Aires Sur, la Fundación Desarrollar y la empresa Globant, llevaron a cabo un programa de capacitación en tecnología para jóvenes de grupos vulnerables (CAI, 2008-2014j). De todas maneras, la apuesta fuerte en materia de intercambio entre industria y conocimiento está con el impulso a la construcción del Centro Metropolitano de Tecnología en el DT el cual albergará sedes del ITBA y la Universidad del Salvador y programas de capacitación.

No obstante, no es con la esfera civil, los centros educativos o los diversos actores políticos donde se hallan los principales vínculos enmarcados en el desarrollo del DT. El sector empresarial es, en cambio, el que sin lugar a dudas se lleva el protagonismo en la agenda de promoción del DT. En el plano local, las autoridades porteñas tuvieron varias reuniones con diversos actores. Por ejemplo, desde el año 2009 el CAI desarrolla visitas de frecuencia quincenal al DT donde los empresarios pueden conocer los avances del proyecto en Parque de los Patricios y los beneficios que otorga la ley de promoción del DT. En la recorrida a pie se muestran avances en infraestructura y seguridad realizados por el Gobierno de la Ciudad hasta la fecha. Se resalta sobre todo los indicadores económicos que pueden influir en la decisión de la mudanza al DT. También se ha hecho presentaciones en diversas cámaras sectoriales como la Cámara Argentina de la Industria para el Juego de Azar y Afines (CAIJA), la Cámara de Seguridad Electrónica (CASEL) y la Asociación de Marketing Directo e Interactivo de Argentina (AMDIA). Por otro lado, también se realizan encuentros denominados “Desayunos Productivos” organizados por el Ministerio de Desarrollo Económico donde se dialoga e intercambia opiniones e inquietudes con empresarios Pyme (BERENSTEIN, 2012). El CAI, en colaboración con el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) ha organizado una capacitación dirigida a agentes y corredores inmobiliarios matriculados en el Sur para prepararlos para recibir inversiones inmobiliarias en la zona (CAI, 2008-2014k). El Ministerio de Desarrollo Económico también se reserva un espacio para entablar políticas de género, organizando los Desayunos de Mujeres TIC en el DT donde se reúnen para actualizarse, debatir y colaborar bajo el lema “liderazgo femenino en TIC” (CAI, 2008-2014l). Por otro lado, desde el 2012 el Gobierno se ha comprometido a implementar políticas de movilidad sustentable junto al Consorcio de Empresas del Distrito Tecnológico a través del financiamiento de la compra de bicicletas para los empleados de las empresas socias que se adhieran a la iniciativa (CAI, 2008-2014m). Respecto al Consorcio de Empresas, éste fue impulsado por el gobierno y tiene como visión ser el organismo de máxima representatividad dentro del Distrito Tecnológico y de la Industria TIC y promover el crecimiento del mismo insertándolo nacional, regional y globalmente en los negocios. Actualmente constituye una cámara bajo el nombre de GigaBA. Según lo expresado en el (MDEGC, 2012: 80), la cámara tiene como fin “promover radicación de empresas, posicionar a Buenos Aires como la capital de la tecnología en Latinoamérica, relacionar a las empresas radicadas con la comunidad, mejorar infraestructura y servicios y promover la marca del DT a nivel mundial”. La denominación “marca” demuestra el claro sesgo que tiene el DT en cuanto a política de desarrollo económico.

Además de los encuentros con los sectores empresariales locales, el gobierno ha apostado en gran medida al sector empresarial extranjero. Por ello, ha tenido innumerables visitas y recibido delegaciones de cámaras comerciales binacionales y empresas extranjeras en Buenos Aires donde se le presentan oportunidades e incentivos de inversión en la Ciudad y en el Distrito en particular. En el proceso, buscan disminuir también el impacto burocrático que pueda desalentar los acercamientos a la Ciudad. Participan por lo general socios provenientes de los sectores de la tecnología, el e-learning, la consultoría y los desarrollos inmobiliarios. Se destacan las reuniones con cámaras y representantes comerciales británicos, holandeses, brasileños, alemanes, croatas, franceses, daneses, belgo-luxemburgueses, estadounidenses, canadienses, taiwaneses, chinos, israelíes, mexicanos y españoles, entre otros (CAI, 2013). También ha recibido visitas de inversores de otros países, como Australia, Catalunya, Uruguay, Chile, Silicon Valley (Estados Unidos), Turquía y Suiza (CAI, 2008-2014). Los australianos, integrantes del Cluster Australian Urban System (AUS), dedicado a la construcción y arquitectura, se mostraron interesados en explorar oportunidades de desarrollo inmobiliario (CAI, 2008-2014). Por otro lado, el gobierno ha recibido en el DT a numerosas comitivas de estudiantes extranjeros que se interesan por el creciente desarrollo de la industria TIC en la Argentina y por el valor agregado que tiene en conocimiento respecto a otros países. La estrategia reside en “recibir a futuros asesores de empresas y tomadores de decisiones tanto de Estados Unidos como el resto del mundo” (MDEGC, 2009b). Han participado de las visitas la Universidad de San Francisco, la Universidad de Northeastern, la Universidad de Arizona, la Universidad de New Jersey, la Universidad de Florida y universitarios de Finlandia, Alemania y Francia.

En otras oportunidades, el Gobierno toma una posición activa en la búsqueda de inversiones y conforma misiones comerciales a otros países junto a empresarios locales del DT en las cuales se reúnen con diversas cámaras comerciales y empresas selectas para promocionar las oportunidades locales así como generar vínculos de cooperación mutua. El propio Damián Specter, Director General del CAI, menciona que existe un equipo que piensa internacionalmente en los principales eventos en el mundo relacionados con industrias estratégicas (CAI, 2013). En el ámbito regional, se destacan las misiones a Santiago de Chile, Bogotá, Lima y San Pablo. Entre las misiones en ámbitos extra-regionales se incluye la difusión en Londres, Miami, San Sebastián, Madrid, Hamburgo y Haifa, entre otros lugares. En varias oportunidades, la hoja de ruta y agenda son consensuadas según las necesidades de cada sector comercial local y se brinda capacitación previa. Sin lugar a dudas los destinos más importantes han sido Malaga Valley en España, el principal *cluster* de TICs en Europa, y el Silicon Valley en Estados Unidos, la meca de la tecnología y las comunicaciones en el mundo que ha sido destino de varias misiones ya. Sobre el último, se destaca la generación de contactos distribuidos entre oportunidades de negocios comerciales e inversión de capitales de riesgo, acuerdos comerciales y la presentación de proyectos de innovación tecnológica de la Ciudad.

Complementa esta iniciativa de misiones la extendida presencia de representantes del Gobierno en congresos y eventos internacionales. En el ámbito local, el Ministerio de Desarrollo Económico ha organizado junto al Polo IT varias jornadas plenarias de la industria porteña de las TIC denominadas BAIT. En la del 2010, por ejemplo, se discutió, entre otras cosas, la integración latinoamericana en IT. A su vez ofició de ámbito para llevar a cabo el Encuentro Latinoamericano de negocios IT en el cual participaron más de 70 empresas nacionales y 15 internacionales de Brasil, Portugal, Uruguay, Chile y Colombia. Se destacan las palabras de Macri que menciona el rol del Gobierno de la Ciudad como “facilitador y creador de los espacios” para los emprendedores así como su agradecimiento al sector privado por el apoyo ya que “no es fácil generar estas políticas y cambios a la velocidad necesaria, con un Estado diezmado por el clientelismo político” (CANAL AR, 2008). Con la misma entidad y otras organizaciones como el Estudio SMS y el Banco Ciudad, el Ministerio de Desarrollo Económico brindó una jornada informativa sobre Oportunidades y Nuevos Negocios en el marco del DT con la presencia de 150 empresas (CAI, 2008-2014n). Buenos Aires también ha sido sede del IV Workshop Latinoamericano de Clusters de TICs, un espacio de intercambio de experiencias en materia de Distritos y Parques Tecnológicos de grandes ciudades, donde se reflexionan sobre políticas y estrategias para el desarrollo de aglomerados y distritos productivos de TICs. El evento fue co-organizado por instituciones de gran importancia como el Banco Interamericano de Desarrollo, el Polo IT Buenos Aires, la CEPAL, entre otras. Otro evento en el ámbito local son las ExpoTIC que son llevadas a cabo por el Ministerio de Desarrollo Económico en conjunto con el de Educación para desarrollar talleres de orientación profesional y difusión de oportunidades entre jóvenes estudiantes, o la Feria de Tecnología de la Ciudad (Buenos Aires Futura), pensada más como un espacio de difusión y reflexión acerca de la tecnología. En el año 2010, el Ministerio de Desarrollo Económico estuvo presente junto al de Educación en la muestra anual de tecnología San Luis Digital donde promocionaron los distintos incentivos a la tecnología que hay en la Ciudad en materia de educación y de economía. Un año después, Damián Specter, habló en el IX Congreso Internacional en Innovación Tecnológica Informática. En el año 2012, la Ciudad sedeó el XIII Encuentro Iberoamericano de Ciudades Digitales donde figuras y *speakers* internacionales disertaron sobre el camino a la sociedad de la información, las ciudades inteligentes y el gobierno abierto. En él también se dio espacio a una ronda de negocios y desarrollo de *networking*. En la jornada el ministro Cabrera se planteó “cómo repensar y posicionar a las ciudades” y declaró que “los distritos son una fórmula de éxito para posicionar a Buenos Aires como una ciudad atractiva para desarrollarse y vivir” y que en las ciudades “las dos cualidades que resaltan son valores como la creatividad y el talento” y no la infraestructura (CAI, 2008-2014o). También el CAI organizó un evento relacionado con la tercerización de servicios como el Workshop “Papel estratégico del Gobierno en los avances de Centros de Servicios Compartidos (Shared Services Center)” donde se señaló las empresas referentes en el DT del sector, TCS, CMD y Iron Mountain. En el año 2012, el CAI llevó adelante la primera edición del “Seminario Internacional Distritos Globales: la experiencia italiana”, un caso ejemplar. En él, el ministro Cabrera

resaltó que “no sólo es suficiente la iniciativa privada; la inversión privada es clave para el desarrollo y la generación de lazos estratégicos es fundamental para el éxito de todos los objetivos que nos proponemos” (CAI, 2008-2014p). Ideas similares de “espíritu emprendedor”, “compromiso empresarial” y alianza público-privada pronunció el Jefe de Gobierno al presentar la “Estrategia Pymes 2010”, un encuentro con más de 300 empresarios (CAI, 2008-2014q). Por último, en el 2012 el CAI se hizo presente en la octava edición de la FISA (Feria Industrial del Sur Argentino) donde se exaltó a Buenos Aires como “la ciudad de todos los argentinos” (CAI, 2008-2014r).

En el plano internacional, el Gobierno ha participado en varios eventos y congresos también. A mediados del 2012, representantes del CAI y el Ministerio de Desarrollo Económico tuvieron reuniones con estudiantes de la Universidad Tecnológica de Monterrey sobre posibilidades de prácticas profesionales en empresas argentinas. Por la misma fecha, también estuvieron presentes en el 2do Encuentro Nacional de Ciudades Digitales e Inteligentes y en la 8va edición de Costa Rica Technology Insight. Otros destinos en América Latina incluyen a São Carlos en Brasil con la 4ta. Muestra de Ciencia y Tecnología en Políticas Públicas Municipales sobre, entre otras cosas, las experiencias de municipios en el desarrollo de incubadoras de base tecnológica y social; Medellín en Colombia, con el Encuentro Internacional de Ciudades Digitales 2010 (EICD) acerca de la divulgación de territorios digitales a partir del uso de las TIC como elemento para el desarrollo y la competitividad; y Montevideo en Uruguay, con el primer Foro Latinoamericano y del Caribe de Outsourcing y Offshoring (OUTSOURCE2LAC) llevado a cabo en 2011. Otra promoción fuerte ha sido el trabajo hecho en el encuentro de la Asociación Mundial de Agencias de Promoción de Inversión (WAIPA por sus siglas en inglés) donde se intercambiaron experiencias y se participó de seminarios y reuniones como el evento “Impulsando de la prosperidad a través de Información y Tecnología” liderado por expertos en tecnología de Corea del Sur y Finlandia. También se hizo presente el Gobierno en la Expo Desarrollo destinada a reunir inversionistas y entidades representantes de fondos de inversión con entidades líderes de proyectos y en los eventos que se realizaron en el marco de la Reunión Anual del Banco Interamericano de Desarrollo (MDEGC, 2009c). Agrandando el contexto, los viajes de promoción incluyen varios destinos más. En el 2011, por ejemplo, el CAI participó de la Conferencia Mundial de Inversiones realizada en Ginebra, Suiza. Al respecto, Damián Specter declaró que “en un mundo donde las necesidades son infinitas y las inversiones, finitas, las ciudades tienen que mostrarse para poder ingresar o mantenerse en el escenario global actual” (CAI, 2008-2014s). Ya antes Macri había mantenido diversas reuniones privadas en Davos, Suiza, en el marco de la participación en el Foro Económico Mundial, en busca de nuevas inversiones en la Ciudad de Buenos Aires. Por su parte, el subsecretario de inversiones porteño, Daniel Pirovano, participó en Miami en una conferencia en la Universidad Internacional de Florida (FIU) donde disertó sobre el desarrollo del DT y los esfuerzos de los países latinoamericanos en desarrollar industrias tecnológicas de alta gama, y aprovechó para entablar contactos con diversas firmas internacionales basadas en Florida (MDEGC, 2010c). También en el 2010, el jefe de gobierno expuso ante 300 empresarios indios y americanos en el

4 Cónclave India-América Latina y Caribe. Junto al ministro de Desarrollo Económico, tuvo varias reuniones con potenciales inversores en Nueva Dheli y Mumbai. En el mismo año, la Ciudad estuvo presente en la apertura de la Red Innova en la Ciudad de Madrid, una de las conferencias más prestigiosas que se celebran en Europa, donde Francisco Cabrera expuso la “política de estado en el DT” en la conferencia de Ciudades Inteligentes 2.0. (CAI, 2008-2014t). En dicha ciudad el CAI organizó junto a diferentes cámaras españolas la jornada “Oportunidades y tendencias de las TIC en Argentina”. En el mismo país se hizo presente la Ciudad en el X Encuentro de Presidentes del Club Málaga Valley donde a su vez se presentó un convenio de colaboración que llevarían a cabo el Parque Tecnológico de Andalucía y la Asociación de Empresas del Distrito Tecnológico porteño. Otro convenio fue presentado con su colega vasco en su visita en San Sebastián donde se elaboró un taller de trabajo “Mercado TIC en la Argentina y Buenos Aires”. Por último, un destino recurrente y de marcada importancia ha sido el Silicon Valley en California donde el Ministerio de Desarrollo Económico participa regularmente en la Game Developers Conference.

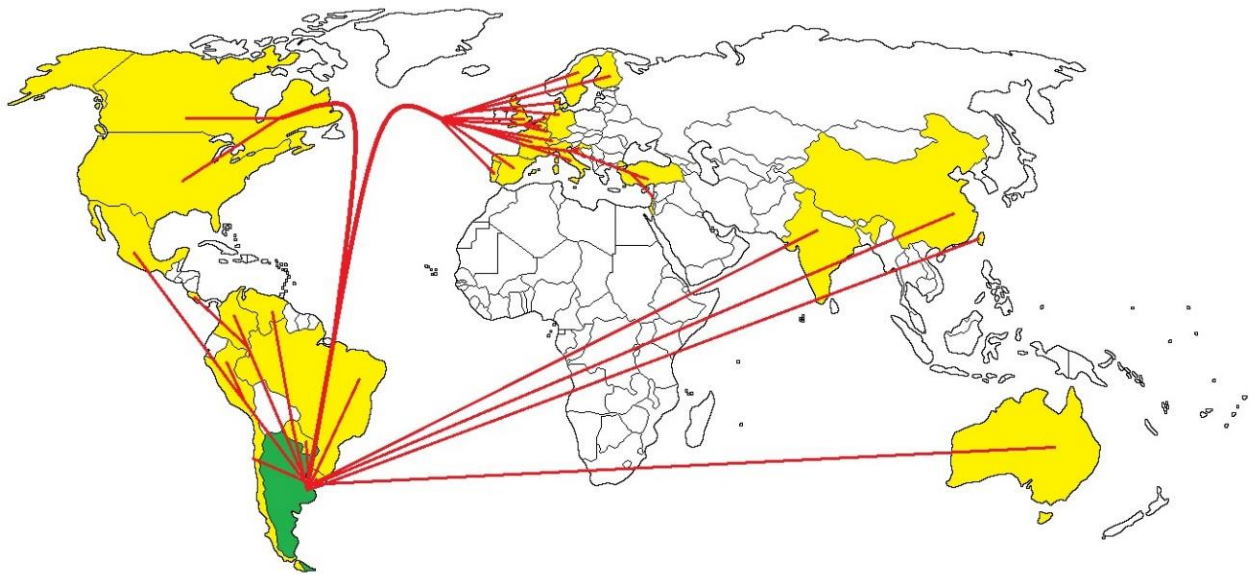
También el gobierno se ha interesado por hacer presencia en diversas congregaciones de negocios inmobiliarios, manifestando el objetivo de desarrollo físico del DT que ya se develaba con el encuentro con inversores y cámaras inmobiliarias tanto locales como binacionales. A tal efecto, el CAI ha auspiciado el 1er. Seminario de Inversiones Inmobiliarias & Empresas Tecnológicas en el cual se presentó el DT como un caso paradigmático y nuevo nicho de mercado para emprender desarrollos. También han presentado las oportunidades que constituyen las nuevas centralidades porteñas en las diversas ediciones que se hicieron del Expo Real Estate y Salón de Mercado Inmobiliario en Buenos Aires, y Mundo Inmobiliario en Asunción y Montevideo.

Por otro lado, la gestión se ha mostrado muy interesada en vincular a Buenos Aires y el DT de forma explícita a “marcas” y rankings asociados con la sustentabilidad, la eficiencia, el futuro y el *entrepreneurialism*. Es política manifiesta del Ministerio el posicionamiento internacional del DT con el objetivo de mostrar a la Ciudad de Buenos Aires como una “Ciudad Tecnológica” en mercados estratégicos y también como la “Capital Latinoamericana de la Tecnología” (GCBA, 2011). Por eso, a toda las presentaciones antes expuestas, las cuales también funcionan para ese objetivo, se le agrega la participación del evento Ciudades del Futuro, Barrios Verdes y Gobierno Digital organizado por el Global Barcelonan Group y Metropolis Global en Barcelona, resaltando el caso del DT como un ámbito donde se promueve industria limpia y sostenible que genera empleo y permite al barrio conservar su tradición. En la misma ciudad en el 2009 participaron en la feria Carbon Expo donde la Ciudad de Buenos Aires apostó a ser una de las ciudades privilegiadas para el desarrollar proyectos de Mecanismos de Desarrollo Limpio (MDL). Ya antes mencionamos el encuentro con representantes suecos para discutir sobre el concepto de SymbioCity. Otro caso es la participación del CAI en el Clean Energy Congress & Expo en el 2012 realizado en el Hotel Sheraton. En el 2009, el ministro Cabrera resaltó en un panel de la

XIII Conferencia Internacional de Endeavor sobre emprendedorismo que “nos concentramos en la promoción del sector emprendedor por dos razones fundamentales: nuestra Ciudad es naturalmente emprendedora –está rankeada dentro de las 5 ciudades más emprendedoras del mundo-; y además porque en contexto de incertidumbre, el porteño ha demostrado que la salida del emprendedorismo propio es una opción más que válida” (CAI, 2008-2014u). La Figura 10 a continuación muestra la red mundial de participación y difusión en la que se ha insertado el DT en estos últimos años con la agenda que ha desarrollado el Gobierno. Se destacan las conexiones con casi todo el continente europeo y el americano, la India y China.

Figura 10

Difusión del Distrito Tecnológico en el mundo. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

Por último, resulta interesante analizar el léxico utilizado en algunos videos promocionales del DT que el Gobierno difunde a partir de sus canales de difusión y redes sociales. Uno de ellos (CAI, 2014) presenta el DT de Buenos Aires como un caso de “industrias limpias en la Ciudad del Conocimiento”. Luego se exalta a Parque Patricios como el “epicentro del futuro” por su “cultura emprendedora”, su “moderna infraestructura”, su capacidad logística, la presencia de 39 universidades, la competencia idiomática de los recursos humanos, el hecho de ser una ciudad cosmopolita y portal del Mercosur compartiendo el mismo huso horario que Estados Unidos, ser lugar de diseño e innovación, tener una cultura TIC, y otra serie de atributos que incluyen presencia de centralidades y una fuerte base exportadora, que hacen del DT Buenos Aires “el presente del futuro”. Es de destacar que en el video se presenta al DT como una maqueta de lo que puede ser (sobre todo en materia de desarrollo inmobiliario) y no sobre lo que es actualmente. A respecto de esto último, el propio Damián Spencer en el programa Gestión Abierta menciona al Desarrollo Urbano como una industria estratégica que

atraviesa a los otras industrias que generan valor agregados (audiovisual, turismo y TIC) (CAI, 2013). Hace hincapié en la “seguridad jurídica” y en la “reducción del impacto burocrático” que busca su gestión, la cual se basa en salir a “vender la ciudad como una oportunidad de negocios”. El DT es definido, por su parte, como el “caballito de batalla” en la Zona Sur que el gobierno “se toma en serio”.

Respecto a como “se toma en serio” el DT y la agenda de promoción y gobernanza, hay que señalar que si bien está presente la mencionada participación de los vecinos en el DT, surgen algunos interrogantes a partir del gran intercambio y asociación que tiene Gobierno con el sector empresarial privado y la búsqueda de inserción del mismo en el contexto global. De lo expuesto antes, pareciera que el Gobierno pondera más en su agenda al sector privado que al civil lo que relativiza el objetivo de “desarrollo social”. El hecho de que el DT haya surgido como una idea del gobierno en reunión con el empresariado es una pauta del desequilibrio existente entre ambos sectores (Socoloff *et al*, 2012). En síntesis, es visible la proliferación de estrategias de city marketing y promoción de competitividad en la ciudad, así como la búsqueda del desarrollo de una buena gobernanza que permita la creación de riqueza y el consenso con los diversos actores, más allá del sesgo ya marcado. La “internacionalización” del DT implica a su vez una internacionalización de sus políticas públicas en lo que refiere a la gestión del territorio. A continuación se verá como esta práctica se traduce en diversas regulaciones y en medidas de desarrollo urbano.

5.2. Incentivos fiscales para el desarrollo de un distrito urbano

Con la creación del DT, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ha puesto en marcha una serie de incentivos fiscales que buscan atraer diversos tipos de inversiones en la zona de Parque Patricios para incentivar su desarrollo, en especial de empresas TIC y de desarrolladores inmobiliarios. Estos dos tipos de economías son las que darán el impulso necesario para la revitalización urbana de la zona (así entendida por los que elaboran estas políticas públicas) por lo que es necesario hacer hincapié en aquellos incentivos que están directamente relacionados con ellas. En esta sección analizaremos leyes y reglamentaciones impulsados por el Gobierno de la Ciudad desde el año 2008 en adelante relacionados con esto.

Como se ha introducido antes, el DT debe su existencia a la Ley N° 2.972 de “Promoción de las Empresas de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (ver Anexo 9). Dicha ley aclara que son beneficiarias de las políticas de fomento previstas por la ley, aquellas empresas y profesionales que se radiquen dentro de los límites del DT (ya expuestos), cuya actividad principal en el mismo se remita a las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, entendiéndose por la misma diversas actividades que van desde la industria del software y el hardware hasta el desarrollo del conocimiento tecnológico y capacitación en la educación. El Art. 2º expone un listado completo de las actividades consideradas por la Ley (el inciso “k” de dicho artículo es derogado

luego por la Ley N° 2.995). El Art. 3º de la Ley N° 2.972 aclara, no obstante, que estas actividades no pueden estar destinadas al “autodesarrollo”, lo que manifiesta una clara política volcada a la comercialización y exportación, y a la creación de vínculos por fuera de la empresa que reditúen a la Ciudad. Otra consideración a tenerse en cuenta es que los beneficios no son automáticos sino que para ello los beneficiarios deben inscribirse en un Registro de Empresas TIC del Ministerio de Desarrollo Económico (desarrollado en el Capítulo III). La ley, por su lado, adhiere a la Ley Nacional N° 25.292 (Régimen de Promoción de la Industria del Software).

El Capítulo IV de la Ley N° 2.972 es el que trata los incentivos promocionales del DT. Éste comienza haciendo una diferenciación de los beneficios según el tamaño y el origen de la empresa. A respecto, el Art. 8º menciona que “los plazos establecidos (...) se verán incrementados en un cincuenta por ciento (50%) para aquellas empresas que encuadren en dicha norma [se refiere a la Ley Nacional N° 25.300 sobre las PyMES] o sean de capitales nacionales”. En el siguiente artículo, se menciona el primer beneficio: exención del pago de Impuesto sobre los Ingresos Brutos durante un plazo de 10 años contados a partir de la fecha de entrada de vigencia de la Ley N° 2.972. Con esto, el gobierno busca acelerar la radicación de empresas TIC en la primera década de desarrollo del distrito. Como veremos más adelante en el Capítulo 6, esta política pareciera ser exitosa dado el crecimiento exponencial de la radicación de empresas TIC en los primeros años del DT.

De manera similar al Impuesto de Ingresos Brutos, existe una posible exención del Impuesto de Sellos a las escrituras públicas que se extiende durante un plazo de 10 años desde la creación del DT. Los beneficios de la exención de dicho instrumento taxativo son mayores mientras antes se localice la radicación empresa en el DT. Así, el Art. 13º aclara que el impuesto devengado se extingue totalmente si el instrumento es otorgado dentro de los primeros 3 años del DT, en un 75% si lo hace entre el tercer y el séptimo año y en un 50% si lo hace entre el séptimo y el décimo año. Una vez otorgado el instrumento, el beneficiado debe comprometerse a desarrollar las actividades TIC en el inmueble por lo menos hasta 2 años. El artículo a su vez da un plazo de 3 meses para ingresar el Impuesto de Sellos correspondiente a las escrituras públicas, el cual luego es extendido a 6 por el Art. 13 ter introducido en la Ley del DT por la Ley N° 4.115 sancionada en diciembre de 2011. Este incentivo fiscal y su modalidad de implementación apuntan a favorecer la radicación inmediata dentro del DT.

Otras modificaciones en tributos que menciona la Ley N° 2.972 son las de Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL), Territorial y de Pavimentos y Aceras establecidas en el Título III del Código Fiscal. En el Art. 16º del Capítulo IV se establece un período de 10 años nuevamente a partir de la creación de la ley en el cual toda obra nueva o mejora que esté destinada al desarrollo de actividades TIC expuestas en el Art. 2º en al menos la mitad de su superficie, queda exenta del pago de las contribuciones mencionadas anteriormente. También están exentos de los pagos de estos tributos los inmuebles ubicados en el DT que sean alquilados o pertenezcan en propiedad a los empleados en relación de dependencia de las empresas inscriptas en el Registro de Empresas TIC, siempre que se trate

de la vivienda única y familiar de dichos empleados (Art. 18º). Otra contribución al que se hace referencia es la de pago del Derecho de Delineación y Construcciones establecido en el Título IV del Código Fiscal de la Ciudad (Art. 17º). Los requisitos para su exención son similares a los del ABL y los otros tributos mencionados. La Ley Nº 4.115 del año 2011 introduce un Art. 18 bis el cual declara exentos del pago del impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines a las obras a realizarse en el DT que tengan como destino alguna de las actividades TIC. La exención es de 7 años a partir del ejercicio fiscal 2012 y de 12 años para aquellas empresas que sean de capitales nacionales o PyMES dentro del marco de la Ley Nacional Nº 25.300.

El Art. 19º por su parte da nota de la creación de un Programa de Subsidios no reintegrables a favor de las empresas inscriptas en el Registro de las Empresas TIC, destinado a financiar hasta el 50% del costo de obtención de certificados de calidad a favor de las empresas comprendidas por la Ley Nacional Nº 25.300 (PyMES). Por su parte, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires está autorizado por el Art. 20º a implementar líneas de crédito preferenciales tendientes a promover la relocalización de empresas TIC en el DT, financiando la construcción, reciclado, acondicionamiento, relocalización o compra directa de inmuebles³⁶. El beneficio también alcanza a aquellos empleados del DT interesados en adquirir vivienda única familiar y a instituciones educativas referidas en el Art. 22º.

El Capítulo V trata de los beneficios a las instituciones educativas dentro de un Plan Educativo para Promover las Industrias Tecnológicas. El Art. 22º incluye dentro de los beneficiarios de los incentivos previstos en la Ley Nº 2.972 a las instituciones educativas (universidades y centros de investigación y desarrollo, entre otros) establecidas o a establecerse en el DT. A su vez el Art. 23º detalla que el DT es área prioritaria para la implementación de proyectos pilotos de enseñanza del idioma inglés e informática en los distintos niveles y modalidades del sistema educativo de gestión estatal, y para la radicación de nuevas escuelas de modalidad técnica. El siguiente artículo menciona un programa de innovación curricular dentro de las escuelas técnicas de gestión estatal en el DT. El Art. 25º trata sobre programas de becas y capacitaciones destinadas a la formación de técnicos profesionales. Todas estas reglamentaciones antes mencionadas apuntan a la conformación de un *cluster* de conocimiento dentro del DT que acompañe el desarrollo de la industria tecnológica y de comunicación.

El Capítulo VI en su Art. 27º hace referencia a beneficios fiscales por la construcción de cierto tipo de inmuebles en el DT. En efecto, se establece como prioridad la promoción de construcciones ecológicas y se elabora un Programa de Promoción de construcciones bioclimáticas que contempla el otorgamiento de un subsidio del 50% de la diferencia entre el costo de la construcción tradicional y el costo de la construcción bioclimática para edificios nuevos, y de un subsidio del 50% de la diferencia entre el costo de la instalación de sistemas de ahorro energético en construcciones existentes.

³⁶ Las mismas pueden consultarse en el sitio web de la entidad:
<http://www.bancociudad.com.ar/empresas/distrito-tecnologico>

El 11 de diciembre del 2014 se sancionó la Ley N° 5.234 (LEGISLATURA, 2014), la cual substituía varios artículos de la Ley N° 2.972 del DT. Entre los varios artículos que se sustituyen están 2º que define las actividades TIC beneficiarias de los incentivos del DT, el 5º que trata cuestiones relativas a la autoridad de aplicación, y otros artículos posteriores que tratan sobre exenciones impositivas, en la mayoría de los casos creando nuevos incentivos. No obstante, estos nuevos instrumentos no han sido tenidos en cuenta para este trabajo ya que su aplicación es posterior a nuestro período de análisis y, por lo tanto, no podríamos ver su impacto en el desarrollo del DT.

En síntesis, las políticas de incentivos fiscales han consistido en generar las condiciones apropiadas para que el sector privado considere una centralidad todavía no conformada por sobre los tradicionales Eje Norte y Área Central como el lugar propicio para desarrollar sus actividades. Resalta la cantidad de exenciones y beneficios particulares que se le ofrece o concede a este sector (pero no a otros actores) que obran con una racionalidad meramente económica, algo que fue señalado en el Capítulo 2. Los incentivos que favorecen el desarrollo de la construcción están dirigidos principalmente al desarrollo de oficinas o comercial y de manera indirecta, al desarrollo residencial al contar entre los beneficiados a los trabajadores de las empresas TIC. Otros incentivos que existen para los privados, en este caso aquellos involucrados con el mundo inmobiliario, resultan de cambios en la regulación de usos del suelo que permiten ampliar el desarrollo constructivo en el DT, los cuales veremos en el próximo subcapítulo.

5.3. Regulación de usos del suelo

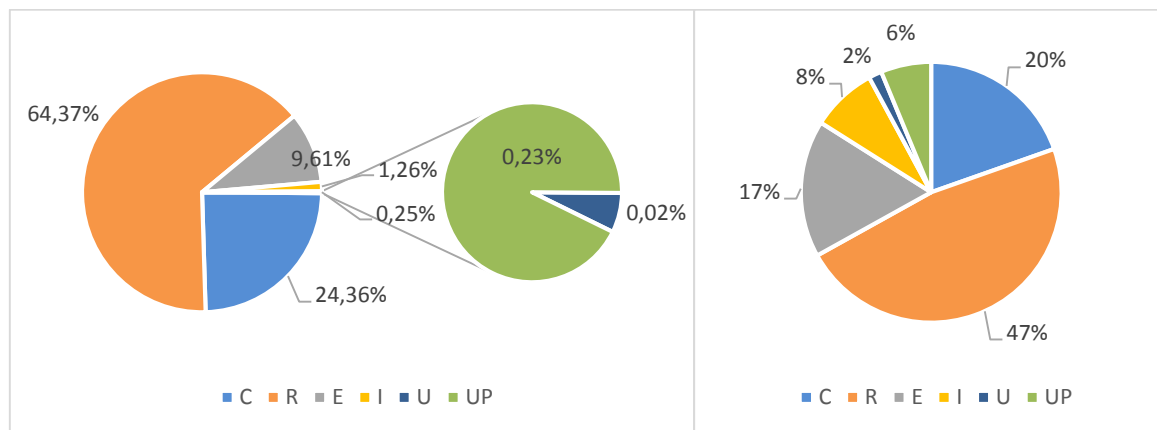
La regulación de usos del suelo es un tipo de normativa urbana que está intrínsecamente relacionada a las formas de planificación y de concepción de los espacios dentro de la ciudad. Es la traducción legal de las concepciones e idealizaciones que se tiene sobre los distintos sectores que componen la ciudad y por lo tanto es un elemento importante de la estructuración urbana. En el caso de Buenos Aires se trata del ya mencionado CPU el cual “establece, para cada distrito en los que se subdivide la Ciudad, un conjunto de usos permitidos y de restricciones, de factores de ocupación del suelo y de requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga, que condicionan el uso de ese espacio físico determinado.” (CEDEM, 2013), de ahí a que comúnmente se le denomine “zonificación”, pues determina las distintas zonas características de la ciudad. Estudiar los cambios que se hacen en la regulación a lo largo de los años es entonces una forma de comprender las intenciones que se tiene en materia de planificación para con ciertas áreas de la ciudad. Por lo general encontramos 6 distritos principales en la zona del DT: los distritos tipo R, superficie reservada preferentemente para la vivienda, salvo en los casos R1a y R1b que son exclusivos, y que se caracterizan por poseer mayores restricciones a las actividades comerciales; los C, que albergan actividades que conforman centralidades económicas y que admiten usos residenciales con restricciones; los E, que se sitúan en áreas dotadas de accesibilidad por lo cual pueden albergar usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus

características de tamaño suelen ser intrusivos para los anteriores usos citados y donde sólo se admiten usos complementarios que contribuyan a mejorar su funcionalidad; los I, que son los usos industriales, de los cuales sólo el I2 admite uso residencial de forma restringida; los U, que corresponden a distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulaciones específicas; y finalmente, los UP, que corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

En términos de regulación de usos del suelo, el DT presenta bastante heterogeneidad en su composición con presencia de distritos centrales, residenciales, de equipamiento e industriales así como de otros menores. A pesar de la caracterización típica que se hace de Parque Patricios y Nueva Pompeya como zonas “industriales”, es de destacar que ya sea considerando el número de parcelas afectadas como el área medida en metros cuadrados, la gran mayoría del DT se encuentra ocupado por distritos residenciales y centrales (ver Figura 11 a continuación). En efecto, el 65% de las parcelas del DT están afectadas por el uso residencial (R) (alrededor del 50% del área). Le siguen el distrito central (C) que cuenta con alrededor del 25% de las parcelas y 20% del área. Una particularidad se presenta para los casos de los distritos de equipamiento (E) e industrial (I). Las diferencias entre los porcentajes de parcelas y áreas (siendo estos últimos mayores) expresan la distintiva cualidad de estos distritos: parcelas de gran área, generalmente continuas. Otros distritos menores son el de Urbanización Determinada (una parcela muy grande por sobre la cual se extiende la denominada villa “barrio Zavaleta”) y el de Urbanización Parque (compuesto principalmente por el Parque de los Patricios).

Figura 11

Distribución porcentual de parcelas (izq.) y del área (der.) por distritos de zonificación³⁷. Año 2014.

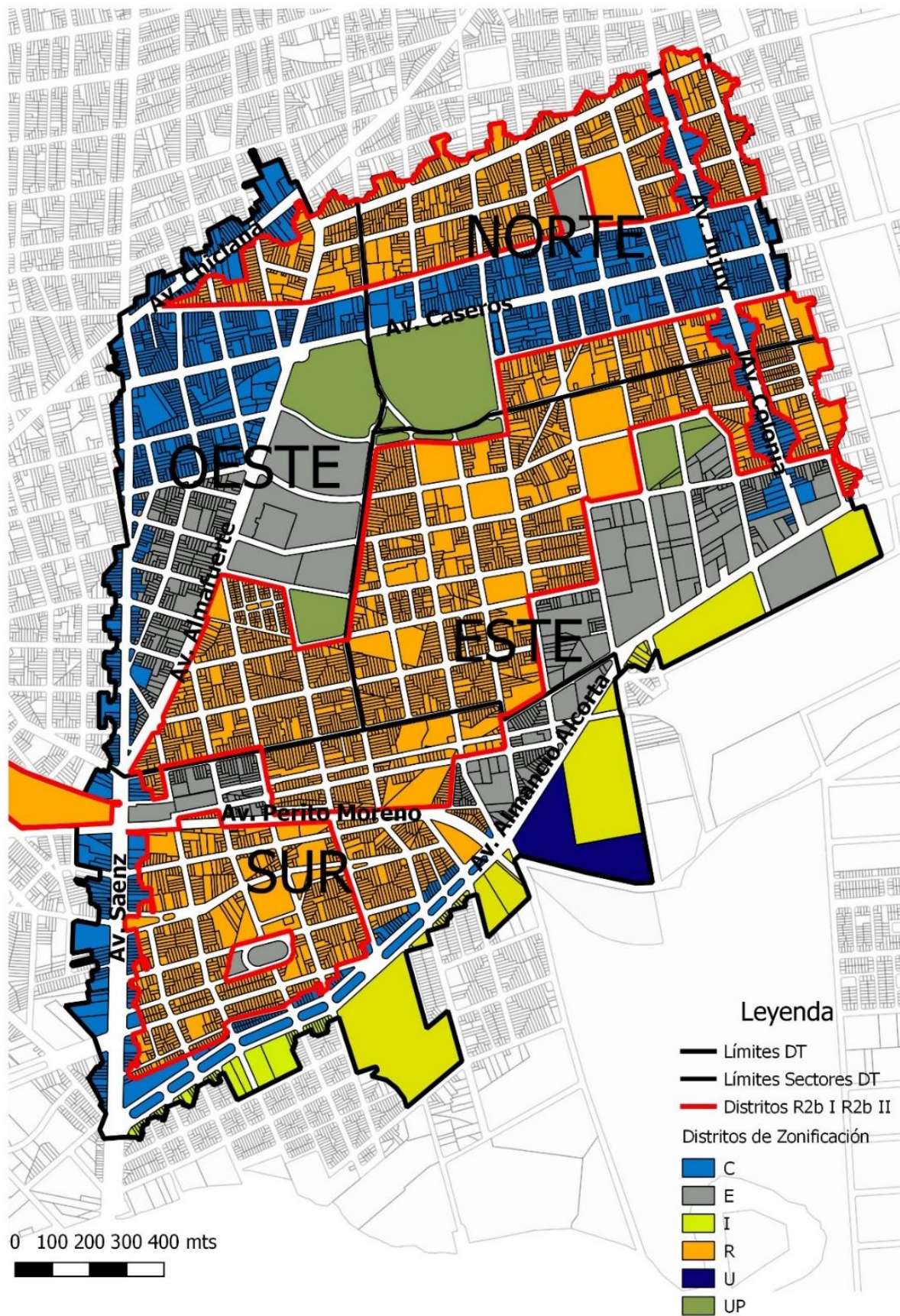


Fuente: elaboración propia.

³⁷ La “C” refiere a distrito centrales; la “R”, residenciales; la “E”, equipamientos; la “I”, industriales; la “U”, urbanizaciones determinadas; y la “UP”, urbanizaciones parque.

Figura 12

Distribución territorial de los distritos de zonificación (distritos R2b I y R2b II destacados). Año 2014.



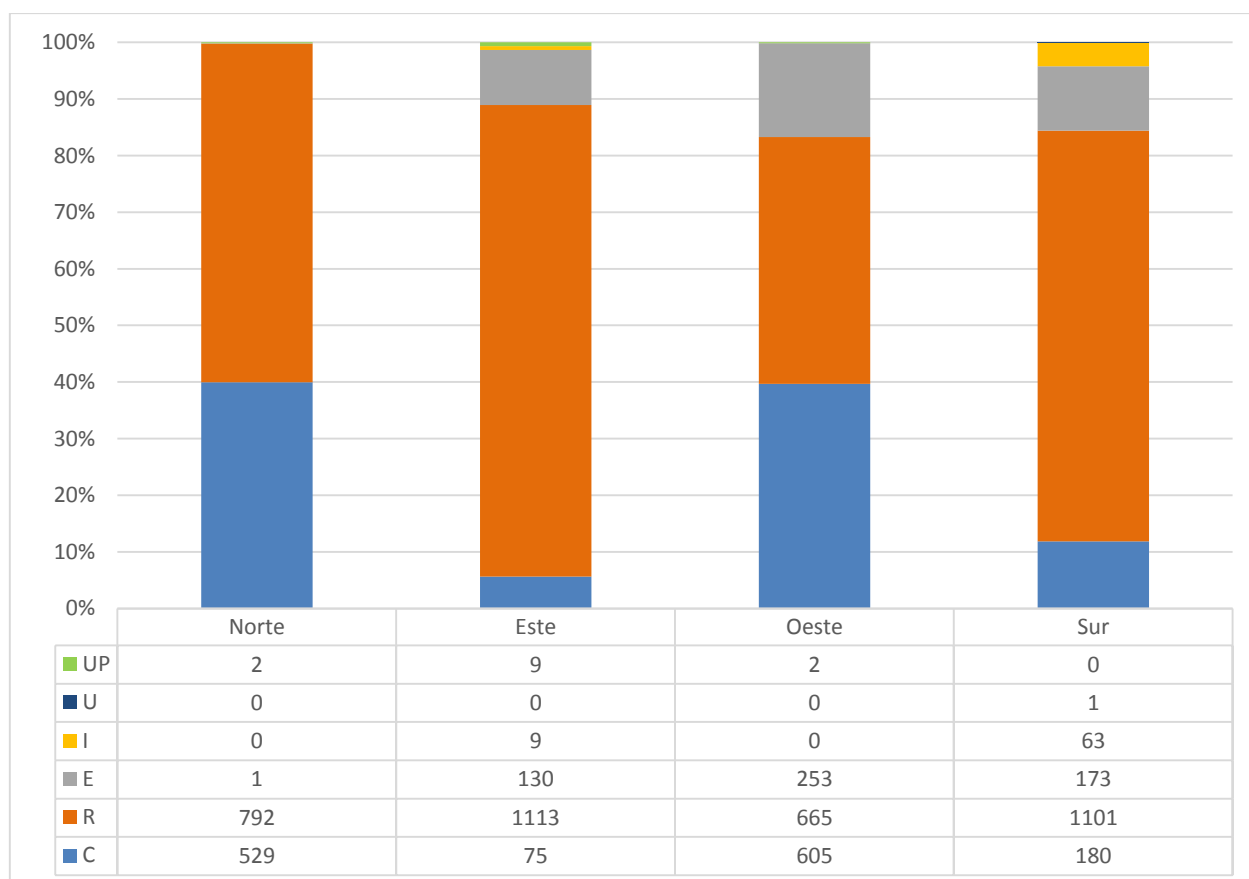
Fuente: elaboración propia.

Como puede apreciarse en la anterior figurar, la disposición de los distritos se da de forma concentrada a lo largo de ciertas arterias urbanas. Así el distrito central se sitúa a lo largo de los ejes de las avenidas Jujuy, Caseros, Colonia, Sáenz, Chiclana y Almafuerde respondiendo a criterios de ordenamiento mientras que el distrito residencial se sitúa en áreas interiores. Los distritos de equipamiento e industria tienden a concentrarse al sur del Parque de los Patricios así como en el entorno de la estación Sáenz cerca de las principales avenidas que constituyen la red de tránsito pesado (Perito Moreno y Amancio Alcorta). Es de notar que los distritos de equipamiento no necesariamente remiten únicamente a actividades de producción y logística, como es el caso de los equipamientos situados en las inmediaciones del Parque sobre el margen oriental de la avenida Almafuerde (área de hospitales).

Las heterogeneidades en el DT no sólo se revelan por la composición diferencial en distritos de zonificación sino también a la hora de observar la distribución de los mismos en los sectores en los que se delimitó el DT para nuestro análisis. La distribución antes mencionada a lo largo de diversas arterias urbanas tiene una incidencia en la composición de estos sectores (Norte, Este, Oeste y Sur).

Figura 13

Cantidad y distribución de parcelas según distritos de zonificación³⁸ y sectores del DT. Año 2014.

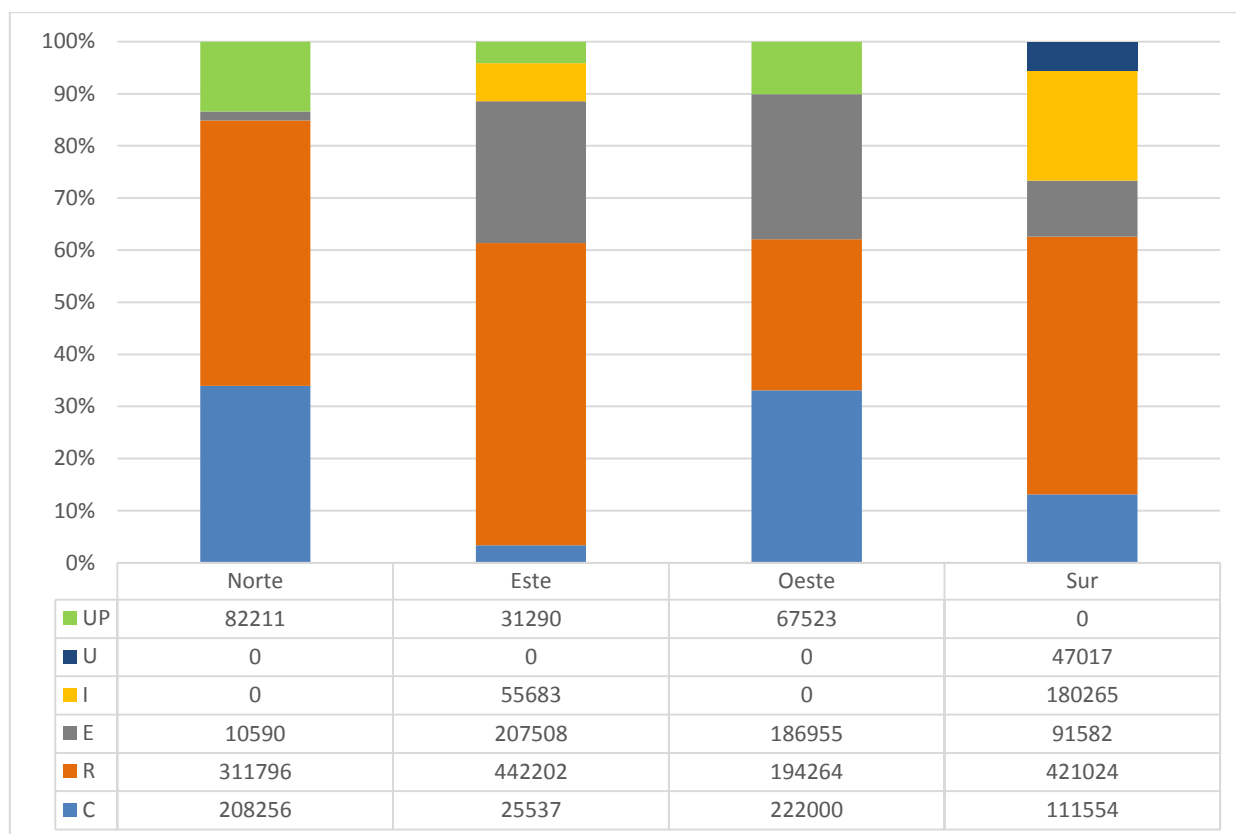


Fuente: elaboración propia.

³⁸ Ver Nota al Pie N° 36.

Figura 14

Cantidad y distribución de área según distritos de zonificación y sectores. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Diversas características pueden apreciarse a partir de las Figuras 13 y 14: el distrito central es casi nulo en los Sectores Este y Sur presentando cifras menores al 13% tanto para parcelas afectadas como para área (en el Este es aún más baja la presencia). Lo contrario sucede en los Sectores Oeste y Norte (ubicadas en su mayoría al norte del Parque de los Patricios) donde más de 1/3 de su área está afectada por el distrito central (llegando al 40% si se contabilizan parcelas). En cuanto al distrito residencial, éste tiene marcada presencia en todos los sectores del DT, representando más de la mitad del área en todos ellos, salvo para el caso del Sector Oeste donde representa un 30%. Si se tienen en cuenta parcelas, los números son incluso mayores. Por otro lado, el distrito de equipamiento tiene presencia casi nula en el Sector Norte y sólo representa superficies importantes en el Este y el Oeste (27% y 28% respectivamente). El industrial sólo se halla presente en los Sectores Este y Sur, con mayor presencia en el último caso (21% del área). Ya el distrito de urbanización determinada (U) sólo se encuentra en el Sector Sur representando un 6% del área, la cual está a la urbanización de la villa de Zavaleta. En cuanto al distrito de urbanización parque (UP), éste representa alrededor del 10% del área de los Sectores Norte y Oeste y un 4% en el Este; su presencia en el Sur es nula.

Cada tipo de distrito y subtipo implica, además de usos potenciales a desarrollar en ellos, distintos criterios de morfología y potenciales de constructibilidad que dan forma al perfil físico de cada sector de la ciudad, el cual al combinarse con los usos que se hagan de ellos, determinan un perfil socio-económico y un perfil urbano. La superficie permitida para edificar resulta de un cálculo que consiste en multiplicar la superficie de cada parcela por el coeficiente denominado Factor de Ocupación Total (F.O.T) el cual depende de cada tipo de zonificación. Así, por ejemplo, el distrito R2b I tiene un F.O.T máximo de 1,6 lo cual quiere decir que en una parcela de 380 m² puede edificarse hasta alrededor de 600 m² (su distribución en altura y en horizontalidad dependerá de otro tipo de normas complementarias que no veremos aquí). A los efectos de calcular el potencial de edificabilidad que detenta el DT, podemos realizar un ejercicio de aproximación en el cual se pueda ver cuánto podría aportar cada tipo de distrito³⁹ para el desarrollo inmobiliario, considerando la normativa y la cantidad de área de cada distrito⁴⁰. La Figura 15 resume esta información que hacíamos referencia antes, mientras que la Figura 16 en la siguiente página muestra los potenciales de cada sector (los cuales no difieren mucho). De todas maneras, estos datos son apenas orientativos ya que casi la totalidad de la superficie del DT se encuentra ya edificada y bajo propiedad de diversos actores privados por lo que no habría una disponibilidad inmediata para el desarrollo constructor en todo su potencial.

Figura 15

Potencial de construcción en m² por distrito de zonificación. Año 2014.

Distrito	Área Total Afectada por el Distrito (m ²)	F.O.T	Potencial de Construcción en el DT (m ²)
C3 II	567.347	2	1.134.694
E1	42.100	2	84.200
E2	188.893	2	377.787
E3	110.428	3	331.283
I1	209.271	2	418.542
I2	26.676	2	53.352
R2b I	443.293	1,6	709.268
R2b II	873.519	1,2	1.048.223
R2b III	52.474	1,2	62.968
Total			4.220.318

Fuente: elaboración propia.

³⁹ Se excluyen distritos de Equipamiento como hospitales, propiedades públicas que representan grandes superficies parcelarias pero que no están colocadas en el mercado.

⁴⁰ Es menester alertar sobre las limitaciones que puedan implicar cada tipo de zonificación. Algunos distritos de equipamiento e industria, por ejemplo, limitan los usos residenciales. Como veremos más adelante estos distritos también tienen limitaciones para los usos TIC, aunque mínimos. No obstante, en general estas limitaciones no representan grandes alteraciones por lo que simplemente no son tenidas en cuenta.

Figura 16**Potencial de construcción en m² y distribución por sector. Año 2014.**

Sector	Potencial de Construcción en el DT (m ²)	%
Este	1.090.198	26
Norte	873.491	21
Oeste	934.957	22
Sur	1.321.673	31
Total	4.220.318	100

Fuente: elaboración propia.

El GCBA ha hecho una leve modificación del CPU a partir del DT que sin embargo otorga varios beneficios para el desarrollo del DT. La Legislatura de la Ciudad sancionó a mediados de 2010 la Ley N° 3.516 (ver Anexo 10) que incorpora en su primer artículo, las Actividades TIC (según el Art. 2º y 22º de la Ley N° 2.972) a los tipos de usos detallados en el Parágrafo 1.2.1.1 del Código. En dicho cuadro se detallan todos los distritos de zonificación en donde las Actividades TIC de la Ley N° 2972 pueden desarrollarse. Por otro lado en el Art. 5º se declara Área de Desarrollo Prioritario (ADP1 – SaDT) al polígono delimitado por el DT, un área que estará destinada en forma prioritaria a la localización de Actividades TIC en convivencia con los usos admitidos en los distintos Distritos de Zonificación que componen el área. Esto implica que la zonificación existente no limitará más el desarrollo de este tipo de actividades. Así, por ejemplo, los distritos R2b I y R2b II que no incluían dentro de sus usos permitidos a este tipo de actividades, ahora lo hacen. Sólo están restringidas en su extensión en los distritos E2 (sólo pueden alcanzar una superficie máxima de 1.500 m²) e I (permitidas en la misma manzana donde se desarrolla la actividad productiva). Al contabilizar las parcelas R2b I y R2b II, podemos ver que representan un 60% del total de las parcelas del DT, un 45% de los m² del DT (ver Figura 17). Esto ha permitido una verdadera extensión del DT hacia el interior de los barrios como se advierte en la Figura 12 que hemos expuesto anteriormente. No obstante, al no haber cambios de zonificación (ni de indicadores de morfología) no se alteran las normas de desarrollo en altura.

Figura 17**Distritos de zonificación afectados por nueva normativa urbana que habilita usos TIC por parcelas y área.**

	Parcelas	%	Área (m ²)	%
Distritos afectados (R2b I y R2b II)	3.473	60	1.316.812	45
Distritos Restantes	2.230	40	1.580.444	55
Total	5.703	100	2.897.256	100

Fuente: elaboración propia.

En cuanto a las reglamentaciones sobre estacionamiento, la Ley N° 3.516 incorpora una nueva referencia, la N° 39, que indica que en las parcelas donde se desarrollen estas actividades puede haber “1 módulo cada 120 m² de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas”. Además de agrandar la superficie habilitada para actividades TIC, la nueva normativa amplía el espacio para los usos universitarios y superior no universitarios acordes a todos los distritos del área desarrollo prioritario.

Es de destacar también las extensiones que otorga la Ley N° 3.516 en materia de F.O.T. En el inciso “d” del Art. 5º se incrementa este factor en un 25% en aquellos predios destinados a albergar Actividades TIC o a edificios de uso mixto Residencial – Actividades TIC. Esto otorga un potencial de edificación muy importante para las expectativas de desarrollo inmobiliario puestas en el plan del DT, llevando el potencial de constructibilidad a 5.275.398 m² (por supuesto, si todo se destinara a la construcción de oficinas). Además, se fomenta una mayor construcción de superficie no residencial (oficinas para TIC) en el barrio, algo que apunta al objetivo de lograr la mixtura de usos del suelo en barrios no céntricos. En cuanto a edificabilidad y morfología, no se han registrado cambios. En efecto, no es objeto del DT potenciar la construcción en altura ya que no se pretende cambiar la fisonomía del barrio (LA NACIÓN, 2010). Respecto a otros cambios en la normativa, sólo se pueden citar cambio mínimos de zonificaciones ya que se reducen a algunas parcelas: una de ellas pasó de R2 b II a APH 27 y otra de E2 a UP en el entorno del futuro Centro Metropolitano Tecnológico (Goytía y Pasquini, 2012). A este cambio de normativa se le suman incentivos creados por la realización de obra pública y público-privada que transforma el medio.

5.4. Desarrollo de obras de infraestructura y servicios públicos

La provisión de infraestructura así como de otros servicios públicos tiene una importancia fundamental en la conformación de centralidades como la que nos disponemos estudiar ya que son la base sobre la cual se sostienen las actividades económicas en la zona. La existencia de infraestructura es en gran parte la que determina la concentración o la presencia de cierto tipo de usos, ya sea estos residenciales o comerciales. Así lo ha entendido el Gobierno dado que la propia Ley N° 2.972 tiene un capítulo de “Infraestructura Urbana y Seguridad” (ver Capítulo VI en Anexo 9). A partir de la iniciativa del Distrito, un número de obras públicas comienza a desarrollarse mientras que otras, ya previamente en vías de implementación, logran enmarcarse dentro de este nuevo contexto y sirven hacia sus fines (en algunos casos, son condición *sine qua non*).

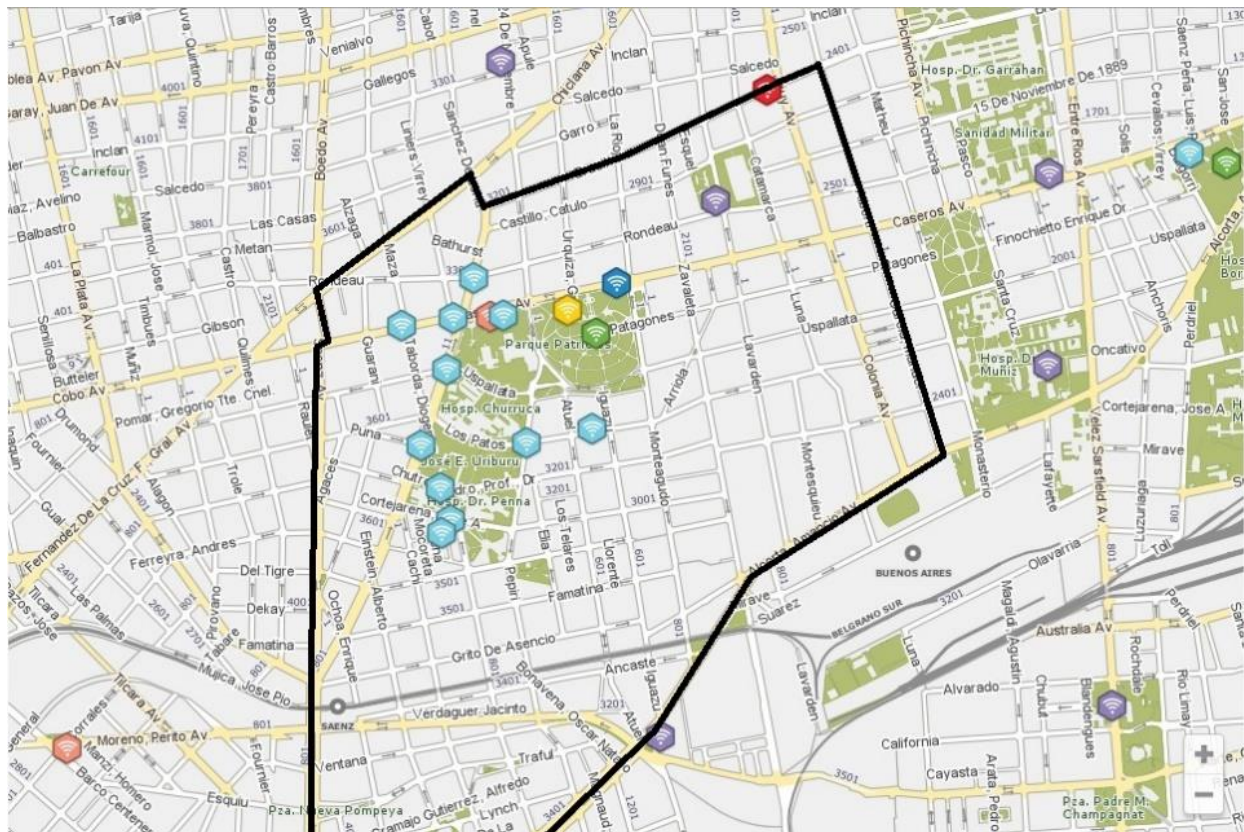
Dada la naturaleza de las actividades que se quieren promover en el Distrito, relacionadas en su mayoría al trabajo con tecnología y comunicación en oficinas, resulta de suma importancia la provisión de servicios de fibra óptica e internet de máxima velocidad para el desarrollo de las actividades. Para ello el Art. 26º de la Ley del DT prevé la adopción de mecanismos legales en los primeros 3 meses luego de la sanción de la Ley que aseguren tanto el diseño e instalación del cableado con fibra óptica dentro

del Distrito como la provisión del servicio de conexión a Internet por red inalámbrica (WiFi) en todas las áreas públicas del Distrito.

Respecto a lo segundo, el Gobierno ha logrado una amplia cobertura en los alrededores del Parque y de los hospitales (ver Figura 18), revalorizando el espacio público de esta manera. Si bien esto es una política que se inscribe dentro de un plan general en toda la Ciudad, se percibe una concentración en la zona del Distrito que de no existir la ley de promoción, tal vez no habría existido (de hecho, algunas plazas céntricas y parques importantes como el Rivadavia en Caballito, no cuentan con el servicio).

Figura 18

Localización de puntos de conexión WI-FI en el Distrito Tecnológico. Año 2014.



Fuente: Elaboración propia en base a mapa.buenosaires.gov.ar

En cuanto a lo primero, es de destacar que hubo cierto retraso en la implementación del Plan dado que la ley prevista para la implementación del plan de tendido de fibra óptica fue sancionada recién en septiembre del 2011, casi 3 años después. Dicha Ley, la Nº 3.875 (ver Anexo 11), crea el Régimen de Promoción y Estímulo para el Tendido de Ductos con Fibra Óptica en la Ciudad, promoviendo su instalación y generando a favor de los beneficiarios un crédito fiscal destinado al pago de las obligaciones tributarias que tengan con el Gobierno de la Ciudad. Para ello, el Art. 3º divide el territorio de la Ciudad en tres zonas conforme al mapa de la Figura 19 en la siguiente página: Zona I o de

Promoción Alta, el DT; Zona II o Sin Promoción, el macrocentro de la Ciudad; y Zona III o de Promoción Media, el resto de la Ciudad.

Los beneficiarios del Régimen de Promoción son las empresas licenciatarias de servicios de telecomunicaciones. A los fines del cálculo del crédito fiscal en las zonas de promoción se tendrán en cuenta exclusivamente las obras realizadas desde la entrada en vigencia de la ley hasta los primeros dos años de vigencia de la misma. Como con los anteriores Incentivos Fiscales, la promoción es mayor mientras más inmediata sea la implementación de la obra. De esta forma, en la Zona I, el Tendido realizado desde la entrada en vigencia de la ley y durante los primeros 6 meses generará un crédito fiscal de \$180 por cada metro lineal de Ducto con Fibra Óptica, un crédito de \$135 en los siguientes meses y uno de \$95 para el segundo año. Para la Zona III de Promoción Media, el crédito es el mismo (\$95) para los dos primeros años. Los montos indicados se incrementarán en un 50% para las PyMES. La Ley por otro lado fija un monto máximo total de crédito fiscal de \$4.500.000. Una vez más, es el Banco de la Ciudad de Buenos Aires el que adoptará las medidas necesarias para implementar las líneas de crédito para PyMES. Según un informe de auditoría (AGCBA, 2014), en el DT se han instalado 4.000 metros de cableado con fibra óptica en el período de octubre de 2011 a octubre de 2013. Una presentación del DT por parte del Centro de Atención al Inversor revela los avances visibles en la Figura 19.

Figura 19

Zonas de promoción de tendido de fibra óptica según Ley N° 3.875 y avances de tendido en el período 2008-2014.



Fuente: CAI.

Otra cuestión importante del Plan de Infraestructura y Seguridad, como indica su nombre, es la seguridad, uno de las cuestiones más cruciales para el éxito del DT y que despertaba más inquietudes en los interesados en el área (Goytía *et al*, 2009). A tal efecto, el Gobierno dispuso la construcción de una

comisaría de la Policía Metropolitana para la Comuna 4 que acabó por inaugurarse a fines del 2011 en la esquina de las calles Zavaleta y Pedro Chutro, estratégicamente ubicada en el corazón del Sector Este, un edificio de 2.200 m² en 3 plantas que demandó una inversión de \$16.800.000 (ver Figura 20). En el mismo predio se erigieron las nuevas oficinas de la Agencia de Sistema de Información de la Ciudad (ASI). Además de ello, fuentes del CAI señalaron que la policía pronto iría a operar en la zona con 400 efectivos, móviles equipados con 4 cámaras conectadas al Centro de Monitoreo Urbano (CMU) de la Ciudad, una dotación de motocicletas, cuatriciclos y bicicletas y una cuadrilla de vehículos utilitarios con capacidad para transportar hasta 19 personas. Esto se le suma al ya patrullaje previo preventivo que hacía la Policía Metropolitana en conjunto con la Federal dentro del DT así como a las 18 cámaras de seguridad que funcionaban en el barrio. La concentración de las fuerzas y medidas de seguridad puede verse en la Figura 21 en la siguiente página.

Figura 20

Nueva comisaría Policía Metropolitana en el Distrito Tecnológico.



Fuente: Google Street View.

De todas maneras, la obra de infraestructura que más impactó en el desarrollo del Distrito ha sido sin lugar a dudas la llegada del Subte H al barrio. Uno de los “efectos estructurantes” conocido del transporte es el de pieza clave como disparador de procesos de renovación y recualificación de áreas urbanas ya que articula estos espacios con el resto de la metrópolis y permite que nuevas actividades se realicen en la zona (Offner, 1993 en Blanco *et al*, 2014; ver Figura 22 a continuación). En los años siguientes a la creación del DT, se creó una infraestructura de transporte que si bien no es de gran envergadura y extensión, permite articular el barrio con el resto de la Ciudad.

Figura 21

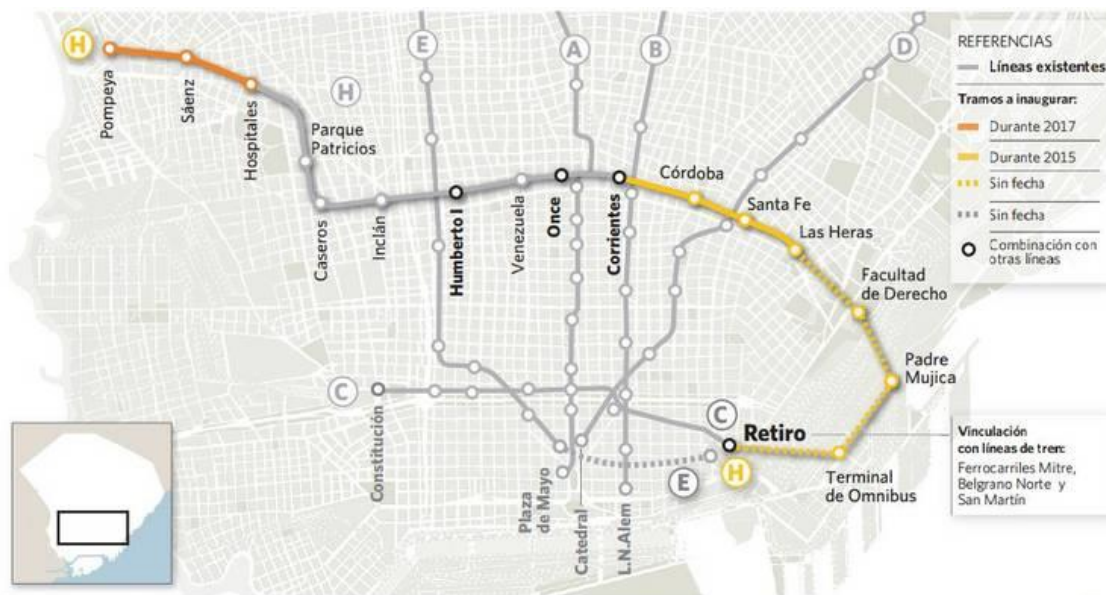
Fuerzas e intervenciones de seguridad en el Distrito Tecnológico.



Fuente: CAI.

Figura 22

Recorrido de subte Línea H al 2014 con extensiones propuestas.



Fuente: GGBA

CLARIN

Fuente: Clarín.

La llegada del subte al barrio, en realidad, ya estaba prevista para antes de la implementación del DT ya que estaba estipulada por la Ley N° 317 de 1999. De hecho, una de los motivos por lo cual se eligió emplazar el distrito en esta zona de la Ciudad es el hecho de que a futuro iría a articularse con el Microcentro y el resto de la Ciudad con la inauguración de varias estaciones. Al momento de la promulgación y reglamentación de la ley del DT a comienzos del 2009, la única estación que se hallaba en el barrio era Caseros sobre la intersección de esta avenida con la avenida Jujuy, inaugurada en octubre del 2007. En diciembre de 2010 la cabecera norte de la línea pasó a ser Corrientes, lo cual permitió que el Distrito se enlazara con la Línea B de subterráneos que conduce al corazón del microcentro. Esto ha sido de suma importancia porque uno de los aspectos más importantes que valoran los empresarios TIC es la cercanía a los clientes (Goytía *et al*, 2009). Le siguieron las inauguraciones de Parque Patricios en octubre del 2011 y Hospitales en mayo del 2013. La apertura de la estación en el corazón del barrio en la esquina de Monteagudo y avenida Caseros fue recibida con mucho entusiasmo y significó para muchos “la llegada del subte al barrio” (ver Figura 23). A mediados de agosto también se completó el Metrobus Sur que conecta el norte y oeste del DT (avenidas Brasil, Almafuerte y Sáenz) con Nueva Pompeya, Puente la Noria, Constitución y Microcentro entre otros nodos importantes. Otra red de transporte desarrollada en el barrio es la red de ciclovías de la Ciudad con presencia en los Sectores Norte y Oeste del barrio. La promoción del uso de bicicletas como transporte ecológico, saludable y rápido tiene un alto componente promocional dado que desde la Subsecretaría de Transporte del Gobierno porteño se afirma que “las grandes capitales del mundo, como París, Nueva York, Barcelona y Bogotá la han adoptado como aliada estratégica” (MDEGC, 2012b).

Figura 23

Estación Parque Patricios en la esquina de Monteagudo y Av. Caseros.



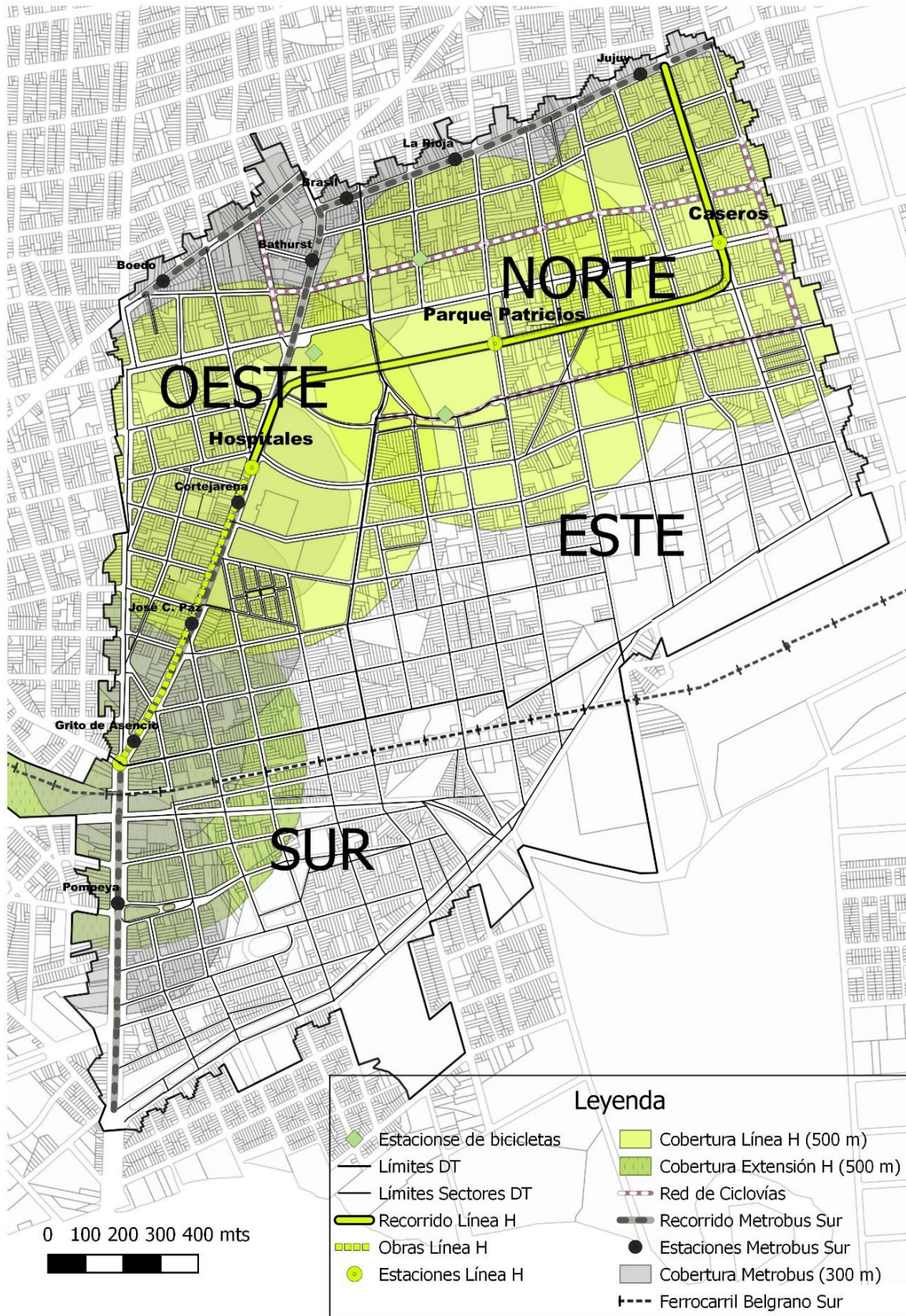
Fuente: Google Images.

Para finalizar, uno de los principales problemas en el Distrito es la existencia de un polo concentrado de industrias y galpones que persiste en el barrio y que hace uso intensivo de la red de infraestructura vial, fomentando su desgaste y provocando disturbios ambientales, los cuales no se corresponden con un ámbito de oficinas como el que se pretende para el DT. Existe una red vial de tránsito pesado reglamentada por el Gobierno por la cual deben circular los camiones de carga aunque no necesariamente quiera implicar que en la realidad el tránsito esté limitado a esas arterias. Como se puede apreciar en el mapa del Anexo 12, son las principales arterias del sur del DT las que se ven afectadas por la presencia de la red, coincidiendo las principales zonas de galpones e industrias del DT. El Gobierno ha dispuesto en los últimos años la pavimentación y bacheo de algunas calles aledañas a la red de tránsito más afectadas así como en el resto del DT (ver Anexo 12) aunque la medida no soluciona el disturbio ambiental. Para ello, en el año 2011 el Gobierno presentó un proyecto de Ley que prevé la instalación de Centros de Transferencia de Carga en áreas lo más posible aisladas de tejido urbano residencial y comercial y con fácil acceso a autopistas. El objetivo es, entre otros, “reordenar el tránsito y sacar los camiones de Parque de los Patricios” (CAI, 2008-2014v). Dicha Ley, la Nº 4.348 (ver Anexo 13), fue sancionada finalmente en noviembre del 2012 e instrumenta, entre otras cosas, incentivos promocionales para el desarrollo de los centros de transferencia. El primero de ellos está siendo construido en el límite de Villa Soldati con Villa Lugano y estaría terminado para 2016, lo cual aliviaría bastante el tránsito en el DT y impulsaría la zona del DT actualmente afectada.

La Figura 24 a continuación sintetiza las obras hechas por el Gobierno en el DT en materia de transporte que mencionábamos antes. En ella podemos ver de qué manera va articulándose el nuevo distrito con el resto de la Ciudad. Es remarcable como el Norte y el Oeste del DT están mejor conectados con el resto de la Ciudad dada la presencia de estaciones de subte, red de Metrobus y ciclovías. Si bien el Este también cuenta en su extremo norte con buena conectividad, es el extremo sur del mismo el cual se encuentra marginado, sobre todo teniendo en cuenta la presencia de tránsito pesado. Lo mismo sucede con el Sector Sur cuya situación se ve empeorada por el Ferrocarril Belgrano Sur, gran barrera urbana que atraviesa y divide la zona. Si a lo mencionado anteriormente se le agregan los otros tipos de intervenciones de infraestructura y provisión de servicios tales como comunicación y servicio, la situación se vuelca todavía más a favor de la zona alrededor de los parques, los hospitales y los ejes viales del Norte y Oeste del DT. En relación a infraestructura y provisión de servicios urbanos, son estos sectores del DT los que han sido más desarrolladas.

Figura 24

Principales obras de infraestructura de transporte en el Distrito Tecnológico y área de cobertura. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

5.5. Mejoramiento del espacio público y el equipamiento urbano

El tratamiento del espacio público es de suma importancia para el crecimiento de un barrio puesto que genera el ambiente ideal para el desarrollo de las actividades sociales y económicas que lo sostienen. Constituye ante todo un atractivo para que las personas se radiquen en él y una muestra clara de compromiso del Gobierno con la zona. El equipamiento urbano, por su lado, en tanto edificación de uso colectivo e institucional, es la materialización de este ambiente de desarrollo social y económico. Un barrio sin espacios públicos acondicionados y sin el equipamiento urbano mínimo no puede hacer prosperar los propósitos del Gobierno para con el DT, por lo que el mismo se encargó de desarrollar este equipamiento y espacio durante la evolución del DT así como de publicitarlo. Según un estudio de la Universidad di Tella, las amenidades y los espacios verdes constituyen en verdad un atractivo mayor para aquellas personas que buscan instalarse en el DT para residir así como para las firmas más jóvenes, y no tanto para las grandes empresas.

Viéndolo en retrospectiva, la intervención más significativa ha sido sin lugar a dudas, la puesta en valor del Parque de los Patricios (ver Figura 25 en la siguiente página), símbolo del barrio. En octubre del 2011 concluyeron las obras en el parque y se dispuso su reinauguración frente a 5 mil vecinos, exaltando la atención del Gobierno puesta en los espacios públicos “con años de desinversión”. Concurrieron a la reinauguración los más altos funcionarios de la Corporación Buenos Aires Sur (que fue la llevó adelante el proyecto), el Ministerio de Desarrollo Económico, el Ministerio de Desarrollo Urbano, la Subsecretaría de Inversiones y el Banco Ciudad. De hecho, esta último colaboró a través de su fundación con la remodelación y puesta en valor del parque. A su vez, la presencia de su imponente edificio (ahora sede de Gobierno) al lado del parque le otorga a éste un valor adicional en cuanto a espacio público. El parque tiene unas dimensiones considerables con más de 100 mil m² de espacio verde, emplazado en una zona estratégica del barrio y del DT. La puesta en valor implicó una renovación total del espacio verde con incorporación de nuevos árboles, arbusto y césped así como el reacondicionamiento de árboles viejos. Según datos del gobierno (CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR, 2011), las obras consistieron en la adición de 156 cestos nuevos de basura, 190 bancos nuevos, 8.880 metros lineales de vigas de cordón, 10.715 m² de veredas externas, 4.500 m² de pavimentación en caminos internos, 3 patios de juegos nuevos, 1 cancha de multipropósito para deportes, un circuito aeróbico para la tercera edad, la instalación de un nuevo sistema de riego para facilitar el mantenimiento de la superficie verde renovada, la normalización de más de 440 puestos de una feria de artesanos que funciona los fines de semana, la colocación de 108 nuevas farolas y la renovación de luces de 196 luminarias existentes, con una inversión aproximada de 15 millones de pesos. La puesta en valor también incluyó la remodelación de la ex confitería del Zoológico del Sur (conocido como réplica del Templete de la Fortuna Viril de Roma o simplemente “Templete”) que, luego de 74 años, abrió nuevamente sus puertas en el Parque de los Patricios, como un Salón de Usos Múltiples (ver Figura 26 en pág 124). Este último proyecto demandó una inversión de \$2.900.000 para toda la puesta en valor

del sector y el mejoramiento del espacio paisajístico (MDEGC, 2012b). El edificio está destinado principalmente al desarrollo de actividades de capacitación y formación en TIC, de actividades socio-culturales comunitarias, y a la realización de exposiciones y presentaciones de las empresas del DT, entre otras cosas. A las obras realizadas en el Parque de los Patricios se le suman las del entorno del Instituto Bernasconi, otro emblema del barrio. En el año 2009 se realizó una intervención urbana de pequeña escala en las calles Catamarca y 15 de Noviembre de 1889, la cual consistió en la nivelación de calle y veredas así como en la provisión de equipamiento (iluminación, bancos, semáforos, etc.), otorgándole valor a una zona que ya contaba con un buen perfil.

Figura 25

Puesta en valor del Parque de los Patricios.



Fuente: GCBA.

Figura 26

Puesta en valor del Templete.



Nota: a la izquierda de la foto se observan las bicicletas públicas del GCBA.

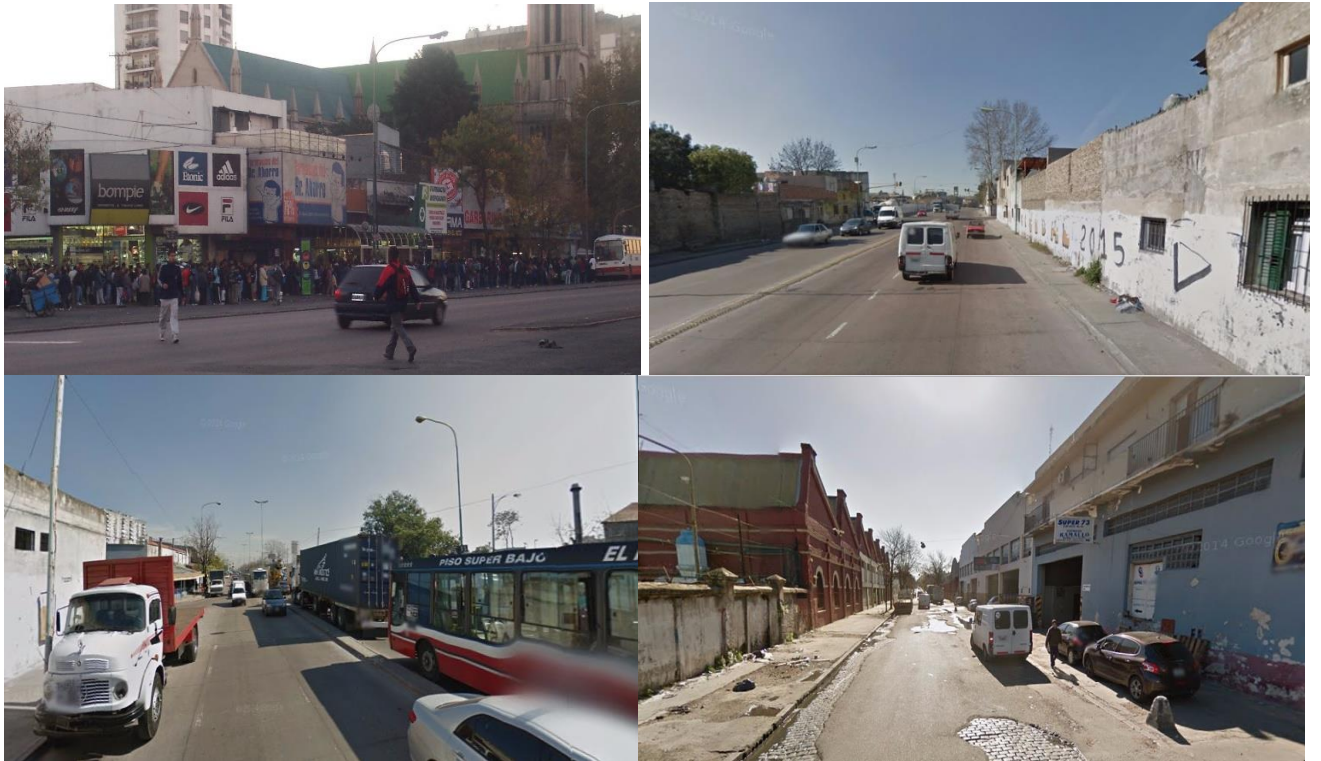
Fuente: Google Images.

En cuanto al equipamiento social e institucional, a la ya mencionada Comisaría de la Policía Metropolitana se le agrega la construcción de nuevas escuelas como la Infantil Nº 11 (obra realizada con fondos de la Nación, comenzada en febrero del 2009 y terminada un año después) en la manzana de las calles Chutro, Monteagudo, Iguazú y Los Patos, donde también funciona un centro de capacitación profesional y una Escuela Primaria de Creación. Otra escuela construida con fondos de la Nación ha sido la Infantil Nº 13 en la calle Diógenes Taborda 1096 en el Sector Sur del DT, cuyas obras se iniciaron en febrero del 2009 y acabaron 2 años después. No obstante, el impacto de estas obras es relativo puesto que no constituyen un capital interesante ni para las empresas a radicarse en el DT ni para los empleados (generalmente de clase media) que irían a radicarse en el barrio. De mayor impacto es la gran obra anunciada del Centro Metropolitano de Tecnología, que si bien se encuentra con gran demora, llama mucho la atención en los medios porque viene siendo fuertemente promocionada por el Gobierno. Esta obra prevé la conformación de nuevos espacios verdes de alrededor de 20.000 m² y la remodelación de 1.000 m² de la calle Los Patos así como un sector peatonal de la misma por 300 metros. La Figura 28 (ver pág. 126) muestra todas las obras completadas y en proceso de equipamiento urbano y espacio público así como la provisión actual de verde público. En él queda remarcada la importancia que adquiere la generación de un entorno cívico y paisajístico alrededor del parque, la nueva sede del Gobierno y el futuro Centro Metropolitano de Tecnología. No muy lejos, encontramos también en el entorno de la zona de los Hospitales el Parque José E. Uriburu y las Plazas Nicaragua y José C. Paz, aunque están no fueron albo de reformas y puestas en valor. Por último, es notable la ausencia de obras de envergadura en las restantes zonas correspondientes a los barrios de Boedo y

Nueva Pompeya. La Figura 27 muestra el estado general de la zona hacia el sur del DT. En ella puede verse que en varios casos las veredas son estrechas o están rotas, las calzadas presentan baches, y el nivel de tránsito pesado y de transporte automotor es elevado, generando contaminación sonora y visual. El uso del espacio público es desmedido y genera su deterioro.

Figura 27

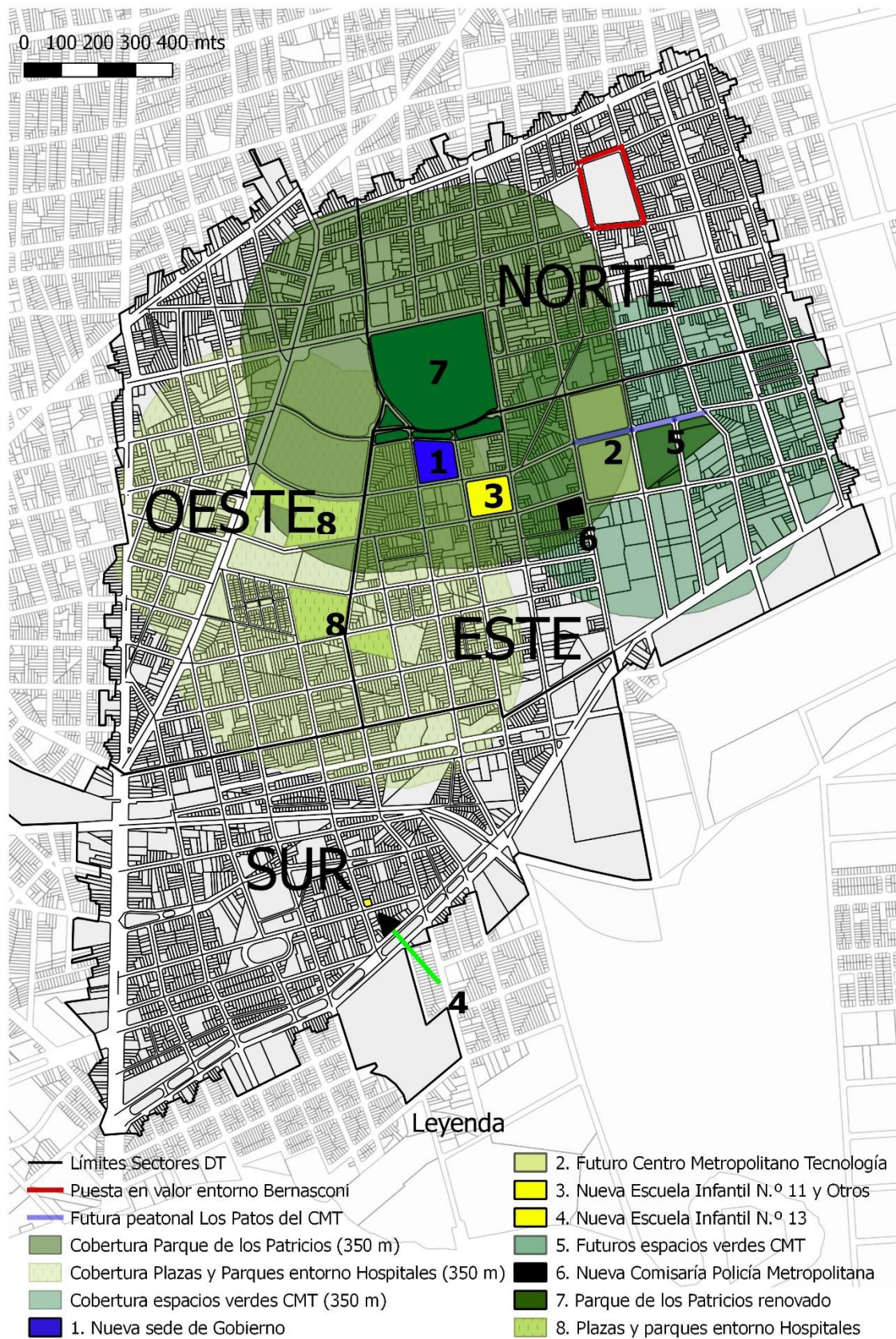
Espacio público en el Sector Sur del Distrito Tecnológico.



Fuente: Google Street View y Google Images.

Figura 28

Obras de mejoramiento del espacio público y equipamiento urbano en el Distrito Tecnológico y área de cobertura, y provisión actual de verde público. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

Capítulo 6. Revitalización Urbana en el área del Distrito Tecnológico

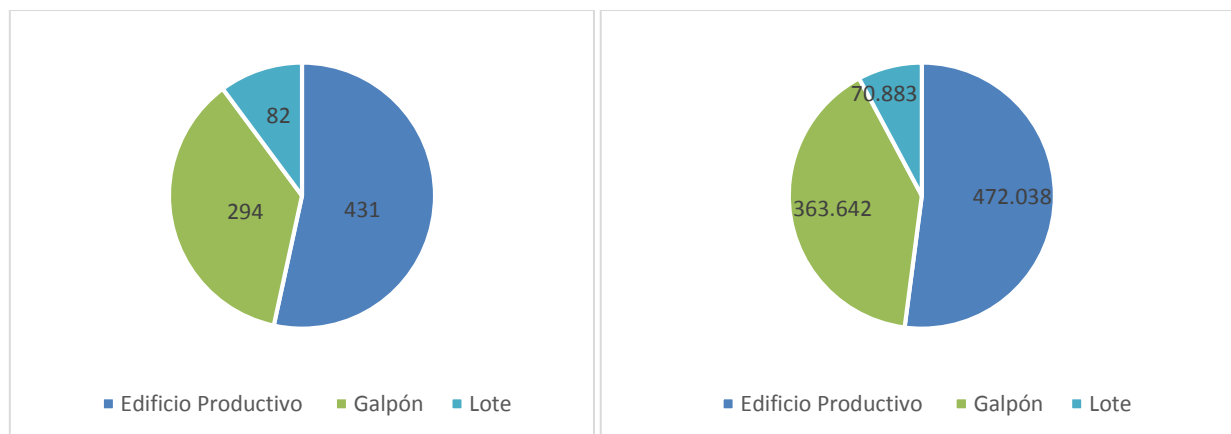
6.1. Cambios en los usos del suelo

6.1.1. ¿El Distrito Tecnológico una zona vacante y subutilizada? Cambios y permanencias en el perfil físico y productivo de la zona (2008-2014)

El primero de los pasos para entender las transformaciones ha sido realizar un diagnóstico del estado de vacancia y subutilización del DT en el año 2008, es decir, la cantidad de parcelas y área en el DT bajo la categoría de análisis que hemos denominado “Tipo VS”⁴¹. De esta forma se podrá ponderar la porción del DT que ha sido realmente refuncionalizada así como el destino que ha tenido y comprender los cambios y permanencias del perfil de la zona. La siguiente figura muestra el reparto de los predios (parcelas) de esta categoría hacia el 2008 así como el área que ocupaban. Si considerásemos dentro de una misma subcategoría a los edificios productivos y a los galpones, se revela cómo los lotes libres en el DT eran escasos (tal cual ocurre en el resto de la Ciudad), representando tan sólo un 10% de las parcelas vacantes o subutilizadas y un 8% del área vacante o subutilizada.

Figura 29

Cantidad de parcelas (izq.) y área (der.) en m² “Tipo VS” según tipología. Año 2008.



Fuente: elaboración propia.

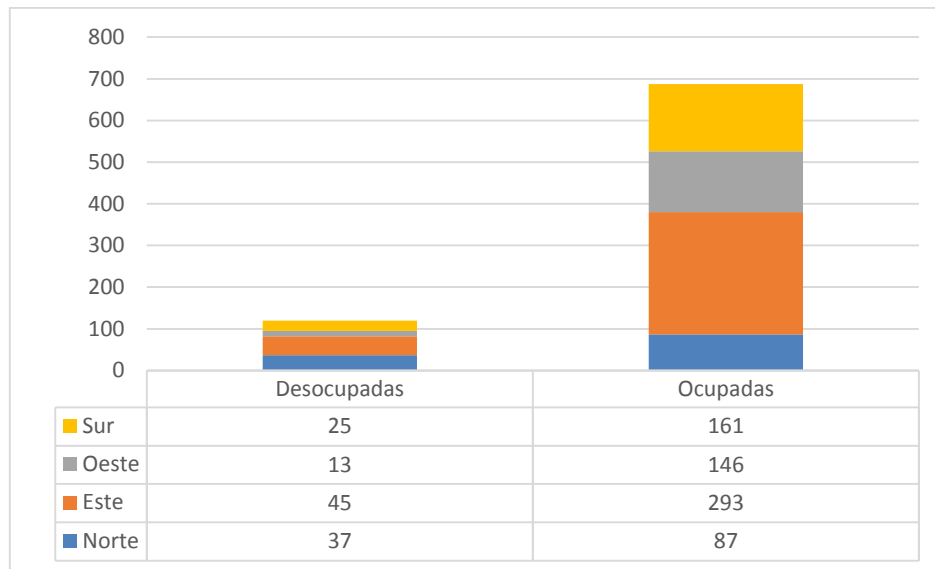
Una primera observación que se puede hacer del sector “Tipo VS” del DT hacia el año 2008, es decir, al comienzo del proyecto de revitalización urbana, es que la vacancia y subutilización del DT no era tal si tenemos en cuenta que la mayoría del sector se encontraba ocupado, es decir, en él se desarrollaban distintos tipos de actividades. Por eso, si bien existía cierta vacancia y subutilización en el área, con edificios productivos cerrados o con aparente baja actividad y también algunos lotes libres, esta condición no se traducían en un abandono total de las actividades de producción y logística en el DT. Las parcelas “Tipo VS” contabilizan hacia ese año 807 en total, de las cuales solamente 120 se encontraban desocupadas (alrededor del 15%; ver Anexo 14). Como se demuestra en la Figura 30 a

⁴¹ Ver Subcapítulo 4.1. para más detalles.

continuación, la mayor parte de los terrenos clasificados como “Tipo VS” se encontraban ocupados (incluso lotes vacantes sin desarrollados utilizados para ciertas actividades como el estacionamiento de camiones). Teniendo en cuenta la totalidad de los predios “Tipo VS”, (ocupados y desocupados) podemos observar una marcada concentración en el Sector Este con un 42%, mientras el resto se repartía entre los Sectores Sur (23%), Oeste (20%) y Norte (15%) (ver Figura 31).

Figura 30

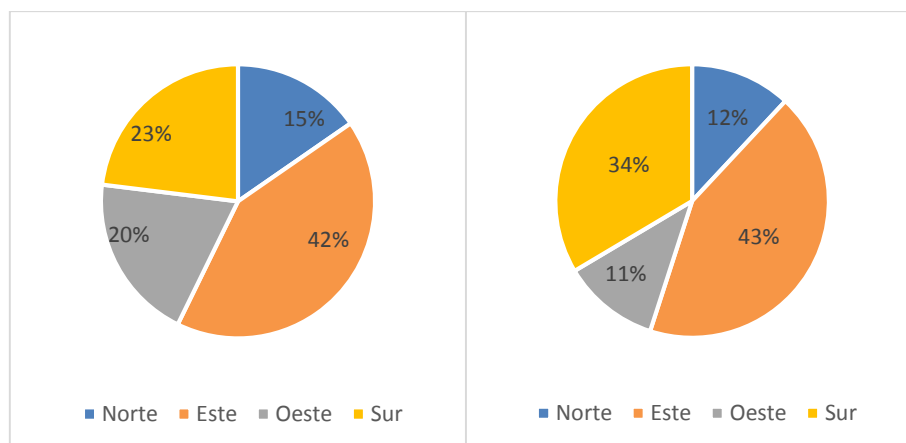
Cantidad de parcelas “Tipo VS” según estado de ocupación y sector. Año 2008.



Fuente: elaboración propia.

Figura 31

Distribución porcentual de parcelas (izq.) y de área (der.) “Tipo VS” por sector. Año 2008.



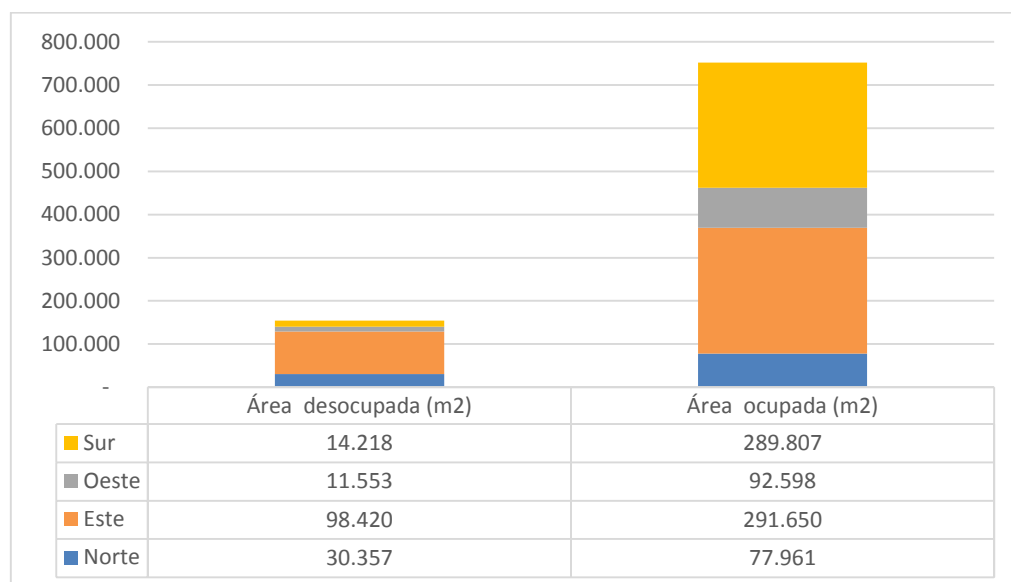
Fuente: elaboración propia.

Con el área ocurría algo similar. El área “Tipo VS” del DT sumaba unos 906.564 m² de los cuales sólo 154.548 m² estaban desocupados (un 17%; ver Figura 32 a continuación). Así como sucedía con la cantidad de parcelas, la primacía del área “VS” ocupada por sobre la del área desocupada se daba al

interior de todos los sectores. La diferencia estaba en el reparto del total: si bien el Sector Este seguía concentrando una proporción similar, se podía percibir que el Sector Sur acrecentaba su proporción llegando a un 34% en detrimento de los restantes sectores. Esto era así porque las parcelas “Tipo VS” en el Sector Sur eran de gran tamaño. A su vez, este análisis nos permite corroborar que eran los Sectores Sur y Este los de mayor vacancia y subutilización, y los que presentaban el perfil físico y productivo que el DT pretendía transformar (77% del área) como se desprende de la Figura 31.

Figura 32

Distribución de área “Tipo VS” en m² según estado de ocupación y sector. Año 2008.



Fuente: elaboración propia.

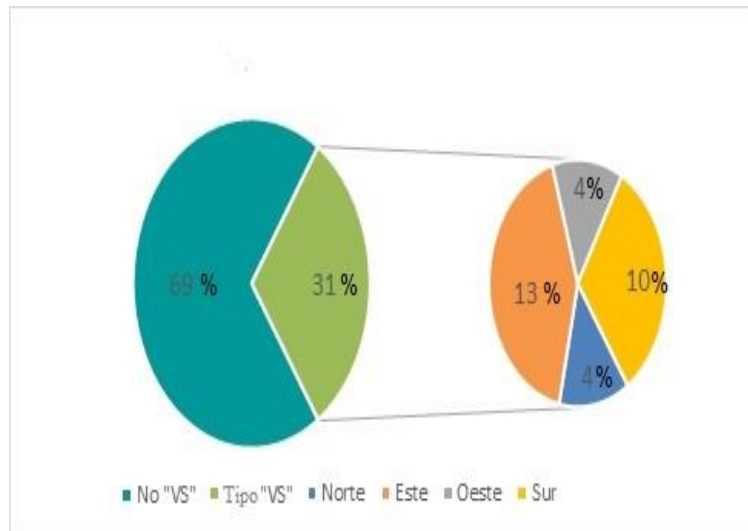
Pero, ¿cuál era entonces el verdadero estado de vacancia y subutilización en el DT hacia el año 2008? El mismo era diferente según los sectores considerados. Como se puede observar en el Anexo 14, el porcentaje de parcelas “Tipo VS” era bajo en cada uno de los sectores, con un máximo de 25% en el Sector Este. Ya medido en metros cuadrados, el porcentaje ascendía al 51% en el Sector Este, a un 36% en el Sector Sur y se encontraba en el orden del 16-18% en los restantes sectores. En total, la vacancia y subutilización en el DT promediaba un 31% como revela la Figura 33 en la siguiente hoja. Si se tienen en cuenta las parcelas en vez del área, ésta condición disminuía al 14% (ver Anexo 14). La Figura 36 (ver pág. 133) revela, por otro lado, la ubicación concentrada del sector “Tipo VS” del DT hacia el centroeste del mismo. En menor medida se destacaban el entorno al eje de Sánchez de Loria y Av. Almafuerde en dirección norte-sur y la zona de la estación Sáenz en el borde sudoeste del DT.

Como introdujéramos antes cuando tratamos cuestiones relativas a la regulación de usos del suelo en el Subcapítulo 5.3, cada parcela del DT pertenece a algún distrito de zonificación que limita la construcción en la misma, ya sea en su extensión o en su forma, así como en cuanto al uso que pueda realizarse en ella. Resulta interesante entonces saber qué potencial de edificabilidad tenían los predios

“Tipo VS” que hemos identificado como estratégicos para el desarrollo del DT⁴². Las Figuras 34 y 35 a continuación arrojan un poco de luz sobre esta cuestión. Es de destacar que dicho potencial puede aumentarse en un 25% si es que se destina a usos TIC acorde a la normativa de la Ley N° 2.972 (dando un total de 1.845.949 m²). Por otro lado se destacaba el peso de los Sectores Este y Sur (entre ambos sumaban 3/4 partes del potencial) porque eran los sectores con mayor estado de vacancia y subutilización, y a la vez los más afectados por zonificaciones de mayor F.O.T.

Figura 33

Distribución del área del DT por estado de vacancia o subutilización y sector. Año 2008.



Fuente: elaboración propia.

Figura 34:

Potencial de construcción en m² por distrito de zonificación en sector “Tipo VS”. Año 2008.

Distrito	Área Total (m ²)	F.O.T	Potencial de Construcción en predios “Tipo VS” (m ²)
C3 II	83.081	2	166.163
E1	31.460	2	62.921
E2	163.878	2	327.756
E3	37.320	3	111.960
I1	82.292	2	164.585
I2	19.345	2	38.690
R2b I	91.582	1,6	146.531
R2b II	366.213	1,2	439.455
R2b III	15.581	1,2	18.698
Total	890.753		1.476.759

Fuente: elaboración propia.

⁴² Se excluyen las parcelas de la manzana 036 de la sección 024 (comprendida entre las calles Lavarden, Los Patos, Montesquieu y Pedro Chutro) porque si bien en el año 2008 eran parcelas “Tipo VS”, rápidamente su zonificación se cambió de E2 a UP con lo cual ya no son aptas para la edificación.

Figura 35**Potencial de construcción en m² por sector del DT en sector “Tipo VS”. Año 2008.**

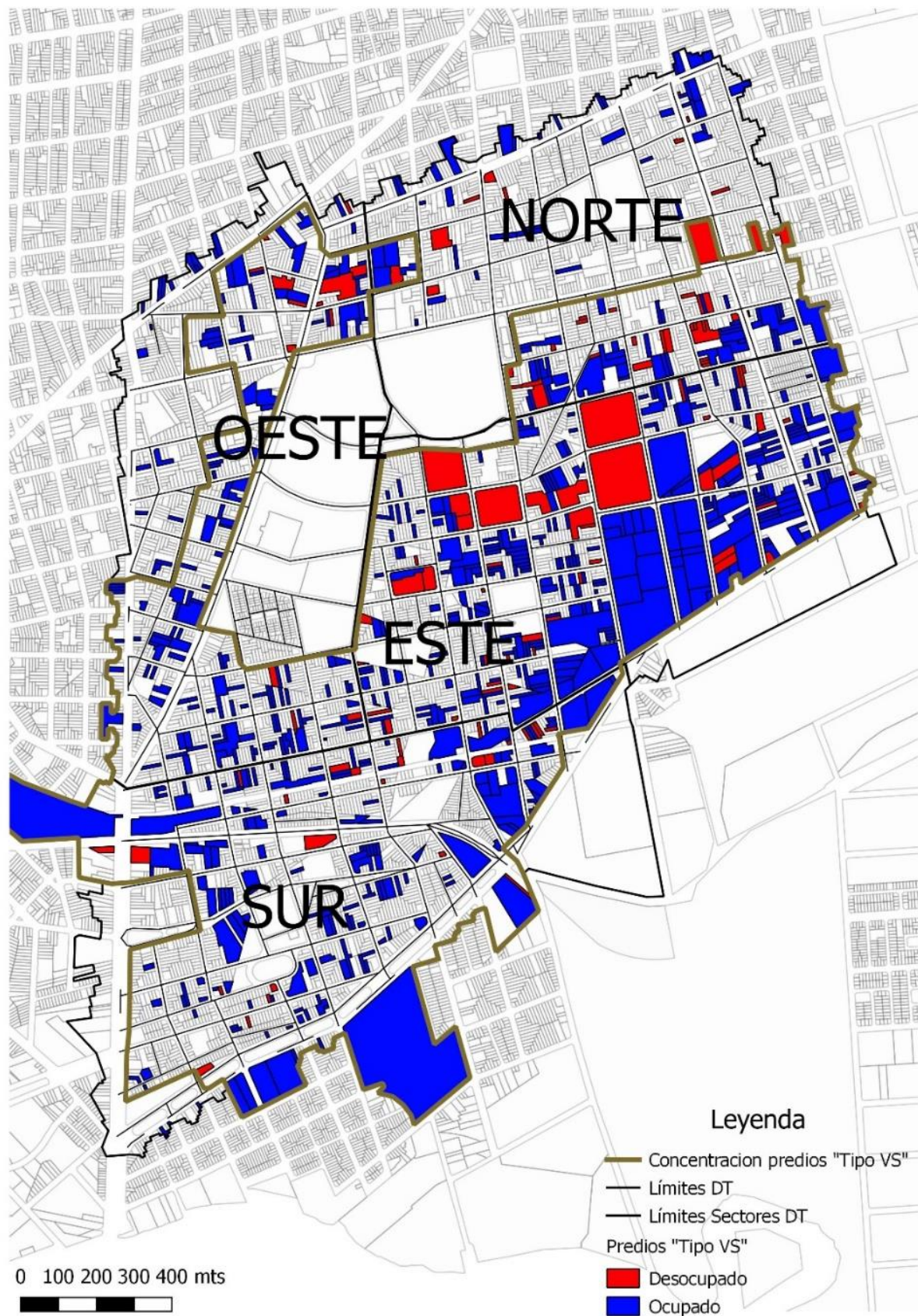
Sector	Potencial de Construcción en el DT (m ²)	%
Este	601.027	41
Norte	167.418	11
Oeste	198.597	13
Sur	509.717	35
Total	1.476.759	100

Fuente: elaboración propia.

Al verificar el estado de vacancia y subutilización promediando el año 2014 (es decir, la actualidad), se puede observar que ciertas tendencias se han mantenido mientras han aparecido algunos cambios. Las parcelas “Tipo VS” ocupadas continúan siendo más que las que se encuentran desocupadas y las proporciones del total de parcelas “Tipo VS” a través de los sectores se mantienen (ver Figuras 37 y 38 en pág. 134). No obstante, como se verifica en el Anexo 15, ha habido algunos cambios con respecto al 2008: en el Sector Norte, el número de parcelas “Tipo VS” desocupadas se ha reducido en un 22% mientras que en los Sectores Este, Oeste y Sur ha aumentado en un 25%, 77% y 52% respectivamente. Es muy probable que la reducción en el primer caso se deba a que aquellas parcelas que estaban desocupadas fueron refuncionalizadas, mientras que en los otros sectores, las mismas han aumentado porque habría una tendencia a abandonar las actividades de producción y de logística. Como veremos después, en algunos casos estas parcelas han sido ocupadas por nuevos usos (nuevos desarrollos inmobiliarios, empresas TIC, etc.). Ya cuando tratamos con las parcelas “Tipo VS” ocupadas, todas han visto reducir su número respecto al 2008: el porcentaje es mayor en el Sector Norte (30%) y menor en el Sector Sur (11%). Este fenómeno complementa al ya dicho de las parcelas desocupadas: varias de las parcelas ocupadas han pasado a estar desocupadas o han sido directamente refuncionalizadas. Luego si tenemos en cuenta tanto las parcelas ocupadas como aquellas desocupadas, la reducción se da en todos los sectores: mayor en el Sector Norte (27%) y menor en el Sector Sur (2%).

Figura 36

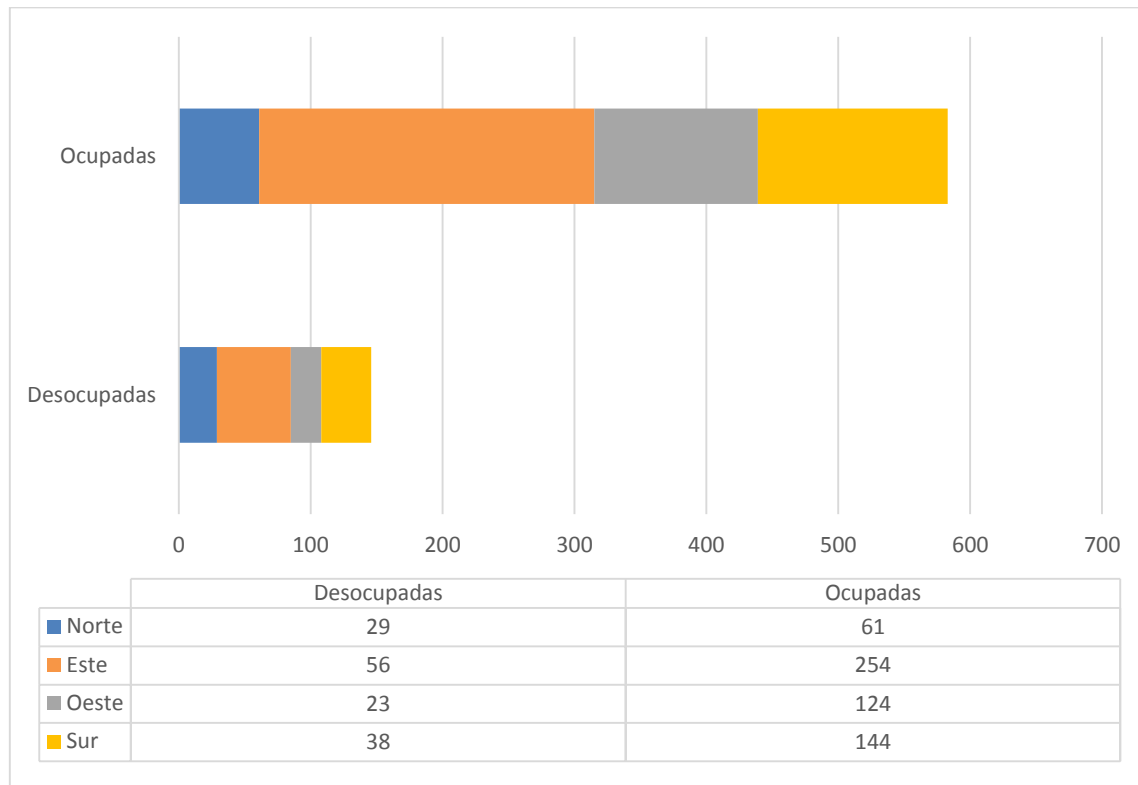
Distribución territorial de predios "Tipo VS" según estado de ocupación. Año 2008.



Fuente: elaboración propia.

Figura 37

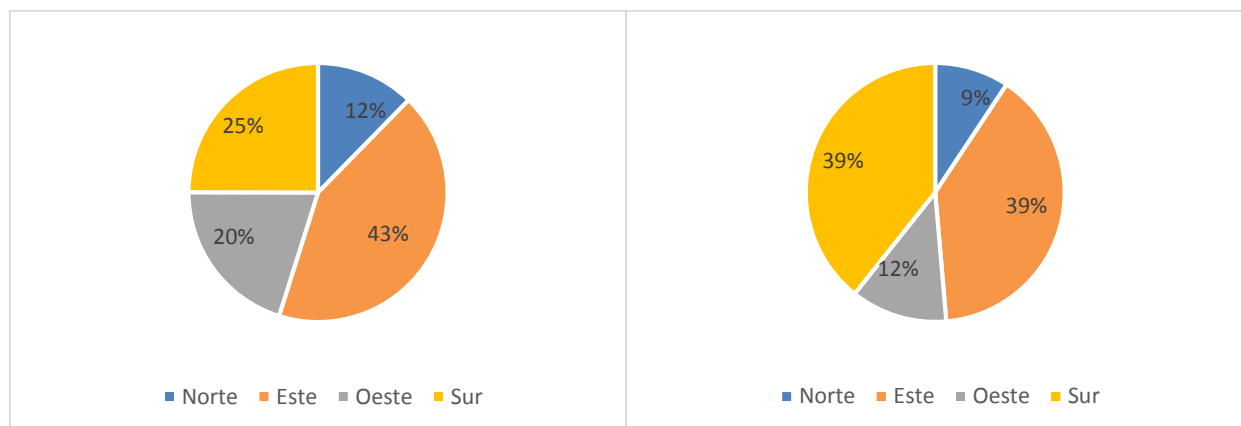
Cantidad de parcelas “Tipo VS” por estado de ocupación y sector. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Figura 38

Distribución porcentual del total de parcelas (izq.) y del área (der.) “Tipo VS” por sector. Año 2014.



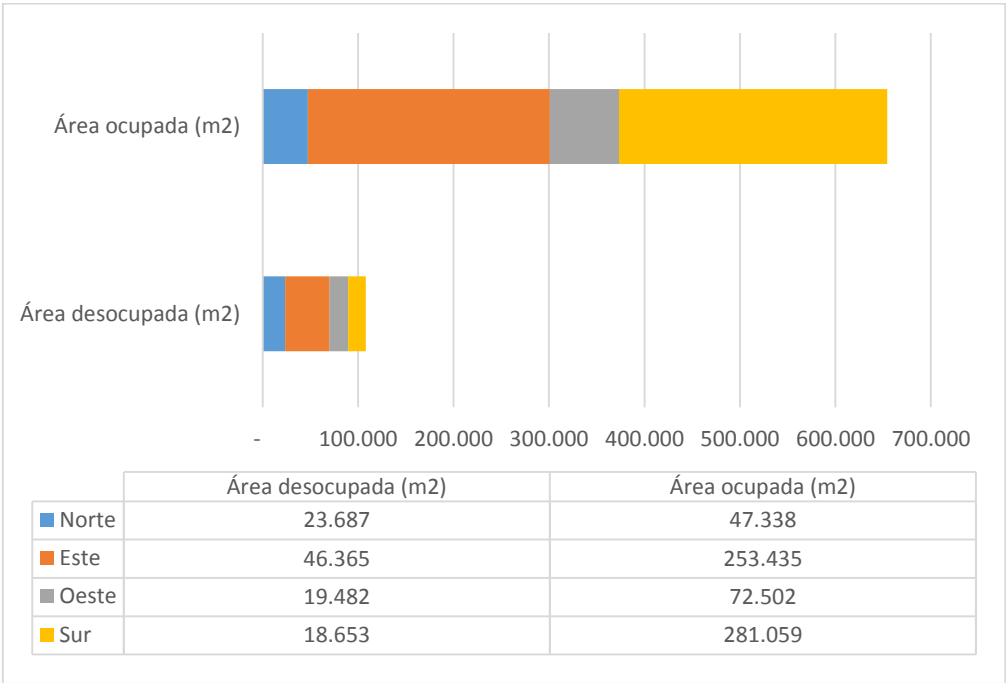
Fuente: elaboración propia.

Siguiendo con la información provista por los datos del Anexo 15, el panorama se modifica un poco si se tiene en cuenta el área en vez de la cantidad de parcelas. En primer lugar, tenemos sectores que disminuyen su cantidad de área “Tipo VS” desocupada y otros que por el contrario la aumentan. En el primer grupo tenemos a los Sectores Norte y Este. El primero ve reducida su área desocupada en un 22% respecto al año 2008 y el Sector Este, en un 53%. Respecto al cambio en el Este, éste es llamativo si

tenemos en cuenta que este sector ha aumentado su cantidad de parcelas “Tipo VS” desocupadas. Esto quiere decir que si bien algunas parcelas anteriormente ocupadas han pasado a estar desocupadas (aumentando el número de estas últimas), algunas parcelas de mayor tamaño pasaron de estar desocupadas en el 2008 a estar ocupadas con un nuevo uso en el 2014 (por ejemplo, el Banco Ciudad/Sede de Gobierno) lo cual hace reducir el número total de área “Tipo VS”. En cuanto a los Sectores Oeste y Sur, estos ven aumentar su área “Tipo VS” desocupada (68% y 31% respectivamente). Por otro lado, cuando tratamos con área ocupada, las diferencias respecto al 2008 acompañan a aquellas descriptas para las parcelas. Se da una reducción en todos los sectores, siendo mayor ésta en el Sector Norte (casi un 40%) y menor en los restantes (Este, 13%; Oeste, 22%; Sur, 3%). Tal como ocurre con las parcelas, la reducción del área total “Tipo VS” sin importar su condición de ocupación es marcada en el Sector Norte (alrededor del 35%). En los sectores Oeste, Este y Sur la reducción del área es menor (23%, 12% y 1,5% respectivamente) pero siempre mayor que cuando se la compara con la reducción de parcelas, salvo en el caso del Sur. La Figura 38 expone los diferentes pesos que adquieren los distintos sectores en términos de vacancia y subocupación en el año 2014 considerando parcelas o área. En ella se ve cómo el Sector Sur adquiere mayor importancia cuando se considera esta última. La Figura 39 nos permite ver que la cantidad de área “Tipo VS” ocupada continúa siendo ampliamente mayor que aquella que no lo está.

Figura 39

Cantidad de área “Tipo VS” en m² según estado de ocupación y sector. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

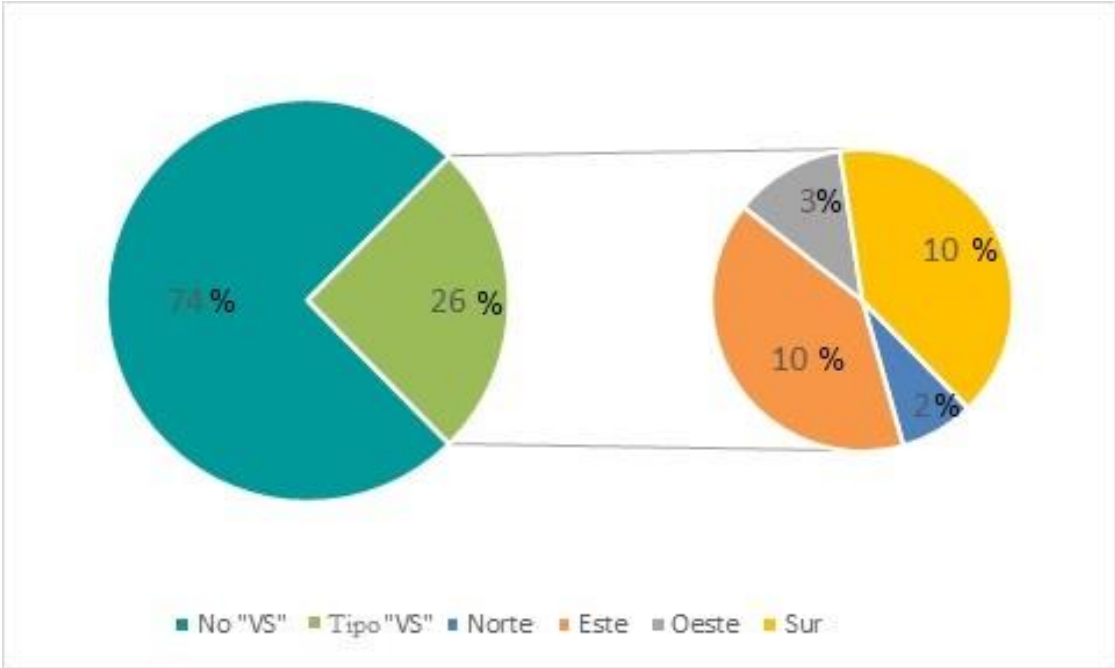
En síntesis, ha habido una reducción tanto de las parcelas como del área “Tipo VS” en el DT en todos los sectores. El área “Tipo VS” ha pasado de un 31% a un 26% en aproximadamente 5 años (ver

Figura 40). Al comparar con la Figura 33 (ver pág. 131), se nota una reducción del 13 al 10% en la participación del Sector Este en la incidencia sobre la vacancia y subutilización del DT, lo que manifiesta que la mayor parte de los predios “Tipo VS” perdidos son de dicho sector. En el Anexo 15 se verifica que dicho sector ha pasado de tener un 51% de su área “Tipo VS” a tener un 39%. Los demás sectores no han manifestado grandes reducciones, generalmente rondando entre el 6% y el 1%. En síntesis, el Este ha sido el sector que más impacto ha tenido en esta reducción del área “Tipo VS”, seguido del Sector Norte (de hecho, tanto este sector como el Este son los que han visto reducir su participación en el total vacante y subutilizado frente a los restantes).

En la Figura 41 de la siguiente página se pueden observar los cambios luego de 5 años. Se destacan en él las grandes parcelas en el Sector Este que han dejado de estar vacantes y subutilizadas así como la permanencia de un “núcleo duro” de vacancia y subutilización hacia el sudeste (en el entorno de la Av. Almancio Alcorta). Por otro lado, se aprecian algunas parcelas que han pasado de estar ocupadas a estar desocupadas, y viceversa, aunque son más las que han hecho el primero de los cambios. En cuanto al área de concentración, ésta sigue siendo la misma que en el 2008 con la única diferencia de que ahora hay menos densidad de galpones, terrenos y edificios productivos, en especial en el Sector Este donde varios predios han pasado a ser ocupados para grandes proyectos inmobiliarios.

Figura 40

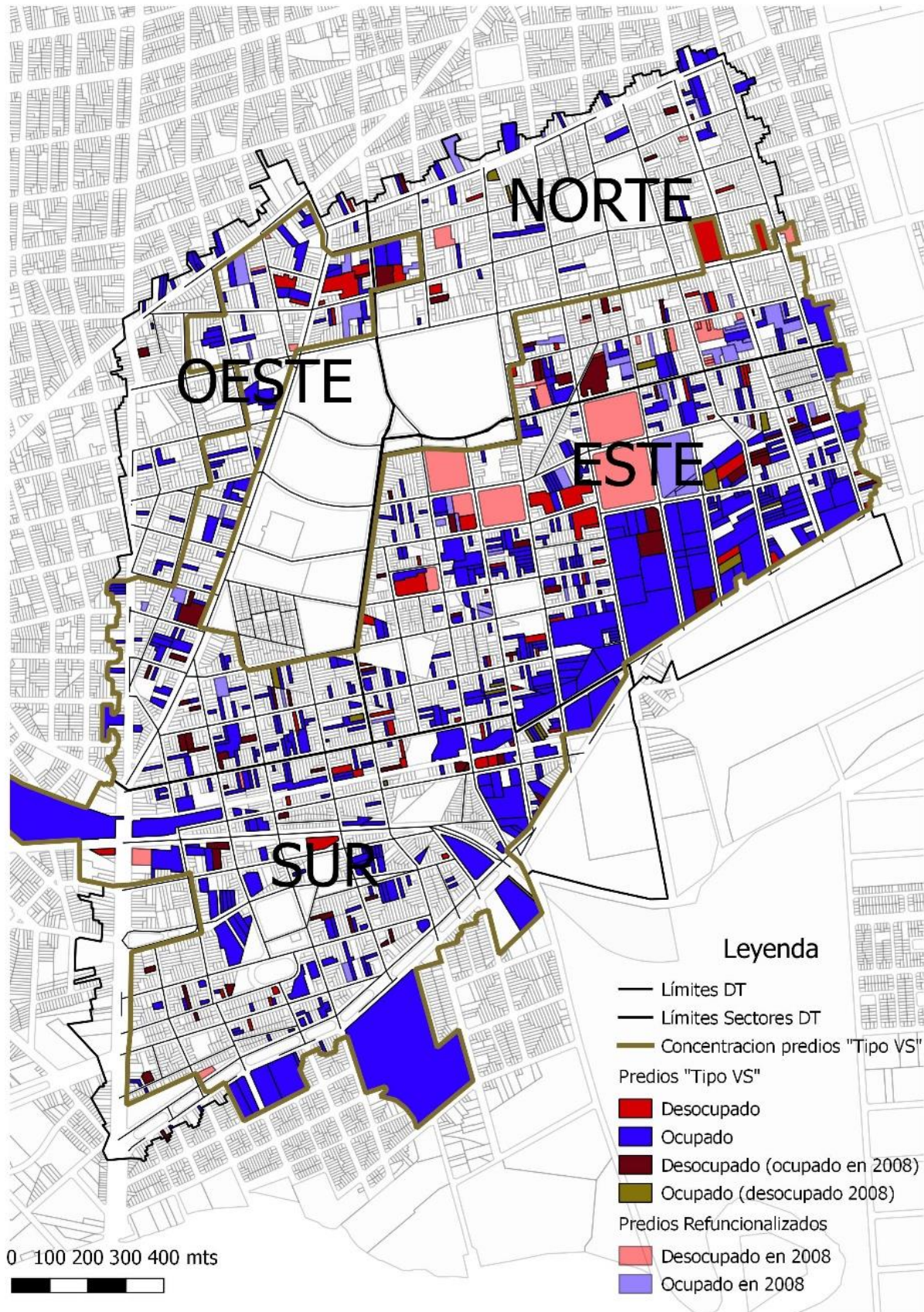
Distribución porcentual del área del DT según estado de vacancia y subutilización y sector. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Figura 41

Distribución territorial de predios "Tipo VS" según permanencia y estado de ocupación. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

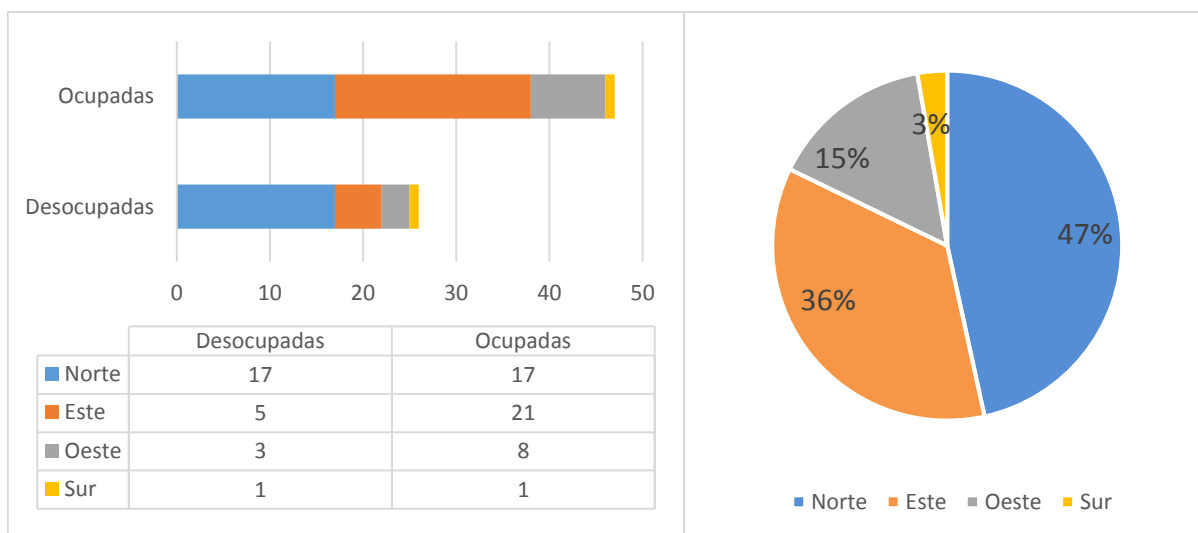
6.1.2. Zonas vacantes y subutilizadas en transformación

En el apartado anterior hemos hecho referencia a una reducción en la vacancia y subutilización del DT desde el año 2008 la cual se relaciona con cambios en el perfil urbano del DT, muchas veces ligados a “refuncionalizaciones” y al desarrollo inmobiliario. Es necesario entonces arrojar un poco de luz en este fenómeno, analizando su incidencia hacia el interior del DT, haciendo hincapié en aspectos tanto cuantitativos como cualitativos. De esta manera, se podrá tener una idea de las proporciones que adquiere esta transformación en los distintos sectores del DT al mismo tiempo que se podrá develar más sobre los nuevos usos que se instalan.

Siguiendo la línea comparativa ya expuesta antes, al analizar el número de parcelas refuncionalizadas hacia el 2014, advertimos que hay diferencias de magnitud según el estado de ocupación en el 2008 así como su localización dentro del DT. En efecto, como se puede apreciar en la siguiente figura, las parcelas “Tipo VS” ocupadas que experimentaron un cambio son más que aquellas desocupadas (47 frente a 26). Esto nos permite deducir que no ha sido aquel sector vacante y subutilizado del DT desocupado el objeto de la transformación en el barrio sino que ésta atañe a ambos tipos de espacios con preponderancia de los ocupados. Este cambio tiene una marcada incidencia territorial ya que los Sectores Norte y Este concentran el 83% de los cambios.

Figura 42

Cantidad de parcelas “Tipo VS” refuncionalizadas según estado de ocupación en 2008 (izq.) y distribución porcentual (der.) por sector. Año 2014.



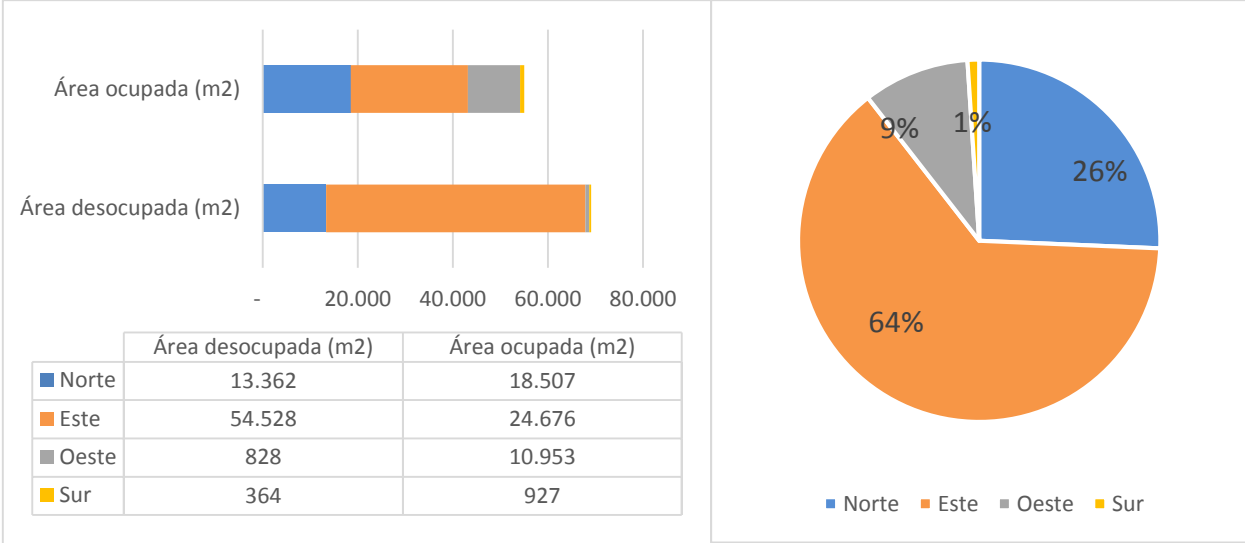
Fuente: elaboración propia.

El panorama cambia si se tiene en cuenta la superficie afectada en vez de la cantidad de parcelas. Por un lado el área refuncionalizada es mayor en el sector vacante o subutilizado desocupado en el año 2008 que en aquella parte ocupada, lo que nos permitiría concluir lo contrario de lo dicho antes: tiene más incidencia en la refuncionalización del DT el espacio vacante o subutilizado desocupado

(ver Figura 43). Se trata de 69.082 m² frente a 55.062 m². Por otro lado, al cuantificar el área, el peso de los Sectores Norte y Este es mayor aún (90%) con la salvedad de que es ahora el Este el que realiza el mayor aporte. No obstante, si tenemos en cuenta como se expresa en el Anexo 16, la incidencia del espacio “Tipo VS” refuncionalizado en los distintos sectores sobre el total vacante o subutilizado de cada sector, podemos observar que se refuncionalizó casi un 30% del espacio “Tipo VS” del Sector Norte, un 20% del Sector Este, un 11% del Sector Oeste y apenas un 0,42% del Sur (cifra insignificante). En síntesis, el sector que más se refuncionaliza en términos de superficie es el Sector Norte, pero es el Sector Este el que realiza el mayor aporte de m².

Figura 43

Cantidad de área “Tipo VS” refuncionalizada en m² según estado de ocupación en 2008 (izq.) y distribución porcentual (der.) por sector. Año 2014.

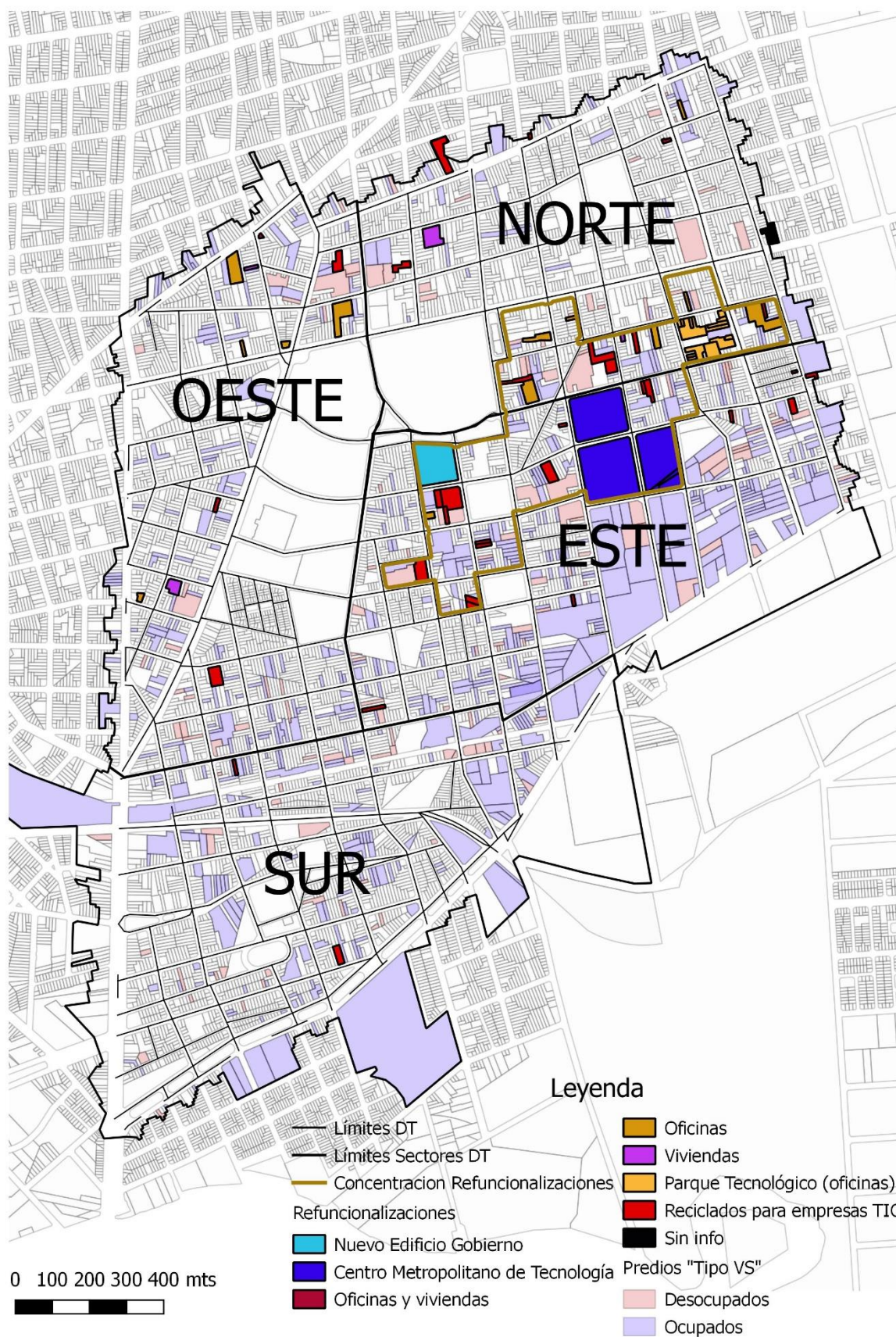


Fuente: elaboración propia.

De todas formas, el porcentaje de refuncionalización del espacio vacante o subutilizado en el DT es relativamente bajo como puede verse en la Figura 44 (ver pág. 141), ya sea medido en cantidad de parcelas o en cantidad de m²: tan sólo 8% en el primer caso y 14% en el segundo caso, cifra mayor en el caso del área debido a la compensación que supone el cambio de uso en las grandes parcelas localizadas en el Sector Este (ver Figura 45).

Figura 45

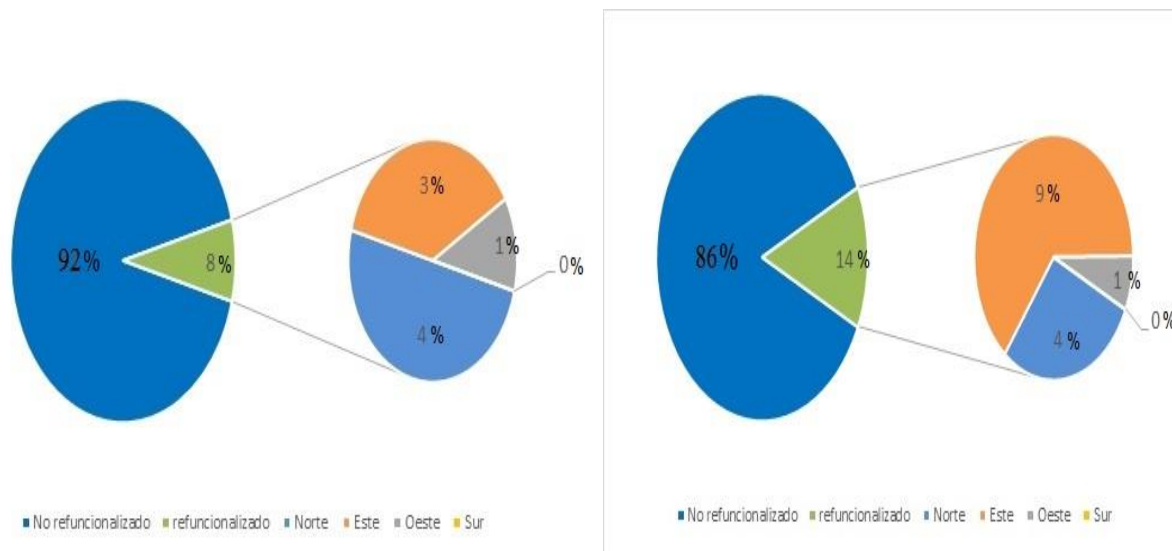
Distribución territorial de predios "Tipo VS" según estado de ocupación en 2008 y destino de refuncionalización. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Figura 44

Distribución de parcelas (izq.) y área (der.) “Tipo VS” en 2008 según estado de refuncionalización y sector. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Los galpones y edificios productivos desafectados y algunos lotes vacantes han tenido diversos destinos que hacen al proyecto del DT: nuevos desarrollos inmobiliarios de pequeña escala, grandes proyectos como el Banco Ciudad o el Centro Metropolitano Tecnológico, reciclado para radicación de empresas TIC (casos del Grupo Telefónica o de Bangho.), etc. Analizar el destino de los predios refuncionalizados nos permite ver qué tipo de desarrollos tiene más peso en la transformación del DT e inferir qué tipo de desarrollo podría estar beneficiándose más de las políticas urbanas implementadas en el área.

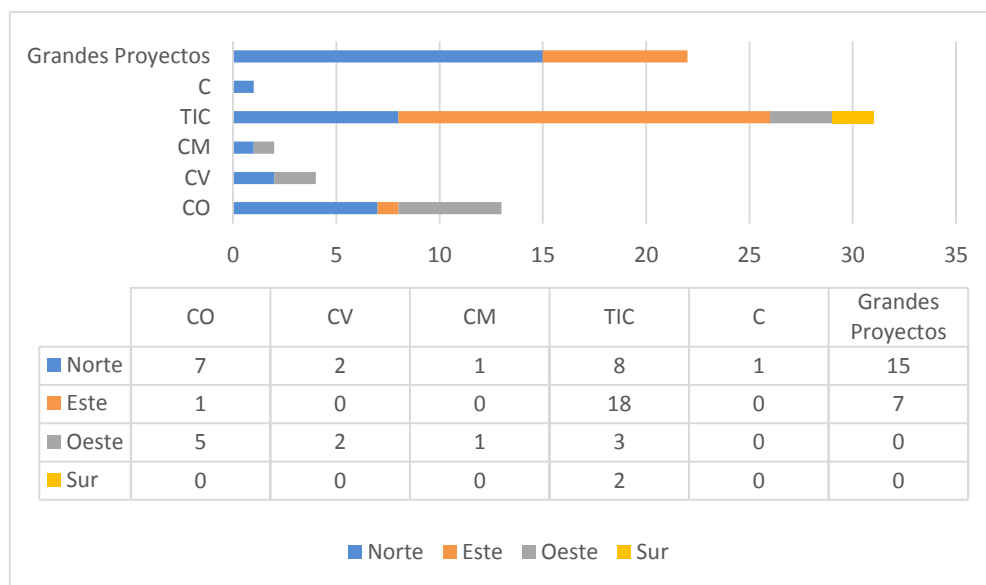
Las Figuras 46 y 47 a continuación nos permiten una aproximación al fenómeno de la refuncionalización de predios vacantes y subutilizados en el DT. Vemos por un lado que la mayoría de los predios se refuncionalizan para albergar usos TIC (31 parcelas contabilizadas, 58% de ellas en el Sector Este), seguido por los Grandes Proyectos (22 parcelas, concentradas cerca del eje de la calle Uspallata entre los Sectores Norte y Este) y la construcción de oficinas (13 parcelas, 92% concentrado en los Sectores Norte y Oeste). La construcción de vivienda así como de usos mixtos (oficinas y viviendas) tiene una participación menor, localizada únicamente en los Sectores Norte y Oeste.

Al contabilizarse en cambio el área refuncionalizada advertimos que el mayor aporte lo hacen los Grandes Proyectos con preponderancia del Sector Este (87%). A su vez notamos que el Sector Este aporta más a la refuncionalización del DT, algo que ya habíamos introducido en el apartado anterior. El uso TIC pierde relevancia frente a los Grandes Proyectos pero en él, los Sectores Oeste y Sur acrecientan su incidencia. Por otro lado, no se advierten cambios significantes en la consideración de los desarrollos inmobiliarios de oficinas, viviendas y edificios mixtos.

De lo expuesto anteriormente se puede subrayar que la mayor parte del espacio vacante y subutilizado del DT se refuncionaliza en Grandes Proyectos así como en empresas TIC a través del reciclado de predios, con preponderancia de los Sectores Norte y Este sobre un área que se concentra cerca del eje de la calle Uspallata al sur de la Av. Caseros (ver Figura 45 en pág. 140). Luego adquieren relevancia los desarrollos inmobiliarios de menor escala, sobre todo de viviendas y oficinas. Los mismos se sitúan mayoritariamente en los Sectores Oeste y Norte con concentraciones importantes cerca del eje de la calle Uspallata así como al sur del Parque de los Patricios, y en menor medida, al norte de Av. Caseros en el oeste del DT.

Figura 46

Cantidad de parcelas “Tipo VS” en 2008 refuncionalizadas según destino de la obra y sector. Año 2014.

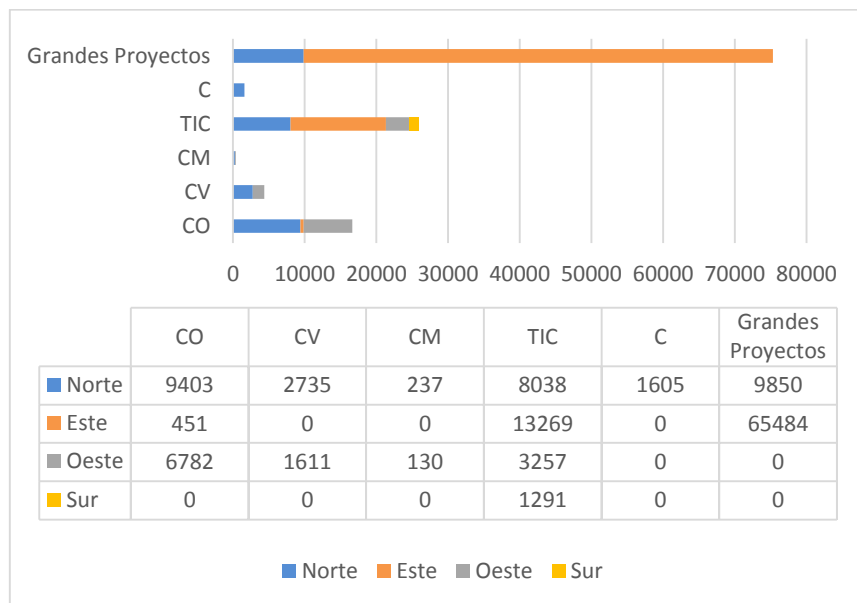


Nota: La letra “C” refiere a un proyecto en construcción cuyo destino final no ha podido ser develado ni en campo ni posteriormente en sitios. El mismo se encuentra en la el Sector Norte.

Fuente: elaboración propia.

Figura 47

Cantidad de área “Tipo VS” en m² en 2008 refuncionalizada según destino de la obra y sector. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

6.1.3. El desarrollo inmobiliario en el Distrito Tecnológico: ¿nuevo perfil urbano?

A pesar de existir una considerable refuncionalización del espacio vacante y subutilizado del DT (sobre todo en los Sectores Norte y Este), es menester destacar que el desarrollo inmobiliario no se ha concentrado únicamente en aquellas parcelas vacantes, sino también en otro tipo de inmuebles que están por fuera del ámbito de la industria y la actividad logística, tal cual se devela en la siguiente figura:

Figura 48

Distribución de proyectos inmobiliarios en el DT según condición de vacancia y subutilización en 2008 por parcelas y área. Año 2014.

	Proyectos Inmobiliarios en 2014 según condición de vacancia o subutilización en 2008.			
	Parcelas	%	Área	%
“Tipo VS”	42	42	98288	76
No “Tipo VS”	58	58	30826	24
Total	100	100	129114	100

Nota: Se incluyen construidos, en construcción o proyectados hacia el momento de la investigación.

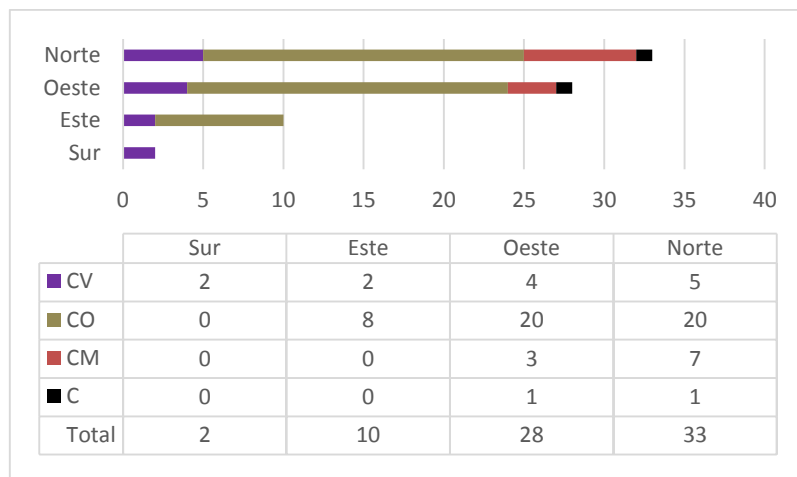
Fuente: elaboración propia.

En ella se puede apreciar que el número de parcelas en condición de vacancia y subutilización en el 2008 (es decir, que han sido refuncionalizadas) es menor al de aquellas que no lo estaban. No obstante, si se tiene en cuenta el área, ésta es mayor en las parcelas del “Tipo VS” hacia el 2008 debido

a la presencia de grandes proyectos inmobiliarios que se localizan en este tipo de predios. Si los restásemos, el área no “VS” adquiriría más importancia. En cuanto a la localización de los nuevos desarrollos inmobiliarios, dejando de lado a los grandes proyectos, podemos ver que la mayor cantidad de desarrollos en pequeñas superficies se concentra en los Sectores Norte y Oeste (83%) mientras que el Sector Sur sólo aporta un 3% (ver Figura 49).

Figura 49

Cantidad de proyectos inmobiliarios según destino y sector. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

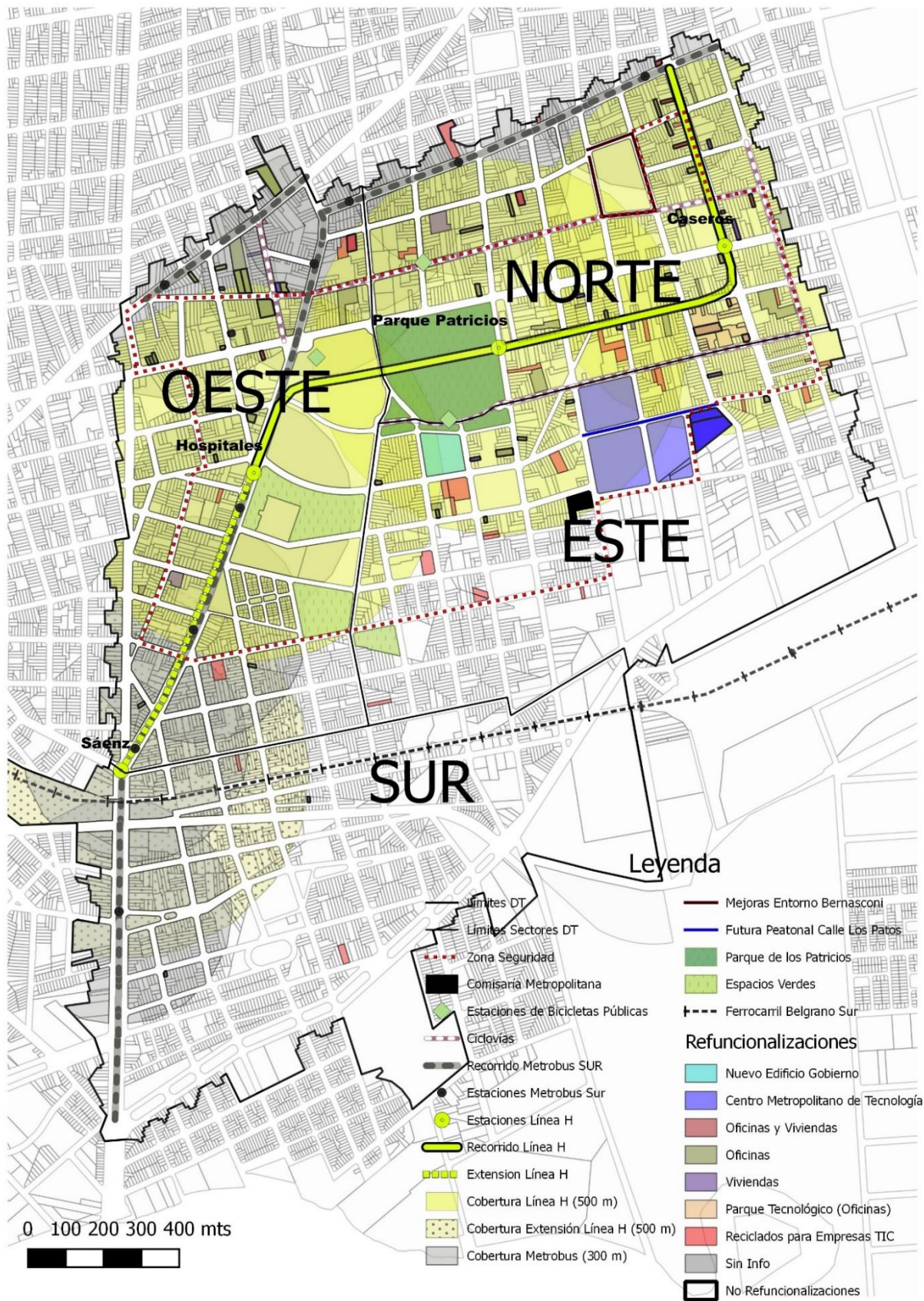
En el Norte y el Oeste es posible identificar zonas o ejes de desarrollo en torno a las cercanías al noroeste del DT, en la zona de la Av. Sáenz-Almafuerte entre Caseros y Chiclaña y en el eje de la Av. Jujuy-Colonia. Si tomamos en consideración los grandes desarrollos y el reciclado de predios “Tipo VS” del 2008 para albergar usos TIC⁴³, la zona cercana al eje de la calle Uspallata entre los Sectores Norte y Este adquiere una remarcada importancia. En contraste, queda remarcada la ausencia de desarrollo en el Sector Sur y en el “núcleo duro” industrial-logístico del Sector Este cercano al eje de Almafuerte (manzanas de más de 1 hectárea en las inmediaciones del estadio de Huracán). En síntesis, el cambio de perfil urbano se manifiesta más hacia el norte del DT y en los alrededores del Parque de los Patricios, en gran parte relacionados con los nuevos equipamientos urbanos, el espacio público revalorizado y la nueva infraestructura de transporte⁴⁴. La siguiente figura nos permite ver este patrón espacial creado (en la Figura 52 de la pág. 147 se señalan las concentraciones).

⁴³ No se ha incluido en esto los usos TIC en parcelas que no eran antiguos galpones e industrias que luego fueron reciclados. Por ejemplo, varias empresas TIC son Pymes que muchas veces alquilan residencias y se instalan allí, sin hacer cambios mínimos en la morfología de la unidad, por lo cual no se puede inferir que hubo en el medio un desarrollo inmobiliario. Tampoco se han incluido las parcelas que albergasen usos TIC ya desde antes del Proyecto del DT ya que no corresponden al desarrollo del DT (de todas formas como indicaremos adelante, son pocos casos).

⁴⁴ No hemos incluido las nuevas escuelas en el mapa para no exponer demasiada información que pueda impedir la legibilidad del mismo. Además, como ya hemos señalado antes, estos establecimientos no constituyen capital de interés para los desarrolladores inmobiliarios ni tampoco para los empleados y empresarios TIC.

Figura 50

Distribución territorial de proyectos inmobiliarios según estado de vacancia o subutilización (refuncionalización) en el 2008 y destino de obra. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Algo importante a destacar es que varios desarrollos aprovecharon los cambios de regulación que permiten los usos TIC en parcelas residenciales (R2b I y R2b II). Esta normativa ha hecho que sea posible construir en el DT grandes proyectos destinados a usos TIC, edificios de oficinas y edificios de oficina y vivienda (mixtos), así como reciclar pequeños galpones para albergar empresas TIC. En la Figura 52 se puede constatar que esto ha reforzado la concentración en los ejes antes descritos. Estas parcelas representan un 32% del total de las parcelas afectadas por proyectos inmobiliarios con uso TIC⁴⁵. Considerando el área afectada, ésta es mayor (ver Figura 51). De esta manera se puede ver el impacto que ha tenido el cambio de la normativa en el desarrollo inmobiliario de la zona al permitir el uso TIC al interior de los barrios por fuera de los ejes comerciales. Si no fuese por este cambio de normativa, la extensión del DT nunca habría podido ser tal y las concentraciones serían mayores al situarse en los ejes principales (si es que el proyecto lograba despertar interés alguno con estas restricciones).

Figura 51

Cantidad de parcelas y área en m² posibilitada para desarrollos inmobiliarios para usos TIC por cambios en la regulación de usos. Año 2014.

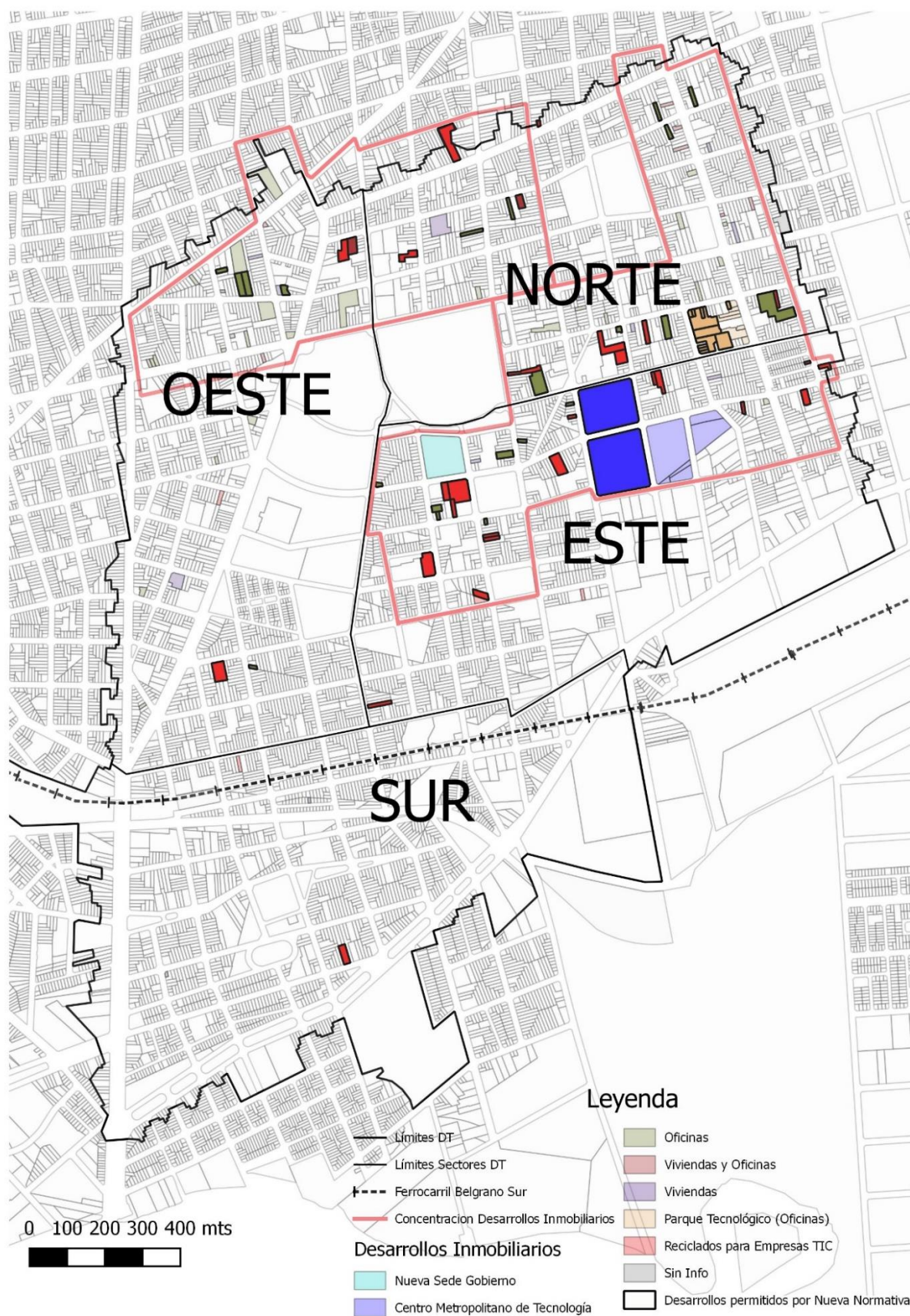
	Parcelas	%	Área (m ²)	%
Desarrollos Inmobiliarios posibilitados por cambios en la regulación de usos	64	32	88.288	56
Desarrollos Inmobiliarios restantes	137	68	69.694	44
Total	201	100	157.982	100

Fuente: elaboración propia.

⁴⁵ Una vez más, no hemos tenido en cuentas las parcelas afectadas con usos TIC en el 2014 que no fuesen “Tipo VS” en el 2008. Sólo nos interesan los usos TIC que involucren reciclado de inmuebles subutilizados o vacantes.

Figura 52

Distribución territorial de proyectos inmobiliarios según aprovechamiento de la normativa urbana y destino de obra. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Otra variable a tener en cuenta es la categoría de las viviendas y oficinas, la cual responde en gran parte a cambios en la dinámica socio-económica que se espera en la zona con la llegada del DT. Desafortunadamente, no existe información estadística exhaustiva a nivel de la zona del DT o de los distintos barrios que lo componen sobre categoría de viviendas construidas (sencilla, confortable, lujosa y suntuosa) así como de oficinas. No obstante, podemos hacer un seguimiento y una aproximación hacia lo que se construye a partir de fuentes periodísticas y de la industria, en donde se suelen resaltar diversos aspectos cualitativos de las obras así como los volúmenes de inversión. En el Anexo 17 se pueden ver fotos de algunos de los emprendimientos que a continuación señalamos.

En el DT, como ya mencionáramos, se destaca el reciclado de antiguos predios productivos para albergar nuevas oficinas. Tenemos el caso de Tgestiona, la compañía de outsourcing de procesos de negocios del Grupo Telefónica, que estrenó su nueva sede en una antigua fábrica de autopartes detrás del Parque de los Patricios, la cual llevaba 15 años de abandono. Con una inversión de 20 millones de pesos se convirtió en una oficina de último diseño con características de *coworking*, cuyo ambiente se construyó alrededor de un patio interno con jardín para la distensión de los trabajadores (LA NACIÓN, 2011). Se destaca también el reciclado de un viejo galpón industrial de 1.200 m² por parte de NS Desarrollos para albergar oficinas corporativas (FERNÁNDEZ FROZA, 2014). El mismo concepto tiene el edificio Lof sobre la calle Lavardén cerca del futuro Centro Metropolitano de Tecnología, un edificio reciclado con extensas superficies libres y techos altos que garantizan flexibilidad y permiten múltiples configuraciones (FERNÁNDEZ FROZA, 2014).

Varias oficinas directamente fueron construidas desde cero. Se destacan sobre el borde del DT en la avenida Chiclana los edificios HIT 1 y HIT 2, “hoteles de industrias tecnológicas”, un concepto innovador. El primero de ellos consiste en un edificio inteligente de 10.000 m² con 9 plantas libres, 65 cocheras y gimnasio, superficies y formas contractuales flexibles, todo a la manera de los hoteles turísticos. Los pisos cuentan con sala de servidores, Aa Aa VRV, frentes DVH, grupo electrógeno y cocheras. El segundo edificio se prevé para residencia, “un edificio joven, moderno, canchero y con buen diseño” (ARQ, 2012). Los responsables del Parque Tecnológico, cerca de la zona de las avenidas Jujuy y Caseros, planean desarrollar una manzana de 45.000 m² donde planean levantar cuatro edificios corporativos “a la medida del cliente que pueda surgir”, con oficinas alquilables y paseo comercial con patio de comidas de por medio, un estilo que se asemeja más a una galería comercial o shopping (ARQ, 2012). Otro gran proyecto que sobresale en la zona es el ya mencionado Centro Metropolitano de Tecnología que contará con oficinas públicas, locales comerciales, universidades, gimnasio, sala de reuniones y auditorio (LA RAZÓN, 2015). Otro edificio corporativo por la misma zona es el Tesla Patricios, de clase A, que demandó una inversión de 37 millones de pesos. La desarrolladora SETSA lanzó por su lado dos proyectos por 70 millones de pesos, el C+Tower, de nuevos pisos de oficinas categoría AA y el Net Tower, también de nueve niveles con cocheras y espacios comunes (FERNÁNDEZ FROZA, 2014). Con una inversión de 22 millones de pesos, se proyectó Surcentral DT, un edificio de 2.500 m² en

la esquina de Diógenes Taborda y Gregorio Pomar, con terraza accesible con equipamiento y áreas verdes (FERNÁNDEZ FROZA, 2014). En cuanto a “edificios inteligentes”, se puede mencionar el ejemplo de la firma G&L Group que está llevando a cabo la construcción de sus nuevas oficinas detrás del Parque de los Patricios. Con una inversión de 1,5 millones de dólares, la premisa es “el cuidado del medio ambiente sobre la base de la robotización de servicios, presencia de espacios verdes y control solar para el ahorro de energía” (LA NACIÓN, 2013). El edificio también cuenta con múltiples espacios comunes y de reuniones. Los desarrollos de Smart Office también aplican tecnología para aumentar la eficiencia (paneles solares, iluminación LED, sistemas automatizados de control, etc.) (FERNÁNDEZ FROZA, 2012). El edificio Novatech One en Patagones 2665 ofrece oficinas que van desde los 87 hasta los 152 m² “equipados con toilettes, aire acondicionado, office completo por unidad y en espacios comunes CCTV, sistema de iluminación LED, generador solar para la iluminación, ascensores de última generación y cocheras y bauleras opcionales” (CANAL AR, 2011). Por su parte, Bureau del Sur de Horacio Rizzuti Propiedades es otro de los proyectos en marcha al norte de la avenida Caseros. Se trata de un proyecto de 10.000.000 dólares con oficinas AAA en un terreno de 9.379 m² (FERNÁNDEZ FROZA, 2014). Las modernas sedes de la USAL y el ITBA dispuestas en unas grandes manzanas equipadas dentro del Centro Metropolitana de Tecnología también hacen su aporte a este cambio “cualitativo” en la construcción del DT. Por último, el nuevo edificio del Gobierno, a pesar de ser una obra pública, exhibe los más altos estándares de diseño y construcción sustentables y cuenta además con estacionamiento para bicicletas, comedor y gimnasio para empleados y auditorio para 320 personas (CLARÍN, 2015).

Aunque los edificios residenciales no sean los que abundan en el DT como ya señalamos antes, algunos casos se destacan. Tal es el caso del edificio de La Imprenta el cual cuenta con unidades funcionales de uno y dos ambientes, estudios y lofts (REPORTE INMOBILIARIO, 2009). El mismo cuenta con piscina, sum y gimnasio. Otro emprendimiento, en Rondeau al 3300, cuenta con terraza verde, parrilla y solárium. El edificio Star Building IV en Cátulo Castillo al 2900 también reúne algunas de estas características.

En vista de las descripciones de los edificios promocionados, pareciera que ninguno de los desarrollos residenciales así como de las nuevas edificaciones destinadas a oficinas se caracteriza por el empleo de tecnologías de construcción bioclimáticas, salvo el caso de la nueva sede de gobierno de la Ciudad y contados casos de desarrollos de capital privado. Esto pone en cuestión los incentivos vistos anteriormente acerca de promoción de construcciones sustentables.

En contraste las de construcciones de alto estándar y calidad vistos anteriormente, podemos señalar la paralización total de las obras de vivienda social en el área del DT y el desfinanciamiento del Instituto de la Vivienda de la Ciudad y sus programas denunciado por varios movimientos sociales (UNIDAD POPULAR CABA, 2015). Según Zapata (2012, 2013), y tal cual se ha podido contrastar en campo, los únicos proyectos de autogestión de la vivienda impulsados por la Ley N° 341 que fueron concretados han sido el de la Cooperativa Emetele en la calle Monteagudo 597 atrás del parque donde

se albergan aproximadamente 320 familias (iniciado en el 2003) y el de la Cooperativa de Vivienda Uspallata en la calle Uspallata 2750 (iniciado un año antes) donde se alojan aproximadamente 25 familias. En cambio, las obras de los inmuebles situados en Uspallata 2944 (otorgada a Humanista Fénix en el 2004 para albergar 24 familias), Monteagudo 492/494 (Volver al Empezar, año 2004, 15 familias), Famatina 3351/3355 (Cooperativa Puja Llakta, año 2006, 12 familias), Iguazú 732 (Desde el Pie, mismo año, 15 familias) y Einstein 250 (El Obelisco, 2005, 12 familias) se encuentran con importantes demoradas o completamente paralizados (en el Anexo 17 se puede ver una foto de una obra). Estos proyectos sobresalen a su vez por su ubicación al sur del DT, en el área menos valorizada (ver Anexo 18).

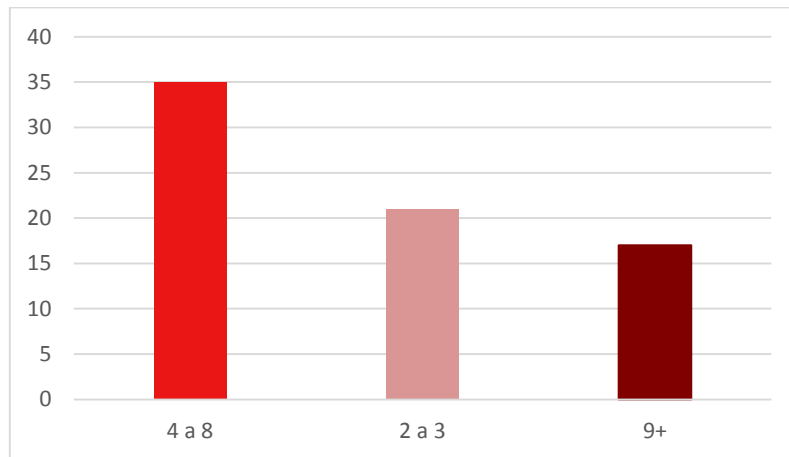
Una última cuestión no menos importante a tener en cuenta en los cambios en el perfil urbano de la zona es el proceso de densificación que implica este desarrollo inmobiliario en los últimos años a partir del crecimiento en altura, es decir, la cantidad de plantas que se construye. Esto está relacionado no sólo por los atractivos que genera la zona para el desarrollo de estos proyectos (nuevos usos) sino por la normativa urbana que los habilita. Como se puede apreciar en la Figura 54 (ver pág. 152), la zona del DT se caracterizaba hacia el 2008 por ser una zona de casas y edificios bajos (ver fotos en ANEXO 19). La mayoría de los predios de más de 9 plantas se concentraban en las inmediaciones de la Av. Caseros al norte del DT. Otro aporte en altura lo hacía el equipamiento urbano, en particular los hospitales como el Hospital Penna, el Churruca-Visca en la Av. Almafuerce o el Aeronáutico, todos hacia el oeste y hacia el sur (aunque estos no suelen extenderse por sobre la totalidad de la planta de sus predios). Si tenemos en cuenta el promedio de plantas de las parcelas en el DT, no existen grandes disparidades entre los distintos sectores que componen al DT. En efecto, el Sector Norte contaba con un promedio de 1,74 plantas por parcela; el Oeste, con 1,61 plantas; el Este, con 1,36 plantas; y el Sur, con 1,37.

La Figura 53 a continuación marca la distribución de los emprendimientos según la cantidad de plantas proyectadas. Casi un 50% se concentra en el intervalo de edificios de tamaño medio (4 a 8 plantas). Existe a su vez un número importante de proyectos de más de 9 plantas. De todas formas, el número de proyectos inmobiliarios no contabiliza lo suficiente como para significar un cambio radical del perfil urbano de la zona⁴⁶. Sin embargo, su distribución heterogénea y concentrada puede revelarnos algunas tendencias. En promedio, los nuevos edificios del Sector Norte tienen una elevación de 6,23 plantas; los del Sector Oeste, 6,22 también; los del Sector Este, 3,5; y por último, los del Sector Sur, 5 (aunque estos son apenas 2). Sólo hacia el norte del DT y en especial en el oeste en la zona de la Av. Caseros y la Av. Chiclana es que puede hablarse de una concentración importante (en el 2008 el promedio de plantas era de 1,74 en ese sector en particular). La Figura 54 pone en relación estos nuevos emprendimientos con los niveles de plantas de 2008.

⁴⁶ Ya mencionáramos antes en el Capítulo 5.3 que el proyecto del DT no pretendía modificar las alturas de la zona. De todas maneras un transcurso de 5 años no habría alterado significativamente el perfil.

Figura 53

Cantidad de proyectos inmobiliarios según cantidad de plantas. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

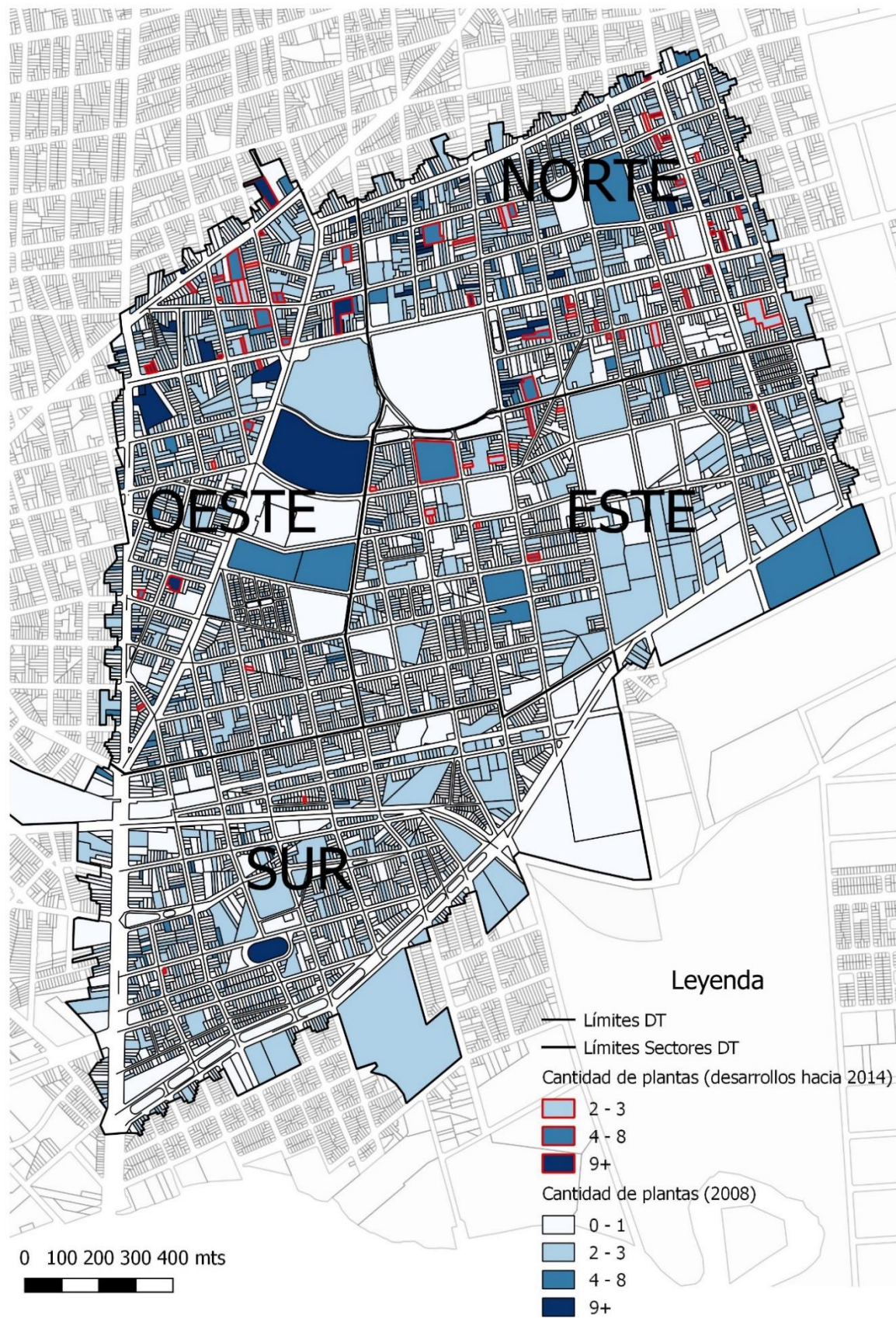
Otra forma de estudiar los cambios ocurridos en el DT es a partir de la evolución a lo largo de los años de la superficie cubierta total habilitada por el Gobierno de la Ciudad para la construcción de nuevas obras y la ampliación. Esto no sólo nos permite identificar la interacción de la dinámica inmobiliaria en el DT con variaciones estructurales del mercado de la Ciudad, sino que también nos permite comparar variaciones respecto a las tendencias en otras zonas de la ciudad así como al promedio de la misma. De esta manera podremos tener una verdadera noción de la importancia de la construcción en el DT. La tabla del Anexo 20 resume esta información estadística de gran utilidad.

La Figura 55 (ver pág. 153) muestra la evolución de la cantidad total de superficie cubierta autorizada, ya sea de ampliaciones u obras nuevas, de viviendas y locales de los barrios de Parque Patricios y Barracas (“barrio *control*”)⁴⁷ así como de los promedios de las distintas zonas de la Ciudad y la Ciudad misma, en el período que va desde el 2002 al 2014. En el gráfico se advierte que en el período anterior a la creación del DT (2002-2008), comúnmente identificado como de valorización y gran crecimiento del desarrollo inmobiliario, hay una tendencia al incremento, si bien con fluctuaciones, de la superficie habilitada para la construcción. Es de destacar en este período la posición de la curva del DT por debajo de las curvas de las restantes zonas, incluso por debajo del promedio de la Zona Sur a la cual pertenece. Se puede decir que la zona de Parque Patricios no experimentó un “boom” inmobiliario en este contexto salvo por el año 2003 donde el crecimiento fue de casi 1200%. Considerando obras nuevas y ampliaciones por separado, el fenómeno no varía demasiado, Parque Patricios continúa posicionándose por debajo de Barracas y las otras zonas (ver Anexo 21).

⁴⁷ Se obvia incluir a Nueva Pompeya y su “barrio *control*” porque la mayor parte del área del DT pertenece al barrio de Parque Patricios y es donde se concentran la mayor cantidad de desarrollos inmobiliarios como vimos anteriormente. La parte del DT de Nueva Pompeya tiene pocos desarrollos y gran parte del barrio se encuentra por fuera del mismo en realidad, lo mismo que Boedo, salvo que su parte del DT sí cuenta con varios desarrollos. Los desarrollos inmobiliarios contabilizados en este indicador que estuvieren por fuera del DT podrían compensar los desarrollos que no son estimados al encontrarse en Boedo o Nueva Pompeya.

Figura 54

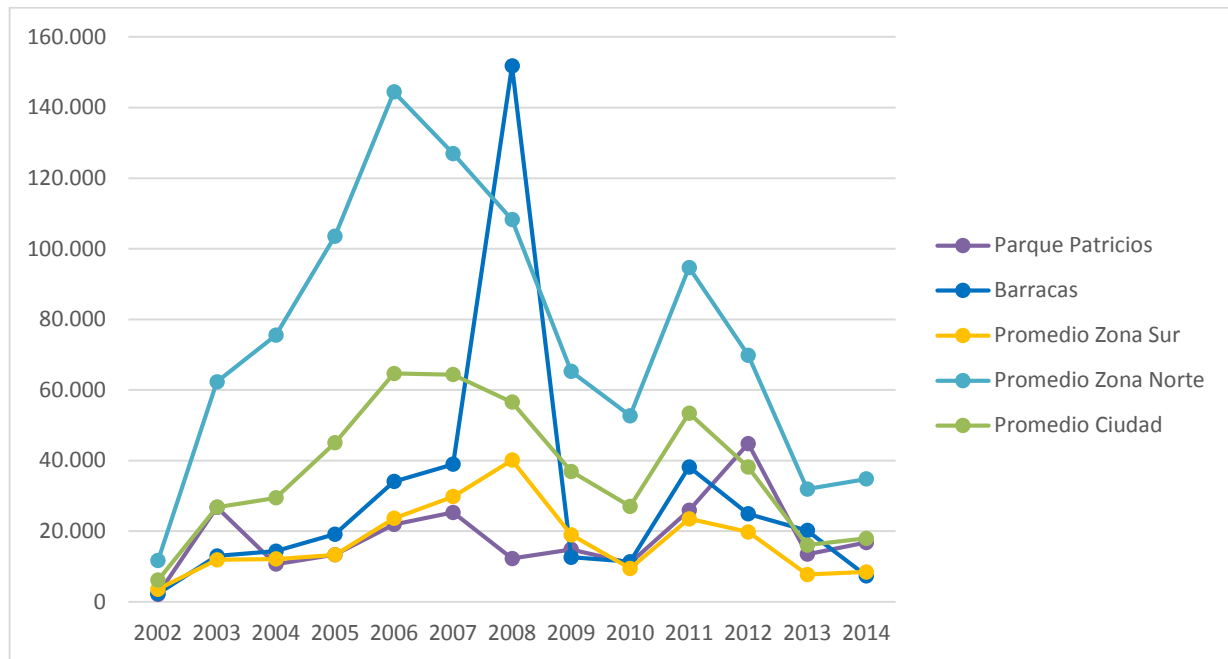
Distribución territorial de edificios construidos, en construcción o proyectados según cantidad de plantas en relación con lo ya construido. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

Figura 55

Evolución de la superficie total en m² autorizada para la construcción y ampliación de viviendas y locales según barrio del DT, "barrio control" y Zonas de la Ciudad. Período 2002-2014.



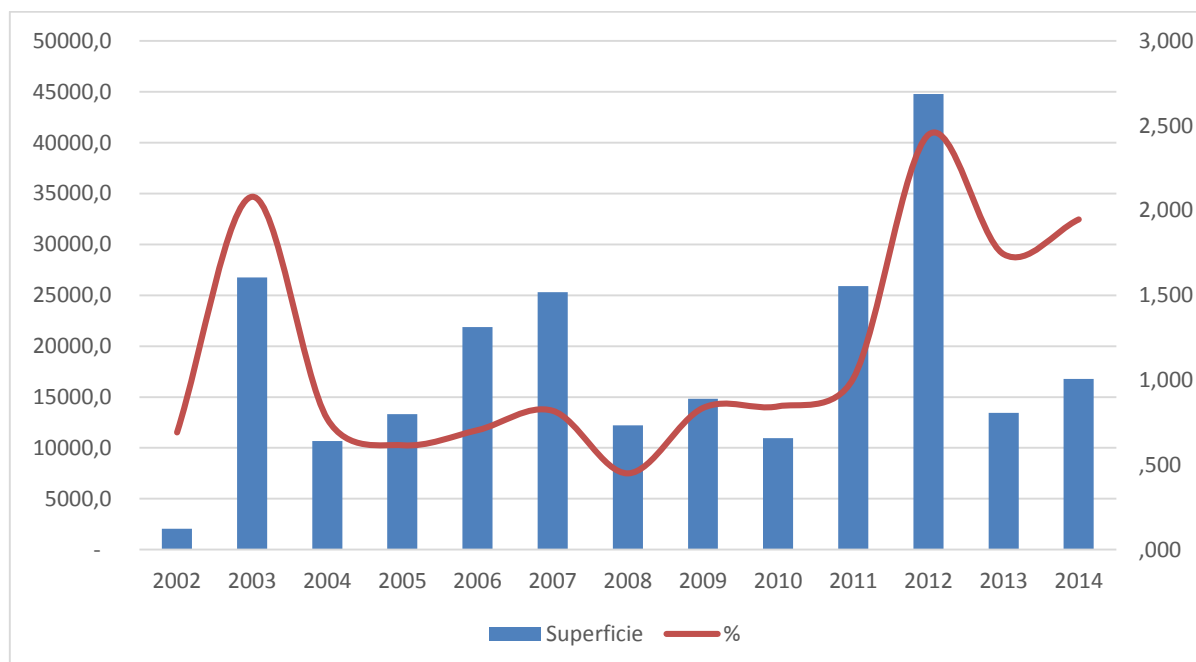
Fuente: elaboración propia.

Ya en el año 2009 con la creación del DT se advierte un leve ascenso de Parque Patricios (21%) en un contexto de decaimiento en la Ciudad a decir por el comportamiento de las restantes curvas. En efecto Barracas presenta un descenso del 92% mientras la Zona Sur muestra valores negativos del 53%, la Zona Norte del 40% y la Ciudad (en promedio) del 35%. El contraste entre Parque Patricios y la Zona Norte, la cual concentra gran parte de la construcción en la Ciudad, es marcado. Si volvemos a los gráficos diferenciados entre obras nuevas y ampliaciones (ver Anexo 21), se puede apreciar que las obras nuevas decaen en Parque Patricios en el 2009, pero hay un fuerte crecimiento de las ampliaciones en ese año en torno al 265% que lo compensa, en un contexto de caída pronunciada en el resto de la Ciudad. No obstante, el crecimiento total en Parque Patricios no se mantiene hacia el 2010, experimentando el mismo una caída del 26% en un contexto de descenso general más pronunciado (la Zona Sur incluso llega a registrar un descenso del 50%). En el año del 2010 se da una situación inversa a la del 2009: las ampliaciones registran una caída abrupta del 75% volviendo a los niveles del 2008 pero las obras nuevas crecen un 60%. Al siguiente año el mercado vuelve a tomar un impulso, demostrado por el crecimiento general en toda la Ciudad de la superficie autorizada de construcción, ya sea de construcciones nuevas o de ampliaciones. Aquí la importancia del DT se hace una vez más presente si tenemos en cuenta que el crecimiento en Parque Patricios se mantuvo hacia el año 2012, mostrando ese año una variación del 73% mientras Barracas muestra valores negativos en torno al 35%, lo mismo

que la Zona Sur (16%), la Norte (26%) y el promedio de la Ciudad (29%)⁴⁸. El año 2012 se conoce como un año de paralización total del mercado inmobiliario debido a dificultades ocasionadas por el denominado “cepo cambiario”⁴⁹. Como ya dijimos, su incidencia se manifiesta en toda la Ciudad salvo en Parque Patricios. De hecho, en ese año el barrio de Parque Patricios alcanzó su representación máxima dentro del total de lo construido en la Ciudad con un 2,45%⁵⁰. La generación del DT ha hecho que Parque Patricios supere niveles promedios del 1% alzando el desarrollo inmobiliario con respecto a la Ciudad desde su punto más bajo en el año 2008 (ver Figura 56). Entre los años 2010 y 2012, crecieron en Parque Patricios tanto las obras nuevas como las de ampliaciones. No obstante, las primeras lo hicieron en un 367% y las segundas en un 95%. A pesar de esta alza en el 2012, al año siguiente Parque Patricios registra una caída abrupta (-70%) siguiendo la tendencia de declive del mercado.

Figura 56

Evolución de la superficie cubierta total en m² autorizada para obras nuevas y ampliación de viviendas y locales en Parque Patricios y porcentaje de participación en el total de la Ciudad. Período 2002-2014.



Fuente: elaboración propia.

⁴⁰ Un informe de la Secretaría de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires referente a la evolución de la actividad constructiva en el barrio de Parque Patricios en el período 2001-2012 (SSPLAN, 2014) da cifras bastante diferentes a las aquí expuestas. En efecto respecto al año 2011 menciona una actividad constructiva que aumentó un 19,0% y decreció 180,5% y 165,1% en la Ciudad y en la Zona Sur respectivamente. El informe es poco claro en cuanto a qué se refiere con actividad constructiva (¿construcciones nuevas, ampliaciones o algo más?) ni brinda aclaraciones metodológicas para poder entender la causa de las divergencias en los números, los cuales a priori deberían surgir de la misma base de datos con la que trabajamos aquí. Aun si considerásemos ampliaciones por un lado y obras nuevas por el otro, las cifras no se acercarían.

⁴⁹ Hacia mediados del año 2012, el Banco Central fortaleció las medidas restrictivas a la adquisición de dólares para ahorro, ahorro que en muchos casos es utilizado para la compra de inmuebles. Esta restricción al acceso a la divisa extranjera generó una disminución en la demanda de inmuebles (los cuales tienen su precio en dólares) que condujo en última instancia a una contracción del mercado.

⁵⁰ El mismo informe que se citó en la nota al pie n° 40 menciona que esta cifra estaría en realidad cerca del 3,5%. Tampoco en este caso podemos brindar explicaciones acerca de las diferencias entre nuestras cifras y las elaboradas por la Secretaría de Planeamiento por las razones ya expuestas en la anterior nota.

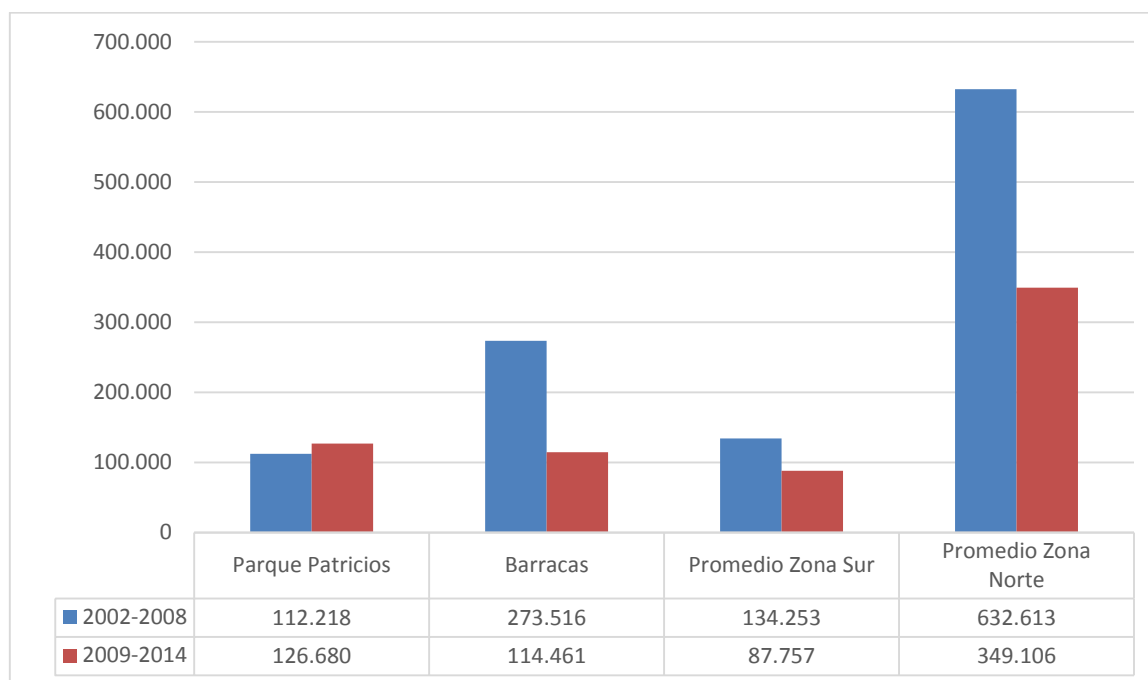
Finalizado el período de análisis, se destaca el posicionamiento de Parque Patricios por encima del promedio de la Zona Sur y del barrio de Barracas, en el mismo nivel que el promedio de la Ciudad entera, pero aún por debajo de la Zona Norte. No obstante, la diferencia con esta última zona decreció: si en el año 2002 era del 465% y en el año 2008 del 785%, en el año 2014 la misma era de tan sólo 107%. Se percibe también un descenso de las obras de ampliaciones en Parque Patricios que si bien ha sido una tendencia en general en la Ciudad, en Parque Patricios ha sido mucho más marcado ya que entre 2012 y 2014 hubo una reducción del 93%.

Además de la evolución de la superficie cubierta total habilitada para la construcción y ampliación de locales y viviendas, resulta de importancia tener en cuenta el total acumulado en relación a la creación y desarrollo del DT. La Figura 57 de la siguiente página muestra el total de superficie total autorizada (la cual se puede dar como efectivamente construida) en dos períodos distintos divididos por la aparición del proyecto del DT en la zona de Parque Patricios a fines del año 2008. En ella resulta evidente el impacto que ha tenido el DT puesto que antes del mismo, Parque Patricios llevaba una superficie total autorizada menor a la del promedio de la Zona Sur y a la de Barracas y muy por debajo del resto de las zonas que usamos para la comparación. No obstante, en el siguiente período la situación se revierte: Parque Patricios supera a la Zona Sur y a Barracas aunque sigue situándose muy por debajo de las restantes zonas⁵¹. Otro fenómeno que se advierte es que la superficie total crece en el segundo período en el caso de Parque Patricios mientras que decrece en todas las zonas restantes en comparación. Si dividiésemos el total construido en construcciones nuevas y ampliaciones, las tendencias se mantendrían. Es de destacar también las variaciones que se dan en los permisos en Parque Patricios por la aparición del DT según se trate de construcciones nuevas o ampliaciones (ver Anexo 22). Para el primer caso, se puede apreciar que el crecimiento es casi del 8% mientras que en el segundo es de alrededor del 51%, indicando que las ampliaciones de obras existentes adquirieron una importancia considerable con la aparición del DT, posiblemente por la oportunidad que reviste el reciclaje de antiguos galpones y edificios productivos. Su importancia también se devela en ciertos contextos como el del año 2009 donde las obras de ampliaciones hicieron crecer el total de los metros cuadrados del barrio mientras los desarrollos inmobiliarios de obras nuevas cayeron, según se ha podido ver en párrafos anteriores. De todas maneras, los momentos de crecimiento y decrecimiento de obras nuevas y ampliaciones fluctúan a lo largo del período. Lo importante a destacar es que ambas crecieron con la aparición del DT en Parque Patricios. Si bien las cifras de desarrollo inmobiliario no son del todo exactas como ya se señalara, es importante relativizar el impacto de este desarrollo teniendo en cuenta el gran potencial que tiene el DT en cantidad de m² posiblemente a desarrollar dada la actual normativa, los cuales son ampliamente superiores a los actuales. No obstante, reiteramos, la tendencia es positiva dado el contexto que atraviesa la Ciudad.

⁵¹ Una fuente periodística resalta que en Parque Patricios hacia fines del 2014, entre proyectos públicos y privados, se construyeron alrededor de 300.000 m², cifra que supera ampliamente los datos por nosotros recolectados. Al no ahondar en detalles, no nos es posible clarificar a qué se debe la discrepancia (ROZENWASSER, 2014).

Figura 57

Superficie total acumulada en m² autorizada para construcción y ampliación de viviendas y locales por barrio del DT, "barrio control" y Zonas. Periodos 2002-2008 y 2009-2014.



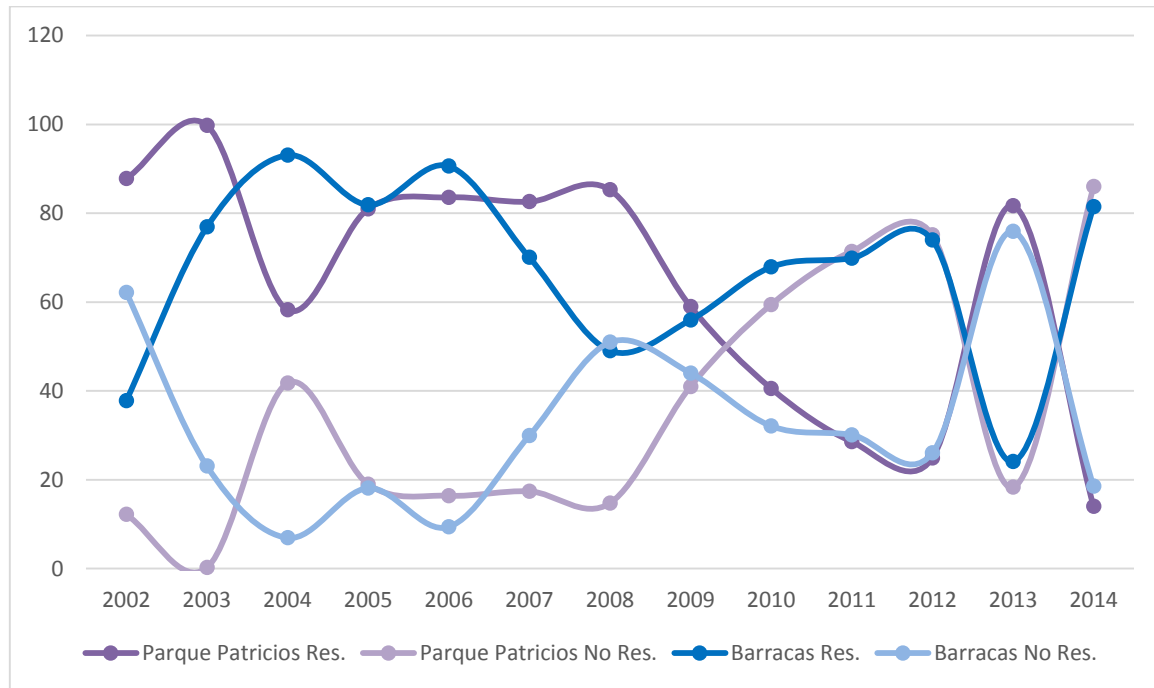
Fuente: elaboración propia.

En cuanto al tipo de construcciones que se están dando en la zona del DT, mucho puede decirse sobre las tendencias que se dan a partir de 2009. El DT ha concentrado numerosos desarrollos inmobiliarios destinados a oficinas y otro tipo de usos comerciales, tal cual se vio con la descripción de las obras hecha antes. Esto nos da una pauta del peso que tiene el desarrollo de inmuebles para usos no residenciales. La Figura 58 a continuación compara la superficie total autorizada según uso residencial o no residencial (en las fuentes, especificado como uso para vivienda o locales). En él puede observarse que en el período anterior al DT (2002-2008), tanto en el barrio de Parque Patricios como en el barrio de Barracas, la superficie en construcción es ampliamente destinada al uso residencial. En el primer caso la curva promedia en torno al 80% mientras que en el segundo lo hace en torno al 70%. Dejando de lado las diferencias de magnitud, en ambos casos el peso del desarrollo de viviendas es marcadamente alto. A partir del año 2009 se observa el ascenso marcado de la superficie no residencial en el barrio de Parque Patricios (salvo un repentino decaimiento en el año 2013) el cual llega al pico de 86% en el año 2014, lo que significa una superficie residencial de tan solo el 14%. Por lo contrario, Barracas no comparte esta tendencia. Sorprendentemente su curva describe una trayectoria complementaria a la de Parque Patricios lo cual indica una clara divergencia del comportamiento de sus mercados. Esta tendencia cambia si consideramos sólo ampliaciones (ver Anexo 23). Por un lado, las fluctuaciones constantes en las curvas de Parque Patricios en el caso de las ampliaciones no nos permiten sacar las mismas conclusiones que en el anterior caso ya que no se ve una divergencia tan marcada entre el período anterior y el período posterior al DT. Aunque, por otro lado, es notable la marcada importancia

que tiene la superficie no residencial en las ampliaciones posteriores a la aparición del DT ya que concentran casi toda la superficie en este período, salvo en el año 2014 que decaen abruptamente. Sin embargo, en Barracas se da el mismo fenómeno salvo con un retroceso anterior de los altos porcentajes de la superficie no residencial.

Figura 58

Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para la construcción y ampliación en Parque Patricios y Barracas (“barrio control”) según uso. Período 2002-2014.

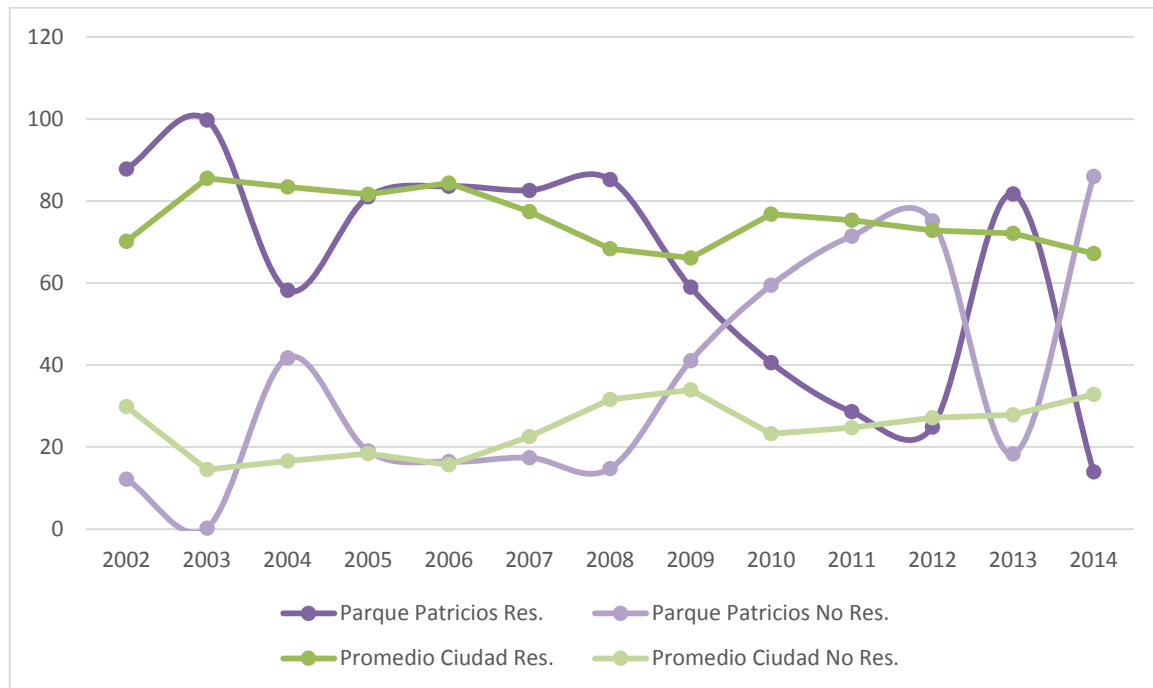


Fuente: elaboración propia.

Este análisis puede repetirse comparando a Parque Patricios con otras zonas de la Ciudad o bien con la Ciudad misma. A continuación, la Figura 59 demuestra claramente como el cambio de Parque Patricios a construcciones no residenciales a partir del año 2009 se debe a las políticas urbanas del DT y no al contexto general del mercado inmobiliario, el cual como se puede apreciar en la gráfica, sigue siempre enfocado en la construcción residencial (promediando en el primer período un 80% y en el siguiente un 70%), salvo en el caso específico de las ampliaciones que en determinados momentos se vuelcan más a la superficie no residencial (ver Anexo 24). El mismo análisis se puede hacer con las Zonas Norte y Sur (ver Figura 60). Salvo por el año 2009 donde la superficie no residencial supera a la residencial en la Zona Sur (capaz por la acción del DT), la tendencia es a la construcción de superficies residenciales. Queda entonces clara el fuerte impulso que le da el DT a la concreción del objetivo de llevar el barrio de Parque Patricios a la mixtura de usos del suelo lo cual favorece la sustentabilidad económica de la zona para el gobierno (SSPLAN, 2014).

Figura 59

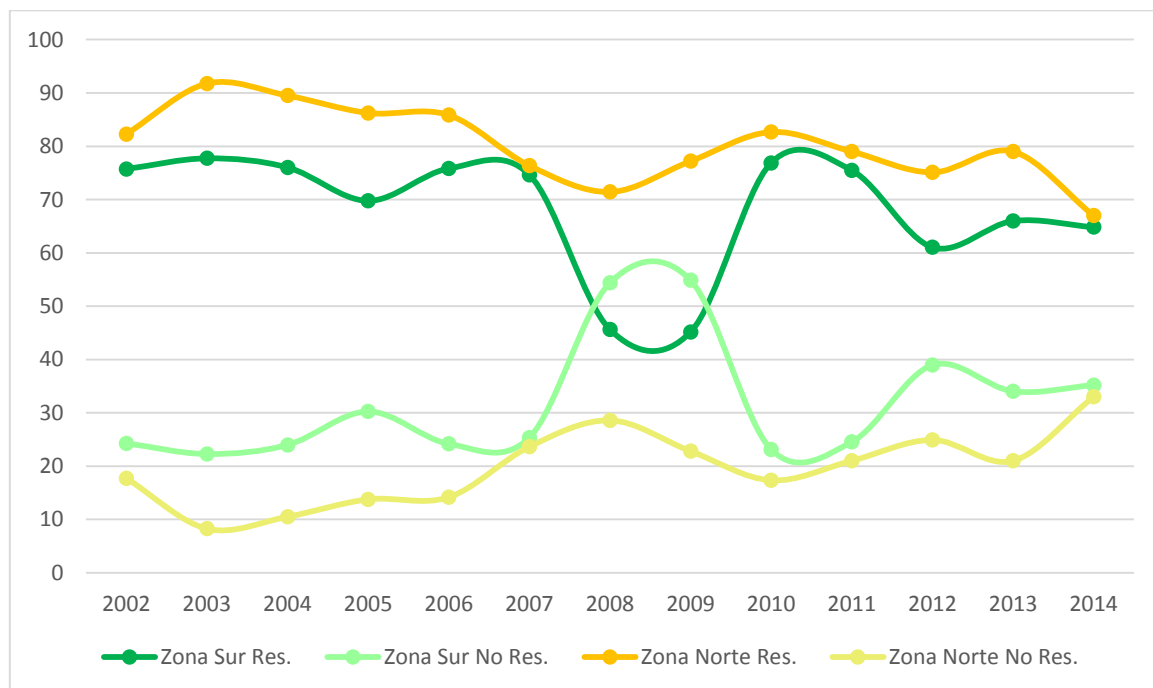
Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para la construcción y ampliación en Parque Patricios y Ciudad de Buenos Aires (promedio) según uso. Período 2002-2014.



Fuente: elaboración propia.

Figura 60

Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para la construcción y ampliación en Zona Norte y Zona Sur según uso. Período 2002-2014.



Fuente: elaboración propia.

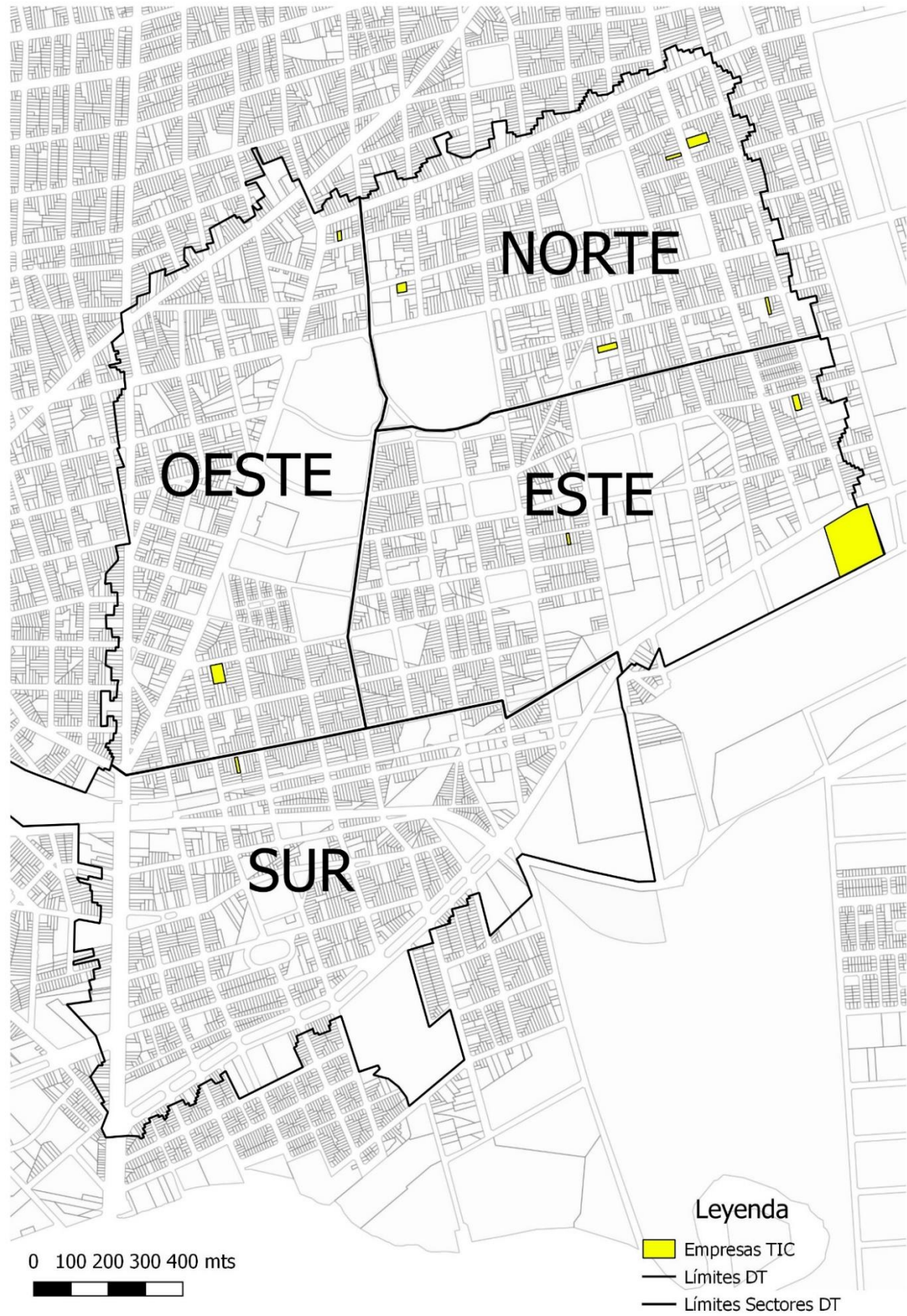
6.1.4. Economías de aglomeración en el Distrito: la incursión de las empresas TIC en la zona de Parque Patricios

A medida que se preparaba el proyecto del DT para su sanción, varios estudios fueron llevados a cabo por instituciones como la Universidad Di Tella (muchas veces en cooperación con el Gobierno) a fin de evaluar las distintas potencialidades que tenía el DT para la radicación de empresas TIC. Estos estudios centraban su análisis en cuestiones de economías de localización y determinación de factores de conformación de *clusters* tecnológicos. Uno de los estudios más importantes es el de Goytía *et al* (2009) en el cual se señalaba que entre los factores más sobresalientes estaban la cercanía a los clientes, la seguridad y las exenciones impositivas. La existencia de amenidades no era tan importantes aunque de todas formas tenían que existir en cierto nivel junto a oferta comercial para poder generar un ámbito propicio para el trabajo. Al momento de presentar el área del DT, el estudio señalaba que la zona de Parque Patricios y las inmediaciones no contaba con ninguna empresa TIC radicada tal cual se puede apreciar en el Anexo 25. En efecto las mismas se concentraban en el microcentro y en el corredor norte. No obstante, si accedemos al Mapa del Distrito Tecnológico elaborado por el Gobierno de la Ciudad (GCBA, 2008-2014e), se puede observar que sí existían algunas empresas ya localizadas en el DT al momento de la sanción de la Ley, tanto nacionales (9 en total) como internacionales (2 en total). Estas empresas TIC no mostraban ningún arreglo espacial determinado hacia 2008 (ver Figura 61).

Luego de las intervenciones del gobierno en el área, varias empresas TIC han ido radicándose en el DT, algunas provenientes de otros barrios de la ciudad pero también empresas nuevas (*startups* en muchos casos). La evolución de la radicación de las mismas ha sido siempre positiva a lo largo de los años: hacia mitades del año 2011 la cantidad de empresas ascendía a 75, en enero de 2012 ya se superaban las 100, en junio del 2013 había cerca de 144 y en julio del 2014, unas 176, según diversos informes del MDEGC. Estos informes no diferencian en el total a aquellas TIC que ya estaban instaladas en el DT antes de la ley de promoción, aunque como ya indicáramos, su número es despreciable (tan solo un 6%). De esta manera, se puede apreciar que la tendencia a la formación de un *cluster* de TICs en el área es marcada. Sin embargo, la formación del mismo presenta ciertas heterogeneidades en su interior. En efecto, la distribución de las empresas es bastante desigual como se revela en la Figura 62 (ver pág. 161): el Sector Norte del DT concentra casi el 50% de las empresas, mientras que los Sectores Este y Oeste se reparten el restante 50%. En el otro extremo, el Sector Sur del DT apenas cuenta con 3 empresas radicadas hacia el año 2014, demostrando cierta renuencia de las mismas a instalarse en él. En efecto, este sector es el más se ve postergado en materia de provisión de infraestructura de transporte y servicios de seguridad.

Figura 61

Distribución territorial de empresas TIC antes de la Ley N° 2.972. Año 2008.

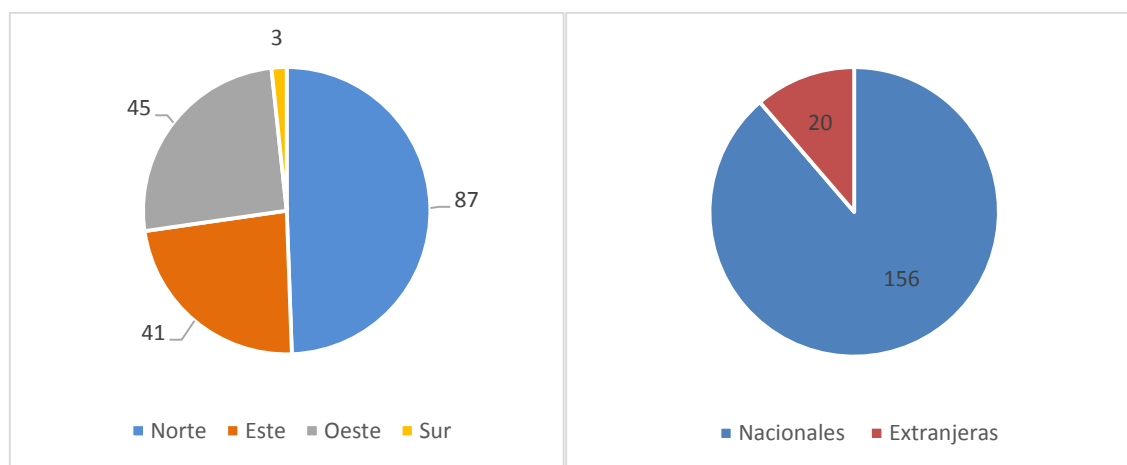


Fuente: elaboración propia.

Respecto al origen de las empresas (ver Figura 62), tan sólo un 11% de las mismas pertenece a capitales extranjeros, lo cual relativiza el éxito de la estrategia de internacionalización del DT que tanto ha impulsado el Gobierno. La gran mayoría de las empresas son Pymes de origen nacional. Un listado de todas las empresas pertenecientes al DT al momento del relevamiento puede encontrarse en el Anexo 26.

Figura 62

Cantidad de empresas TIC localizadas o en proceso de localización por sector del DT (izq.) y por origen de capital (der.). Año 2014.

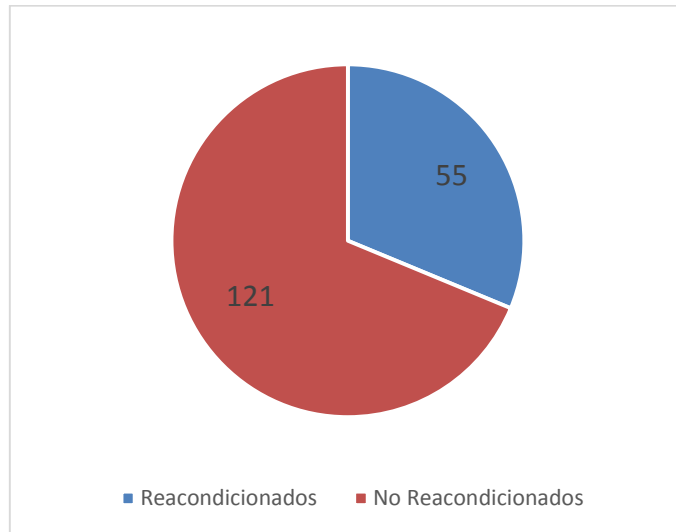


Fuente: elaboración propia.

La mayoría de las empresas TIC se localiza en espacios propios (es decir, 1 empresa por predio), ya sea en residencias reacondicionadas como oficinas o en antiguos espacios “Tipo VS” reciclados. Además, es de destacar que de las 176 empresas radicadas en la zona sólo 55 ocupan predios que al comienzo del período en el 2008 eran “Tipo VS” (ver Figura 63 a continuación). Éstas se localizan principalmente en los Sectores Este y Norte. Por otro lado, aquellos predios que concentran 5 o más empresas TIC se ubican al norte de la Av. Caseros donde se levantan nuevas torres de oficinas (5 en total, señalados en la Figura 64 de la pág. 163 con colores rojo y magenta). Es decir, las empresas TIC no vienen a reemplazar y ocupar de lleno el espacio vacante y subutilizado de las actividades industriales y de logística. La Figura 64 brinda un poco más de detalles sobre la distribución espacial de las TIC en el año 2014. En ella hemos relacionado la ubicación de las empresas con la accesibilidad provista por las principales obras de transporte así como con la conformación de un recinto de “seguridad”, este último basado en las principales acciones tomadas por el Gobierno descriptas en el Subcapítulo 5.4. No obstante hay que tener en cuenta que este último puede variar acorde a las percepciones de los vecinos y las empresas con lo que sus límites no deben tomarse como fijos sino como meros indicadores. Se destaca más que nada por su marcada concentración hacia el norte del DT donde efectivamente se implementaron las medidas de seguridad en contraste con el sur, donde casi no ha habido medidas y cuyo entorno relacionado con el Riachuelo y la Villa Zabaleta pueden generar renuencia por parte de las empresas a radicarse en el lugar.

Figura 63

Cantidad de empresas TIC localizadas o en proceso de localización según estado de reacondicionamiento del predio. Año 2014.

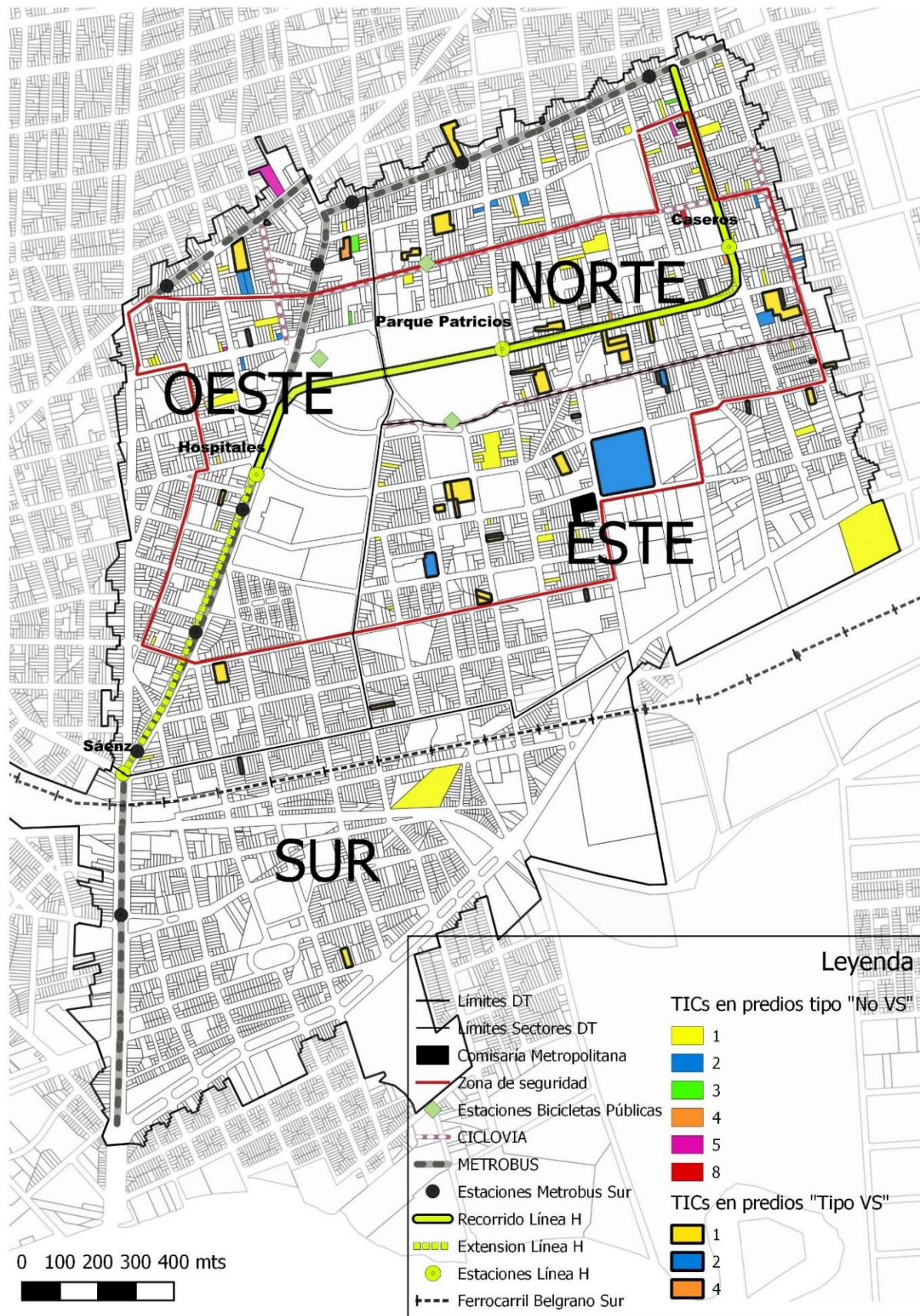


Fuente: elaboración propia.

Tal cual hiciéramos con los desarrollos inmobiliarios, podemos analizar en el caso de las empresas TIC, qué tanto fueron beneficiadas por el cambio de regulación de usos que habilita su actividad en distritos de zonificación residencial. En este caso, contabilizaremos únicamente aquellos predios que efectivamente estén albergando dentro de nuestro período de análisis un uso TIC (siendo posible que en más de un predio haya más de una empresa). Como muchas empresas TIC ocupan predios que en el año 2008 no eran “Tipo VS” ni ocupan nuevas oficinas desarrolladas en el DT, es decir, su incursión en el DT está dissociada de la dinámica del desarrollo inmobiliario, en esta oportunidad vamos a poder analizar verdaderamente cómo el cambio de la normativa ha permitido que el uso TIC se instale hacia el interior del DT. En la Figura 65 (ver pág. 164) se puede ver dicho despliegue, que como vemos, se ve altamente afectado por la nueva regulación de suelos ya que ha permitido el desarrollo de un *cluster* de empresas TIC hacia el norte del DT por fuera de las avenidas que detentan zonificaciones de centralidad. En efecto, se trata de 89 empresas que se han podido localizar en el DT, alrededor del 50% del total.

Figura 64

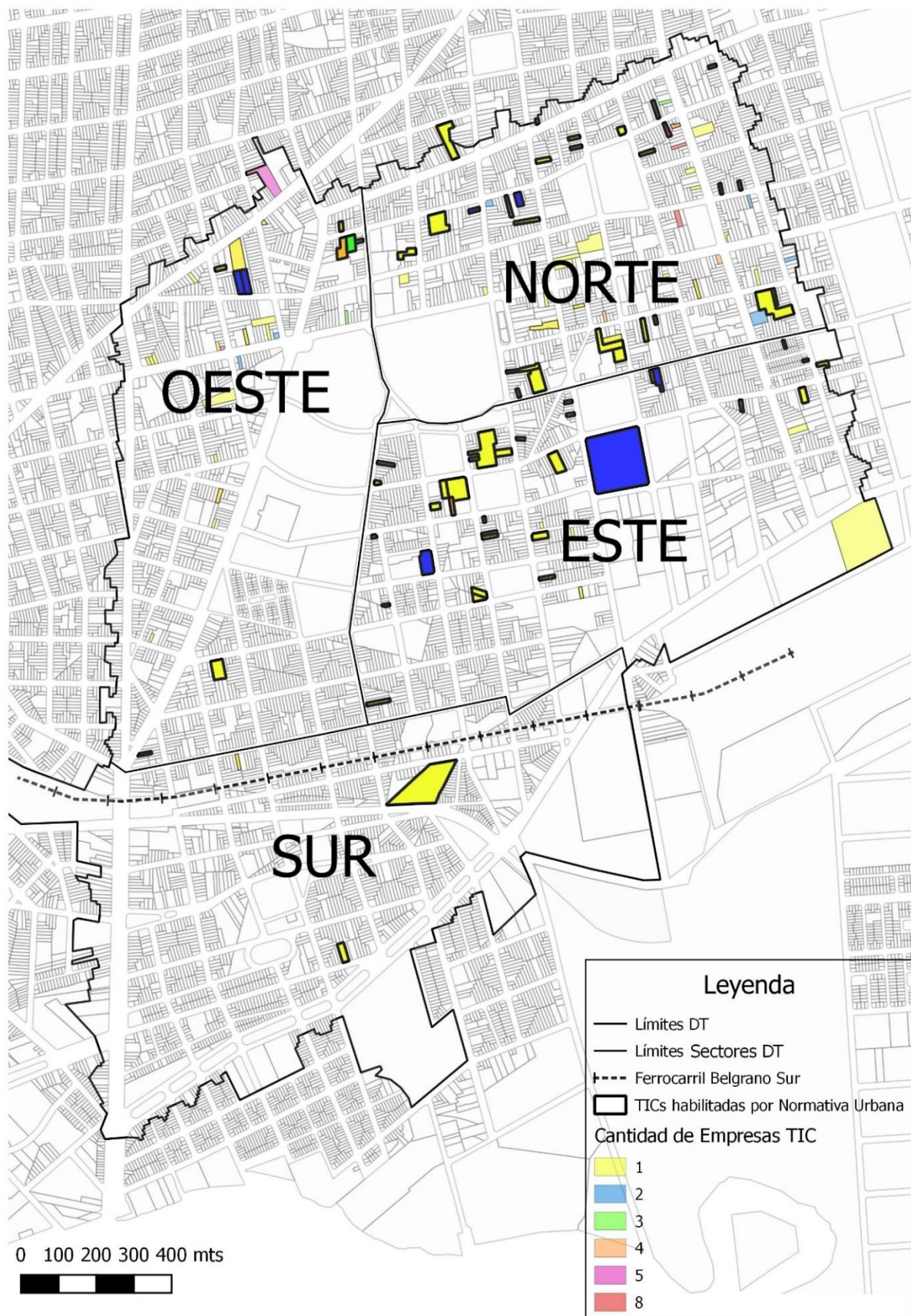
Distribución territorial y cantidad de empresas TIC según estado de vacancia o subutilización en el 2008. Año 2014.



Fuente: elaboración propia.

Figura 65

Distribución territorial y cantidad de empresas TIC según aprovechamiento de la normativa urbana.
Año 2014.

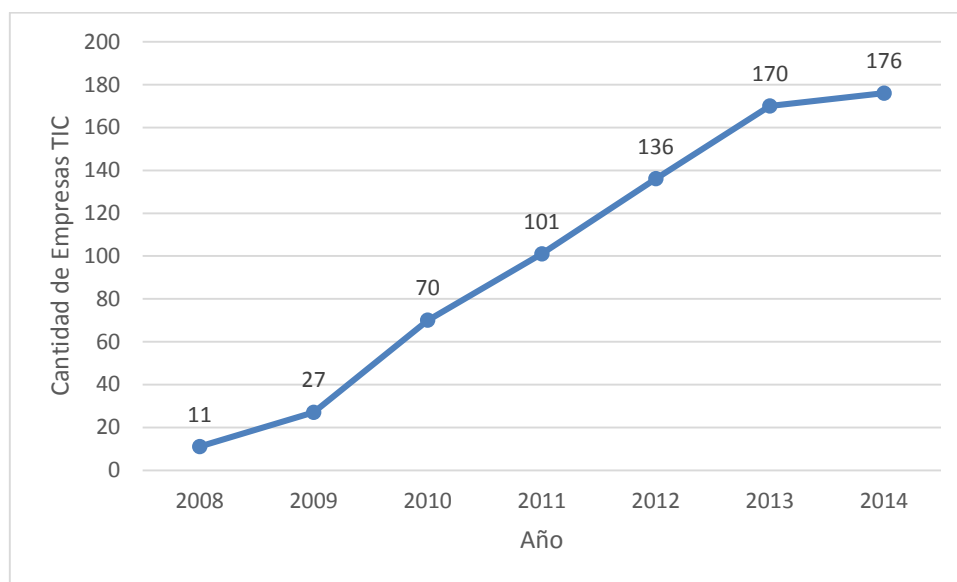


Fuente: elaboración propia.

Al despliegue de las empresas TIC dentro del espacio DT se puede agregar el análisis de la evolución de la radicación de las empresas en el DT en el tiempo. Esto nos permite ver si las políticas de incentivos fiscales antes mencionados, las cuales buscaban una radicación inmediata en el DT a través de mejores promociones en los primeros años, tuvieron efecto, así como todas las otras políticas urbanas que buscaban generar un ambiente de trabajo propicio. La siguiente figura muestra el número de empresas TIC radicadas en los últimos años desde la creación del DT hasta mediados del 2014⁵²:

Figura 66

Evolución de la cantidad de empresas TIC radicadas en el DT. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

En ella se ver puede claramente el constante crecimiento del número de empresas TIC. Si bien existen casos de empresas que se deslocalizan, estos son mínimos. Como puede apreciarse, el primer año fue testigo de la radicación de 27 empresas, un número poco esperanzador teniendo en cuenta la cantidad de empresas TIC existentes en la Ciudad y la ardua campaña promotora del Gobierno para con el distrito. No obstante, al año siguiente se dio un boom de radicaciones y el número de empresas creció un 159%, llegando a las 70 empresas, cumpliendo las expectativas del CAI (2013). Dicho crecimiento no se sostuvo ya que la tasa de crecimiento se redujo a 44%, lo cual no impidió que el número de empresas superase por primera vez las 100 en el año 2011. De ahí en adelante, las tasas de radicación han ido decreciendo hasta representar un 4% en medio año del 2014. El panorama podría llegar a cambiar si se tuviese en cuenta todo el año 2014, aunque eso excede nuestro período de análisis. De todas maneras, el número de empresas pareciera seguir una tendencia de crecimiento constante al menos para los próximos años.

⁵² La misma está basada en una imagen de promoción proporcionada por la página en Facebook del Distrito Tecnológico.

Al combinar la dimensión temporal del DT (la evolución de la radicación de empresas) con su dimensión territorial del mismo (los distintos espacios que van ocupando las empresas), podemos tener una idea de cómo ha ido evolucionado el despliegue del sector de las TIC en el distrito, lo cual nos permitiría reconocer distintos atractivos generados en el territorio para las empresas a lo largo del tiempo. Como hemos introducido antes, al momento de la creación de la Ley del DT, un número de 11 empresas se encontraban emplazadas dentro del DT (ver Figura 61 en pág. 160). El patrón espacial disperso nos revela que antes de la incursión del Gobierno en la zona de Parque Patricios, no existían atractivos territoriales ni legislaciones varias que favoreciesen la conformación de un *cluster*. En efecto, no había ni Metrobus ni Subte H que articularan ciertos espacios más que otros, así como tampoco había una política integral de seguridad en el barrio. Por otro lado, si revisamos la ocupación de las empresas existentes en aquel momento (Iron Mountain, Valid, General Plastic Corp, Inyma, Datco, etc.) observamos que no se trataban de empresas “de oficina” sino más bien orientadas a la “producción” y “logística”, siempre ligados a la tecnología, información y comunicación”. Estas empresas seguramente se localizaban en la zona debido a la gran disponibilidad de suelo barato para sus fines productivos. Ya en marzo del 2010, pasado más de 1 año de la implementación del distrito, algunos cambios se observan⁵³ (ver Anexo 27). Se percibe como varias empresas comenzaron levemente a localizarse en el Sector Norte del DT y a aglomerarse sobre algunos corredores como el de la calle Patagones cerca de la Av. Caseros. Otra parte de las empresas comenzaba a localizarse en los Sectores Este y Oeste pero de manera más dispersa. Los cambios en el DT todavía eran incipientes y ninguna de las obras de gran envergadura (subte H hasta el parque, Metrobus y reinauguración del parque) se encontraba cerca de su finalización. Hacia ese momento sólo se encontraba la estación de Caseros. En julio del 2011 (ver Anexo 27) se observa como comenzaban a expandirse las empresas en el distrito sobre los ejes de la Av. Jujuy-Colonia y la Av. Caseros hacia el Oeste, al mismo tiempo que comenzaban a consolidarse al interior del Sector Norte y en los alrededores del futuro Banco Ciudad (hoy sede de Gobierno) en el Sector Este. Los incentivos fiscales así como la pronta inauguración del parque y de la estación de subte de Parque de los Patricios empezaban a proveer los elementos para una apuesta decidida hacia el norte del DT. Contrasta en el lado apuesto la suma de empresas al sur, lo cual genera que éste pierda por completo el poco peso que tenía al comienzo en el 2008 y 2009. Para el mes de abril del 2012 (ver Anexo 28) se radicaron 20 nuevas empresas en el DT, la gran mayoría en el Sector Norte cerca del eje de

⁵³ Una aclaración debe hacerse al respecto sobre los mapas que han sido usados para el análisis. Estos muestran la cantidad y localización de empresas en el DT a lo largo del tiempo y fueron producidos todos por el Gobierno de la Ciudad y tomados de sus distintos canales de divulgación en Internet. Al observarlos y compararlos, una serie de inconsistencias se perciben, en lo que refiere a la radicación y localización de empresas dentro del DT en los distintos años. Algunas empresas desaparecen de un período a otro o bien cambian de localización. En algunos casos las empresas efectivamente se mudan de domicilio (tal es el caso de BANK S.A. y Compusistem, por ejemplo) y en otros dejan de participar en el DT (unas 8 empresas según el listado de julio del 2014). Pero existen muchos casos de empresas cuyo destino se desconoce. Otra consideración que debe hacerse es que dichos mapas no revelan con precisión la localización de las empresas al superponer los puntos demarcadores uno por encima del otro. A su vez, los íconos seleccionados para la representación sobredimensionan el desarrollo del *cluster* al ocupar más espacio en el mapa. A pesar de todo esto, los mapas analizados son un buen elemento para ver las tendencias en localización.

la Av. Caseros. De ahí en adelante en los años 2013 y 2014 (ver Anexo 28), las 70 nuevas empresas irían radicándose principalmente en los Sectores Norte y Oeste y en buena medida en el Este cerca del parque, del nuevo edificio del Gobierno y del eje de la Av. Jujuy-Colonia, fortaleciendo los ejes ya descritos, puesto que los grandes atractivos se consolidaban en torno al norte del DT por la valorización resultante de la obra pública que ha recibido.

6.2. Procesos de valorización del suelo

6.2.1. Evolución de los precios promedios del suelo en el Distrito Tecnológico: dinámicas internas de valorización

En el subcapítulo anterior se pudo constatar que en los últimos 6 años el área DT experimentó una transformación considerable si se tiene en cuenta la cantidad de proyectos inmobiliarios, reciclado de empresas TIC y la formación de un *cluster* de empresas TIC. Se vio también que estos cambios se registraban en ámbitos territoriales específicos, en su mayoría en entornos valorizados por intervenciones del Gobierno de la Ciudad, lo cual acababa por producir un territorio heterogéneo y fragmentado. No obstante, hay que agregar que el territorio ya reunía estas condiciones (si bien no tan marcadas) al estar atravesado por distintos perfiles urbanos y productivos, como por ejemplo, diferentes concentraciones de usos industriales-logísticos, residenciales y comerciales. Esto responde a una diferente valorización social y económica del territorio, las cuales hay que revisar en su contexto local y metropolitano a lo largo del tiempo para ver cambios y persistencias y ver cómo se relacionan con las transformaciones introducidas en el DT.

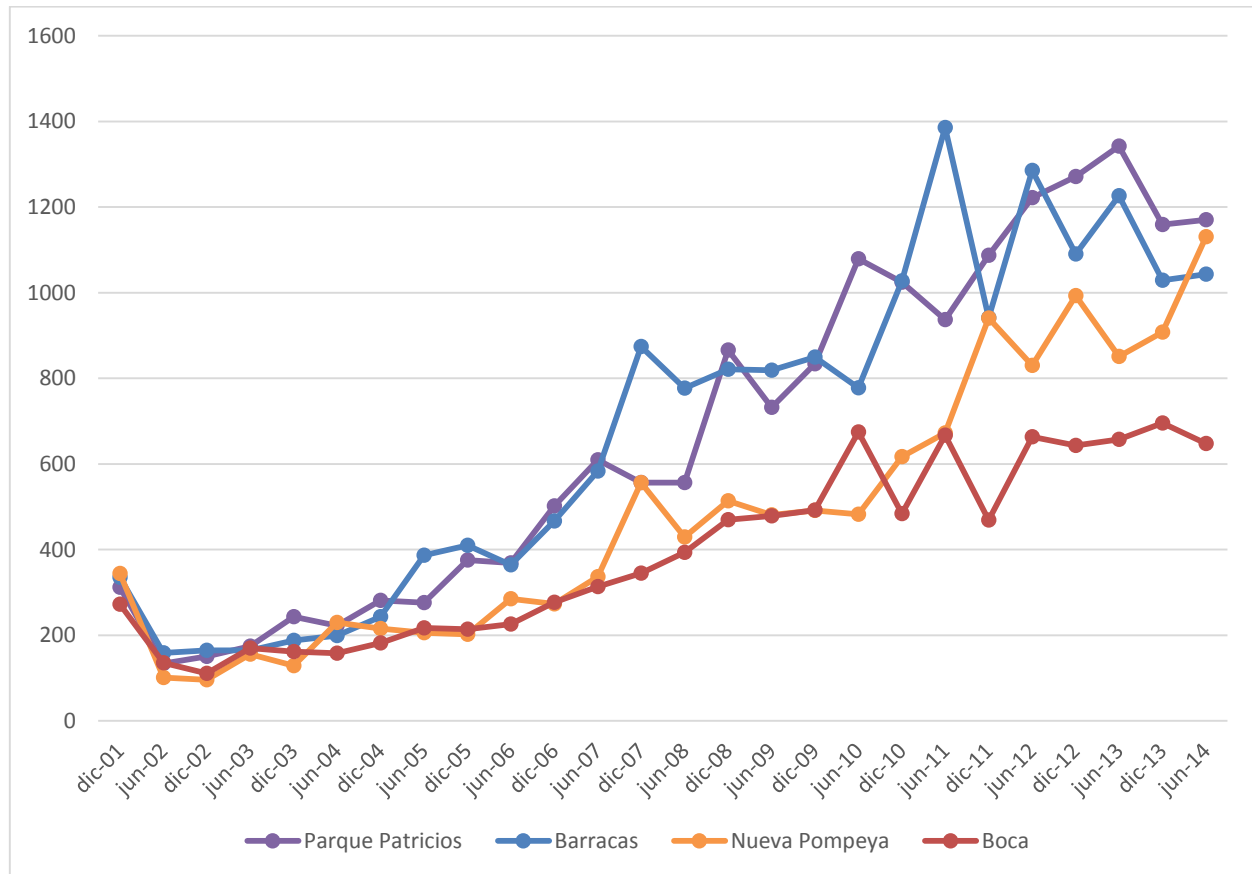
Para analizar esta valorización social y económica del DT en esta sección exponemos los precios promedios del suelo del DT en el período que va desde diciembre de 2001 hasta junio de 2014 al mismo tiempo que los contrastamos con las principales zonas de la Ciudad. Siguiendo nuestros postulados metodológicos e intentando sortear limitaciones surgidas de la escasez de datos vamos a analizar el comportamiento del mercado inmobiliario en el DT a través de dos zonificaciones principales⁵⁴, Norte y Sur, que sintetizan sus principales perfiles urbanos y productivos. La primera de estas zonas se correspondería con el entorno de la Av. Caseros, más próximo al área central y donde se localizan la mayoría de las transformaciones y cambios de usos. Esta zona representa un indicador aproximado de las valorizaciones de los Sectores Norte y Oeste con los que hemos trabajado en el subcapítulo anterior y a lo largo del Capítulo 5. Para este sector utilizamos los datos pertenecientes a las mediciones del barrio de Parque Patricios. De forma análoga, el Sur antes mencionado sería representativo de los Sectores Sur y Este del DT, de perfiles más vinculados con las actividades industriales y logísticas y con un mayor nivel de deterioro. Para este caso consideramos útil los datos del barrio de Nueva Pompeya ya que abarca

⁵⁴ Es importante no confundir estas zonificaciones con las respectivas zonificaciones hechas por el GCBA para sus análisis de mercado inmobiliario (Zona Norte, Zona Oeste, Zona Sur y Zona Centro).

buena parte de esta porción del DT a analizar y a su vez cuenta con un perfil similar. Para ambos casos elegimos otros barrios (Barracas para Parque Patricios y La Boca para Nueva Pompeya) como “barrios control” (metodología ya detallada).

Figura 67

Evolución del precio promedio del suelo en \$USD/m² en barrios del DT y sus respectivos “barrios control”. Período diciembre 2001-junio 2014.



Fuente: elaboración propia.

La Figura 67 arriba muestra la evolución del precio promedio del suelo en los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya (Norte y Sur de nuestro DT) y sus respectivos “barrios control” (Barracas y La Boca)⁵⁵. Como podemos apreciar, ninguno de estos barrios escapó de la profunda desvalorización experimentada de forma estructural por el mercado inmobiliario de la Ciudad en los momentos más críticos de la crisis del 2001-2002. Ésta ha sido de alrededor de un 50% aunque en casos como el de Nueva Pompeya ha sido incluso mayor (ver Anexo 30). Parque Patricios contaba con un precio promedio de \$134 USD el m² en junio del 2002, muy cercano a los \$159 USD de Barracas, mientras que Nueva Pompeya estaba un poco más desvalorizado con \$101 USD, por debajo también de La Boca con \$135 USD. Lo que siguió fue un proceso de recuperación importante para Parque Patricios y Barracas, llegando en diciembre de 2005 a superar los precios promedios del año 2001, aunque Nueva Pompeya y

⁵⁵ Se puede consultar el Anexo 29 para las cifras exactas de todo el período de estudio.

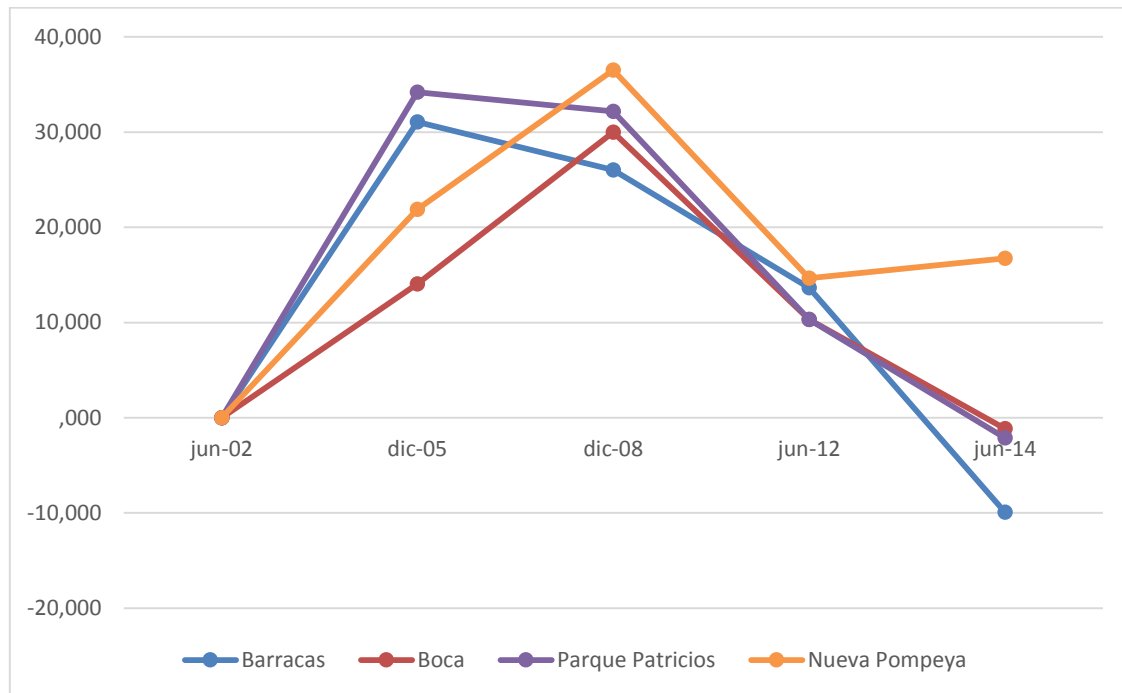
La Boca continuaron retrasados. Si bien con varias fluctuaciones tal cual pueden develarse en el Anexo 30, el proceso de valorización siguió en alza para todos los barrios implicados. No obstante, hacia el mes de diciembre de 2008 (momento de aparición del DT), había una clara distinción entre Parque Patricios/Barracas y Nueva Pompeya/La Boca. Los valores de los primeros estaban en torno a los \$840 USD el m² mientras que en el segundo caso estaban en torno a los \$490 USD, casi un 45% menos.

Con la introducción del DT en el año 2008 ya se pueden observar distanciamientos entre los barrios del DT y sus respectivos “barrios *control*”. En efecto, el barrio de Parque Patricios, según se desprende de la Figura 67, se situaba en tiempos anteriores al DT siempre por debajo de Barracas, en algunos momentos incluso muy por debajo como cuando en diciembre del 2007 este último experimentó una valorización extraordinaria en torno al 50%. Si bien esto volvería a repetirse en Barracas en meses posteriores como el de junio del 2011 (78% de valorización desde junio de 2010) y junio del 2012 (36% respecto al semestre anterior), considerando las tendencias de los últimos 2 años, pareciera que Parque Patricios se estaría colocando por encima de Barracas y valorizando más. Sin embargo, el cambio más significativo en el contexto del DT se dio sin lugar a dudas en Nueva Pompeya, cuyo precio promedio del suelo experimentó grandes valorizaciones. Si en diciembre de 2008, la diferencia entre el precio de Parque Patricios y el precio de Nueva Pompeya era del 68%, esta diferencia fue disminuyéndose a punto de ser casi nula en diciembre del 2011 cuando el precio promedio del suelo en Parque Patricios era de \$1.088 USD por m² y en Nueva Pompeya, \$941 USD por m². Si bien este proceso de valorización se desacelera, sufriendo Pompeya una caída del 12% posiblemente debido a la paralización del mercado por el famoso “cepo cambiario” en junio del 2012 (coyuntura de la cual pareciera escapar un poco Parque Patricios y los otros barrios ya que en cambio experimentan procesos de valorización), hacia finales del período Pompeya mostraba un valor promedio de \$1.131 USD el m² y Parque Patricios \$1.170 USD el m². Es decir, la brecha de precios se redujo al 3%. Al observar el comportamiento de la curva de La Boca (“barrio *control*” de Nueva Pompeya), se reafirma la hipótesis de que el DT hizo valorizar Nueva Pompeya. En efecto, en junio de 2014 existe una brecha entre Nueva Pompeya y La Boca del 75%.

Si nos detenemos a ver los cambios de los precios en relación a los distintos momentos claves del accionar del DT y de la dinámica del mercado inmobiliario en la Ciudad (los señalados en el Subcapítulo 4.1.), se aprecia que el barrio de Nueva Pompeya ha mantenido una mayor tendencia hacia la valorización (ver Figura 68). Si bien entre junio de 2002 y diciembre de 2005 Nueva Pompeya se valorizó a un ritmo del 22% por año en promedio, mientras que Parque Patricios lo hizo al 34% y La Boca y Barracas los hicieron al 14% y 31% respectivamente, en el siguiente período Pompeya comenzó a tomar impulso superando en crecimiento a los otros barrios. Esto ha sido una tendencia que ha perdurado con el tiempo a pesar de la desaceleración si tenemos en cuenta que entre junio de 2012 y junio de 2014, mientras Barracas, La Boca y Parque Patricios se desvalorizaban en promedio por año en un 9,9%, 1,1% y 2,1% respectivamente, Nueva Pompeya en cambio se valorizaba en un promedio de 16,7% por año.

Figura 68

Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y sus respectivos “barrios control”. Períodos junio 2002-diciembre 2005-diciembre 2008-junio 2012-junio 2014.



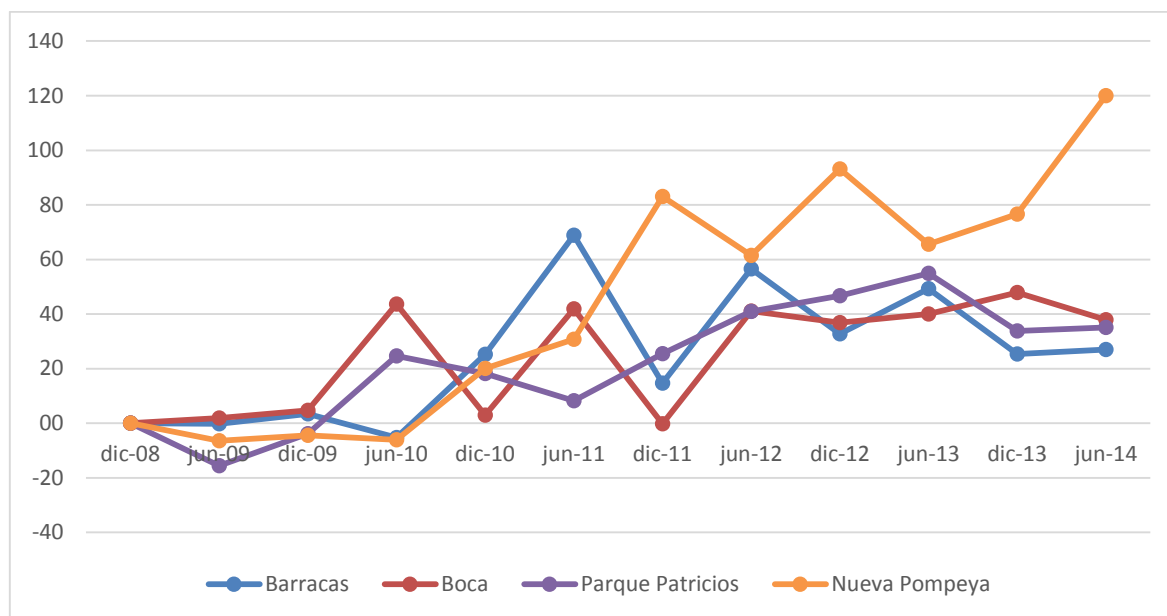
Fuente: elaboración propia.

De lo expuesto anteriormente se puede concluir que el Sur del DT se ha valorizado más que el Norte del mismo y que esta primera zona ha tenido una dinámica más independiente de los procesos generales de valorización en la Zona Sur de la Ciudad. Podemos observar la Figura 69 en donde se deja claro que desde la aparición del DT en diciembre del 2008, Nueva Pompeya se ha valorizado hacia junio de 2014 en un 120% en total, mientras que los barrios de Barracas, La Boca y Parque Patricios lo hicieron en un 27%, 38% y 35% respectivamente. Es de destacar que así como la evolución de los precios del suelo ha sido bastante fluctuante, lo mismo ocurre con las valorizaciones respecto al año base del DT en diciembre del 2008, intercalándose procesos de aceleración y retroceso de las valorizaciones así como directamente desvalorizaciones. De esta manera, en Barracas la mayor valorización se dio en junio del 2011 (70%), en La Boca en diciembre del 2013 (48%) y en Parque Patricios en junio del 2013 (55%). No obstante, al finalizar el período de estudio no se detectan grandes cambios en estos tres barrios respecto al año base si lo comparamos con la gran alza que registró Pompeya. No obstante, al remitirnos al momento inmediatamente anterior a la aparición del DT (junio 2008-diciembre 2008), podemos constatar que Parque Patricios ya había experimentado una fuerte valorización (56%) mientras que Barracas, La Boca y Nueva Pompeya no tanto (6%, 19% y 20% respectivamente aproximadamente; ver Anexo 30). Es decir, pareciera que el elemento de especulación y expectativa del proyecto del DT, el cual ya se conocía desde por lo menos abril del 2008 (TOMINO, 2008), sumado al de las obras del subte H, jugó bastante a favor para esta gran alza. En ese caso, si consideramos la valorización desde junio del 2008, hacia junio de 2014 Parque Patricios registró un 110% y Nueva Pompeya, 164%, reduciéndose la

brecha de valorización entre estos (de 85% a 54%). Barracas y La Boca por su lado siguen mostrando cifras más modestas (34% y 64% respectivamente).

Figura 69

Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y sus respectivos “barrios control” respecto a diciembre de 2008 (año base, creación del DT).



Fuente: elaboración propia.

Un análisis del asunto se puede hacer también considerando la tipología de los inmuebles y escogiendo con más precisión los ámbitos territoriales, lo que nos permitiría arrojar un poco más de luz sobre la cuestión de la valorización interna en el DT y explicar estas tendencias antes mencionadas. De esta manera, a continuación contrarrestaremos los anteriores resultados con las tendencias de valorización de galpones y edificios productivos, departamentos a estrenar y locales comerciales, haciendo uso de diversos informes del Gobierno así como de distintos sitios inmobiliarios especializados. En todos los casos se procuró tomar zonas bien distantes con perfiles bien diferenciados como la zona Sur del DT (Nueva Pompeya) y la zona Norte del DT (Parque Patricios).

La Figura 70 (ver pág. 173) muestra el despliegue territorial de la muestra de precios de la categoría de galpones y edificios industriales tanto en el mes de febrero del 2008 como en el mes de mayo del 2015⁵⁶. Hacia el año 2008, el promedio del precio del m² arroja para Nueva Pompeya o más precisamente, el zona Sur del DT, un valor de \$389 USD. La muestra del barrio de Parque Patricios es un poco más heterogénea dado que toma casos de los Sectores Norte, Oeste y Este, si bien siempre

⁵⁶ La elección del mes de mayo de 2015 no es del todo oportuna porque se desfasa aproximadamente 1 año con respecto al mes de junio de 2014, mes que hemos fijado para elaborar y juntar los datos pertinentes en nuestro análisis de campo. No obstante, dado que entre febrero de 2008 y diciembre de 2008 (uno de nuestros hitos en la valorización, el mes de comienzo del DT) hay también aproximadamente 1 año de desfase y de potencial valorización, consideramos que el error tiende a disminuirse.

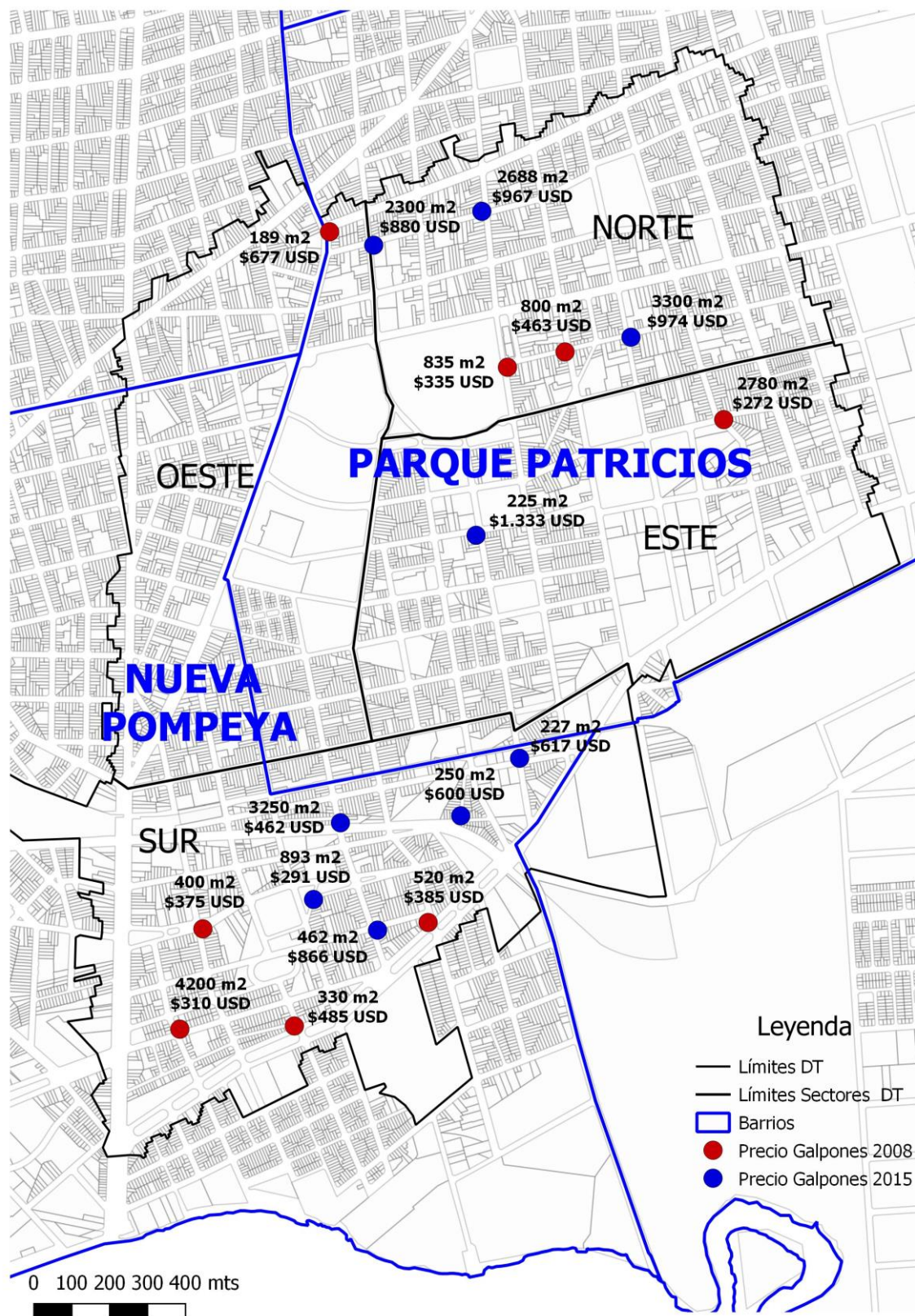
entorno a los principales ejes comerciales. En tal caso vemos como el precio del m² se reduce hacia el sur (Luna 300, \$272 USD) y aumenta hacia el norte en áreas más centrales (Brasil 3200, \$677 USD). Las discrepancias se explican más por las potencialidades del entorno que por las habilitaciones de la normativa dado que en ambos casos se trata de parcelas ubicadas en distrito de zonificación residencial. En promedio, el barrio tiene un precio de \$437 USD el m². Seguramente si a la muestra de Nueva Pompeya le agregásemos mediciones propias del entorno del eje de Av. Caseros y Av. Sáenz, y a Parque Patricios las propias en el entorno de las vías del ferrocarril Belgrano Sur, los precios se equipararían.

En cuanto a los precios del 2015, la muestra de Nueva Pompeya-zona Sur continua siendo territorialmente homogénea, dentro del polígono comprendido por las vías del Belgrano Sur, Av. Amancio Alcorta y Av. Sáenz, en su mayoría afectado por el distrito de zonificación residencial, mientras que Parque Patricios cuenta ahora con una medición tomada en lo que sería el Sector Este, en el entorno del nuevo edificio de Gobierno, siempre en distritos residenciales. En el primer caso, la amplitud de los precios es un poco alta y el promedio arroja un resultado de \$567 USD, lo que representa una valorización de aproximadamente 46% con respecto al 2008. En el segundo caso, se aprecia una posible incidencia de la sede del Gobierno en la formación de los altos precios de su entorno (Pedro Chutro 3100, \$1333 USD) así como una fuerte valorización (138%) ya que el precio promedio ahora se encuentra en torno a los \$1.039 USD el m². La evidencia pareciera demostrar que son los edificios industriales y los galpones de las áreas más centrales del DT (zona Norte, entorno de la sede del Gobierno y principales ejes) los que experimentan una mayor valorización, posiblemente porque son justamente las áreas que más dinamismo muestran en los que se refiere a transformaciones dentro del distrito y las que representan mayores potencialidades para la reconversión productiva y la refuncionalización. De todas maneras, ha de tenerse en cuenta que tamaño de la muestra es bajo y que existe una discrepancia territorial entre las muestras de ambos años.

Otra tipología útil para analizar los cambios en el DT y el comportamiento de precio son los departamentos a estrenar de 3 ambientes. En este caso la muestra es todavía más pequeña ya que son pocas las unidades residenciales a estrenar puestas ya en venta al momento de la consulta y también lo eran en febrero del 2008 antes del comienzo del DT. Las mismas eran inexistentes en el sector Nueva Pompeya-Sur del DT en ambos años. Por otro lado, como ya indicáramos, el mercado inmobiliario del DT se caracteriza más por la construcción de oficinas principalmente. Volviendo a lo anterior, la Figura 71 (ver pág. 175) muestra la ubicación de las unidades analizadas de departamentos a estrenar. En el año 2008, el m² costaba unos \$1.355 USD en promedio mientras que en el 2015 el valor ascendía a \$1.622 USD (un 23% más). Lamentablemente no existe información disponible y desagregada sobre oficinas y locales comerciales tanto para el 2008 y el 2014-2015 para poder indagar más acerca de los comportamientos diferenciales de precios entre las distintas áreas del DT. De todas maneras, no habría tenido mucho sentido hacer comparaciones entre años para la categoría de oficinas ya que antes del proyecto del DT, ni Parque Patricios ni Nueva Pompeya se perfilaban como barrios de oficinas.

Figura 70

Localización territorial de ofertas de galpones en los años 2008 y 2015.



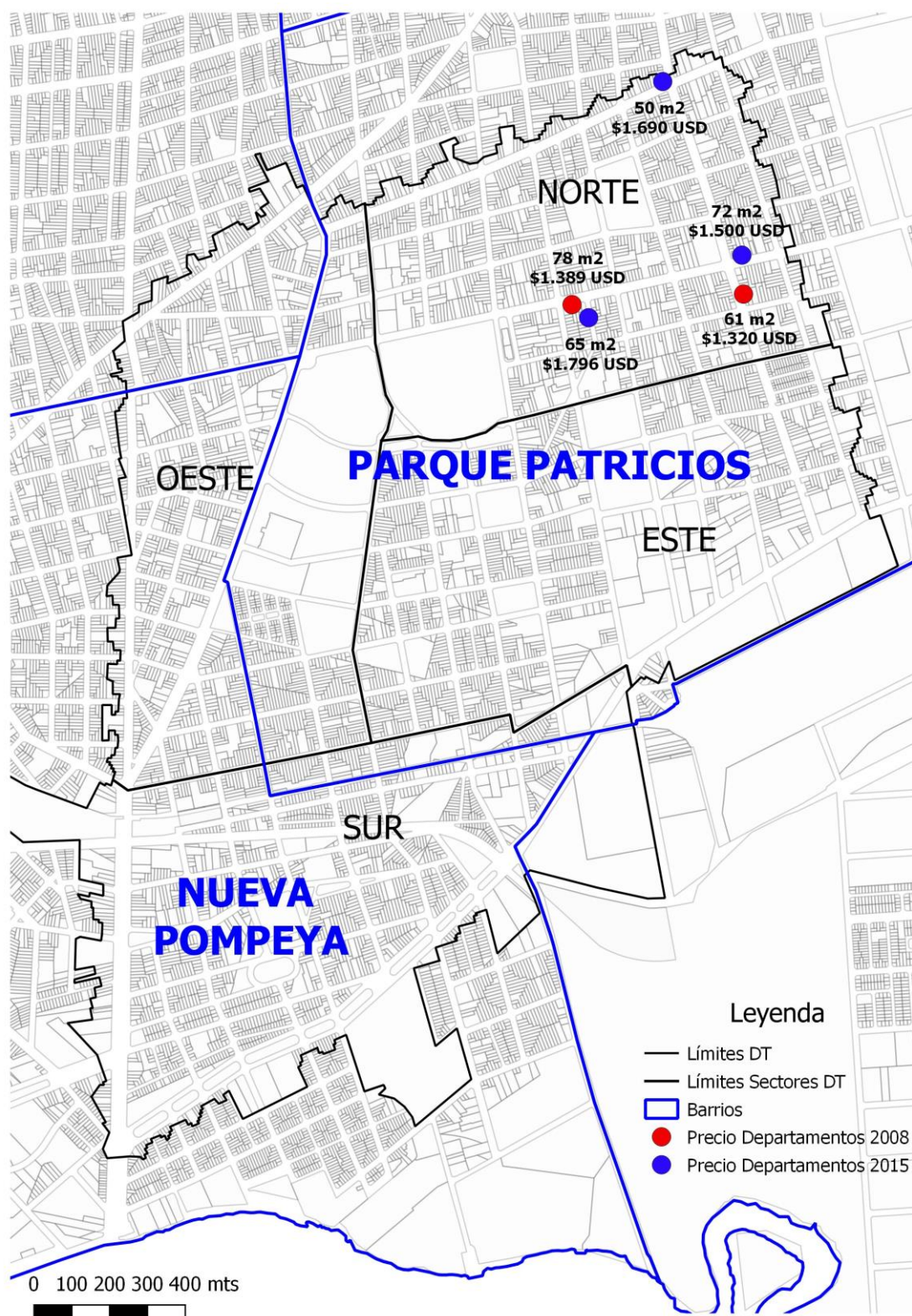
Nota: Los precios están expresados en cantidad de m² ofertados/precio en dólares por m².

Fuente: elaboración propia en base a datos de los sitios web *Reporte Inmobiliario* y *Zonaprop*.

Si bien existen ciertos indicios de una valorización económica de los inmuebles industriales como se pudo constatar para el caso de los galpones, en general los datos aquí analizados por nosotros sobre la evolución de precios promedios del suelo no demuestran la existencia de una fuerte valorización económica en el DT, salvo en el caso singular del sector correspondiente al barrio de Nueva Pompeya. Diversas fuentes de inmobiliarias consultadas a lo largo de los años sostienen estas conjeturas. Por ejemplo, Oscar Puebla de la inmobiliaria homónima destacaba las oportunidades de inversión en julio del 2010 al decir que “los valores en general todavía están muy por debajo de los de Boedo o Almagro, aunque hayan subido en este último tiempo. La incidencia del terreno está por encima de los \$250 USD el metro cuadrado, cuando antes el parámetro era mucho menos.” (RIVERO POMARINO, 2010). José Rozados de Reporte Inmobiliario advertía a finales del 2011 que la “pretensión de revalorizar el precio de los terrenos no siempre se puede convalidar” ya que “puede frenar el desarrollo de la zona” al no ser “competitivo” porque “por el mismo precio todos van a preferir los barrios de siempre” (ARQ, 2011). Desde la inmobiliaria De La Torre también a fines del 2011 señalaban que “por ahora los precios no aumentaron” (CLARÍN, 2011). En enero de 2014, Alejandro Gawianski de la desarrolladora Open Office aseguraba que “invertir aquí es una gran oportunidad, con valores de terreno accesibles” a lo que Gabriel Maioli, titular de M&M Propiedades, agregaba que “vimos un potencial muy grande en el barrio” (FERNÁNDEZ FROZA, 2014). Rozados, por su lado, destacó la suba de precios que muestra Parque de los Patricios, desde que Macri anunció la creación del DT, aunque remarcó que todavía no hubo una explosión en lo que hace a las cotizaciones y agregó que “hay oscilaciones, según el espacio dentro del distrito. No es lo mismo la zona del colegio Bernasconi que la cercana al estado de Huracán, donde hay muchos galpones y lugares degradados” (FERNÁNDEZ FROZA, 2014). Todos de alguna manera destacan el crecimiento de los precios (aunque no advierten que eso puede corresponder a un movimiento estructural de la Ciudad) así como la inexistencia de un “boom”, el cual atentaría con las pretensiones inmobiliarias para con el DT. No obstante, ninguno aporta explicaciones para los procesos de valorización de Nueva Pompeya. En el siguiente apartado vamos a comparar los procesos de valorización del DT (Nueva Pompeya y Parque Patricios) con procesos más estructurales de la Ciudad y de sus principales zonas (Norte y Sur) para lograr un mayor entendimiento de estas tendencias.

Figura 71

Localización territorial de ofertas de departamentos a estrenar de 3 ambientes en los años 2008 y 2015.



Nota: Los precios están expresados en cantidad de m² ofertados/precio en dólares por m².

Fuente: mapa elaborado en base a datos de los sitios web *Reporte Inmobiliario* y *Zonaprop*.

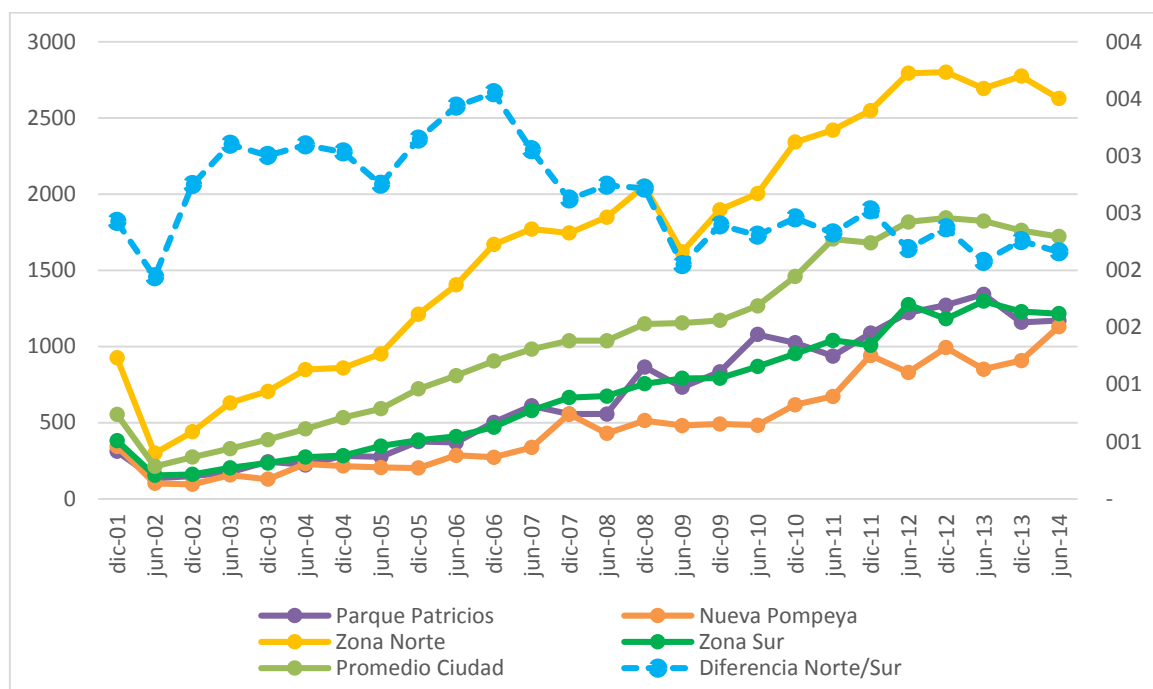
6.2.2. La valorización del suelo en el Distrito Tecnológico: ¿hacia una reducción de la brecha Norte-Sur en la Ciudad?

A partir del año 2002, la Ciudad ha atravesado un proceso de valorización fundiaria muy fuerte, con gran incidencia de los barrios de la Zona Norte (principalmente Palermo) que son los que más dinamismo aportan al mercado inmobiliario al ser el escenario donde más se construye y se demanda en la Ciudad. Como contrapartida tenemos la Zona Sur que reúne, dentro de su superficie, a barrios muy disimiles que representan distintas oportunidades de inversión, en algunos casos importantes como aquellos afectados por las políticas de los Distritos o la economía del turismo, y en otros casos no, como en los barrios más postergados de la Comuna 8. Esta Zona en general se encuentra se ubican muy lejana de las tendencias de valorización y construcción en el resto de la Ciudad. Haciendo estas consideraciones, es posible identificar cómo se destacan los barrios analizados anteriormente frente a los cambios estructurales de la Ciudad así como también es posible develar qué papel cumplen en el equilibrio de precios entre el Norte y el Sur de la Ciudad, rasgo que muchas veces es identificado como una “brecha”.

En este párrafo reproducimos el análisis hecho a partir de la evolución de los precios promedios del suelo pero ahora comparando los barrios con las diferentes Zonas. La Figura 72 a continuación muestra esta evolución. Tal cual hiciéramos con el análisis del comportamiento de precios al interior del DT, se puede consultar una tabla con las variaciones semestrales de los precios para facilitar la interpretación del gráfico (ver Anexo 31). Como era de esperarse, el mes de junio de 2002 muestra grandes caídas en los precios promedios de los terrenos en la Ciudad y en sus dos grandes zonas principales. El precio promedio del m² en la Ciudad cayó de \$555 USD hasta \$213 USD (-62%), mientras que en la Zona Norte, la zona más valorizada, pasó de \$927 USD a \$299 USD (-68%) y la Zona Sur pasó de \$382 USD a \$154 USD (-60%). Es de destacar aquí que Parque Patricios y Nueva Pompeya se posicionaban ambos por debajo del promedio de la Zona Sur, indicando que no se trataban de los barrios más pujantes de la Zona. Hasta el momento de aparición del DT en Diciembre de 2008, los barrios del DT se posicionaron siempre por debajo de las otras curvas, siendo la única excepción Parque Patricios que en los meses de diciembre de 2006 y junio del 2007 superó a los promedios de la Zona Sur. En efecto, como puede constatarse en el Anexo 31, en diciembre de 2006 Parque Patricio se valorizó en un 36%, muy por encima de las cifra de 15% en la Zona Sur. No obstante, el panorama general es el de un barrio que no se destacaba dentro de la Zona Sur. Es de gran notoriedad también en el período la gran brecha existente entre la Zona Norte y la Zona Sur, la cual llegó a su máximo en diciembre de 2006 donde la primera zona valía 3.55 veces más que la segunda, luego de haberse recuperado de un derrumbe en junio de 2002 cuando la diferencia era tan solamente de 1.94 (ver Anexo 29). Su evolución es mostrada en líneas punteadas en la siguiente figura.

Figura 72

Evolución del precio promedio del suelo en \$USD/m² en barrios del DT y Zonas de la Ciudad. Período diciembre 2001-junio 2014.

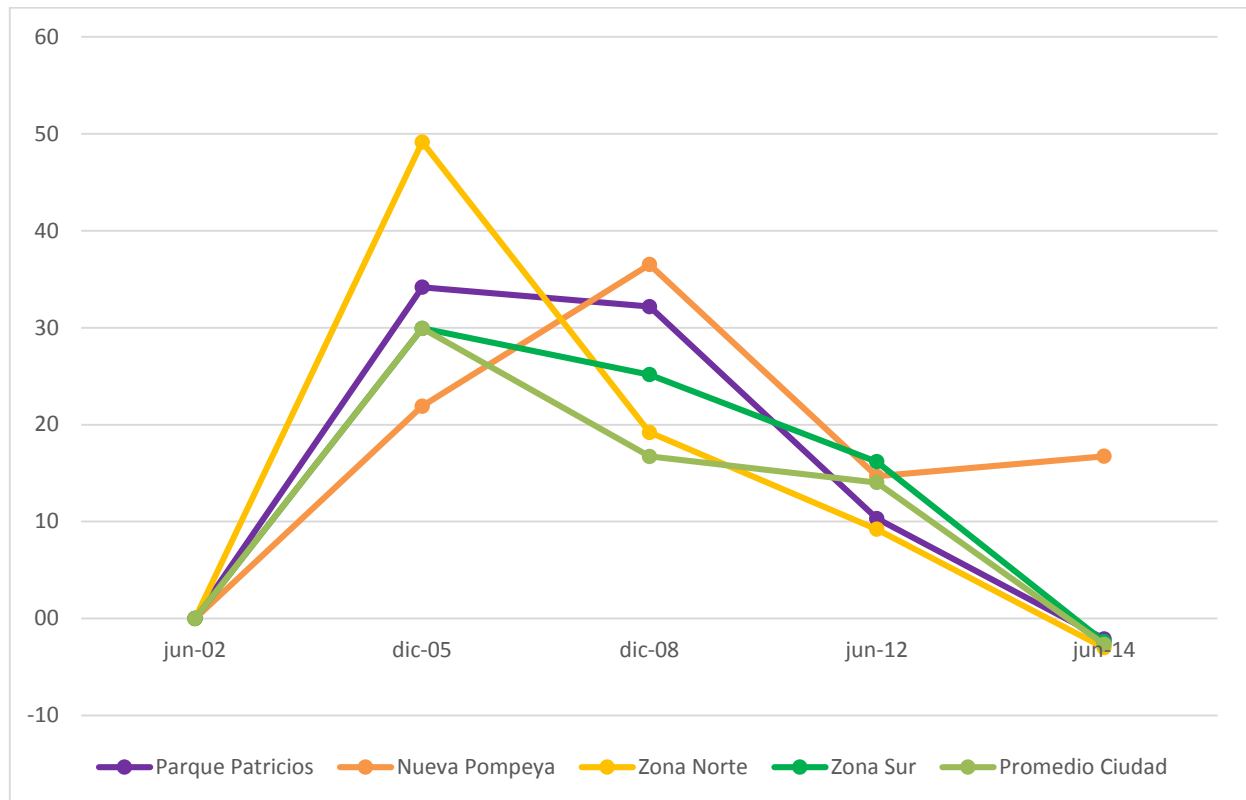


Fuente: elaboración propia en base a datos de Baer y Kauw (2014) y SSPLAN.

El período posterior a la implementación del DT encontró a los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya con más protagonismo, en especial el primero de ellos. Ahora en varias oportunidades Parque Patricios se colocaba por encima de la Zona Sur: en diciembre de 2008, Parque Patricios valía un 15% más que la Zona Sur en promedio; en diciembre de 2009, un 5%; un 24% en junio de 2010; un 7% en diciembre de 2010; un 8% en diciembre de 2011, donde Nueva Pompeya se colocaba apenas un 7% por debajo de la Zona Sur; un 8% en diciembre de 2012 y un 3% en junio de 2013 (en este último caso Nueva Pompeya también se posicionaba cerca). En el mismo período, Parque Patricios también achicó su diferencia con el promedio de la Ciudad. En suma, el período del DT no ha implicado para Parque Patricios y Nueva Pompeya un distanciamiento total de la dinámica de la Zona Sur ni una valorización por encima de ésta, aunque sí se puede hablar de una valorización considerable. No obstante, lo que más se destaca del período es la continua disminución de la brecha entre el Norte y el Sur. En junio de 2009, esta brecha encontró su punto mínimo (dejando de lado la coyuntura especial de la crisis del 2002) con un valor de 2.05. El Anexo 29 muestra que esta evolución ha sido fluctuante pero se destaca por llegar a un nivel bajo a final del período, 2.16. Si se compara con los valores en torno a 3 unidades en los semestres pertenecientes al proceso de gran valorización inmobiliaria post-crisis del 2002, la reducción de la brecha viene siendo sumamente significativa. Resta averiguar la incidencia que hayan podido tener los barrios de Nueva Pompeya y Parque Patricios en el contexto del DT en este resultado, lo cual puede hacerse con una aproximación a partir del estudio de las valorizaciones por períodos y por año base.

Figura 73

Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y Zonas de la Ciudad. Períodos junio 2002-diciembre 2005-diciembre 2008-junio 2012-junio 2014.



Fuente: elaboración propia.

Anteriormente mencionábamos que Nueva Pompeya era nuestra unidad de análisis que más se valorizaba en todo el período, mostrando grandes saltos mientras otras unidades se desvalorizaban. En este nuevo contexto de comparación visualizado en la Figura 73 no hay excepción. En el período delimitado por los meses de junio de 2002 y diciembre de 2005, vemos que hubo una gran recuperación del mercado inmobiliario, donde la Ciudad se valorizó en promedio casi a un 30% por año al igual que la Zona Sur. En este marco la Zona Norte se valorizó más (50% por año), mientras que Parque Patricios mostró una situación intermedia, a diferencia de Pompeya, que experimentó una evolución más desacelerada (22%). Esta situación se revierte inmediatamente en el siguiente período: Pompeya pasó a valorizarse en alrededor de un 36% por año mientras que los demás barrios y zonas se desvalorizaron. En efecto, Parque Patricios empezó a retroceder un poco así como lo ha hecho la Zona Sur, aunque más llamativa ha sido la caída de la Zona Norte, la cual retrocedió en un 30%, arrastrando consigo a los promedios de la Ciudad (existen otras zonas en la Ciudad como la Oeste y el Área Central, pero es la Zona Norte la que mayor dinamismo en el mercado inmobiliario viene presentando desde hace larga data). Sin embargo, como ya dijéramos antes, la aparición del DT si bien en un principio no ha implicado un mantenimiento de los grandes procesos de valorización post-crisis 2002, al menos para el caso de Nueva Pompeya ha representado un factor de valorización importante considerando el contexto. Entre diciembre de 2008 y junio de 2012, todas las unidades de análisis comenzaron a retroceder en su

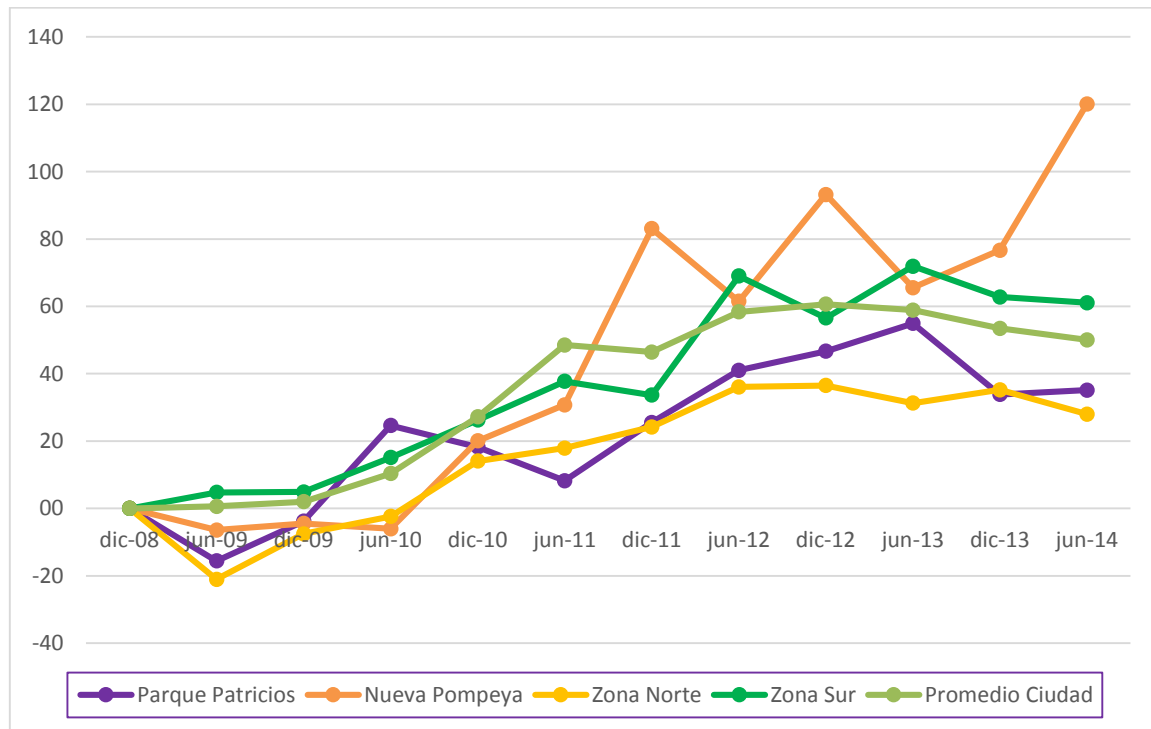
valorización (incluyendo ahora Pompeya) pero se observa más una saturación para el caso de la Zona Norte ya que la cifra de valorización fue menor (10%). Luego en los últimos dos años de nuestro análisis, Pompeya ha repuntado un poco y se ha valorizado en más o menos un 17% por año mientras que todas las demás unidades de análisis han presentado procesos de desvalorización: lo ha hecho Parque Patricios con un 2%, la Zona Sur con una cifra similar, la Zona Norte con un 3% y la Ciudad en promedio con una cifra intermedia.

La Figura 74 a continuación nos permite aclarar un poco más el panorama de valorización del suelo en la Ciudad y la reducción de la brecha entre las Zonas Norte y Sur a partir del proyecto del DT. De la evolución de las curvas de valorización de las diferentes unidades respecto al 2008 mostradas aquí se pueden extraer varias conclusiones. Por un lado, en un contexto inmobiliario ya identificado como desfavorable en la Ciudad y de menor dinamismo al compararlo con el período entre la recuperación de la crisis del 2001 y la aparición del DT, vemos que la Zona Sur en general ha atravesado procesos de valorización mayores que los de la Zona Norte. Desde diciembre de 2008 hasta junio de 2014, el Sur se ha valorizado en un 61% mientras que el Norte lo ha hecho en tan solo un 28%, una coyuntura que se repite a lo largo del periodo si bien con guarismos diferentes. A su vez en gran parte de los años analizados, la Zona Sur se ha posicionado por encima del promedio de la Ciudad. ¿Cuál es la incidencia de los barrios del DT en este proceso? Como vemos, Parque Patricios, a pesar de ser el sector más dinámico en cuanto a transformaciones y niveles de construcción en el DT, no ha mostrado una trayectoria tan distante respecto a la Zona Norte como lo ha hecho la Zona Sur. Hasta junio de 2014, Parque Patricios se ha valorizado en un 35% en total, 7% por arriba de la Zona Norte. En cambio, como ya hemos señalado antes, es el sector de Nueva Pompeya el que marca la diferencia, con un 120%.

En el apartado anterior consideramos también la posibilidad de una gran valorización inicial en un momento meramente especulativo con el DT y con ciertas obras de infraestructura, cuando retrocedimos el año base un semestre atrás (junio de 2008). Confirmamos en ese caso que Parque Patricios no atravesaba procesos de valorización económica tan distantes a los de Nueva Pompeya. La Figura 75 muestra esa “corrección” para arrojar un poco más de luz en la cuestión. Elegimos reproducirla aquí a pesar de no haberlo hecho para el caso del análisis meramente interno del DT puesto que en este caso nos permite tener una mejor visión de las verdaderas incidencias del DT en la reestructuración a escala regional. En efecto, en la figura puede verse como cambia completamente el panorama al hacer esta consideración, mostrando ahora Parque Patricios mucho más protagonismo en el proceso de valorización de la Zona Sur a decir por la posición de las curvas. En total, Parque Patricios se ha valorizado en un 110%, Nueva Pompeya en un 164%, la Zona Norte en un 42%, la Zona Sur en un 80% y la Ciudad en un 66% en promedio. No obstante, estos cambios deben ser tomados con cautela ya que se deben al gran proceso de valorización que experimentó Parque Patricios en el semestre entre junio de 2008 y diciembre de 2008, el cual no puede atribuírsele con toda seguridad al proyecto del DT.

Figura 74

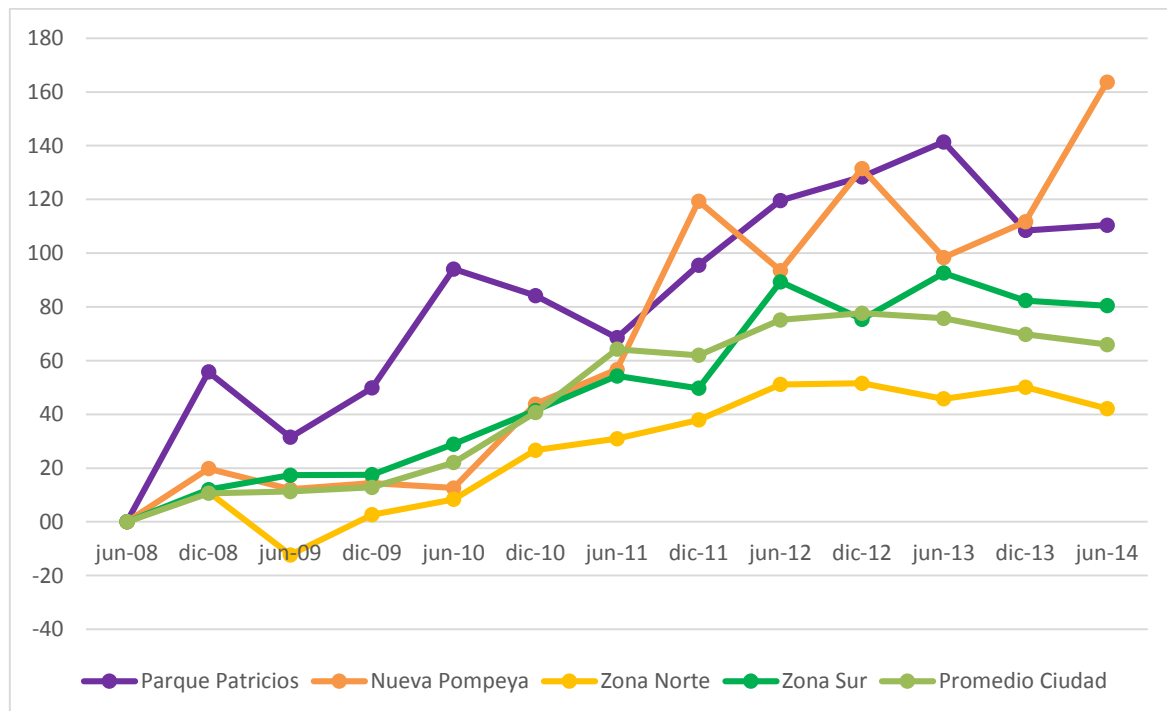
Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y Zonas de la Ciudad respecto a diciembre de 2008 (año base, creación del DT).



Fuente: elaboración propia.

Figura 75

Variación porcentual del precio promedio del suelo en barrios del DT y Zonas de la Ciudad respecto a junio de 2008 (año base, especulación con el DT).



Fuente: elaboración propia.

Retornando al punto de Nueva Pompeya, el proceso de valorización atravesado por este barrio no ha sido descrito por otros autores que estudian el DT. Sin embargo, estos cuentan con evidencia de que en efecto ha habido una reducción de la brecha Norte-Sur en la Ciudad dado el comportamiento específico de cierto tipo de inmuebles. Goytía y Pasquini (2012) encuentran que el precio del metro cuadrado promedio de un terreno en la Zona Sur ha experimentado un alto crecimiento relativo al de las otras zonas especialmente desde el año 2007 por lo que habría una tendencia a la reversión de la polarización en la Ciudad. Esto es una apreciación compartida por la Secretaría de Planeamiento (SSPLAN, 2013) quienes al estudiar el período comprendido por los años 2003 y 2012, muestran que luego de un pico de 3.2 puntos en la brecha en el año 2006, la misma fue reduciéndose a partir del año siguiente hasta llegar a 2.3 en el año 2012. No obstante, el efecto del DT parece haber ido en contra de esta tendencia de valorización de la Zona Sur, según Goytía y Pasquini (2012). Su análisis empírico muestra que el impacto del DT tuvo un efecto positivo en los valores de alquileres de locales comerciales (alrededor de un 40% adicional) pero en los casos de terrenos y otros inmuebles como casas y departamentos, no se observa aún un incremento estadístico significativo del DT sobre otros territorios de la Ciudad considerados similares.

Síntesis y conclusiones de la Segunda Parte

En la Segunda Parte de este trabajo analizamos el caso específico del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires como exponente de las transformaciones urbanas en la Zona Sur de la Ciudad y los procesos de revitalización urbana. En un primer momento, nuestra atención estuvo dedicada a elaborar la estrategia metodológica que nos permitiese enlazar la Primera Parte del trabajo con la Segunda, aprovechando todos los aportes teóricos y prácticos vistos en los primeros capítulos para poder llevar a cabo un análisis exhaustivo del DT que abarque su materialidad desde distintas escalas, centrándonos en las unidades de análisis Políticas Urbanas y Revitalización Urbana y sus respectivas variables identificadas. También se señaló la importancia de la dimensión territorial de las variables para comprender la rearticulación y jerarquización de los distintos sectores del territorio intervenido. Sólo así cobran sentido para nuestro trabajo los cambios introducidos.

Respecto a la regulación de usos del suelo (dictada por el CPU), un primer hallazgo ha sido que el DT se caracteriza más por ser un área residencial que productiva. De hecho, los distritos de equipamiento y de industrias sólo dan cuenta de un 1/4 de la superficie del DT y de un porcentaje menor de parcelas, y su distribución es heterogénea al concentrarse en los Sectores Sur y Este y en menor medida en el Oeste. No obstante, el hecho de que una porción importante del DT esté dominada por los distritos R y C no significa que no haya en su interior galpones y edificios productivos porque de hecho, la normativa los permite (hasta cierta intensidad). Por otro lado, cada sector del DT cuenta con un entramado de distritos de zonificación que le otorga distintos tipos de potenciales de construcción y de uso económico. En general, el potencial se sitúa en torno a la cifra de 1.000.000 m² por sector sin haber grandes diferencias, aunque se destacan más los Sectores Este y Sur por los distritos con los que cuentan y las grandes superficies. En cuanto al uso económico, es de destacar que casi la mitad del DT se encuentra afectado por distritos R los cuales se vieron favorecidos por una nueva regulación deslindada de la Ley Nº 3.516 que permite el uso y la construcción de inmuebles destinados a usos TIC en ellos. Esto ha permitido el despliegue del DT hacia el interior de los barrios. Junto al incremento del 25% del F.O.T para aquellas parcelas en donde se desarrollasen edificaciones destinadas a usos TIC, ha sido una de las medidas más significativas para perseguir el objetivo del GCBA de alentar la industria inmobiliaria y de la tecnología e innovación en el área.

Respecto a las obras, se destaca por el lado de infraestructura y provisión de servicios la creciente vinculación de la parte más al norte del DT así como de las áreas aledañas al Parque de los Patricios a partir de la proliferación de puntos de conexión WI-FI, el tendido de fibra óptica, las estaciones del Metrobus Sur y por sobre todo, la extensión de la Línea H de Subte ligada al macrocentro de la Ciudad, en contraste con la ausencia de obras en el extremo sur del DT. Esta tendencia se refuerza cuando consideramos la localización de la nueva comisaría de la Policía Metropolitana en el Sector Este del DT y la generación de un polígono de seguridad con cámaras y otros dispositivos de seguridad. Las

obras de mejoramiento del equipamiento y del espacio público también son llevadas a cabo en la porción norte del DT. Se trata de obras de “maquillaje” de renovación del espacio deteriorado, como el caso del Parque de los Patricios, que no representan grandes innovaciones sociales como puede ser un diseño que invite más a la participación ciudadana en ellos. Son ante nada reformas cosméticas para presentar una cara más “atractiva”. De mayor grado de sofisticación y desarrollo, se podría decir, encontramos el futuro CMT en el Sector Este el cual contará con una peatonal importante en la calle Los Patos. Por otro lado, la futura apertura de un centro de transferencia de cargas en la zona sudoeste de la Ciudad les permitirá al Sector Sur y en especial al Este, librarse del movimiento de transporte de cargas que genera grandes externalidades negativas a nivel de infraestructura y de espacio público.

La política de incentivos fiscales sobresale por la gran cantidad de mecanismos dispuestos que favorecen la instalación de empresas TIC en el área (el principal objetivo), así como el desarrollo de nuevas construcciones. La exención o diferimiento en el pago de Ingresos Brutos, el Impuesto de Sellos, las Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras (que alcanzan a los empleados de las TIC residiendo en el DT), el pago de Derechos de Delineación y Construcciones, el impuesto de Generación de Residuos Sólidos Urbanos, sumado a las líneas de crédito preferenciales para la construcción o reacondicionamiento de inmuebles destinados a la industria TIC así como a la residencia de sus trabajadores, muestran el carácter de subsidiaridad y cooperación de las políticas urbanas enmarcadas en el contexto de la globalización, la competitividad y la gobernanza. Respecto a la gobernanza, también se dan casos de planes y programas educativos y de investigación junto a universidades radicadas en el DT aplicadas al conocimiento TIC.

Esta política de gobernanza que mencionamos es desarrollada junto a la promoción del DT en los más diversos ámbitos. Desde su creación en 2008, el GCBA ha tenido una larga trayectoria en darle al DT visibilidad frente a los empresarios y la comunidad, haciendo uso de sus medios de información y redes sociales. Se ha visto cómo el GCBA desde el comienzo ha intentado “incluir” al vecino de Parque Patricios en la misión del DT, prometiendo revitalización y generación de empleo, en una zona otrora postergada. No obstante, los mecanismos de gobernanza se inclinan más al tendido de lazos con el sector privado, si tenemos en cuenta que al vecino “se le presentó el DT” mientras que el empresariado fue a quien “se le consultó” sobre cómo y dónde llevar a cabo el DT. Luego esta vinculación y promoción hacia el sector privado y el sesgo economicista cobró distintos matices. Se destacan los intercambios con gobiernos municipales de varios países, la búsqueda de capacitación y generación de recursos humanos en alianza con las universidades (el CMT tal vez sea el mejor ejemplo de esto), las visitas al DT y las reuniones de negocios de negocios con diversas cámaras, la generación de una propia cámara de empresas TIC con lugar de trabajo en el renovado Templete del Parque de los Patricios, la publicidad de las opciones y oportunidades de inversión en cámaras comerciales e inmobiliarias de países de Europa y América, el recibimiento de comitivas extranjeras que incluyen varias veces a universidades, la posición activa de búsqueda de inversiones en el extranjero y las misiones comerciales a lugares como Malaga

Valley en España y Silicon Valley en EE.UU., la participación de congresos, exposiciones y eventos internacionales, la relación con marcas y rankings (“ciudad tecnológica”, “ciudad sustentable”, etc.), así como el tipo de léxico utilizado que hace referencia a la seguridad jurídica, la reducción del impacto burocrático, la modernidad, el emprendedorismo y el desarrollo.

La trayectoria de la revitalización urbana de los barrios del DT no difiere mucho con las políticas urbanas en cuanto a los impactos territoriales. En la Segunda Parte se identificaron cambios y permanencias del perfil productivo “obsoleto” del DT a partir de la ocupación y desocupación de predios “vacantes” y “subutilizados” (“Tipo VS”), la transformación y refuncionalización de estos con la llegada del DT, el nivel de desarrollo inmobiliario y la adquisición de un nuevo perfil urbano y la generación de economías de aglomeración, así como un incipiente proceso valorización interna y externa desigual en el DT. El diagnóstico de las zonas vacantes o subutilizadas, albo de la “revitalización”, resultó en hallazgos llamativos, ya que 1/3 de la superficie del DT estaba afectada en 2008 por este tipo de categoría de predios, de los cuales un porcentaje poco significativo se encontraba desocupado, es decir, sin ninguna actividad desarrollándose en su interior. Esto quiere decir que debe relativizarse el supuesto estado total de abandono de los barrios del DT, rasgo más bien característico de ciertos sectores dentro del DT, lo cual revela las heterogeneidades internas del distrito. En efecto, el área “Tipo VS” se concentraba en 2008 en los Sectores Este y Sur y en el eje de la Av. Almafuerde en el Oeste, representando un gran potencial de construcción con la normativa dada. Hacia el año 2014, ha habido una disminución del área desocupada dentro de este tipo de tipología, en los Sectores Norte y Este, en gran parte por la refuncionalización de predios. En paralelo, ha habido también un aumento del área desocupada en el Oeste y en el Sur. El área ocupada “Tipo VS” desciende en todos los sectores (siendo mayor en el Norte y menor en el Sur). No obstante, la cantidad de área “Tipo VS” ocupada continua siendo ampliamente mayor que aquella que no lo está, lo que revela que no existe una tendencia fuerte al retroceso de este tipo de perfil productivo y físico en el barrio. Si bien el área “Tipo VS” ha pasado de un 31% a un 26%, esto se debe fundamentalmente al desarrollo de Grandes Proyectos Inmobiliarios en grandes parcelas, de los cuales únicamente se encuentra realizado la nueva sede de Gobierno (lo que manifiesta un gran esfuerzo de promoción por parte de la gestión). En esto adquiere un papel importante el Sector Este pero no sin mostrar una doble condición: si bien es el que reduce más su área “Tipo VS”, es a su vez el que conserva un “núcleo duro” de predios industriales y logísticos cerca del entorno de la Av. Amancio Alcorta extendiéndose hacia el Sur.

El siguiente paso realizado ha sido determinar de qué forma se daba el cambio de perfil urbano a partir de la refuncionalización de predios vacantes o subutilizados. Nuevamente comparando magnitudes y porcentajes, encontramos que tiene más incidencia en la refuncionalización del DT el espacio vacante y subutilizado que se encontraba desocupado en el 2008, con gran preponderancia de los Sectores Norte y en especial el Este muy por encima de los otros. Si contásemos parcelas en vez de área el resultado sería el contrario. No obstante, si tenemos en cuenta la incidencia del espacio del “Tipo

VS” refuncionalizado sobre el total de área “Tipo VS” en cada sector, podemos observar que aun en los sectores más refuncionalizados (Norte y Este), el porcentaje de cambio ha sido relativamente bajo, mientras que en el Sur ha sido insignificante. De todas maneras, el porcentaje de refuncionalización total del DT es muy bajo: 14%, incluyendo proyectos que todavía no se visibilizaron. En cuanto al destino de los predios, tenemos que la mayor parte del espacio vacante y subutilizado del DT se refuncionaliza en Grandes Proyectos (como el Banco Ciudad, el CMT o el Parque Tecnológico) así como en empresas TIC a través del reciclado de predios, con preponderancia de los Sectores Norte y Este sobre un área que se concentra cerca del eje de la calle Upsallata al sur de la Av. Caseros. Luego adquieren relevancia la construcción de viviendas y oficinas que se sitúan mayoritariamente en los Sectores Oeste y Norte con concentraciones importantes cerca de la calle Uspallata en el sur del Parque de los Patricios y en menor medida al norte de la Av. Caseros en el oeste del DT.

Como hemos venido desarrollando, cuando se habla de refuncionalización del DT y de transformaciones en el perfil urbano de la zona, algunos sectores adquieren más relevancia que otros, con lo cual la tendencia es hacia la jerarquización de algunas partes sobre otras. Si tomamos en cuenta los desarrollos inmobiliarios en general sin considerar la condición de vacancia o subutilización en el 2008 (puesto que se ha visto que la mayoría de los desarrollos inmobiliarios se dan en parcelas no vacantes o subutilizadas, siendo éstas superiores únicamente si cuantificamos área y si consideramos los grandes desarrollos inmobiliarios), nos encontramos con que las proyecciones de fragmentación en el barrio se profundizan. Efectivamente, los Sectores Oeste y Norte concentran casi la totalidad de los desarrollos inmobiliarios (si no contamos los grandes desarrollos), los cuales casi no se presentan en el Sector Sur. Esto hace que sea posible identificar zonas o ejes de desarrollo en torno a las proximidades de noroeste del DT (en la zona de la Av. Sáenz-Almafuerte entre Caseros y Chiclana) así como del eje de la Av. Jujuy-Colonia. Si tomamos en consideración además a los grandes desarrollos y el reciclado de predios “Tipo VS” del 2008 para albergar empresas TIC, la zona cercana al eje de la calle Uspallata entre los sectores Norte y Este adquiere una remarcada importancia. Las figuras expuestas son claras en remarcar la ausencia de desarrollo hacia el Sur del DT y en el eje de la Av. Amancio Alcorta donde como ya hemos visto antes, el fomento de políticas urbanas en el área ha sido escaso, a pesar de ser zonas con gran potencial si consideramos solamente la capacidad de desarrollo inmobiliario en ellas en términos cuantitativos. Continúan tratándose de sectores marginales casi de borde de la Ciudad que sin embargo se encuentran insertos dentro de un distrito de desarrollo. El impacto de las políticas más generales como los incentivos fiscales y los cambios de regulación de usos del suelo parecen no haber rendido frutos allí. Pero sí podemos decirlo sobre las proyecciones en otros sectores.

Los proyectos inmobiliarios con usos TIC, es decir los que son beneficiados por el cambio de regulación, representan casi 1/3 del total y cerca de la mitad del área afectada por los desarrollos inmobiliarios. Si no fuese por este cambio de normativa, la extensión del DT nunca habría podido ser tal ni se podría haber formado concentraciones tan importantes hacia el interior de los barrios.

Particularmente es el eje de la calle Uspallata mencionado antes y la zona detrás del Parque de los Patricios la más beneficiada por la normativa a decir por la cantidad de desarrollos posibilitados por ésta. Hacia al norte de la Av. Caseros también se pueden ver algunos desarrollos beneficiados por este tipo de exención impuesta a partir del DT. De nuevo, se trata de sectores más residenciales y comerciales y no tan identificados con un perfil productivo industrial y logístico como los sectores donde no ocurren desarrollos. El desarrollo de estos sectores requeriría esfuerzos adicionales, incluso por fuera del ámbito de desarrollo del DT, como podría ser el nuevo centro de transferencia de carga en Villa Soldati.

Respecto a la tipología de los edificios, hemos visto que se empiezan a divisar algunos edificios con distintas amenidades y equipamientos que los distinguen en el barrio. El caso más destacado es el de la nueva sede del GCBA, un edificio diseñado por el prestigioso arquitecto británico Norman Foster que cumple con vario parámetros de construcción y diseño sustentables. El mismo se trata de un hito sumamente importante de los esfuerzos del GCBA por "modernizar" la Zona Sur y mostrar una gestión exitosa que atraiga inversiones e interés por ella. No obstante, esta revitalización y refuncionalización de la zona implica un retroceso de otros usos como los de vivienda social como pudimos ver al explorar los distintos desarrollos pertenecientes a esta categoría de proyecto inmobiliario y su retraso en las obras. Esto llama la atención sobre el desequilibrio entre las políticas más cargadas de empresarismo y marketing urbano y la inclusión socioterritorial de los grupos más desfavorecidos en la Ciudad. En cuanto al desarrollo en altura del DT, el cual nunca ha sido objetivo de la propuesta del GCBA y en efecto no han cambiado la normativa respecto a ella, se pudo constatar que gran parte de los desarrollos inmobiliarios tienen entre 4 y 8 plantas y que los mismos no significan un cambio en el perfil urbano al interior del barrio y sólo apenas se podría considerarlo para algunas grandes arterias como Av. Caseros o Chiclana donde los edificios de más de 9 plantas se destacan por sobre el resto.

El desarrollo inmobiliario del DT también ha sido visto en perspectiva considerando la evolución del mismo a lo largo de los años y en comparación con el resto de la Ciudad. Haciendo uso de la data provista por el GCBA de permisos de construcción, se pudo tener una noción aproximada de la actividad constructiva en el DT (debido a la imposibilidad de tener datos exactos de la construcción dentro de los límites del DT). A partir del análisis de los datos se pudo concluir que el DT ha tenido una incidencia importante en el desarrollo edilicio del área afectada por él dado que las restantes unidades de análisis de comparación (Zona Norte, Zona Sur, Barracas) registraron una caída de la actividad a partir del 2009 en comparación con el período anterior (2002-2014) mientras que el DT, representado por Parque Patricios, mostró en realidad un leve ascenso en el contexto desfavorable marcado, entre otras cosas, por el "cepo cambiario". Si bien de ninguna manera llega a saturarse el DT y a aprovechar todo el potencial de desarrollo, la tendencia es indudablemente positiva a pesar de caídas abruptas como la del año 2012. Tal ha sido la importancia del desarrollo inmobiliario en el DT que incluso ha aumentado su participación en el total de la actividad de la Ciudad alcanzando records históricos (teniendo en cuenta

los datos de la última década y el contexto desfavorable ya señalado). En cuanto a la evolución de la superficie cubierta total autorizada, se destaca que antes del DT, Parque Patricios se ubicaba por debajo de las restantes zonas de comparación, incluso de Barracas, barrio que tomamos como “barrio control”. Luego con la aparición del DT, Parque Patricios ha tomado impulsos de crecimiento incluso cuando los demás barrios y zonas de comparación registraban descensos. De hecho, entre los años 2010 y 2012, Parque Patricios creció en m² de habilitaciones posicionándose por encima de Barracas y los promedios de la Zona Sur y la Ciudad. No obstante, esta tendencia no se mantiene y finalmente el barrio se coloca en el 2014 al mismo nivel del promedio de la Ciudad aunque por encima de Barracas y el promedio de la Zona Sur. La diferenciación entre obras nuevas y ampliaciones, por otro lado, nos ha permitido percibir la importancia de estas últimas en el desarrollo inmobiliario del DT (en especial para el reciclado de viejos galpones e industrias para el alojamiento de empresas TIC), aunque no se tratasen de la principal forma de desarrollo.

Además de la actividad constructiva, se comienza a visualizar en el área del DT un proceso sostenido de complementación y diversificación del perfil productivo con la llegada de empresas TIC a la zona, la cual no se caracterizaba por contar con su presencia (éstas eran tan solo una decena en el 2008 y se encontraban dispersas). Esta diversificación del perfil productivo es sostenido con el crecimiento del desarrollo inmobiliario orientado a los locales comerciales y la superficie no residencial, algo que hemos podido revelar en nuestro análisis del destino de los permisos de construcción los cuales mostraron evidencia fuerte de una revolución en la dinámica de construcción en el área del DT a partir del 2008-2009. Hablamos de complementación del perfil productivo porque las empresas TIC no vienen a reemplazar el espacio vacante o subutilizado de las actividades industriales y de logística. En efecto, del total de empresas radicadas en la zona al momento de nuestro análisis, aproximadamente 1/3 ocupaban predios que al comienzo del período fuesen “Tipo VS”. Estas se ubican principalmente en los Sectores Norte y Este. Varias empresas, por otro lado, se nuclean en torres de oficinas ubicadas al norte de la Av. Caseros. En total, el Sector Norte nuclea a la mitad de las empresas mientras que los Sectores Este y Oeste se reparten a las restantes en partes iguales. Es de destacar también que muchas empresas TIC han ocupado inmuebles ya desarrollados en el DT, es decir, que su incursión en el área ha estado disociada de desarrollo inmobiliario. Esto ha sido posible sobre todo por los cambios de normativa que ha permitido el uso TIC en zonas al interior de los barrios (casi 50% del total de las empresas), en especial en el Sector Norte. Otro rasgo importante es que el despliegue de las empresas es más equitativo que el de los desarrollos inmobiliarios, pero la presencia sigue siendo escasa al Sur del DT (sólo 3 empresas, lo que se puede explicar a partir de la desinversión en ese sector del DT). Por último, se destaca la preponderancia de las empresas de origen nacional (89%), lo cual plantea dudas sobre el éxito de la agenda de internacionalización y promoción del DT.

La evidencia de cambios en los precios del suelo en el DT, es decir, de la valorización económica del mismo, es menos concluyente y por momentos contradictoria con lo anteriormente revelado en

términos de transformaciones físicas. El análisis realizado implicó por un lado comparaciones entre dos sectores principales del DT (identificados con los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya) y sus respectivos "barrios *control*" (Barracas y La Boca) y por el otro lado, comparaciones entre estos mismos sectores con las dos principales zonas de la Ciudad a fin de develar cambios en las relaciones Norte-Sur en términos de equitatividad de precios y reducción de brechas. Dentro del primer estudio, la evidencia muestra que el sector de Nueva Pompeya se ha valorizado de forma casi extraordinaria a partir de la introducción del DT (logrando distanciarse de su "barrio *control*") mientras que Parque Patricios apenas se disocia del comportamiento de Barracas en los últimos años. Por otro lado, la valorización de Pompeya ha sido tal que la brecha de este barrio con Parque Patricios se redujo casi por completo cuando en diciembre de 2008 era del 68%. En términos relativos, Nueva Pompeya también se ha valorizado más en promedio que los restantes barrios, incluso llegando a crecer entre junio de 2012 y junio de 2014, mientras los restantes barrios se desvalorizaban. Por otro lado, tomando como base el mes de diciembre de 2008, el barrio de Pompeya se valorizó aproximadamente tres veces más que los otros barrios hacia junio del 2014. La diferencia con Parque Patricios, el Norte del DT, se mantiene aun considerando la gran valorización de Parque Patricios anterior a la oficialización del DT que se podría atribuir a un mero proceso especulativo. Estos resultados "extraños" (dado que Parque Patricios demuestra ser el sector más dinámico del DT en cuanto a transformaciones físicas) pueden deberse a discrepancias en el manejo de las unidades de análisis territoriales, algo que ya había sido expuesto en la metodología. La consulta de fuentes secundarias ha permitido por un lado verificar que el gran proceso de valorización económica del DT no es tal sino apenas incipiente (aunque según ciertas fuentes se espera que sea así en aras de mantener el interés inmobiliario en el sector), pero no ha permitido en cambio encontrar explicaciones más detalladas del porqué de la valorización de Nueva Pompeya.

La segunda parte del subcapítulo de valorización económica del DT ha sido dedicada a buscar evidencia del DT como motor de cambio de la Zona Sur de la Ciudad al conformarse como una nueva centralidad que permitiese reducir la brecha de precios entre el Norte y el Sur. Dicha brecha, en efecto, ha ido disminuyéndose en los últimos años, llegando la cifra a reducirse casi en un punto en el 2014. No obstante, del análisis hecho hasta aquí se desprende que esta reducción se debe más a una desvalorización y saturación de la Zona Norte en un contexto de paralización del mercado inmobiliario así como de un menor retroceso de la Zona Sur en general, que a una fuerte valorización del DT que arrastrase los precios de toda la Zona. De hecho, si bien ha habido un crecimiento de los barrios componentes del DT, los cuales vimos que no se trataba de los barrios más valorizados de la Zona Sur antes del DT al contar con precios promedios inferiores a ésta en general, esto no implica un distanciamiento total de estos de la dinámica de la Zona Sur ni una valorización por encima de ésta. Se destaca, no obstante, el papel de Nueva Pompeya, el cual ha mediados del período del DT se ha valorizado más que todos los barrios y zonas con los que se los compare, como puede apreciarse en los gráficos de valorización acumulada desde el 2008 y de valorización promedio por subperíodos. En ambos gráficos se advierte también cómo la Zona Sur incluso se valoriza más que la Ciudad en promedio

y la Zona Norte, aunque Parque Patricios apenas lo hace solamente por encima de esta última. No obstante, si corremos el año base de valorización a junio de 2008, vemos como Parque Patricios se valoriza más que las restantes zonas, mostrando de nuevo la existencia de un fuerte proceso de valorización inicial. Sin embargo, no contamos con seguridad de que pueda atribuírsele a la acción transformadora del DT o un proceso especulativo relacionado con él. Por otro lado, fuentes secundarias consultadas concluyen que el DT tampoco experimenta grandes procesos de valorización económica aunque nada menciona (debido al planteo de sus interrogantes así como su propuesta metodológica) del caso de Nueva Pompeya, el cual sí muestra un comportamiento bastante diferenciado.

Capítulo 7. Discusión y Conclusiones Generales

En esta tesis nos hemos ocupado del caso del DT, emblema de una nueva forma de política urbana dirigida a este sector de la Ciudad visto como deteriorado. El objetivo ha sido no sólo contribuir al análisis de este tipo de transformaciones en áreas degradadas sino específicamente ver cómo inciden las políticas urbanas en la revitalización de estas áreas y cómo ciertas transformaciones eran aprehensibles en distintas escalas. Junto a un análisis preliminar de la literatura sobre el tema de estudio, estos objetivos nos condujeron a aventurar tres hipótesis sobre las transformaciones urbanas en la zona del DT: la primera, la general, apunta a que el proyecto del DT retoma un tipo de planeamiento estratégico y neoliberal, iniciado en los años 90, el cual apunta a aprovechar el potencial de desarrollo de la Zona Sur de la Ciudad para posicionar a Buenos Aires como una ciudad global y competitiva; la segunda, que con este tipo de políticas urbanas desarrolladas en el período del DT, se estaría promoviendo en la zona la conformación de un *cluster* de empresas y una centralidad urbana, según los distintos lineamientos y objetivos de la planificación estratégica que vienen desarrollándose en la Ciudad, centralidad que favorecería la reducción de la brecha existente entre el Norte y el Sur en lo que se refiere a los valores y usos del suelo; y tercero y último, que la centralidad urbana promovida presentaría un carácter fragmentario y dual en su interior, el cual no es alterado por las políticas públicas desarrolladas en el área, por lo que el proceso de revitalización urbana no es general y homogéneo dentro del distrito. En el presente capítulo vamos a contrastar los resultados de nuestro estudio de caso con el marco teórico y conceptual con el propósito de desarrollar y verificar estas hipótesis.

Respecto a la primera de las hipótesis que guió este trabajo, en la Primera Parte ahondamos en estas nuevas formas de planificación urbana y revisamos el contexto, caracterizado por la globalización y neoliberalización de las economías de las ciudades, en el cual se dan. Este contexto está marcado por una profunda desindustrialización y apertura de las economías de las ciudades, la promoción de nuevas formas de producción basadas en el conocimiento y la creatividad, y el alejamiento del Estado tradicional verticalista. El retroceso del Estado abre paso a la mercantilización del desarrollo inmobiliario así como a la producción y reproducción de una ciudad donde la oferta de capital se materializa en centralidades altamente rentables y simbólicas para distintos tipos de actividades de consumo y trabajo de elites urbanas, todo con el fin de reposicionar a la ciudad en un capitalismo global altamente competitivo. Para ello, el Estado opta por criterios de neutralidad, promoción y subsidiariedad en las políticas urbanas y sus formas de planificación, con el fin de “gestionar” la transformación, realizar pequeñas intervenciones (muchas veces teñidas de marketing y maquillaje) y activar el potencial endógeno de la ciudad y sus recursos humanos y materiales. Es decir, se coloca en el papel de un actor más en asociación con otros, en especial los privados, con los cuales va a cooperar y negociar (de ahí el carácter “estratégico” de la planificación y su entramado con la gobernanza).

La ciudad de Buenos Aires, así como otras áreas metropolitanas de la región, ha atravesado por este tipo de transformaciones urbanas así como mutado en sus formas de gestionar el territorio urbano

para adaptarse de forma estratégica a estos cambios, en un proceso retroalimentado. El hito importante de este proceso en la Ciudad ha sido la experiencia de la reconversión del área de Puerto Madero durante los 90 con todos los rasgos típicos que resaltamos: proliferación de desarrollos inmobiliarios de alto estándar cargados de una imagen fuerte y simbólica destinados a grandes empresas nacionales y multinacionales, actividades de recreación para elites y turismo internacional, residencia de estratos altos de la sociedad, etc.; aprovechando no sólo los recursos materiales concentrados, sino también la nueva capacidad del Estado para negociar con los principales actores privados de interés en un arreglo teñido de prácticas “corporativas”. En menor medida algunas de estas prácticas, condicionadas por la materialidad del contexto urbano y el entramado de actores, fueron reproducidas en las zonas cercanas al Área Central de la Zona Sur (San Telmo y La Boca), para apuntalar a la ciudad como capital turística de Sudamérica, algo que consiguió con relativo éxito en la posterior década, favorecidos por un aumento en la competitividad luego de la devaluación posterior al 2001. Estas pretensiones de competitividad y desarrollo no quedaron en intervenciones aisladas sino que lograron constituirse como una agenda propia de la Ciudad. En la propia Constitución de la Ciudad así como en el Plan Urbano Ambiental promovido por ésta, encontramos algunos lineamientos que se condicen con las transformaciones urbanas señaladas a nivel general. En efecto, el Plan Urbano Ambiental plantea promover a la Ciudad como centro de negocios y de equipamiento de servicios de alta tecnología dentro de un marco internacional que sea atractivo para las inversiones y aumente su competitividad. La Constitución, por su lado, plantea la necesidad de la iniciativa pública y privada en la actividad económica. Los lineamientos y objetivos de la ciudad productiva, creativa, innovadora y del mundo son profundizados en el Plan Estratégico de la Ciudad y en el Modelo Territorial posterior en la década del 2000. En esa oportunidad ya se manifiesta las intenciones de dirigir este tipo de transformaciones en la Zona Sur de la Ciudad al identificar las oportunidades encontradas en ésta, principalmente por su escaso desarrollo físico pero su buena posición relativa en la estructura urbana, lo que abre las posibilidades al desarrollo inmobiliario y la generación de estratégicos *clusters* de innovación.

El desarrollo del DT en Parque Patricios retoma esta línea de planificación iniciada en la década de los 90 reproduciendo sus principales características, aunque con algunas divergencias. Desde su génesis, el DT estuvo enmarcado dentro de una política que apunta más al desarrollo económico competitivo que al desarrollo urbanístico tradicional de mitades del siglo XX que apuntaba más a transformaciones integrales de la ciudad (vivienda universal, ordenamiento de las actividades económicas a escala regional, etc.). El sesgo economicista se manifiesta, en primer lugar, cuando vemos que el proyecto es llevado adelante por el Ministerio de Desarrollo Económico del GCBA y no, como podría esperarse, por el Ministerio de Desarrollo Urbano. Esto confirma la tesis de Cochrane (2007 en Carter, 2011) de que los problemas urbanos en esta era de la globalización y la competitividad son vistos como problemas de declinación económica. El principal promotor del Distrito es el Centro de Atención al Inversor (una entidad creada para facilitar las inversiones), el cual en palabras de su director, tiene como propósito “vender” la Ciudad como oportunidad de negocios, misión que realiza fomentando su

internacionalización en diversos eventos relativos a los negocios y llevando adelante políticas de “branding”.

Dicha promoción no es aleatoria sino que está atravesada por un interés marcado en ciertas industrias estratégicas para la Ciudad, entre las cuales se destacan las TIC y el desarrollo inmobiliario. El interés también está dado por la internacionalización, pues el GCBA busca insertar constantemente al DT en una agenda mundial de negocios realizando distintos tipos de misiones comerciales y presentaciones en diversos ámbitos. El DT como “oportunidad” de negocios también se verifica cuando revisamos la cantidad de incentivos fiscales y exenciones a la normativa que ha hecho el GCBA con el fin de atraer a las empresas y las inversiones inmobiliarias. Este “urbanismo de excepción” habilita el aprovechamiento de un medio urbano por un sector privado específico cuando en realidad este medio es creado por un conjunto más amplio de actores. Entre los principales incentivos creados están las exenciones del pago de impuestos sobre los Ingresos Brutos, de sellos, de ABL, etc., así como las posibilidades abiertas para el desarrollo inmobiliario con los cambios en la zonificación que permiten que las empresas TIC se radiquen en cualquier parte del barrio con incentivos sobre el potencial edificatorio. Como veremos más adelante, la respuesta del sector de empresas TIC a la oferta del DT ha sido contundente, pero su éxito en términos de “internacionalización” y posicionamiento global no ha sido tal cuando se considera que sólo una décima parte de las empresas radicadas son de origen extranjero.

En lo que se refiere a las prácticas de gobernanza, el tratamiento “corporativista” dado al caso de Puerto Madero (es decir, el uso de la figura legal de “corporación”) es abandonado y sólo se mantiene un “empresarialismo” fácilmente visible en las formas utilizadas por el Gobierno para dirigirse a los principales actores interesados. Con la iniciativa del DT, el GCBA retoma el carácter participativo del plan, moneda corriente de esta forma de planificación estratégica aquí aludida y que se expresa en los propios documentos a los hemos hecho referencia, incluso llevándolo a un nivel más alto si se compara con las políticas de Puerto Madero. El tratamiento del DT es más directo con los principales funcionarios del Gobierno, incluyendo al propio jefe de gobierno Mauricio Macri, a decir por las reuniones abiertas e informales en espacios comunes del DT como los desayunos o presentaciones con directores de empresas y vecinos de Parque Patricios en el Templete. Sin embargo, estas reuniones son más recurrentes con el sector privado mientras que al vecino común simplemente se le presentan las iniciativas, revelando de esta manera quién es el principal socio estratégico en la iniciativa del DT. El proceso de planeamiento participativo contrasta bastante, por ejemplo, con el Programa Prosur Hábitat de asentamientos informales en la Comuna 8. Esto se debe, en parte, a que esta área no constituye una oportunidad de negocio y de interés para los desarrolladores urbanos privados o los empresarios de las principales actividades económicas. En ese sentido, la apertura del GCBA frente a los actores más comunes del DT funciona más como una política de “consenso” y exaltación de la imagen de la gestión que como una verdadera gobernanza democrática. El proceso queda trunco resultando en un simple

manejo empresarial marcado por el sesgo economicista orientado a las necesidades del sector privado. Se puede argumentar que la población queda excluida de la planificación y sólo se ofrece el producto acabado tras un intenso “lavado cosmético”, algo criticado en el cuerpo teórico desarrollado en esta tesis.

La demostración de una oportunidad atractiva y competitiva que sea portadora del interés de los actores económicos más importantes (incluso internacionales) no se limita solamente a cuestiones normativas y de gestión administrativa eficiente. Las propias obras de infraestructura, la provisión de servicios urbanos, el mejoramiento del espacio público y el desarrollo de nuevos equipamientos están destinados a presentar el entorno del DT como una oportunidad atractiva y competitiva para el sector privado. Estas acciones responden a una estrategia de marketing urbano que enaltecen la promoción del DT. Las principales obras de movilidad y transporte son emparentadas a buenas prácticas de un desarrollo urbano sustentable, tales como el Metrobus (BRT), las bicisendas y, en menor medida, el subte, las cuales a su vez le agregan un valor sumamente importante en términos de funcionalidad a esta porción del territorio porteño. La presencia del GCBA con su propia fuerza de seguridad (la Policía Metropolitana) demuestra también el marcado interés del gobierno en el área. Por su parte, la puesta en valor del Parque Patricios y el mejoramiento del entorno del Instituto Bernasconi, no presentan características innovadoras o impactantes; se trata, más bien, de meras acciones de maquillaje en aras de demostrar logros de revitalización. Tal vez más impactantes sean las obras promovidas por el GCBA que muestran el lado más innovador y atractivo: el nuevo edificio sustentable del GCBA, ahora sede de gobierno, diseñado por el renombrado arquitecto británico Norman Foster, y el Centro Metropolitano de Tecnología, donde convivirán el sector privado, instituciones académicas y organismos públicos. En tal sentido, según lo que desarrollamos en esta tesis, no podemos concluir de igual manera que Goicochea (2014) que dice que el DT se trata de una ruptura de las políticas de embellecimiento y marketing urbano. Consideramos, en cambio, que este tipo de políticas continúan presentes y que, en todo caso, el DT lleva la apuesta un paso más adelante al especializarse en un tipo de economía específica.

Por último, otro rasgo propio de la planificación estratégica y la apertura e internacionalización de las ciudades es la proliferación de modelos de planificación exitosos, algo que fue replicado aquí en los años 90 con el caso de Puerto Madero, y que incluso llegó a contar con el asesoramiento del Ayuntamiento de Barcelona. Lo mismo sucede ahora con el DT de Parque Patricios, el cual según el gobierno se inspira en los distritos tecnológicos de Shanghai y Barcelona. Esto plantea ciertos interrogantes sobre la implementación de propuestas globales a problemáticas locales. Existe una amplia literatura que plantea una crítica a estos modelos neoliberales presentados como soluciones únicas que aseguran la competitividad y el buen andar económico de las ciudades. Ya sea calificado de banal, elitista o fragmentario (principalmente por el acento puesto en el embellecimiento), lo cierto es que estas formas de concebir el desarrollo de las ciudades suelen carecer de diagnósticos certeros del

territorio y de presentar propuestas holísticas e integrales para el mismo. Como se ha visto, el caso del DT no es ajeno a esta forma de hacer política urbana. Dicho esto, podemos proseguir con el desarrollo de la segunda hipótesis, la cual justamente remite a los procesos de fragmentación y equilibrio territorial en la Ciudad de Buenos Aires a partir de la introducción del DT.

La Ciudad de Buenos Aires ha venido experimentado desde su formación un proceso de un crecimiento no planificado y extendido, marcado por una fuerte segregación y fragmentación socio-espacial y una concentración de actividades de mayor rentabilidad y valor simbólico en ciertos corredores principales. Esta fragmentación tal vez se refleje más en la clásica distinción entre el Norte y el Sur de la Ciudad, que presenta una brecha inmensa en lo que se refiere a valores y usos del suelo, a la “valorización” del territorio. Dicha brecha es reconocida por la propia agenda de planeamiento de la Ciudad, así se puede ver en algunas políticas incipientes de planificación estratégica en la Zona Sur (San Telmo, Barracas y La Boca) y en los principales documentos con los lineamientos propositivos para la ciudad del siglo XXI (Constitución de la Ciudad, Plan Urbano Ambiental y Modelo Territorial). En ellos se habla de desequilibrios sociales y físicos, con excesiva concentración de actividades en el Área Central y en el Norte de la Ciudad mientras en el lado opuesto, el Sur resalta por su marginalidad y criticidad social, la vacancia y subutilización de grandes superficies y la concentración de usos rechazados en el resto de la Ciudad. Si a eso se le suma la disparidad en los precios del suelo, se confirma aún más la desigual valorización del espacio urbano. En base a ello, se menciona la necesidad de mejorar la accesibilidad, la infraestructura, los espacios públicos, planificar la radicación de actividades (sobre todo terciarias y de innovación y facilitar la localización residencial para consolidar el área y equilibrar las densidades respecto al Norte). En efecto, el Modelo Territorial reconoce que se trata de un área que dentro del modelo policéntrico, equilibrado y sustentable pensado para la Ciudad, cuenta con los elementos estructurales mínimos (amenidades, buen posicionamiento y amplias infraestructuras edilicias pasibles de reconversión) para una pronta reactivación comandada por el desarrollo inmobiliario, el cual es justificado también por el diagnóstico de “subocupación” y “subconstrucción”, así como por la conformación de una centralidad de usos mixtos. Es en este contexto que el DT se inscribe como política de desarrollo de la Zona Sur. La iniciativa del DT avanza sobre estos lineamientos pero con varios condicionamientos y contrariedades.

Respecto al principal objetivo del DT, la promoción de empresas TIC en el área de Parque Patricios, se ha podido constatar que existe una fuerte tendencia a la generación de un *cluster* de empresas de ese sector, con más de 170 unidades radicadas tras 6 años de promoción. Antes del DT sólo había una cantidad insignificante de empresas TIC porque éstas tendían a concentrarse en el Área Central y en el Norte de la Ciudad. En lo que se refiere a la atracción de actividades terciarias, las políticas urbanas implementadas han sido exitosas, tal como lo reflejan las tasas interanuales de crecimiento de empresas TIC. Seguramente el DT no habría sido tan exitoso sin las inversiones en obra pública, por ejemplo, del Subte, las diversas acciones de incentivos y los cambios de regulación de usos

del suelo que permiten su radicación en el barrio. No obstante, se ha demostrado también que estas empresas TIC no han ocupado completamente el espacio vacante vinculado a las industrias y galpones, siendo que la mayoría de las empresas se han ido radicando en otro tipo de predios y concentrado en sectores que no contaban hacia 2008 con el perfil productivo “industrial” que se pretendía revitalizar. Esta condición nos condujo a considerar al *cluster* no como un reemplazo sino como una “complementación” del perfil productivo, lo cual si bien favorece la mixtura de usos del suelo y la generación de centralidades más complejas, no cumple con el objetivo de reconvertir el espacio vacante y subutilizado. Ha de tenerse en cuenta también que este espacio vacante y subutilizado no ocupaba en realidad la totalidad de la zona de intervención, sino que se concentraba hacia el sur del Parque de los Patricios y el DT (representaba un 1/3 de la superficie del mismo solamente y se encontraba en gran medida en ocupación). Por ende, la idea de revitalización de una típica área industrial es relativa. En efecto, además de contar con industrias y galpones, el área del DT contaba con grandes superficies residenciales, comerciales y de equipamientos; usos que también han experimentado ciertas transformaciones.

Por otro lado, esta mixtura de usos se verifica también ante la gran cantidad de oficinas construidas. Es justamente a partir del año 2008 cuando en el barrio de Parque Patricios se comienza a construir más superficie no residencial que residencial. Esto claramente es producto de los ya mencionados incentivos creados por el GCBA a partir de sus políticas. Se ha contabilizado una gran cantidad de proyectos, algunos de estándares corporativos altos, que responden a las necesidades de las empresas interesadas en el DT. Proyectos como el del Banco Ciudad (nueva sede de Gobierno) o el Centro Metropolitano de Tecnología marcan realmente un antes y después en lo que refiere a las actividades en la zona. A este respecto, el DT ha logrado avances hacia la generación de una centralidad urbana en el Sur de la Ciudad, impulsada no sólo por la incursión de las empresas TIC, sino por el gran desarrollo inmobiliario de oficinas y viviendas para atender la posible demanda residencial asociada a los nuevos empleados en la zona. Además, el dinamismo inmobiliario incluyó ampliaciones y reciclado de viejos galpones y edificios productivos. Si bien resta mucho todavía por construirse (teniendo en cuenta el potencial aprovechamiento de la edificabilidad medida en base a las superficies, las zonificaciones y los incentivos creados) y por sustanciarse un cambio íntegro de perfil territorial del DT, la actividad ha mostrado verdaderos signos de dinamismo, incluso cuando en el resto de la Ciudad, incluyendo la zona Norte, la actividad inmobiliaria y de la construcción se encontraba en caída. En efecto, el volumen construido en Parque Patricios alcanzó los niveles más altos de participación en el total de lo construido en la Ciudad en la última década. Sin embargo la refuncionalización de predios vacantes y subutilizados no ha tenido demasiada importancia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria: apenas un 14% del total de las parcelas vacantes, incluyendo los proyectos que todavía no se completaron. En suma, las transformaciones recientes del DT no tienen que ver con cambios en la infraestructura y las superficies “obsoletas”. Se trata de un proceso más complejo, en el cual se mezclan

las transformaciones motorizadas por grandes proyectos inmobiliarios y las operaciones en pequeñas parcelas de casas y otro tipo de propiedades horizontales.

La aparición de las empresas TIC y el crecimiento del desarrollo inmobiliario estarían promoviendo la conformación de una nueva centralidad urbana en este barrio del Sur de la Ciudad. No obstante, la evidencia respecto a la valorización económica no es tan concluyente. El nivel de precios promedios del suelo continúa siendo relativamente bajo. No obstante, se asiste a una notable reducción de la brecha de precios existente entre el Norte y el Sur, un proceso que es considerado por el GCBA como de “equitatividad” si bien autores como Jajamovich (2012) señalan que este tipo de indicador tiene un sesgo marcado hacia lo económico obviando consideraciones sociales. Por otra parte, cabría preguntarse si la valorización del suelo en el DT obedece también a una saturación en la Zona Norte y un crecimiento sostenido de la Zona Sur en general. Según se verificó, solamente el sector de Nueva Pompeya experimentó una gran valorización, algo que nos lleva a plantear dudas en cuanto a la homogeneidad de los cambios en el DT y plantear una posible fragmentación dentro de su espacio interior. Para el caso del sector de Parque Patricios, sólo se puede hablar de una considerable valorización si retrocedemos en el tiempo antes de junio de 2008, algo que no nos permitiría asociar con seguridad los cambios producidos por las políticas urbanas. No obstante, como ya se apuntara a lo largo de toda la tesis, la metodología empleada para analizar las variaciones en los precios del suelo está lejos de ser inequívoca. En la medida de las posibilidades, se intentó contrarrestar nuestras observaciones con fuentes secundarias y, se logró determinar, con excepción de los locales comerciales, que el DT no experimentó grandes procesos de valorización del suelo. En este sentido, algunas fuentes secundarias señalan la importancia de la inexistencia de sobrevalorización para no desalentar las transformaciones y dar continuidad al aprovechamiento de las oportunidades que ofrece el distrito

La reducción de la brecha entre el Norte y Sur de la Ciudad plantea ciertos interrogantes. ¿Se trata de una reducción de la brecha, planteándose como una superación de los desequilibrios territoriales, o es más bien un “corrimiento” de la misma, de la situación de “borde” que representa este tipo de espacio en el conjunto de la Ciudad? Por ejemplo, el tipo de desarrollo inmobiliario visto, caracterizado por mayores estándares de calidad (edificios más “modernos”), contrasta con la realidad de las obras de vivienda social en el DT paralizadas, un tipo de desarrollo anteriormente común en este sector de la Ciudad. En ese sentido, el desarrollo visionado por el Plan Urbano Ambiental, tendiente a la resolución de situaciones de criticidad social en el Sur, es puesto en duda cuando se verifica qué es lo que se construye y qué tipo de economías se promueven (más vinculadas a las necesidades de ciertas actividades económicas, y a la vanguardia tecnológica). Lo antedicho es relevante para nuestra inquietud sobre la resolución de situaciones de “desequilibrio”, planteadas por los lineamientos de las distintas agendas de planificación estratégica del GCBA durante las últimas dos décadas y retomadas por el proyecto del DT. La tercera hipótesis propuesta en este trabajo guía el trabajo hacia estas consideraciones llevándole más lejos al plantear la fragmentación del espacio interior del DT debido a

persistencias estructurales que las políticas urbanas implementadas no se proponen o no logran revertir y que impiden las transformaciones.

A lo largo de la Segunda Parte del trabajo hemos hecho un diagnóstico de la situación del DT en el 2008 al caracterizar los distintos sectores revelando algunos detalles de su estructura urbana, en especial atendiendo a la presencia de grandes superficies vacantes y subutilizadas. Se ha demostrado que estas superficies se concentraban hacia el sur del DT, alrededor del eje de las avenidas Perito Moreno y Amancio Alcorta, cuya intensa utilización por la actividad logística e industrial todavía predominantes, sumada a la presencia del centro de transbordo precarizado de Nueva Pompeya, los asentamientos informales como la Villa Zavaleta y el trazado del ferrocarril (el cual es un elemento interruptor del tejido urbano), configuraban un perfil territorial poco atractivo para la inmediata recepción de empresas TIC e inversiones inmobiliarias. Si bien una parte considerable de la superficie vacante y subutilizada hacia el sur del DT ha sido refuncionalizada (en especial a partir del reciclado de predios y el desarrollo de grandes proyectos que requieren un gran insumo de suelo), ésta se concentra en una zona lindante al eje de las calles Uspallata y Los Patos, dejando inalterado el “núcleo duro” que identificamos en las inmediaciones de la Av. Amancio Alcorta. La distinción se hace aún más clara cuando verificamos que el área vacante en el extremo sur casi no se ha refuncionalizado. También se verifica cuando vemos que la parte norte del DT concentra la amplia mayoría de los desarrollos inmobiliarios.

Si los cambios evidentes de usos del suelo permitieron afirmar que la zona del del DT viene jerarquizándose a partir del compromiso del GCBA sobre ella, lo mismo se puede decir respecto al Norte del distrito. Las empresas TIC, por ejemplo, revirtieron completamente el arreglo espacial disperso de las empresas TIC del 2008. El patrón de localización de las empresas pasó a estar estructurado sobre los principales ejes comerciales en el Norte del DT o en zonas estratégicas al sur de la Av. Caseros. Las diversas figuras muestran la poca presencia de empresas TIC en el Sur del DT, en el eje de la Av. Amancio Alcorta y en el entorno del centro de transbordo de Nueva Pompeya. De todas maneras, las empresas TIC suelen tener un patrón un poco más disperso (comparado a los desarrollos inmobiliarios), ya que muchas no son simples oficinas sino plantas industriales que requieren parcelas de grandes superficies. Los desarrollos inmobiliarios de viviendas y oficinas de alto estándares también jerarquizan más el Norte que el Sur del DT, al situarse en los sectores más residenciales y comerciales predominantes en el Norte y no tanto en los sectores más identificados con el perfil productivo industrial, algo que fomenta el desequilibrio interno. Encontramos numerosos proyectos, incluso de varias plantas, en los alrededores de los ejes de las avenidas Caseros, Chiclana, Jujuy y, en menor medida, Almafuerte/Sánchez de Loria, no así sobre las avenidas Amancio Alcorta, Perito Moreno y Sáenz al sur. En términos económicos, estos sectores condicionan a los desarrolladores inmobiliarios a obtener rentas diferenciales que justifiquen las inversiones, lo cual es en última instancia un reflejo de la valorización social de ese sector. La situación sólo es equilibrada un poco con la consideración de los

recicladados de viejos galpones y edificios productivos por parte de empresas TIC y con los grandes desarrollos inmobiliarios como el Centro Metropolitano Tecnológico y la nueva sede de Gobierno. La única tendencia contraria a esta profundización del desequilibrio Norte-Sur hacia el interior del DT sería la eventual valorización experimentada por el sector de Nueva Pompeya. Volviendo a lo anterior, resulta importante remarcar que para que la conformación de una centralidad en el sur de la Ciudad no implique una acentuación de la situación de “borde” de los sectores más marginales, el GCBA ha de realizar más inversiones o plantear nuevas estrategias en esos sectores. En ese sentido, el futuro Centro de Transferencia de Cargas es una iniciativa concreta que seguramente sea de gran utilidad para tal fin.

Por último, quisiéramos señalar algunas posibles líneas futuras de investigación que puedan seguir contribuyendo al estudio de las transformaciones urbanas en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. En primer lugar, se podría profundizar el análisis de los procesos de valorización de suelo para el tratamiento de las heterogeneidades al interior del DT considerando los distintos tipos de inmuebles (locales, departamentos a estrenar, casas, etc.). Este tipo de información es importante para la agenda de planificación porque permite asignar de forma más eficiente los recursos de los actores públicos y privados para el desarrollo equilibrado del espacio urbano, por ejemplo, en temas concernientes a la vivienda, una problemática crítica en la Zona Sur de esta Ciudad. Una problemática relacionada a esto tiene que ver con los procesos de gentrificación, los cuales ya han sido introducidos en este trabajo y han encendido la alarma de diversos actores sociales e investigadores locales. Los cambios sociales y demográficos son sin duda una de las aristas más importantes de los procesos desencadenados a partir de la fragmentación del espacio urbano generado y/o profundizado por la neoliberalización de las ciudades. Para una planificación estratégica que dice ser participativa resulta un tema de importancia saber no sólo por quiénes son producidas las ciudades (en el sentido más general de la palabra), sino para quiénes. Finalmente, otros interrogantes surgen a partir de los efectos posibles del DT al considerar otro tipo de contextos urbanos, cuestión que ha sido abordada ampliamente en este trabajo. Resultaría interesante saber cómo está inserto el DT en la agenda de planificación metropolitana en la medida que el fortalecimiento del Sur de la Ciudad podría tener ciertas implicancias para el corredor Sur del conurbano. También se abren interrogantes respecto al nuevo lugar que ocuparía la zona sudoeste de la Ciudad con el desarrollo del Sur tradicional.

Bibliografía

- Amado, J. O. (2013).** "Transformaciones urbanas contemporáneas. Huellas de gentrificación en la ciudad latinoamericana", en: *Café de las Ciudades*, Vol. 12, No. 125: 10.
- Baer, L. (2008).** "Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002", en: *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XL, No. 156, pp. 345-360
- Baer, L. (2011).** *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano: dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de los dos mil*. Tesis de Doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires: 452.
- Baer, L. y Kauw, M. (2014).** "Funcionamiento desregulado de mercados de suelo y acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano entre 2003 y 2013", XIII Seminario de la Red de Investigadores Iberoamericanos, Salvador, Bahía, 01 a 04 de septiembre.
- Besson, R. (2012).** *Les Systèmes Urbains Cognitifs. Des supports privilégiés de production et de diffusion d'innovations? Etudes ds cas de 22@Barcelona (Barcelone), GIANT/Presqu'île (Grenoble), Distrito Tecnológico et Distrito de Diseño (Buenos Aires)*. Tesis de Doctorado, l'École Doctorale des Sciences de l'Homme, du Politique et du Territoire, Université de Grenoble.
- Blanco, I. (2009).** "Gobernanza urbana y políticas de regeneración: el caso de Barcelona.", en: *Revista Española de Ciencia Política*, Vo. 20, No. 4, pp. 125-146.
- Blanco, J. et al (2014).** "Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación", en: *Revista de Geografía Norte Grande*, Nro. 58, pp. 41-53.
- Boixader Solé, J. (2004).** "Nuevas tecnologías y renovación urbana: luces y sombras del Distrito 22@Barcelona", en: *Scripta Nova*, Vol. 8, No. 170: 11.
- Carmona, R. (2005).** "Nuevas formas de gobierno y gestión pública en el escenario local: elementos y perspectivas para el estímulo de procesos concertados de desarrollo", en: *Tercer Congreso Argentino de Administración Pública*, San Miguel de Tucumán.
- Carter, H. (2011).** *Compelled to compete? Competitiveness and the Small City*. Tesis de Doctorado, Department of Development and Planning, Aalborg University: 223.
- Castro, L. et al (2013).** *Un análisis preliminar de los posibles efectos económicos de la política de distritos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. Documento de Trabajo No. 118*. Buenos Aires: CIPPEC.
- Centner, R. (2006).** "Conflicted sustainability and crushing landscapes: the quagmire of neoliberal development and the new urban state in Buenos Aires", en: *Globalization and Neoliberal Struggles: Social Problems and Social Struggles, SSSP Meetings in Montréal, Canada*.
- Ciccolella, P. (1999).** "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", en: *Revista EURE*, Vol. 25, No. 76, pp. 5-27.

- 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: De Mattos, Carlos *et al* (Editores). *Gobernanza, Competitividad y Redes: la gestión e las ciudades del siglo XXI*. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Colección RIDEAL – EURE libros, pp. 185-209.
- Ciccolella, P. y Vecslir, L. (2011).** "Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires", en: *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, No. 8, pp. 23-41.
- Ciccolella, P. (2011a).** "Territorios del capitalismo global: una nueva agenda para la geografía actual", en: *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*, OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano, Quito, 264 p.
- Ciccolella, P. (2011b).** "Metrópolis competitivas y socialmente integradoras: ¿Utopía, incompatibilidad, límites del modelo predominante", en: *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*, OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano, Quito, 264 p.
- Clark, E. (1988).** "The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860-1985", en: *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 70, No. 2, pp. 241-254.
- Clichevsky, N. (2007).** "La tierra vacante revisitada. Elementos explicativos y potencialidades de utilización", en: *Cuaderno Urbano*, No. 6, pp. 195-220.
- Cosacov, N. et al (2011).** *Documentos de Trabajo N° 56. Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo*. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidad de Buenos Aires: 132.
- Cristini, M. et al (2012).** "El Distrito Tecnológico de Buenos Aires: características, evolución y proyección de su impacto económico", en: *Documentos de Desarrollo Económico*, No. 6, Ministerio de Desarrollo Económico de Buenos Aires.
- Cuenya, B. (2011).** "Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana", en: *Cadernos Metrópole*, São Paulo, V. 13, N° 25, pp. 185-212.
- De Mattos, C. (2004).** "De la planificación a la governance: implicancias para la gestión territorial y urbana.", en: *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, No. 107: pp. 9-23.
- De Mattos, C. (2010a).** "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano", en: *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*, OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano, Quito, 374 p.
- De Mattos, C. (2010b).** "De la planificación a la gobernanza. Hacia una nueva forma de gestión urbana", en: *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*, OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano, Quito, 374 p.
- De Mattos, C. (2010c).** "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. Hacia una nueva forma urbana", en: *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*, OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano, Quito, 374 p.

- Devas, N. (2001).** "Does City Governance Matter for the Urban Poor?", en: *International Planning Studies*, Vol. 6, No. 4, pp. 393-408.
- Díaz, M. P. et al (2010).** "Proyectos de Renovación Urbana en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. ¿Hacia una transformación de los usos del suelo urbano? El caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios", en: *VI Jornadas de Sociología de la UNLP. Debates y perspectivas sobre Argentina y América Latina en el marco del Bicentenario. Reflexiones desde las Ciencias Sociales*, 9 y 10 de diciembre de 2010, La Plata.
- Díaz Orueta, F. y Lourés Seoane, M. L. (2013).** "Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial", en: *Quid 16, n°3: 7-16*
- Díaz Orueta, F. et al (2003).** "Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires", en: *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, No. 103, pp. 159-185.
- Di Virgilio, M. et al (comps) (2011).** *La cuestión urbana interrogada. Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina*, Buenos Aires: Café de las Ciudades
- Domínguez Roca, L. (2005).** "Centralidad y políticas urbanas. Reflexiones sobre el "deterioro" y la "rehabilitación"", en: *GEOUSP – Espaço e Tempo*, São Paulo, N° 18, pp. 213-232.
- Dot Jutgla, E., Casellas, A. y Pallares-Barbera, M. (2010).** "Gentrificación productiva en Barcelona: efectos del nuevo espacio económico", en: *IV Jornadas de Geografía Económica, Grupo de Geografía Económica de la AGE*, 1 y 2 de julio, León.
- Duarte Irias, F. (2007).** *A renovação urbana da Lapa, Rio de Janeiro: um território de conflito?* Tesis de Maestría, Universidad Federal do Rio de Janeiro: 127.
- Ekdahl, K. (2011).** *Renovación urbana en el centro de Santiago: Dinámicas de barrio y procesos de transformación en microterritorios.* Tesis de Licenciatura, Universidad de Chile.
- Fernández, L. (2008).** "Costos ecológicos de un urbanismo (com)fuso: pérdida de servicios ecológicos de la cuenca y aceleración del metabolismo en la Región Metropolitana de Buenos Aires", en: *X Coloquio Internacional de Geocrítica. Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008*, Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.
- Ferreira, A. (2011).** *A cidade no século XXI: segregação e banalização do espaço*, Consequência, Rio de Janeiro, 296 p.
- Fritzche, F. et al (2003).** "Globalización. Trayectoria del proceso y del concepto en América Latina", en: *Congreso Internacional: América Latina: Identidad, integración y globalización*, Centro de Estudios Avanzados, Universidad Nacional de Córdoba. 10 al 12 de julio de 2003, Córdoba.
- Furtado de Oliveira e Silva, F. (1999).** *Recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina: debilidade na implemtação, ambigüidades na interpretação.* Tesis de Doctorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

- García, B. (2008).** “Política cultural y regeneración urbana en las ciudades de Europa Occidental: lecciones aprendidas de la experiencia y perspectivas para el futuro”, en: *RIPS*, Vol. 7, No. 1, pp. 111-125.
- García Pérez, E. y Sequera Fernández, J. (2013).** “Gentrificación en centros urbanos: aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires.,” en: *Quid 16*, Vol. 3, No. 3, pp. 44-61.
- Goicochea, M. E. (2014).** “La ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico Parque Patricios”, en: *Quid 16*, No. 4, pp. 161-185.
- Gómez, M. S. (2005).** “Patrimonio, turismo y renovación: Políticas de desarrollo turístico en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires durante los años noventa”, en: *Turismo cultural*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, pp. 47-65.
- Gómez, M. V. (1998).** “Reflective Images: the Case of Urban Regeneration in Glasgow and Bilbao”, en: *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 22, No. 1, pp. 106-121.
- Gómez Schettini, M. y Menazzi, L. (2011).** “Miradas sobre las políticas actuales para el sur de la ciudad: los casos de Mataderos y La Boca”, en: Di Virgilio, M. *et al* (comps). *La cuestión urbana interrogada. Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina*, Buenos Aires: Café de las Ciudades, pp. 237-266.
- Goytía, C. et al (2009).** El Distrito Tecnológico en la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Goytía, C. y Pasquini, R. (2012).** *Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires: Estimación de Impacto en el Mercado Inmobiliario (2007-2011)*, Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Económico.
- Harvey, D. (2002).** *Spaces of Capital. Towards a Critical Geography*. Routledge: 320
- Harvey, D. (2003).** *The New Imperialism*. Oxford University Press.
- Harvey, D. (2012).** *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution*. Verso Books.
- Herzer, H. (comp) (2008).** *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio Editorial, Buenos Aires: 367.
- Herzer, H. (comp) (2012).** *Barrios al sur: renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*. Café de las Ciudades, Buenos Aires: 412.
- Indovina, Francesco. (1990).** “La Città Diffusa”, en: *Quaderno Daest*, Nro. 1, IUPAV, Venezia.
- Jaime, F. (2011).** “¿Gobernanza local? La gestión pública local en el debate contemporáneo”, en: *Sexto Congreso Argentino de Administración Pública*, 6, 7 y 8 de Julio. Resistencia.
- Jajamovich, G. (2009).** “Buenos Aires, sus transformaciones urbanas y la perspectiva de los investigadores: aproximaciones, críticas y problemas en torno a su dimensión internacional”, en: *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, n°1 (2): 179-189.
- Jajamovich, G. (2012).** *Apuntes para una crítica del modelo territorial del GCBA*, Laboratorio de Políticas Públicas, Buenos Aires.
- Janoschka, M. et al (2014).** “Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico”, en: *Revista de Geografía Norte Grande*, No. 58, pp. 7-40

- Jaramillo, S. (2003).** *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, CIDE, Universidad de los Andes.
- Lobato Corrêa, R. (1995).** *O Espaço Urbano*. Editora Ática, Série Princípios, 3ª. Edição.
- Lopes de Souza, M. (2002).** *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil: 558.
- López de Obeso, J. (2003).** *Urban renewal and controlled gentrification*. Tesis de Maestría, Architectural Association London: 64.
- Marrero Guillamón, I. (2003).** "¿Del Manchester Catalán al Soho Barcelonés? La Renovación del barrio de Poblenou en Barcelona y la cuestión de la vivienda.", en: *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Vol. VII, No. 146.
- Méndes, L. (2013).** "A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo", en: *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 5, nº1, pp. 33-45.
- Méndez, R. (2004).** "Globalización y organización espacial de la actividad económica", en: Romero, J (coord). *Geografía Humana*, Barcelona, Ariel.
- Moura, D. et al (2006).** "A revitalização urbana. Contributos para a definição de um conceito operativo", en: *Cidades – Comunidades e Territórios*, Nº 12/13, pp. 15-34.
- Murillo, F. (2004).** *Nuevos enfoques público-privado de intervención urbana en la era de la globalización. Buenos Aires sur: ¿hacia más fragmentación?*, Documento de Trabajo Nº 5, Centro de Investigaciones Hábitat y Municipio, Univeresidad de Buenos Aires.
- Natera, A. (2004).** "La noción de gobernanza como gestión pública participativa y reticular.", en: *Documentos de Trabajo. Política y Gestión*, Departamento de Ciencia Política y Sociología, Universidad Carlos III de Madrid: 35.
- OCDE (2007).** *Competitive Cities: a new entrepreneurial paradigm in spatial development*. Paris: OCDE Publishing. 133 p.
- Plyushteva, A. (2009).** "The right to the city and the struggles over public citizenship: exploring the links", en: *The Urban Reinventors* (3).
- Ribeiro Campos, H. (2012).** "A renovação urbana do centor de São Paulo e o Largo de São Bento", en: *GEOUSP – Espaço e Tempo*, No. 32. pp. 39-51
- Rodríguez, C. et al (2013).** "Presentación del dossier. Ciudades neoliberales: políticas urbanas, diseño y justicia social", en: *Quid 16*, Vol. 3, No. 3, pp. 1-6.
- Rodríguez, C. et al.** "Intervención - no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires", en: Herzer, H. (org.), *Con el corazón mirando al sur*, Espacio Editorial, Buenos Aires, 2008.
- Rodríguez, A. y Martínez, E. (2001).** "Del declive a la revitalización: Oportunidades y límites de las nuevas políticas urbanas en Bilbao", en: *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. 33, No. 129, pp. 441-459.

- Rodríguez, A. y Vicario, L. (2005).** “Innovación, Competitividad y Regeneración Urbana: los espacios retóricos de la “ciudad creativa” en el nuevo Bilbao”, en: *Ekonomiaz*, No. 58, pp. 262-295.
- Rojas Arias, J. C. (2010).** “La política de la demolición: renovación urbana y habitat social en Francia y en Colombia”, en: *Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica. La planificación territorial y el urbanismo del diálogo y la participación*, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Rossi, R. (2013).** “A perspectiva territorial no debate das políticas públicas: contribuições a partir da problematização geográfica”, en: *GeoGraphos*, Vol. 4, No. 33, pp. 34-51.
- Sánchez, F. (1999).** “Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes”, en: *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, N° 1, pp. 115-132.
- Sargatal Bataller, M. A. (2000).** “El estudio de la gentrificación”, en: *Biblio 3W*, No. 228: 24.
- Sassen, S. (1991).** *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- Sassen, S. (2007).** “El reposicionamiento de las ciudades y regiones urbanas en una economía global: ampliando las opciones de políticas y gobernanza”, en: *Eure*, Vol. 33, No. 100, pp. 9-34.
- Sierra Bravo, R. (2008).** *Técnicas de investigación social. Teoría y ejercicios*, Thomson Editoriales, 24ª edición, Madrid.
- Smith, Neil (1987).** “Gentrification and the Rent Gap”, en: *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 77, No. 3, pp 462-465.
- Smith, N. et al (2009).** *Después del neoliberalismo: ciudades y caos sistémico*. Museu d’Art Contemporani de Barcelona, Universitat Autònoma de Barcelona, Colección Contra Textos, Barcelona: 106 p.
- Socoloff, I. (coord) et al (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)”, en: *VII Jornadas de Sociología de la UNLP. “Argentina en el escenario latinoamericano actual: debates desde las ciencias sociales”*, La Plata, 5, 6 y 7 de diciembre.
- Tapada-Berteli, T. y Arbaci, S. (2011).** “Proyectos de regeneración urbana en Barcelona contra la segregación socioespacial (1986-2009): ¿solución o mito?”, en: *Architecture, City and Environment*, Vol. 6, No. 17, pp. 187-222.
- Theodore, N. et al (2009).** “Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados”, en: *Temas Sociales*, Vo. 66: 12.
- Thornley, A. (2002).** “Urban Planning, Local Democracy and Globalisation. The Experience in Three World Cities”, en: *Ciudades – Comunidades e Território*, No. 5, pp. 21-28.
- Torres, H. (1993).** “El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)”, en: *Serie Difusión 3*, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 2006.
- Valenzuela, C. (2006).** “Contribuciones al análisis del concepto de escala como instrumento clave en el contexto multiparadigmático de la Geografía contemporánea”, en: *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, n° 59: 123-134*.
- Villaça, F. (2012).** “La estructura urbana de Buenos Aires”, en: *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Vol. 14, No. 1, pp 167-185.

Weingaertner, C. (2010). *Identifying Strategic Initiatives to Promote Urban Sustainability*, Tesis de Doctorado, Department of Urban Planning and Environment, KTH Royal Institute of Technology.

World Comission on Environment and Development (1987). *Our Common Future*, Oxford: Oxford University Press: 44.

Zapata, M. C. (2012). *El programa de autogestión de la vivienda: ¿una política habitacional habilitante del derecho a la vivienda y a la ciudad?* Tesis de Maestría. Universidad de Buenos Aires.

Zapata, M. C. (2013). “El Programa de Autogestión de la vivienda: el ciclo de vida de una política habitacional habilitante a la participación social y del derecho al hábitat y a la ciudad”, en: *Documentos de Jóvenes Investigadores*, No. 36, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidad de Buenos Aires: 129.

Fuentes

AGCBA (2014). *Distrito Tecnológico. Auditoría de Gestión. Período 2012*, Buenos Aires: ACBA.

ARQ (2011). “Con todo el potencial”, 16 de diciembre de 2011. Disponible en:

http://arq.clarin.com/inmobiliario/potencial_0_608339422.html

[Consultado el 24/04/2015]

ARQ (2012). “Hay que venir al Sur”, 30 de marzo de 2012. Disponible en:

http://arq.clarin.com/inmobiliario/venir-Sur_0_671333134.html

[Consultado el 20/04/2014]

BERENSTEIN, M. (2012). “CABA: Ciclo de desayunos productivos 2012”, en: *Emprendedores News*, 16 de marzo de 2012. Disponible en:

<http://emprendedoresnews.com/empresas/caba-ciclo-de-desayunos-productivos-2012.html>

BOLETÍN GCBA (2008). Boletín Nro. 3025. Disponible en:

<http://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/?c=Boletin&a=descargarBoletin&numero=3025>

CAI (2008-2014). Informes, boletines informativos, noticias, varios números. Disponibles en:

<http://cai.mdebuenosaires.gov.ar>

___ (2009). Boletín Digital del DT 14. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=94&id_cat=118

___ (2013). “Damián Specter en Canal de la Ciudad”. Disponible en:

<https://www.youtube.com/watch?v=kgC5DewqUIA> [Consultado el 29/12/2013]

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2008-2014a). “La ciudad recibió al alcalde de Yiwu, China”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=852&id_cat=84&mover=13

[Consultado el 01/01/2014]

También disponible en:

<http://www.seccionpolitica.com.ar/la-ciudad-recibio-a-un-alcalde-de-china-aid7079.html>

[Consultado el 24/05/2015]

___ (2008-2014b). “Visitas desde China”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=112&id_cat=84&mover=18

[Consultado el 01/01/2014]

También disponible en:

http://www.tiempopyme.com/despachos.asp?cod_des=70973&ID_Seccion=119

[Consultado el 24/05/2015]

___ (2008-2014c). “Alemania, España y China con interés de invertir en la ciudad”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1500&id_cat=84

[Consultado el 29/12/2013]

___ (2008-2014d). “Encuentro entre representantes del Polo Tecnológico del Caribe y el Gobierno Porteño”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=11&id_cat=84&mover=20

[Consultado el 01/01/2014]

También disponible en:

<https://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/9ed3016c17a7b0ff44d67de0f9870b7a/>

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014e). “Distrito Tecnológico, modelo para París”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1427

[Consultado el 29/12/2013]

___ (2008-2014f). “La Ciudad de Buenos Aires se prepara para atraer inversiones IT en el 2011”.

Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1350&id_cat=84

___ (2008-2014g). “Visita desde Manizales”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1934&id_cat=84&mover=3

[Consultado el 01/01/2014]

___ (2008-2014h). “Alianzas estratégicas con Universidades”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1476

[Consultado el 29/12/2013]

También disponible en:

http://www.quieroamipais.org/notix/desarrollo/00685_foro_de_universidades_en_el_distrito_tecnologico_se_realizaron_alianzas_estrat%EF%BF%BDgicas-2.htm

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014i). “La Ciudad de Buenos Aires hace Punta”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1077

[Consultado el 28/12/2013]

___ (2008-2014j). “El Distrito Tecnológico porteño promueve la inserción laboral en IT”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1050&id_cat=84

[Consultado el 28/12/2013]

También disponible en:

<http://buenosairesalmundo.blogspot.com.ar/2010/09/lanzan-plan-de-insercion-laboral-en-it.html>

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014k). “Presentación en el Bernasconi”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=358&id_cat=118

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2008-2014l). “Las mujeres TIC se dieron cita en el Distrito Tecnológico”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1430

[Consultado el 29/12/2013]

También disponible en:

<http://www.infosertec.com.ar/blog/?p=26559>

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014m). "Al Distrito Tecnológico, mejor en bici". Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1834

[Consultado el 30/12/2013]

___ (2008-2014n). "El Distrito Tecnológico, en alza". Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=338&id_cat=84

[Consultado el 28/12/2013]

___ (2008-2014o). "Distritos: una fórmula de éxito para posicionar a Buenos Aires". Disponible en:

http://www.cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=2025

[Consultado el 30/12/2013]

___ (2008-2014p). "Distritos Globales y el Desarrollo de Ciudades". Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1934&id_cat=84&mover=3

[Consultado el 10/01/2014]

También disponible en:

http://www.quieroamipais.org/notix/desarrollo/03605_vea_los_videos_del_seminario_internacional_distritos_globales-2.htm

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014q). "Macri: "Para ser competitivos hay que trabajar juntos"". Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=687

[Consultado el 28/12/2013]

También disponible en:

<http://www.mibelgrano.com.ar/desarrollo.htm>

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014r). "El Centro de Atención al Inversor y el Gobierno de la Ciudad visitaron FISA 2012".

Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1864

[Consultado el 30/12/2013]

___ (2008-2014s). "La Ciudad de Buenos Aires se promociona en Suiza". Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1691

[Consultado el 30/12/2013]

___ (2008-2014t). "La Ciudad de Buenos Aires estuvo presente en la apertura de la Red Innova".

Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=859&id_cat=84&mover=13

[Consultado el 01/01/2014]

También disponible en:

<http://buenosairesalmundo.blogspot.com.ar/2010/06/la-ciudad-de-buenos-aires-estuvo.html>

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2008-2014u). “Buenos Aires: una de las 5 ciudades más emprendedoras”. Disponible en:

http://cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=85&id_cat=84

[Consultado el 28/12/2013]

___ (2008-2014v). “Más de 5 mil vecinos disfrutaron de la reapertura del Parque de los Patricios”.

Disponible en:

http://www.cai.mdebuenosaires.gov.ar/system/objetos.php?id_prod=1751

[Consultado el 30/12/2013]

También disponible en:

<http://www.buenosaires.gov.ar/areas/produccion/inauguracionpp.php>

[Consultado el 28/05/2015]

___ (2014). “Distrito Tecnológico”. Disponible en:

<https://www.youtube.com/watch?v=WfUNOs8rd8>

[Consultado el 22/03/2015]

CANAL AR (2008). “Macri inauguró el Primer Encuentro de la Industria IT porteña”, 30 de octubre de 2008. Disponible en:

<http://www.canal-ar.com.ar/nota.asp?Id=6591>

[Consultado el 30/12/2013]

CANAL AR (2011). “Novatech incursiona en el mercado inmobiliario dentro del Distrito Tecnológico”, 17 de noviembre de 2011. Disponible en:

<http://canal-ar.com.ar/Nota.asp?Id=11624>

[Consultado el 30/12/2013]

CEDEM (2011, 2012 y 2014). *La apuesta del Distrito Tecnológico en el Sur de la Ciudad. Un análisis de la estructura de ocupación de la zona*. Buenos Aires: Dirección General de Estadísticas y Censos, Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CLARÍN (2011). “Sube la demanda inmobiliaria y el movimiento en comercios”, 13 de noviembre de 2011. Disponible en:

http://www.clarin.com/capital_federal/Sube-demanda-inmobiliaria-movimiento-comercios_0_590940969.html

[Consultado el 24/04/2015]

CLARÍN (2015). “Con invitados y la interna Larreta-Michetti, el Gobierno porteño estrenó edificio”, 1 de abril de 2015. Disponible en:

http://www.clarin.com/ciudades/Gobierno-estrena-edificio-moderno-ecologico_0_1331267077.html

[Consultado el 24/04/2015]

COPUA (2000). Plan Urbano Ambiental: Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/copua/plan_urbano_ambiental.php

CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR (2011). Puesta en Valor del Parque de los Patricios. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/corporacionsur/otrosemprendimientos/puesta-en-valor-del-parque-de-los-patricios>

[Consultado el 30/12/2013]

FERNÁNDEZ FROZA, G. (2012). “Desarrollo con buenos resultados”, en: *La Nación*, 13 de enero de 2014.

Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1476705-desarrollo-con-buenos-resultados>

[Consultado el 24/04/2015]

FERNÁNDEZ FROZA, G. (2014). “Un eje en el Sur que se fortalece”, en: *La Nación*, 13 de enero de 2014.

Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1655081-un-eje-en-el-sur-que-se-fortale>

[Consultado el 24/04/2015]

GCBA (2000). Decreto 1814. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/corporacionsur/institucional/normativa>

___ (2000b). Ley Nº 4.99. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/corporacionsur/institucional/normativa>

___ (2008-2014a). “Macri presentó el Distrito Tecnológico ante más de mil personas”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/boletin9/huracan.php [Consultado el 27/12/2013]

También disponible en:

<http://www.tynmagazine.com/macri-y-michetti-lanzaron-el-polo-tecnologico-en-buenos-aires/>

[Consultado el 24/05/2015]

___ (2008-2014b). “Macri estimó que el Distrito Tecnológico generará 20 mil puestos de trabajo”.

Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/vmil.php

[Consultado el 27/12/2013]

También disponible en:

<http://blogsdelagente.com/oscaroscariello/2009/02/07/macri-estimo-el-distrito-tecnologico-generara-20-mil-puestos/>

[Consultado el 24/05/2015]

___ (2008-2014c). “El gobierno trabaja junto a los vecinos de Parque de los Patricios”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/vecinos.php

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2008-2014d). “Comenzó el Ciclo de Encuentros 2009 con los vecinos de Parque de los Patricios”.

Disponible en: http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/encuentros.php

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2008-2014e). Mapa del Distrito Tecnológico. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/mapa-del-distrito-tecnologico>

[Consultado el 27/04/2015]

___ (2011). “Junto a 12 empresas porteñas la ciudad participa en Red Innova”. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/redinnova2.php>

[Consultado el 29/12/2013]

___ (2013). “Delegación de Turquía visitó el Distrito Tecnológico y el Distrito Audiovisual”. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/delegacion-de-turquia-visito-el-distrito-tecnologico>

[Consultado el 10/01/2014]

LEGISLATURA (1996). Constitución de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en:

<http://www.legislatura.gov.ar/documentos/constituciones/constitucion-ciudad.pdf>

___ (2000). Ley Nº 470. Disponible en sitio del CEDOM:

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley470.html>

___ (2008). Ley Nº 2.930. Disponible en sitio del CEDOM:

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley2930.html>

___ (2011). Ley Nº 3.876. Disponible en sitio del CEDOM:

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley3876.html>

___ (2012). Ley Nº 4.353. Disponible en sitio del CEDOM:

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley4353.html>

___ (2013). Ley Nº 4.761. Disponible en sitio del CEDOM:

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley4761.html>

___ (2014). Ley Nº 5.234. Disponible en sitio del CEDOM:

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5234.html>

MDEGC. Informes, boletines informativos, noticias, varios números. Disponibles en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/distritoseconomicos/distritotecnologico/distrito-tecnologico>

___ (2008). “El Distrito Tecnológico busca integrar el concepto SymbioCity”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/symbiocity.php

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2009). “Intercambios con Chile para desarrollar la ciudad digital”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/boletin12/fundacion.php

[Consultado el 27/12/2013]

También disponible en:

http://www.tiempopyme.com/despachos.asp?cod_des=67881&ID_Seccion=17

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2009b). “México se interesó en el Distrito Tecnológico”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/mexico.php

[Consultado el 27/12/2013]

También disponible en:

<http://buenosairesalmundo.blogspot.com.ar/2009/02/mas-interes-por-el-distrito-tecnologico.html>

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2009c). “La Ciudad presente en el Encuentro de Agencias de Promoción de la Inversión de América del Sur, en Medellín”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/boletin9/medellin.php

[Consultado el 27/12/2013]

También disponible en:

http://www.tiempopyme.com/despachos.asp?cod_des=65416&ID_Seccion=17

[Consultado el 26/05/2015]

___ (2010). “Funcionarios de China se reunieron con representantes del gobierno porteño”. Disponible en:

<http://www.ciudadabiertatv.gob.ar/areas/produccion/enchina.php>

[Consultado el 28/12/2013]

___ (2010b). “Estudiantes de San Francisco visitan Buenos Aires”. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/sf.php>

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2010c). “Estudiantes de San Francisco visitan Buenos Aires”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/davos.php

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2011). “UBATEC colaborará con la instalación del distrito Tecnológico”. Disponible en:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/distrito_tecno/boletin9/ubatec.php

[Consultado el 27/12/2013]

___ (2012). Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. 2008-2011. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Económico. Disponible en:

https://turismoenba.files.wordpress.com/2012/09/libro_100_empresas_dt_2012.pdf

___ (2012b). “La Ciudad remodeló un espacio histórico en el Distrito Tecnológico y lo festeja con una nueva estación de bicis”. Disponible en:

<http://www.buenosaires.gob.ar/areas/produccion/templete.php>

[Consultado el 27/12/2013]

LA NACIÓN (2010). “Distrito Tecnológico: cada vez más tentador”, 26 de abril de 2010. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1257601-distrito-tecnologico-cada-vez-mas-tentador>

[Consultado el 20/04/2014]

LA NACIÓN (2011). “Renacer de un viejo edificio”, 12 de diciembre de 2011. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1431742-renacer-de-un-viejo-edificio>

[Consultado el 20/04/2014]

LA NACIÓN (2011b). “Nace un nuevo polo”, 10 de octubre de 2011. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1413117-nace-un-nuevo-polo>

[Consultado el 20/04/2014]

LA NACIÓN (2013). “Inauguración de un edificio corporativo”, 7 de enero de 2013. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1543260-inauguracion-de-un-edificio-corporativo>

[Consultado el 20/04/2014]

LA RAZÓN (2015). “Construyen un centro tecnológico en el sur con universidades y comercios”, 20 de febrero de 2015. Disponible en:

http://www.larazon.com.ar/ciudad/Construyen-centro-tecnologico-universidades-comercios_0_653700005.html

[Consultado el 15/04/2015]

REPORTE INMOBILIARIO (2009). “Nuevos proyectos inmobiliarios en el Distrito Tecnológico”, 1 de octubre de 2009. Disponible en:

<http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article1481-nuevos-proyectos-inmobiliarios-en-el-distrito-tecnologico.html>

[Consultado el 24/04/2014]

RIVERO POMARINO, A. (2011). “Despegue de la mano de la tecnología”, en: *La Nación*, 26 de julio de 2010. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1288080-despegue-de-la-mano-de-la-tecnologia>

[Consultado el 20/04/2014]

ROZENWASSER, E. (2014). “Parque Patricios, el barrio de la Ciudad que más crece”, en: *Clarín*, 8 de noviembre de 2014. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1288080-despegue-de-la-mano-de-la-tecnologia>

[Consultado el 10/03/2015]

SSPLAN. Informes, boletines informativos, noticias, varios números. Disponibles en:

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/publicaciones>

SSPLAN (2009). *Relevamiento de Usos del Suelo de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en:

<http://ssplan.buenosaires.gob.ar/dmdocuments/rus.pdf>

También disponible en archivos *shape* en:

<http://data.buenosaires.gob.ar/>

[Consultado el 10/01/2014]

SSPLAN (2011). *Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano, Secretaría de Planeamiento. Disponible en:

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/MODELO%20TERRITORIAL/WEB/Libro/>

SSPLAN (2013). *Evolución de la equitatividad del valor del suelo.* Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en:

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/component/content/article/95-otras-publicaciones/719-2013-evolucion-de-la-equitatividad-del-valor-del-suelo>

SSPLAN (2014). *Evolución de la superficie construida en Parque Patricios (2001-2012)* . Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en:

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/component/content/article/95-otras-publicaciones/732-2014-evolucion-de-la-superficie-construida-en-parque-patricios-2001-2012>

TOMINO, P. (2008). “Prometen crear en Parque Patricios un distrito tecnológico”, en: *La Nación*, 14 de abril de 2008. Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1004145-prometen-crear-en-parque-patricios-un-distrito-tecnologico>
[Consultado el 27/12/2013]

UNIDAD POPULAR CABA (2015). “Ni casa sin gente, ni gente sin casa. Frente a un nuevo presupuesto: ¿una misma desigualdad?”. Disponible en:

<http://www.unidadpopularcaba.org.ar/descargas/documentos/2014/Documento%20Habitat.pdf>

[Consultado el 20/04/2015]

VILLALONGA, A. y RODRÍGUEZ YEBRA, M. (1998). “De la Rúa quiere más inversiones”, en: *La Nación*, 11 de agosto de 1998. Disponible en: [http://www.lanacion.com.ar/106515-de-la-rua-quiere-mas-](http://www.lanacion.com.ar/106515-de-la-rua-quiere-mas-inversiones)

[inversiones](http://www.lanacion.com.ar/106515-de-la-rua-quiere-mas-inversiones) [Consultado el 10/05/2015]

Anexo

ANEXO 1

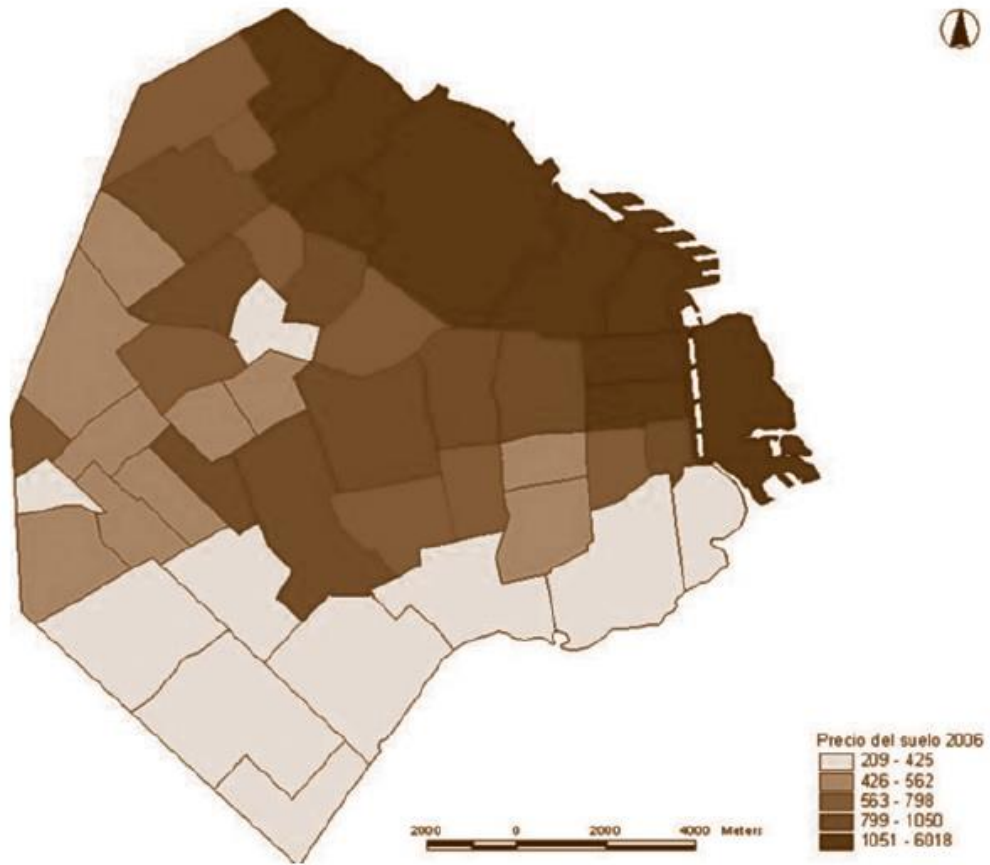
Obras arquitectónicas emblemáticas, símbolos de *marketing urbano*. De izquierda a derecha y de arriba hacia abajo: Puente de la Mujer de Calatrava, en Puerto Madero (Argentina); The Gherkin de Foster, en Londres (Reino Unido); Guggenheim Museum de Gehry, en Bilbao (España); y Petronas Towers de Pelli, en Kuala Lumpur (Malasia).



Fuente: Google Images.

ANEXO 2

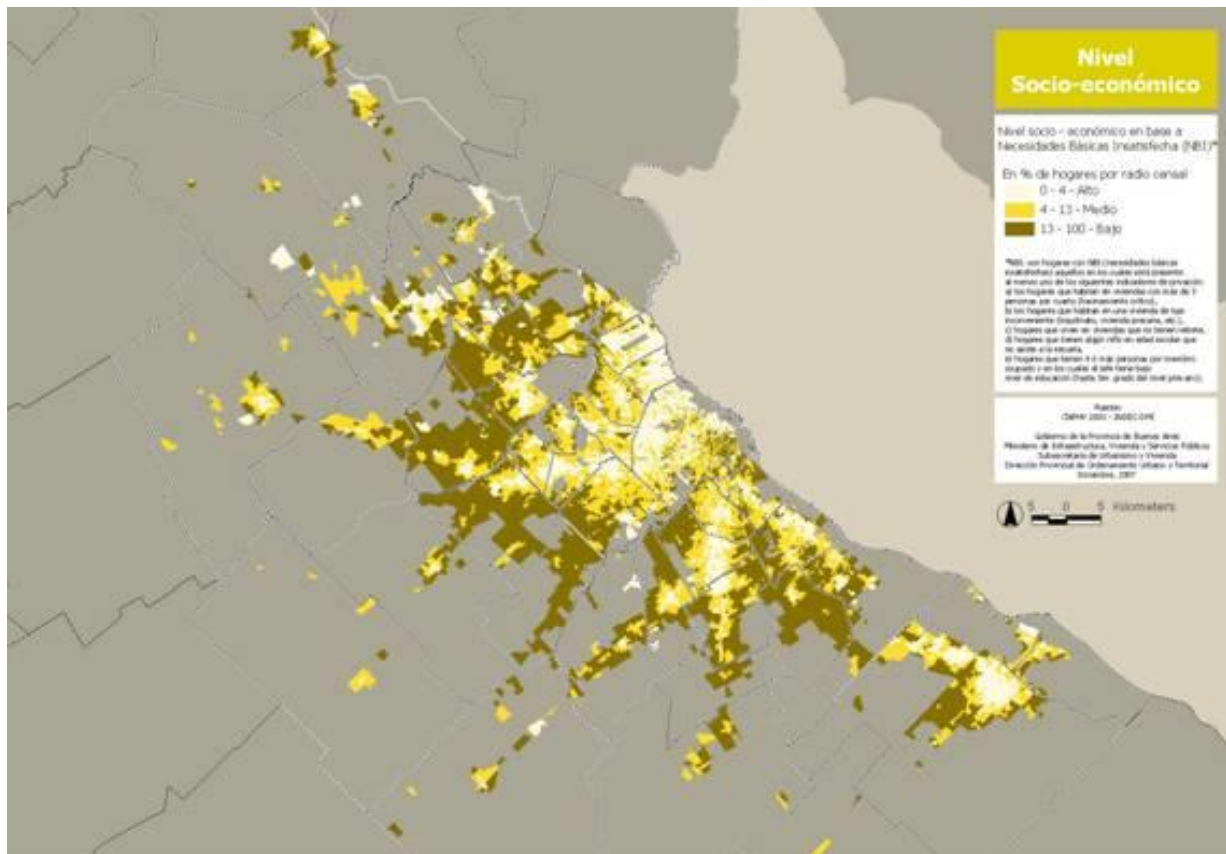
Precio promedio del suelo en US\$/m² por barrio. Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006.



Fuente: Baer (2008).

ANEXO 3

Nivel socio-económico en base a porcentaje de hogares según indicadores de NBI. Área Metropolitana de Buenos Aires, diciembre 2001.

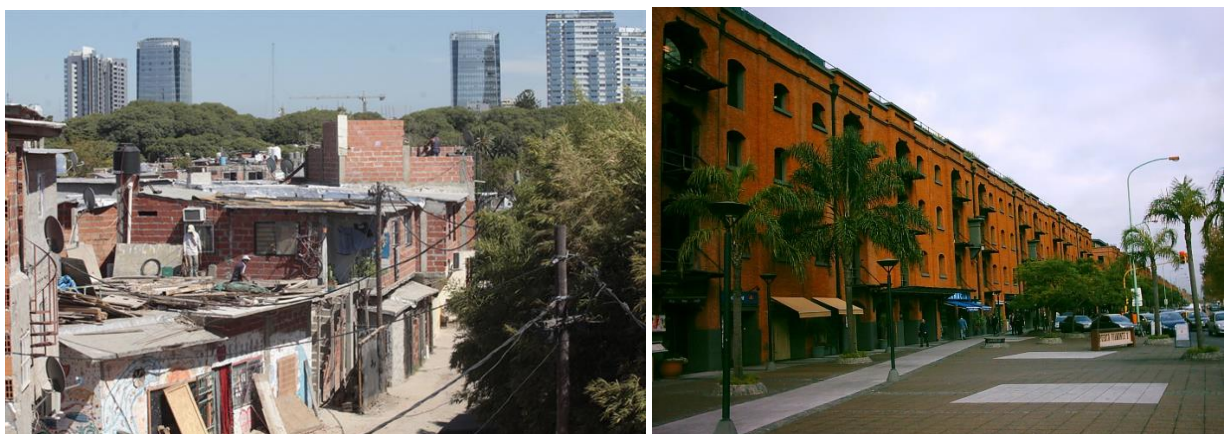


Nota: Se destacan los niveles más altos en el corredor Norte de la Ciudad y del Gran Buenos Aires así como en torno a las autopistas del Norte y el Oeste que atraviesan cordones de marginalidad (3er anillo). A su vez, se revela situaciones de deterioro en el área central y en el Sur de la Ciudad.

Fuente: Fernández (2008).

ANEXO 4

Puerto Madero. A la izquierda, la villa Rodrigo Bueno en el fondo del barrio detrás de los rascacielos modernos. A la derecha, pasaje peatonal frente a edificios reciclados.



Fuente: La Nación y Wikipedia Commons.

ANEXO 5

Corredores turísticos al sur del Área Central.

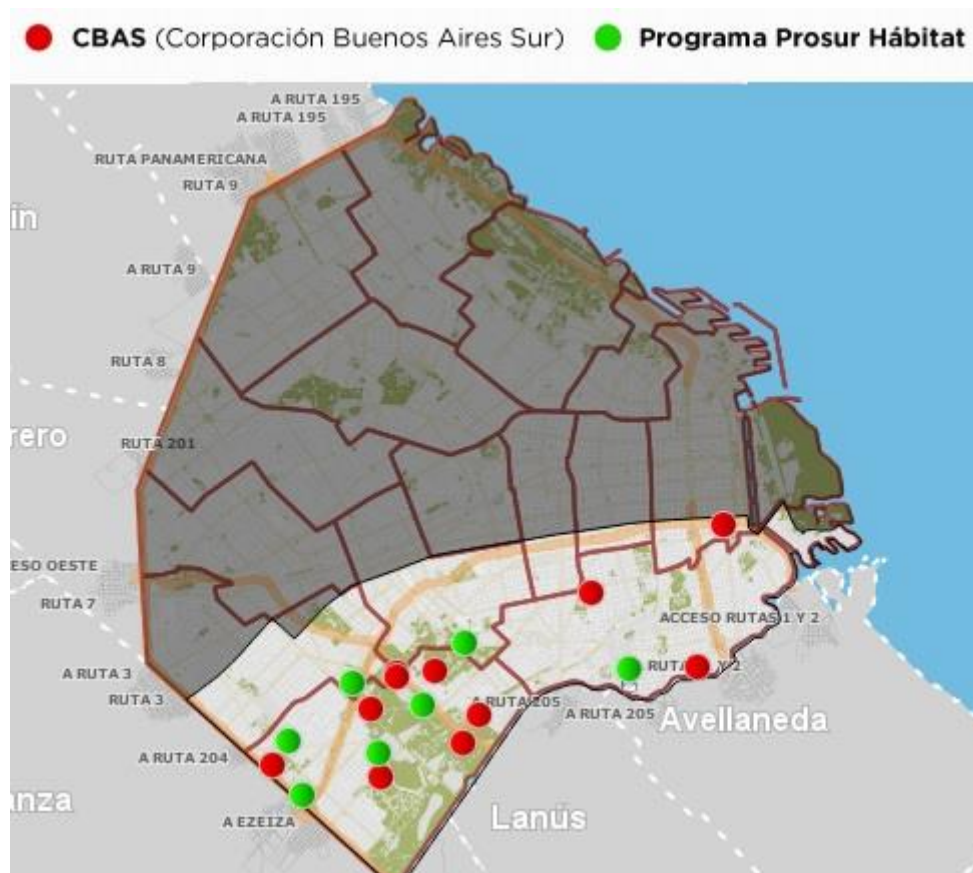


Nota: a la izquierda, Caminito, enclave turístico “escenográfico”. A la derecha, San Telmo, barrio “bohemian chic” atractivo por su gran patrimonio.

Fuente: Google Images.

ANEXO 6

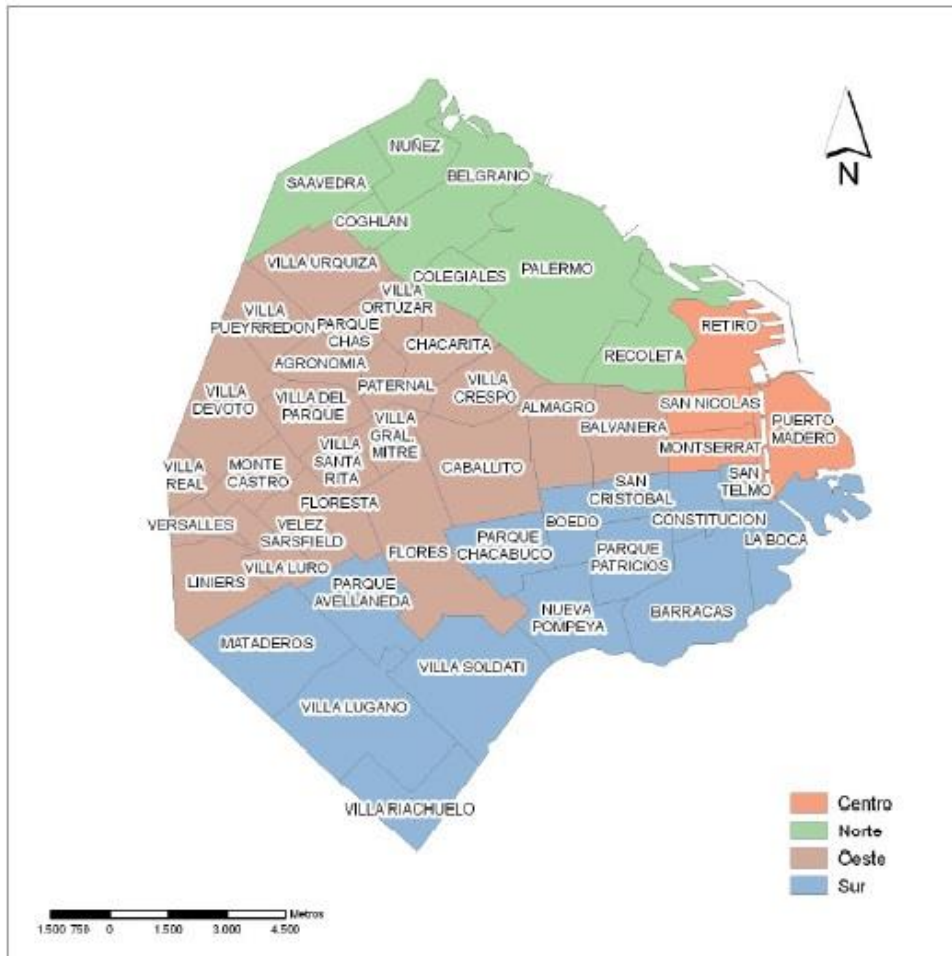
Obras en el Sur de la Ciudad. Corporación Buenos Aires SUR y Programa Prosur Hábitat.



Fuente: GCBA.

ANEXO 7

Zonificaciones del GCBA para los relevamientos de precios del suelo.



Fuente: SSPLAN.

ANEXO 8

Formato de planilla de relevamiento de campo con algunos ejemplos de llenado.

SMP	Uso 2014	Estado de ocupación 2014	Observaciones (ej. cantidad de plantas, TICs)
000-000-000	CONSTRUCCIÓN VIVIENDA, OFICINA, MIXTO, ETC.	OCUPADO/DESOCUPADO	

Nota: "SMP" refiere a las secciones, manzanas y parcelas en las que está dividida la Ciudad.

Fuente: elaboración propia.

Ley Nº 2.972. Promoción de empresas de tecnologías de la información y las comunicaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

Buenos Aires, 04 de diciembre de 2008.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

**PROMOCIÓN DE LAS EMPRESAS DE TECNOLOGÍAS DE LA
INFORMACIÓN Y
LAS COMUNICACIONES
EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

**CAPÍTULO I
DISTRITO TECNOLÓGICO**

Artículo 1º.- Créase el Distrito Tecnológico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “el Distrito”, 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.

Artículo 2º.- Son beneficiarias de las políticas de fomento previstas por la presente ley, 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), a través de la realización de alguna de las siguientes actividades:

- a. Desarrollo y puesta a punto de productos de software originales, registrables como obra inédita o editada elaborados en el país, o primera registración, en los términos de la Ley Nacional Nº 11.723.
- b. Implementación y puesta a punto a terceras personas sobre productos de software propios o creados por terceros, o de productos registrados en las condiciones descriptas en el inciso a) del presente artículo.
- c. Desarrollo total o parcial de sistemas, módulos, rutinas, procedimientos, documentación y similares, destinados para uso propio o para ser provistos a terceros, siempre que se trate de desarrollos integrables o complementarios a productos de software registrables en las condiciones del inciso a) del presente artículo.
- d. Desarrollo de software a medida.
- e. Prestación de servicios informáticos orientados a mejorar la seguridad de equipos y redes, la confiabilidad de programas y sistemas de software, la calidad de los sistemas y datos, y la administración de la información y el conocimiento en las organizaciones, entre otros.
- f. Prestación de servicios informáticos vinculados a procesos de negocios, tanto para uso de terceros como para uso propio (Centros de Servicios Compartidos).

- g. Desarrollos que se apliquen a actividades tales como el e-learning, marketing interactivo, e-commerce o procesos de negocios, servicios de provisión de aplicaciones, edición y publicación electrónica de información y similares --siempre que se encuentren formando parte de una oferta informática integrada, y agreguen valor a la misma-, portales web.
- h. Servicios de diseño, codificación, implementación, mantenimiento, soporte a distancia, resolución de incidencias, conversión o traducción de lenguajes informáticos, adición de funciones, preparación de documentación para el usuario y garantía o asesoramiento de calidad de sistemas, productos de software.
- i. Desarrollo y puesta a punto de software embebido o insertado.
- j. Producción de hardware, entendiéndose por tal la fabricación de partes, piezas o componentes de equipos informáticos.
- k. Actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes, y alumnos y alumnas del sistema educativo.
- l. Servicios de ingeniería de gestión y manejo de proyectos.
- m. Robótica y domótica.
- n. Servicios biotecnológicos.
- o. Prestación de servicios en nanotecnología.
- p. Servicios de impresión en 3D.
- q. Aceleradoras, incubadoras y proveedoras de espacios colaborativos para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.

Se entiende que se desarrolla como actividad principal en el Distrito alguna de las precedentemente enumeradas cuando no menos de la mitad de la facturación total de las empresas radicadas en el distrito, proviene del ejercicio de las mismas.

(Conforme texto Art. 1º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 3º.- Los beneficios que surgen de la presente Ley no se aplican al autodesarrollo de software, entendiéndose por tal el realizado por las empresas cuya actividad no encuadre en el primer párrafo del Artículo 2º, para uso propio por parte de sus titulares y/o de personas vinculadas a ellos.

CAPÍTULO II AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 4º.- El Ministerio de Desarrollo Económico es la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, quien articulará conjuntamente con el Ministerio de Educación las cuestiones inherentes en el Capítulo V.

Artículo 5º.- Corresponde a la Autoridad de Aplicación:

- a. Promover la radicación en el Distrito Tecnológico de personas físicas y jurídicas comprendidas en los términos del Artículo 2º.
- b. Fomentar y gestionar el pleno desarrollo y evolución del Distrito Tecnológico, coordinando las acciones necesarias a tales fines con los demás organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y con el sector privado.
- c. Coordinar e implementar la estrategia de internacionalización del Distrito Tecnológico.
- d. Desarrollar, coordinar e implementar la estrategia de atracción de inversiones al Distrito Tecnológico.

- e. Promover un incremento sostenido del número de empleados que sean incorporados al mercado de trabajo por las Empresas de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones.
- f. Actuar como órgano de consulta y asesoramiento permanente en lo relativo a la aplicación de la presente Ley.
- g. Llevar el Registro de Empresas de Tecnologías de la Información y la Comunicación (Registro de Empresas TIC), otorgando y cancelando las inscripciones de los beneficiarios, de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Ley y la reglamentación.
- h. Coordinar con la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos el intercambio de información relevante a los fines del mejor cumplimiento de las facultades y objetivos de ambos organismos, en lo que a la presente Ley respecta.
- i. Administrar y ejecutar, en forma conjunta con la Comisión para la Plena Participación e Inclusión de Personas con Discapacidad (COPIDIS), Programas de Capacitación destinados a favorecer la inserción laboral de personas con discapacidad, en aquellas empresas que sean beneficiarias del presente régimen.
- j. Elevar semestralmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires informes respecto del estado de inscripciones y cancelaciones de beneficiarios en el Registro de Empresas TIC y, del avance del cumplimiento de lo establecido en el inciso e) de este artículo.

(Conforme texto Art. 2º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

CAPÍTULO III REGISTRO DE EMPRESAS TIC

Artículo 6º.- Créase en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Económico el Registro de Empresas TIC.

La inscripción en el Registro es condición para el otorgamiento de los beneficios que establece la presente Ley.

Artículo 7º.- Las personas físicas o jurídicas comprendidas en el artículo 2º deben inscribirse en el Registro de Empresas TIC, a cuyo efecto deben acreditar:

- a. Su efectiva radicación en el Distrito, en la forma y condiciones que determine la reglamentación.
- b. Que las actividades promovidas se desarrollan en el Distrito, con excepción de aquellas que por su propia índole deban ser preponderantemente ejecutadas en establecimientos de terceros.

En caso de que el beneficiario posea su establecimiento principal, o uno o más establecimientos, sucursales, oficinas o instalaciones de cualquier tipo fuera del Distrito, los beneficios de esta Ley sólo son aplicables en la medida en que las actividades promovidas sean desarrolladas dentro del mismo.

CAPITULO IV INCENTIVOS PROMOCIONALES PARA EL DISTRITO TECNOLÓGICO

Artículo 8º.- Sin perjuicio de los efectos derivados de la adhesión a las Leyes Nacionales N° 25.856 y 25.922, las empresas radicadas en el Distrito Tecnológico reciben el tratamiento tributario establecido en el presente Capítulo, siempre y cuando se encuentren en curso normal de cumplimiento de sus obligaciones impositivas locales y nacionales.

(Conforme texto Art. 3º de la Ley N° 5.234, BOCBA N° 4562 del 20/01/2015)

Sección 1ª

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Artículo 9º.- Los ingresos derivados del ejercicio de las actividades promovidas por el artículo 2º, realizadas dentro del Distrito Tecnológico por parte de los beneficiarios inscriptos o que se inscriban en forma definitiva en el Registro de Empresas TIC, se encuentran exentos en su totalidad del Impuesto sobre los Ingresos Brutos hasta el 30 de enero de 2019.

Las empresas que se encuentren comprendidas en la Ley Nacional N° 25.300, Ley de fomento para la micro, pequeña y mediana empresa y sus modificaciones, o sean de capitales nacionales, gozarán del beneficio previsto en el párrafo anterior hasta el 30 de enero de 2024.

Operado el término de los plazos establecidos en los párrafos primero y segundo del presente artículo, tanto las nuevas empresas que se inscriban en el Registro de Empresas TIC como las que ya se encuentren inscriptas en forma definitiva en el citado Registro, gozarán de una reducción del setenta y cinco por ciento (75%) en su obligación de pago del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, por un plazo de cinco (5) años, y de una reducción del cincuenta por ciento (50%) por los siguientes cinco (5) años.

El acto administrativo que otorga estos beneficios tendrá efectos retroactivos al momento en el que el particular inicia formalmente el trámite de inscripción en el Registro de Empresas TIC.

La exención se aplica, en cada caso particular, en la medida resultante del cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ley, en el Código Fiscal, y en la reglamentación, con la condición de que mantengan o incrementen el número de trabajadores con que cuenten al momento de la inscripción en el registro de empresas TIC.

La presente exención no exime a los contribuyentes beneficiados de la obligación de la presentación de sus respectivas declaraciones juradas y del cumplimiento de sus deberes formales, pudiendo la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos aplicar las multas y/o sanciones que estime pertinentes.

(Conforme texto Art. 4º de la Ley N° 5.234, BOCBA N° 4562 del 20/01/2015)

Artículo 10.- Las personas físicas y jurídicas que desarrollen alguna de las actividades mencionadas en el Artículo 2º y decidan radicarse y desarrollar dichas actividades dentro del Distrito, pueden diferir el pago del Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

A tal fin, deben inscribirse provisionalmente en el Registro de Empresas TIC, acreditando en la forma que disponga la reglamentación:

- a. El desarrollo de alguna de las actividades mencionadas en el Artículo 2º.
- b. La decisión de radicarse y desarrollar dichas actividades dentro del Distrito Tecnológico, y
- c. La celebración de un boleto de compraventa de un inmueble ubicado dentro del Distrito, siempre que haya sido pagado al menos el treinta por ciento del precio convenido, la celebración de un contrato de locación o concesión de un inmueble ubicado en dicha área, u otros medios que la reglamentación autorice.

Artículo 11.- A partir de la inscripción en el Registro de Empresas TIC, los beneficiarios pueden diferir durante los primeros dos (2) años el monto del Impuesto sobre los Ingresos Brutos resultante de las declaraciones juradas que deban presentar, hasta el límite que resulte de computar, según sea el caso:

- a. El precio pagado por la adquisición del inmueble ubicado dentro del Distrito, o
- b. El precio pagado, en el respectivo período fiscal, en virtud del contrato de locación del inmueble ubicado dentro del Distrito. Si los precios pagados por los beneficiarios resultasen superiores al monto del impuesto a pagar, tales diferencias no generarán créditos de ningún tipo a favor de los beneficiarios.

Artículo 12.- El monto del impuesto susceptible de ser diferido, en cada período fiscal, debe ser cancelado por el beneficiario a los dos (2) años, contados desde el vencimiento general para pagar el impuesto correspondiente a cada período fiscal, aplicando sobre las sumas diferidas la tasa activa que corresponda del Banco de la Nación Argentina.

En caso de incumplimiento se aplicarán sobre las sumas diferidas las actualizaciones, intereses y multas correspondientes.

Sin perjuicio de ello, en la medida en que el beneficiario cumpla con los requisitos necesarios y haya obtenido su inscripción definitiva en el Registro de Empresas TIC a los fines de gozar de la exención establecida en el Artículo 9º, y mientras se mantenga dicha situación, los montos de impuesto diferido se irán extinguiendo a medida en que se produzca su respectiva exigibilidad.

Sección 2ª Impuesto de Sellos

Artículo 13.- Los actos que a continuación se detallan se encuentran exentos del Impuesto de Sellos, siempre que hayan sido celebrados por sujetos inscriptos definitiva o provisionalmente en el Registro de Empresas TIC y los mismos estén relacionados directamente con el desarrollo de las actividades promovidas:

- a. Escrituras Públicas o cualquier otro instrumento, de cualquier naturaleza u origen, por el que se transfiera el dominio, se otorgue la posesión o la tenencia de inmuebles ubicados dentro del Distrito Tecnológico.
- b. Escrituras Públicas o cualquier otro instrumento, de cualquier naturaleza u origen, de carácter oneroso, cuyos efectos operen dentro del Distrito Tecnológico.

Quienes no se encuentren inscriptos en el Registro de Empresas TIC, tendrán un plazo de seis (6) meses, desde la celebración del acto, para ingresar el impuesto de sellos sobre las escrituras públicas o cualquier otro instrumento por el que se transfiera el dominio, se otorgue la posesión o tenencia de inmuebles ubicados dentro del Distrito, que se destinen principalmente, en las condiciones que establezca la reglamentación, a las actividades promovidas.

Si dentro del lapso de seis (6) meses previsto, el sujeto obtiene su inscripción en el Registro de Empresas TIC, se considera extinguida la obligación de pago del Impuesto de Sellos que grava los actos celebrados.

El rechazo de la inscripción al Registro de Empresas TIC origina la obligación de ingresar el impuesto devengado dentro de los quince (15) días de la notificación de dicha situación, con más los intereses que pudieran corresponder.

(Conforme texto Art. 5º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 13 bis.- A partir del ejercicio fiscal 2012, los actos y contratos de carácter oneroso otorgados por sujetos inscriptos en el Registro de Empresas TIC, están exentos del pago del Impuesto de Sellos, en la medida que:

- a. Tengan por objeto el desarrollo efectivo de alguna de las actividades contempladas en el artículo 2º de la presente Ley; y
- b. Las prestaciones a su cargo se ejecuten dentro o desde el Distrito Tecnológico.

(Incorporado por el Art. 1º de la Ley Nº 4.115, BOCBA Nº 3844 del 31/01/2012 y derogado por el Art. 13 de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 13 ter.- El plazo para ingresar el Impuesto de Sellos correspondiente a las escrituras públicas o cualquier otro instrumento, de cualquier naturaleza u origen, por el que se otorgue la tenencia de inmuebles ubicados dentro del Distrito Tecnológico es de seis (6) meses, contados desde la fecha de otorgamiento del instrumento respectivo.

Si dentro del plazo referido en el párrafo anterior el solicitante obtiene la inscripción en el Registro de Empresas TIC, y el inmueble se encuentra destinado principalmente al desarrollo de alguna de las actividades establecidas en el artículo 2º de la presente Ley, el impuesto devengado se extingue:

- a. Totalmente, si el instrumento es otorgado dentro de los primeros tres (3) años contados a partir del ejercicio fiscal 2012;
- b. En un setenta y cinco por ciento (75%), si el instrumento es otorgado entre los ejercicios fiscales 2015 y 2017; y
- c. En un cincuenta por ciento (50%), si el instrumento es otorgado en los ejercicios fiscales 2018 y 2019.

Asimismo, es condición para gozar del referido tratamiento que los respectivos contratos se mantengan vigentes por el plazo mínimo de tres (3) años previsto en el primer párrafo in fine del artículo 2º de la Ley Nacional Nº 23.091 de Locaciones Urbanas. En caso de terminación anticipada por cualquier causa, renacerá la obligación tributaria, tornándose exigible la totalidad del impuesto, más los intereses que correspondan.

(Incorporado por el Art. 2º de la Ley Nº 4.115, BOCBA Nº 3844 del 31/01/2012 y derogado por el Art. 13 de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 14.- A los fines de gozar del beneficio contemplado en el inciso a) del artículo 13, el solicitante debe comprometerse, en la forma que determine la reglamentación, a desarrollar las actividades comprendidas en el régimen de la presente Ley en dicho inmueble, dentro del plazo máximo de dos (2) años de otorgado el instrumento. En caso de incumplimiento, se considerará como no producida la extinción de la obligación respectiva, tornándose exigible la totalidad del impuesto con relación al solicitante, más los intereses resarcitorios que hubieran correspondido.

(Conforme texto Art. 6º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 15.- El régimen establecido en la presente Sección rige hasta el 30 de enero de 2029.

Las empresas que se encuentren comprendidas en la Ley Nacional Nº 25.300, Ley de fomento para la micro, pequeña y mediana empresa y sus modificaciones respectivas, o sean de capitales nacionales, gozarán del régimen establecido en la presente Sección hasta el 30 de enero de 2034.

(Conforme texto Art. 7º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Sección 3ª
Otros tributos

Artículo 16.- Los sujetos inscriptos en el Registro de Empresas TIC se encuentran exentos de la obligación de ingresar la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, por el plazo establecido en el artículo 15, respecto de los inmuebles ubicados dentro del Distrito que se destinen principalmente, en las condiciones que establezca la reglamentación, al desarrollo de algunas de las actividades promovidas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 499.

Se entiende que el destino principal referido en el párrafo anterior se cumple cuando más de la mitad de la superficie se encuentra destinada específicamente al desarrollo de las actividades promovidas, en las condiciones que establezca la reglamentación.

(Conforme texto Art. 8º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 17.- Los sujetos inscriptos en el Registro de Empresas TIC se encuentran exentos de la obligación de ingresar el pago por los Derechos de Delineación y Construcciones, Capacidad Constructiva Transferible (CCT) - Capacidad Constructiva Aplicables (CCA) y Tasa por Servicio de Verificación de Obra, por el plazo establecido en el artículo 15, respecto de las obras nuevas que se construyan dentro del Distrito destinadas principalmente, en las condiciones que establezca la reglamentación, al desarrollo de algunas de las actividades beneficiadas.

El valor de la obra nueva no deberá ser inferior al Valor Fiscal Homogéneo que tiene el inmueble.

Se entiende que el destino principal referido en el párrafo anterior se cumple cuando más de la mitad de la superficie se encuentra destinada específicamente al desarrollo de las actividades promovidas, en las condiciones que establezca la reglamentación.

(Conforme texto Art. 9º de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 18.- Están exentos del pago de las Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros establecidas en el Título III del Código Fiscal de la Ciudad, por el plazo establecido en el artículo 15, los inmuebles ubicados dentro del Distrito Tecnológico que sean alquilados o pertenezcan en propiedad a los empleados en relación de dependencia de las empresas inscriptas en el Registro de Empresas TIC, siempre que se trate de la vivienda única y familiar de dichos empleados. La reglamentación establece las condiciones para acceder a este beneficio.

Se encuentran alcanzados por esta exención, aquellos inmuebles ubicados dentro del Distrito Tecnológico cuyo propietario, poseedor o tenedor sea alumno regular, docente o personal no docente de alguna de las Universidades radicadas en el Distrito en el marco del Plan Educativo para Promover las Industrias Tecnológicas establecido en el Capítulo V de la presente. La reglamentación establece las condiciones para acceder a este beneficio.

(Conforme texto Art. 10 de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Artículo 18 bis.- Los sujetos inscriptos en el Registro de Empresas TIC que se hallen comprendidos en la categoría de Generadores Especiales de Residuos Sólidos Urbanos definidos en el Capítulo IV de la Ley Nº 1.854, se encuentran exentos de pago de las obligaciones tributarias derivadas de dicha categorización, por el plazo establecido en el artículo 15, sin que ello implique excepción alguna de observancia en sus obligaciones ambientales normativamente establecidas.

(Incorporado por el Art. 4º de la Ley Nº 4.115, BOCBA Nº 3844 del 31/01/2012 y conforme texto Art. 11 de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)

Sección 4ª
Otros incentivos

Artículo 19.- Créase un Programa de Subsidios no reintegrables a favor de las empresas inscriptas en el Registro de las Empresas TIC, destinado a financiar hasta el cincuenta por ciento (50%) del costo de obtención de certificados de calidad a favor de las empresas comprendidas por la Ley Nacional Nº 25.300, Ley de fomento para la micro, pequeña y mediana empresa y sus modificatorias. La reglamentación establece los requisitos y condiciones del Programa.

Artículo 20.- El Banco de la Ciudad de Buenos Aires adopta las medidas necesarias para implementar líneas de crédito preferenciales tendientes a promover la relocalización de empresas de la Tecnología de la Información y las Comunicaciones hacia el Distrito Tecnológico.

A tales fines, financia:

- a. La compra de inmuebles, realización de construcciones, mudanzas, reciclado y acondicionamiento de edificios y equipamiento, por parte de beneficiarios inscriptos en el Registro de Empresas TIC.
- b. La adquisición de vivienda única familiar por parte de los empleados en relación de dependencia, docentes y estudiantes, de beneficiarios inscriptos en el Registro de Empresas TIC, o de las instituciones educativas referidas en el Artículo 22 de la presente Ley, respectivamente, siempre que la vivienda se encuentre ubicada dentro del Distrito.

Artículo 21.- Autorízase al Banco de la Ciudad de Buenos Aires a realizar aportes a Sociedades de Garantía Recíproca de las que sea socio, a los fines del otorgamiento de garantías a favor de beneficiarios inscriptos en el Registro de Empresas TIC y que encuadren en la clasificación establecida por la Ley Nacional N° 25.300 y sus modificatorias, a los fines de la realización de alguna de las actividades promovidas por esta Ley, dentro del Distrito Tecnológico.

CAPÍTULO V

PLAN EDUCATIVO PARA PROMOVER LAS INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS

Artículo 22.- Son beneficiarios de los incentivos previstos en la presente Ley las instituciones educativas establecidas o que se establezcan en el Distrito Tecnológico, cuyas actividades se concentren en el área de TIC.

Los beneficios alcanzan –en la medida en que las actividades educativas sean desarrolladas dentro del Distrito– a:

- a. Universidades e Institutos Universitarios reconocidos en los términos de la Ley Nacional N° 24.521.
- b. Centros académicos de investigación y desarrollo, Centros de Formación Profesional e Institutos de enseñanza, que estén incorporados a los planes de enseñanza oficial y reconocidos por el Ministerio de Educación.

El Ministerio de Educación lleva un registro de instituciones educativas en los términos del presente artículo.

Artículo 23.- El Distrito Tecnológico es área prioritaria para la implementación de proyectos pilotos de enseñanza del idioma inglés e informática en los distintos niveles y modalidades del sistema educativo de gestión estatal, y para la radicación de nuevas escuelas de modalidad técnica.

Artículo 24.- El Ministerio de Educación elabora un programa de innovación curricular en las escuelas técnicas de gestión estatal, teniendo como referencia las necesidades formativas del desarrollo del Distrito Tecnológico.

Artículo 25.- El Ministerio de Educación, en forma conjunta con el Ministerio de Desarrollo Económico, administra y ejecuta los siguientes programas:

- a. Programa de Becas a la Excelencia en Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, para graduados secundarios que deseen realizar estudios universitarios en áreas de ciencia y técnica en instituciones universitarias con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- b. Programa de capacitación de formación técnico profesional que de respuesta a las diferentes necesidades de calificaciones del Distrito Tecnológico.
- c. Programa de Promoción de investigaciones y desarrollos aplicados a actividades comprendidas en el artículo 2°.

A tal fin y en la forma que reglamentariamente se disponga, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires proveerá asistencia para el financiamiento de proyectos de investigación y/o desarrollo de contenidos aplicables directamente a las actividades promovidas por la presente Ley, que sean llevados a cabo de manera conjunta por empresas y universidades inscriptas en el Registro de Empresas TIC. **(Incorporado por el Art. 12 de la Ley Nº 5.234, BOCBA Nº 4562 del 20/01/2015)**

CAPÍTULO VI INFRAESTRUCTURA URBANA Y SEGURIDAD

Artículo 26.- Dentro de los tres (3) meses de promulgada la presente Ley, el Poder Ejecutivo adopta las medidas necesarias para instrumentar los mecanismos legales que aseguren:

- a. El diseño e instalación del cableado con fibra óptica dentro del Distrito.
- b. La provisión del servicio de conexión a Internet por red inalámbrica (WiFi) en todas las áreas públicas del Distrito.

Artículo 27.- Se establece como prioridad la promoción de construcciones ecológicas dentro del Distrito Tecnológico.

El Poder Ejecutivo elabora e implementa un Programa de Promoción de construcciones bioclimáticas dentro del Distrito Tecnológico, que contemple el otorgamiento de un subsidio del cincuenta por ciento (50%) de la diferencia entre el costo de la construcción tradicional y el costo de la construcción bioclimática para edificios nuevos, y de un subsidio del cincuenta por ciento (50%) de la diferencia entre el costo de la instalación de sistemas de ahorro energético en construcciones existentes.

CAPÍTULO VII INTERNACIONALIZACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO

Artículo 28.- La estrategia de internacionalización del Distrito Tecnológico se orienta a generar acciones de inserción internacional, capacitación en comercio exterior, fomento a la asociatividad exportadora, provisión de inteligencia competitiva, planes de primera exportación, así como cualquier otra iniciativa que impulse el desarrollo de mercados externos.

CAPÍTULO VIII ADHESIÓN A LA LEY NACIONAL Nº 25.922

Artículo 29.- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires adhiere al Régimen de Promoción de la Industria del Software, en los términos de la Ley Nacional Nº 25.922.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES FINALES

Artículo 30.- El Poder Ejecutivo reglamenta la presente Ley dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

Artículo 31.- Sanciones: El incumplimiento de lo establecido en la presente Ley y su reglamentación, sin perjuicio de las infracciones previstas en el Código Fiscal, dará lugar a las sanciones que se detallan a continuación:

- a. Baja de la inscripción provisoria o definitiva en el Registro de Empresas TIC.
- b. Inhabilitación para volver a solicitar la inscripción provisoria o definitiva en el Registro de Empresas TIC.

La baja de la inscripción provisoria o definitiva en el Registro de Empresas TIC y/o la inhabilitación para volver a solicitar la inscripción provisoria o definitiva en el Registro de Empresas TIC, procederá también cuando la administración compruebe fraude a las leyes laborales vigentes.

Artículo 32.- Comuníquese, etc.

DIEGO SANTILLI

CARLOS PÉREZ

Fuente: CEDOM.

Buenos Aires, 22 de julio de 2010.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1°.- Incorpórase al inciso b) de los tipos de uso, Parágrafo 1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano, Capítulo 1.2. “Definición de los términos técnicos - Relativos al uso, inc. b), de los tipos de uso”, la siguiente definición:

“Actividades TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones): aquellas actividades definidas en los Artículos 2° y 22° de la Ley N° 2.972 y modificatoria, con excepción del inciso j) del artículo 2° de dicha norma”.

Artículo 2°.- Incorpórase al Artículo 5.2.1 “Usos del Suelo Urbano y su Clasificación”, del Código de Planeamiento Urbano, Cuadro Referencias Guarda o Estacionamiento Vehicular, la Referencia 39, con la siguiente especificación: “1 módulo cada 120 m² de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas”.

Artículo 3°.- Incorpórase al Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) del Código de Planeamiento Urbano, “SERVICIOS TERCIARIOS”, el uso “Actividades TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Ley N° 2.972)”, con las referencias indicadas en el [Anexo I](#) de la presente.

Artículo 4°.- Modificase el Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) del Código de Planeamiento Urbano, “EQUIPAMIENTO. D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS”, incorporando al uso “Universitaria y Superior no Universitaria” las referencias indicadas en el Anexo II de la presente.

Artículo 5°.- Incorpórase en la Sección 8 del Código de Planeamiento Urbano el siguiente Punto al final del Parágrafo 8.3.1.1:

“8.3.1.1.1 Área de Desarrollo Prioritario 1 - Sub-área “Distrito Tecnológico” (ADP N° 1 - SaDT)

a) Se declara Área de Desarrollo Prioritario (ADP N° - SUB-AREA “DISTRITO TECNOLÓGICO”) al siguiente polígono:

Polígono delimitado por las parcelas frentistas a las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las parcelas frentistas a las calles Alberti y Manuel García y las parcelas frentistas a la Avenida Amancio Alcorta (ambas aceras).

b) Normas Particulares: Área destinada en forma prioritaria a la localización de Actividades TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones), en convivencia con los usos admitidos en los distintos Distritos de Zonificación que componen el área.

c) Usos Permitidos: Los consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a) para los Distritos de Zonificación que componen el área.

d) Factor de ocupación total (F.O.T): El incremento especificado en el punto 8.3.1.1 inciso b) será también aplicable en este Sub-Área a los edificios

destinados al uso Actividades TIC o a edificios de uso mixto Residencial - Actividades TIC, sin superar en ningún caso el 25% en total, siendo el resto de las normas de tejido las correspondientes al respectivo Distrito de zonificación.”

Artículo 6°.- Comuníquese, etc.

OSCAR MOSCARIELLO

CARLOS PÉREZ

ANEXOS

CUADRO DE USOS Nº 5.2.1. a):
SERVICIOS TERCIARIOS Se
considera usos de servicios
terciarios a la comercialización
de productos inmateriales y a las
actividades vinculadas con el
manejo y transmisión de
información a las empresas o al
sector independiente del
sector público o privado de los
prestadores

C	DE	RUBROS	No	R	R	R2	R	R2	C	C	C	E	E	E	I	F	O	ES	C
A	RI		me	1	1	a	2	b	1	2	3	1	2	3		S	S	T	Y
E	PC		nc	a	b														D
	IO		la																
	N		do																
			de																
			Hab																
			ilita																
			cion																
			es																

Handwritten signature and initials, possibly 'LPC' and 'LPC'.

B	Actividades TIC (Tecnologías de la información y la comunicación) s/ Ley N° 2.972 Ley N° 123; S.R.E salvo en el Distrito R2a donde es s/C. y para el rubro producción de hardware (Ley N° 2.216). Admitido en todos los Distritos del ADP1-SaDT	A definir	-	-	500 SA	-	P	P	P	P	P	1500	P	P	M	T	39
---	---	-----------	---	---	--------	---	---	---	---	---	---	------	---	---	---	---	----

OSCAR MOSCARIELLO
CARLOS SERAFIN PEREZ

ANEXO I
LEY 3516

ANEXO II

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a) EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS																			
CLASE	DESCRIPCION	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bII	R2a	R2b	R2bII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	ES	CD
II	Nivel	Universitar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

aus *bol*

Tercero y Superior no Superior	70060	Universitaria Ley N° 123 S.R.E- (Con Laboratorio: s/C). Admitido en todos los Distritos del ADP1-SaDT							C			P	P	P	P			P	P		T	34
																						(39 en ADP1-SaDT)

Fuente: CEDOM.

Buenos Aires, 01 de setiembre de 2011.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

PROMOCION y ESTIMULO DIGITAL

Artículo 1°.- Crease el Régimen de Promoción y Estímulo para el Tendido de Ductos con Fibra Óptica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, promoviendo su instalación y generando a favor de los beneficiarios un crédito fiscal destinado al pago de las obligaciones tributarias que tengan con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, el “Régimen de Promoción”).

Artículo 2°.- A los fines de la interpretación y aplicación de esta Ley, las expresiones siguientes tendrán los significados que se indican a continuación:

- a. Tendido: Realización efectiva de nuevas redes subterráneas de fibra óptica.
- b. Ducto con Fibra Óptica: Conductos de hasta cuatro tubos instalados en forma subterránea para el Tendido.

Artículo 3°.- A efectos de la presente Ley, se divide el territorio de la Ciudad en tres zonas, conforme el plano que como Anexo I forma parte de la presente.

Zona I o de Promoción Alta: polígono establecido por el Artículo 1° de la Ley 2.972, Distrito Tecnológico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Zona II o Sin Promoción: polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Del libertador, Av. Juan B. Justo, Av. Corrientes, Av. Medrano, Av. Castro Barros, Av. Belgrano, Av. Jujuy, Av. San Juan, Av. Ing. Huergo, Av. Rawson de Dellepiane, Av. Calabria, Av. De los Italianos, Cecilia Grierson, Av. Antártida Argentina y Av. Ramos Mejía, en ambas aceras.

Zona III o de Promoción Media: Resto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 4°.- Son beneficiarios del Régimen de Promoción las empresas licenciatarias de servicios de telecomunicaciones que sean propietarias de Tendidos de Ductos con Fibra Óptica, Construidos por sí o a través de terceros, en las Zonas de Promoción Alta y Media.

No obstante, no serán beneficiarias del Régimen de Promoción aquellas empresas que registren deuda exigible con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al momento de la autorización administrativa para el Tendido de Ductos con Fibra Óptica.

Artículo 5°.- A los fines del cálculo del crédito fiscal en la Zona I o de Promoción Alta, se tendrá en cuenta exclusivamente el Tendido de Ductos con Fibra Óptica

realizado desde la entrada en vigencia de la presente ley y hasta los primeros dos (2) años de vigencia de la presente.

A los fines del cálculo del crédito fiscal en la Zona III o de Promoción Media, se tendrá en cuenta exclusivamente el Tendido de Duetos con Fibra Óptica efectuado dentro de los primeros dos (2) años de vigencia de la presente.

El crédito fiscal no podrá ser objeto de cesión a favor de terceros excepto en los supuestos que establezca la reglamentación y, en todos los casos, el derecho de aplicarlo al pago de obligaciones tributarias con la Ciudad caducará a los cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente.

Artículo 6°.- El valor del crédito fiscal se computará teniendo en cuenta los siguientes límites:

- a. En la Zona I o de Promoción Alta, el Tendido realizado desde la entrada en vigencia de la presente ley y durante los primeros seis (6) meses generará un crédito fiscal de pesos ciento ochenta (\$ 180) por cada metro lineal de Ducto con Fibra Óptica.
- b. En la Zona I o de Promoción Alta, el Tendido realizado durante los segundos seis (6) meses de vigencia de la presente generará un crédito fiscal de pesos ciento treinta y cinco (\$ 135) por cada metro lineal de Ducto con Fibra Óptica.
- c. En la Zona I o de Promoción Alta, el Tendido realizado durante el segundo año de vigencia de la presente generará un crédito fiscal de pesos noventa y cinco (\$ 95) por cada metro lineal de Ducto con Fibra Óptica.
- d. En la Zona III o de Promoción Media, el Tendido realizado durante los primeros dos (2) años de vigencia de la presente generará un crédito fiscal de pesos noventa y cinco (\$ 95) por cada metro lineal de Ducto con Fibra Óptica.

Los montos indicados precedentemente se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) respecto de aquellos beneficiarios que califiquen como Pequeñas o Medianas Empresas en los términos de la ley Nacional N° 25.300 o aquella norma que en el futuro resulte aplicable en la materia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El monto máximo total de la suma del crédito fiscal a otorgar a los beneficiarios en virtud de la presente ley es de pesos cuatro millones quinientos mil (\$ 4.500.000).

Artículo 7°.- Los beneficiarios del Régimen de Promoción deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2.634. El Ministerio de Ambiente y Espacio Público, como Autoridad de Aplicación de la Ley 2.634, informará a los beneficiarios sobre todas las aperturas que el Gobierno y las empresas inscriptas en el Registro de Empresas Autorizadas para la Apertura en el Espacio Público planeen realizar en la vía pública, a los fines de su aprovechamiento para el Tendido de Ductos con Fibra Óptica en las condiciones que pacten o que legalmente correspondan.

Los Tendidos de Ductos con Fibra Óptica efectuados en aperturas realizadas por el Gobierno de la Ciudad no generarán crédito fiscal.

Artículo 8°.- Los beneficios del Régimen de Promoción son acumulables con aquellos previstos en otros regímenes promocionales aplicables a los beneficiarios.

Artículo 9°.- El Banco de la Ciudad de Buenos Aires adoptará las medidas necesarias para implementar líneas de crédito para Pequeñas y Medianas Empresas, a efectos de promover progresivamente la realización de Tendidos de Ductos con Fibra Óptica.

Artículo 10.- El Ministerio de Desarrollo Económico será la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

Artículo 11.- Corresponde a la Autoridad de Aplicación:

- a. Fomentar el pleno desarrollo y evolución del Tendido de Ductos con Fibra Óptica, coordinando las acciones necesarias a tales fines con los demás organismos de Gobierno.
- b. Desarrollar, coordinar e implementar una estrategia de atracción de inversiones, que tienda a lograr un avance armónico del Tendido de Ductos con Fibra Óptica en zonas menos desarrolladas comercialmente.
- c. Promover un incremento sostenido del Tendido de Ductos con Fibra Óptica de conformidad con las normas de medio ambiente y de planeamiento urbano.
- d. Actuar como órgano de consulta y asesoramiento permanente en lo relativo a la aplicación de la presente Ley, articulando los mecanismos que considere necesarios para contribuir con los beneficiarios en la solución de aquellos conflictos que se pudieren plantear con relación a la obtención efectiva de los beneficios establecidos en el Régimen de Promoción.
- e. Coordinar con la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos el intercambio de información relevante a los fines del mejor cumplimiento de las facultades y objetivos de ambos organismos para la aplicación de la presente.

Artículo 12.- El Ente Regulador de los Servicios Públicos tendrá a su cargo el control, seguimiento y resguardo de la calidad de los servicios en virtud de lo establecido por el Artículo 2° inciso g) de la Ley 210.

Artículo 13.- Contraprestación. Las empresas alcanzadas por los beneficios establecidos en la presente Ley deben proveer de conectividad y servicio gratuito de Internet a todos los establecimientos dependientes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por cuyo frente se realicen los Tendidos de Ductos con Fibra Óptica que dan origen a la percepción del crédito fiscal previsto, de acuerdo a lo que se establezca por vía reglamentaria y en concordancia con la Ley 2.689 de Creación de la Agencia de Sistemas de Información de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, uno de los tubos deberá ser cedido al Estado ante su requerimiento.

Artículo 14.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente dentro de los ciento veinte (120) días de su publicación.

Artículo 15.- El incumplimiento de lo establecido en la presente y su reglamentación dará lugar a la pérdida de los beneficios, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en el Código Fiscal.

DISPOSICION TRANSITORIA: A efectos del cálculo del crédito fiscal en la Zona de Promoción Media, solamente se tendrán en cuenta los Tendidos de Ductos con FibraÓptica cuyos trabajos de apertura comiencen a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

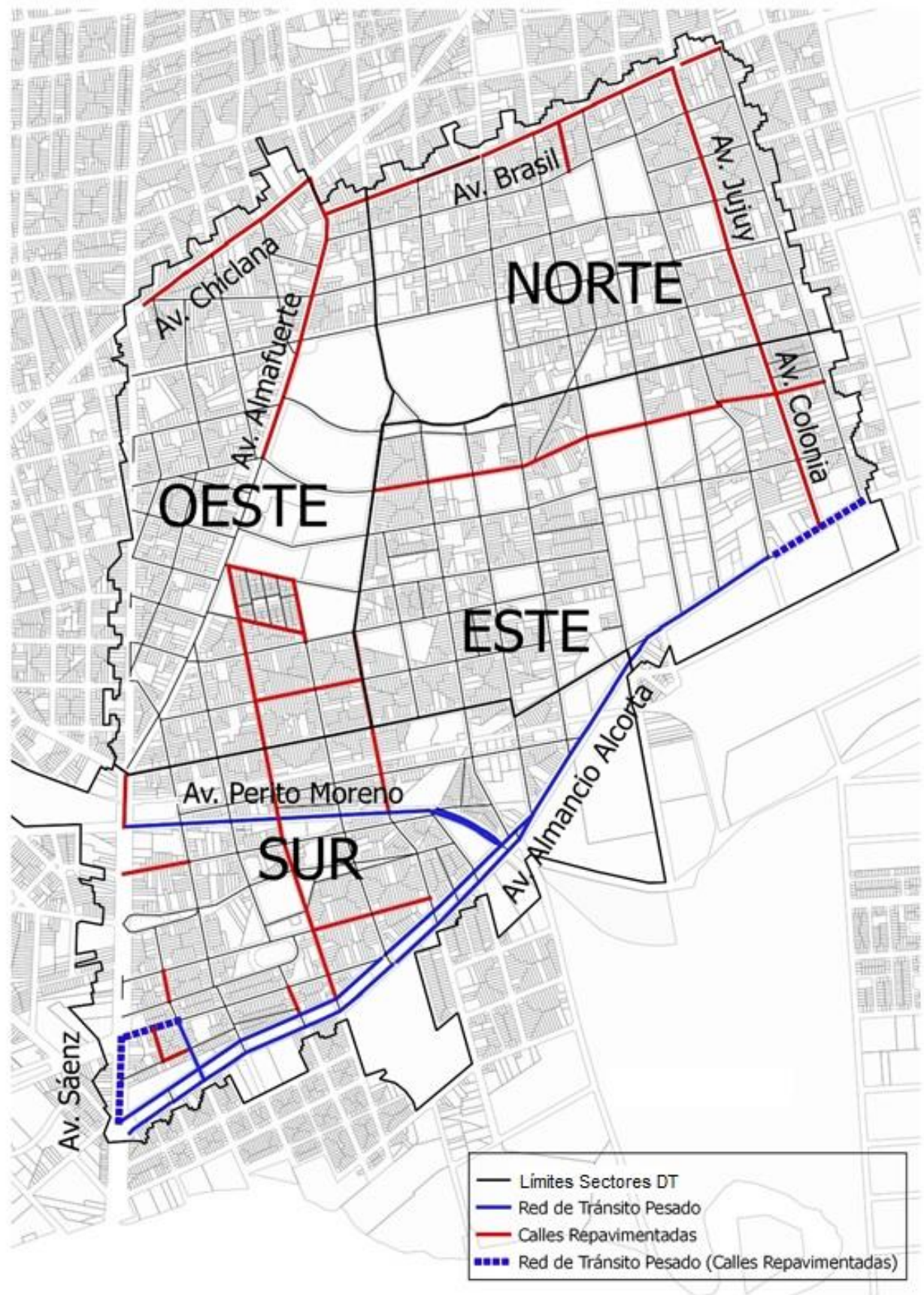
Artículo 16.- Comuníquese. etc.

OSCAR MOSCARIELLO

PABLO SCHILLAGI

Fuente: CEDOM.

Red de tránsito pesado en el Distrito Tecnológico y calles repavimentadas. Período 2008-2014.



Fuente: elaboración propia.

Ley Nº 4.348. Estímulos para el reordenamiento y mejores prácticas del transporte de cargas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Buenos Aires, 01 de noviembre de 2012.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

ESTIMULOS PARA EL REORDENAMIENTO y MEJORES PRÁCTICAS DEL TRANSPORTE DE CARGAS DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

CAPITULO I - OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1º.- La presente Ley tiene por objeto promover la conformación de predios dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se concentre y brinde la actividad del transporte de cargas, incentivando de tal modo las buenas prácticas para el sector, fomentando la relocalización de empresas, adquiriendo economías de escalas, evitando la dispersión territorial en áreas residenciales y optimizando los procesos, racionalizando .y ordenando la circulación de los vehículos de carga de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 2º.- A los fines de la presente Ley se entiende por:

BENEFICIARIO: Persona física o jurídica que se halle inscripta en el Registro de Empresas de Logística Promovidas (RELP) en calidad de usuario y/o de desarrollador.

DESARROLLADOR: Persona física o jurídica que acredite título dominial o contrato de locación de inmueble y/o aquel que tenga el derecho a explotarlo comercialmente, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 3 de la presente Ley.

USUARIO: Persona física o jurídica que ejerce la prestación de alguna de las actividades de transporte de carga de camiones descripta en el artículo 4º de la presente ley, y que en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acrediten efectuar las actividades promovidas exclusivamente en los predios mencionados en el artículo 1º de esta norma.

SERVICIO DE TRANSPORTE AUTOMOTOR DE CARGA: Transporte de bienes de un lugar a otro realizado en un vehículo automotor de carga con un fin económico directo y en las condiciones estipuladas en el Código de Transporte y Tránsito de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 3º.- Para autorizar las actividades mencionadas en los predios conforme se explicita en el Art. 1º de la presente Ley, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estar ubicado a una distancia no superior a 500 metros de una subida o bajada con permiso para acceso a camiones de una autopista urbana, medida desde la cota cero de la subida o bajada hasta la línea oficial de uno de los accesos al predio.
- b. Poseer una superficie unificada de cualquier predio que sea igual o superior a los 10.000 m² (diez mil metros cuadrados), pertenecientes a una o varias parcelas correspondiendo en estos casos su englobamiento.
De dicha superficie se deberá destinar como mínimo un 40% de la superficie total del predio para Playa de Estacionamiento y Maniobras.
- c. Destinar una superficie de hasta el doce por ciento (12%) de la superficie total del predio a actividades complementarias de servicios al camionero, el vehículo y la carga, las que deberán ser definidas en la reglamentación respectiva.

- d. Disponer de un mínimo de dos accesos a la vía pública, con radios de giro y vías de circulación en su interior que garanticen el correcto acceso a todas las áreas operativas en condiciones de seguridad y que permitan una correcta maniobrabilidad.
- e. Estar circunscripto íntegramente por vías públicas.
- f. Que cuenten con la autorización de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CAPITULO II - ACTIVIDADES PROMOVIDAS -REGISTRO DE EMPRESAS DE LOGISTICA PROMOVIDAS

Artículo 4º.- DE LAS ACTIVIDADES PROMOVIDAS. Los Usuarios de predios definidos en el Art. 1º de la presente Ley deben acreditar, en la forma y condiciones que determine la reglamentación, la prestación de alguno de los servicios que se detallan a continuación:

- a. Servicio de cargas a terceros
 - a.1) Excepto el transporte de mercaderías y sustancias peligrosas, el de automóviles, el de correspondencia, el de caudales y objetos de valor.
- b. Servicios de manipulación de cargas
- c. Servicios de almacenamiento y depósito de productos en tránsito
 - c.1) Excepto los depósitos fiscales
- d. Servicios de logística para el transporte de mercaderías
 - d.1) Excepto los servicios de gestión
- e. Servicios de paquetería y encomienda, exclusivamente
 - e.1) Excepto que la empresa efectúe también servicios de correspondencia y/o correo

Artículo 5º.- Crease en el ámbito de la Subsecretaría de Transporte el Registro de Empresas de Logística Promovida ("RELP").

La inscripción en el RELP es condición para el otorgamiento de los beneficios que establece la presente Ley.

Artículo 6º.- A los efectos de su inscripción en el RELP, los Beneficiarios deben cumplir, en la forma y condiciones que determine la reglamentación, con:

-Desarrolladores:

- a. Acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 3º de la presente Ley.
- b. Acreditar el título dominial y/o el derecho a explotar comercialmente los predios en donde se desarrollará la actividad.
- c. Observar la normativa vigente en materia de aptitud ambiental, dando previa intervención a la Agencia de Protección Ambiental (APRA), cumplimentando el procedimiento establecido en la Ley 123.
- d. Dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano.
- e. Confeccionar un plano de detalles del enterrio del predio, como asimismo del estado de la infraestructura de la periferia.

-Usuarios:

- a. Acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 4º de la presente Ley.
- b. Acreditar la desafectación del uso del/los inmuebles que a la fecha de la inscripción en el RELP tuvieron destinados para dichas actividades en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, si los mismos tuvieron el carácter de usos no conformes de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano en un plazo mínimo de dieciocho (18) meses.

Artículo 7º.- Todos los solicitantes deben acreditar encontrarse al día con sus obligaciones tributarias para con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y con sus obligaciones impositivas, previsionales y laborales a nivel nacional.

Artículo 8º.- La inscripción de los DESARROLLADORES también puede efectuarse en forma provisoria. En tal caso, deben acreditar, en la forma y condiciones que determina la reglamentación:

- a. La decisión y compromiso de adquirir la titularidad del dominio de un predio para desarrollar la actividad establecida en el Art. 1° de la presente ley o acreditar la relación contractual que signifique su derecho a explotarlo comercialmente.
- b. La aprobación por parte de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del proyecto previamente enviado.
- c. Para el caso que el predio no cumpla con las condiciones requeridas por el Art. 3° incisos b), c) y d) la decisión y compromiso de efectuar las obras necesarias a tal fin dentro de un plazo máximo de dos (2) años de acuerdo a un cronograma de obras que deberá ser aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d. Mantener el ejercicio de las actividades promovidas durante los siguientes tres (3) años contados desde el inicio de las actividades y;
- e. Prestar la totalidad de los servicios promovidos en el art. 4° de la presente ley, que realicen dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un predio determinado según el art. 1° de la presente Ley.

CAPITULO III -INCENTIVOS PROMOCIONALES

Sección I - Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial, de Pavimentos y Aceras

Artículo 9º.- Estarán exentos del pago de las Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras establecidas en el Título III del Código Fiscal, durante un plazo de diez (10) años, los predios que cuenten con la aprobación Legislativa correspondiente.

Sección II -Derechos de Delineación y Construcción y Tasa de Servicio de Verificación de Obra

Artículo 10.- Estarán exentos del pago de los Derechos de Delineación y Construcción y Tasa por Servicio de Verificación de Obra establecidos en el Título IV del Código Fiscal, todas las obras nuevas y aquellas de ampliación, refuncionalización o rehabilitación emplazadas en los predios que cuenten con la aprobación Legislativa correspondiente.

Sección III -Impuesto de Sellos

Artículo 11.- Los actos y contratos celebrados por los beneficiarios inscriptos en el RELP, relacionados directamente con las actividades promovidas y efectuadas dentro de un predio autorizado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, están exentos de impuesto de sellos previsto en el Título XIV del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 12.- El plazo para ingresar el impuesto de sellos correspondiente a las escrituras públicas o cualquier otro instrumento, de cualquier naturaleza u origen, por el que se transfiera el dominio o se otorgue la posesión o tenencia de un predio de los establecidos en el Art. 1° de la presente Ley, es de seis (6) meses, contados desde la fecha de otorgamiento del instrumento respectivo.

Si dentro del plazo referido en el párrafo anterior el solicitante obtiene la inscripción en el RELP, el impuesto devengado se extingue totalmente. En caso de rechazo del pedido de inscripción en el RELP, el impuesto de Sellos deberá ser pagado dentro del plazo de quince (15) días corridos contados desde la notificación de dicha denegatoria al solicitante.

Artículo 13.- Los beneficios otorgados en esta sección rigen por el término de diez (10) años a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

Sección IV -Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Artículo 14.- Los ingresos generados por el ejercicio en los predios establecidos en la presente Ley de los servicios de alquiler y uso de espacios, carga y descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada, están exentos del impuesto sobre los Ingresos Brutos durante un plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

Artículo 15.- A partir de la inscripción provisoria en el RELP, los beneficiarios pueden diferir durante los primeros dos (2) años el monto del impuesto sobre los Ingresos Brutos resultante de las declaraciones juradas que deban presentar, hasta el límite que resulte de computar la inversión efectuada efectivamente en un predio, según sea el caso:

- a. El precio de adquisición del o los inmuebles donde funcionarán las actividades promovidas en la presente Ley, o su revalorización al término de la obra.
- b. El precio convenido, en el respectivo período fiscal, en virtud del contrato que otorgue la posesión o tenencia del o los inmuebles donde funciones las actividades promovidas en la presente Ley.

Si los precios resultantes fueran superiores al monto del impuesto a pagar, tal diferencia no generará crédito alguno de ningún tipo a favor de los beneficiarios.

Artículo 16.- El monto del impuesto susceptible de ser diferido, en cada período fiscal, deber ser cancelado por el beneficiario a los dos (2) años, contados desde el vencimiento general para pagar el impuesto correspondiente a cada período fiscal, aplicando sobre las sumas diferidas las actualizaciones, intereses y multas correspondientes en la forma y condiciones que determine la reglamentación.

Sin perjuicio de ello, en la medida en el que el beneficiario haya obtenido su inscripción definitiva en el RELP a los fines de gozar de la exención establecida en el Art. 14 y mientras se mantenga dicha situación, los montos del impuesto diferido se irán extinguiendo a medida que se produzca su respectiva exigibilidad.

Artículo 17.- También se encuentran exentos del impuesto sobre los Ingresos Brutos por el mismo plazo dispuesto en el Art. 14, y en las mismas condiciones estipuladas en los Arts. 15 y 16, los ingresos generados por los USUARIOS de los predios definidos en el Art. 1° de la presente Ley, por la prestación de los servicios establecidos en el Art. 4°.

La exención dispuesta en este artículo se calcula, en cada anticipo, en proporción a los ingresos obtenidos por la realización de trasportes efectuados desde o hacia un predio de los definidos en el Art. 1° de la presente ley, cuyos titulares de dominio y/o del derecho a explotarlo comercialmente se encuentren inscriptos en forma definitiva en el RELP.

Artículo 18.- El tope de ingresos por ejercicio fiscal que puede gozar de los beneficios de la presente sección, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en los Arts. 15 y 17, es equivalente a la proporción de los ingresos que hayan tributado, en el ejercicio fiscal 2011, conforme a lo establecido en el artículo 61 inciso 28 de la Ley Tarifaria 2012, respecto de los ingresos totales. Esta limitación rige sólo para las actividades detalladas en el punto a) del Art. 4° de la presente Ley.

Sección V -Gravamen Anual por Radicación

Artículo 19.- Los camiones, acoplados, semirremolques y vehículos utilitarios se encuentran exentos del pago del Gravamen Anual por Radicación establecido en el Título VII del Código Fiscal, durante un plazo de diez (10) años contados desde el ejercicio fiscal 2013, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Se trate de vehículos nuevos de origen nacional, inscriptos a partir del ejercicio fiscal en que se accede al beneficio.
- b. Su titularidad se encuentre asentada en el Registro de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios, a nombre de beneficiarios inscriptos de manera definitiva en el RELP, y siempre y cuando los mismos se encuentren afectados a las actividades promocionadas en la presente ley, para lo cual se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación una declaración jurada anual consignando dichos vehículos.
- c. Cuenten con tecnología de control de posicionamiento y georreferenciación, a los efectos de control y aplicación de las sanciones que correspondan.

CAPITULO IV -AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 20.- La Subsecretaría de Transporte es la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, con las siguientes competencias:

- a. Promover la instalación de los predios establecidos mediante el Art. 1° de la presente Ley, en forma conjunta con el Ministerio de Desarrollo Económico.
- b. Fomentar y gestionar el pleno desarrollo de las finalidades de esta Ley, coordinando las acciones necesarias a tales fines con el Ministerio de Desarrollo Económico, los demás organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y con el sector privado.
- c. Actuar como órgano de consulta y asesoramiento permanente en lo relativo a la aplicación de la presente Ley.
- d. Difundir, a través del organismo competente, la existencia del régimen aprobado por esta Ley y del régimen sancionatorio vigente para aquellos vehículos que ocupen la vía pública como lugar de estacionamiento permanente o transitorio de camiones o para la transferencia de carga.
- e. Llevar el RELP, otorgando y cancelando las inscripciones de los beneficiarios, de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Ley y su reglamentación.
- f. Coordinar con la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) el intercambio de información relevante a los fines del mejor cumplimiento de las facultades y objetivos de ambos organismos, en lo que a la presente Ley respecta.

CAPITULO V -SANCIONES

Artículo 21.- Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas en el Código Fiscal, el incumplimiento de lo establecido en la presente Ley, su reglamentación o el fraude de las leyes laborales vigentes, se aplicarán las siguientes sanciones:

- a. Baja de la inscripción en el RELP.
- b. Pérdida de los beneficios otorgados, más los intereses y multas que corresponden.
- c. Inhabilitación para volver a solicitar la inscripción en el RELP.

Artículo 22.- Las sanciones establecidas en el presente Capítulo, también son aplicables a los beneficiarios cuyos vehículos se encuentren incorporados en las declaraciones juradas establecidas en el Art.19 inc. b) de la presente Ley y tengan una longitud mayor a trece (13.00) metros, registren tres (3) o más sanciones firmes por incumplimiento de las normas que establece la prohibición de carga y descarga y/o estacionamiento en la vía pública, en el transcurso de un (1) año calendario.

CAPITULO VI -DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 23.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley dentro de los ciento veinte (120) días de su promulgación.

Cláusula Transitoria Primera: A partir del reconocimiento de los Centros de Concentración Logística (CCL) se sustituirá el término de "predios" conforme a la definición del Art. 1° de la presente Ley por el de "Centros de Concentración Logística".

Artículo 24.- Comuníquese, etc.

CRISTIAN RITONDO

CARLOS PÉREZ

Fuente: CEDOM.

ANEXO 14

Distribución geográfica de predios "Tipo VS" en el Distrito Tecnológico según estado de ocupación por parcelas y área. Año 2008.

Sector	Edificios y Lotes "Tipo VS" desocupados en 2008				Edificios y lotes "Tipo VS" ocupados 2008				Total Edificios y lotes "Tipo VS" 2008							
	Desocupados	%	Área desocupada (m ²)	%	Ocupados	%	Área ocupada (m ²)	%	Total Frecuencia	% del total vacante	% del Sector	% del DT	Total Área (m ²)	% del total vacante	% del Sector	% del DT
Norte	37	31	30357	20	87	13	77961	10	124	15	9	2	108318	12	18	4
Este	45	38	98420	64	293	43	291650	39	338	42	25	6	390070	43	51	13
Oeste	13	11	11553	7	146	21	92598	12	159	20	10	3	104151	11	16	4
Sur	25	21	14218	9	161	23	289807	39	186	23	12	3	304025	34	36	10
Total	120	100	154548	100	687	100	752015	100	807	100		14	906564	100		31

Fuente: elaboración propia.

ANEXO 15

Distribución geográfica de predios "Tipo VS" en el Distrito Tecnológico según estado de ocupación por parcelas y área. Año 2014.

Sector	Edificios y Lotes "Tipo VS" desocupados en 2014						Edificios y lotes "Tipo VS" ocupados en 2014						Total Edificios y lotes "Tipo VS" en 2014									
	Desocupado	%	% Diferencia 2008	Área desocupada (m ²)	%	% Diferencia 2008	Ocupado	%	% Diferencia 2008	Área ocupada (m ²)	%	% Diferencia 2008	Total Frecuencia	% del total vacante	% Diferencia 2008	% del Sector	% del DT	Total Área (m ²)	% del total vacante	% Diferencia 2008	% del Sector	% del DT
Norte	29	20	-22	23687	22	-22	61	10	-30	47338	7	-39	90	12	-27	7	2	71025	9	-34	12	2
Este	56	38	24	46365	43	-53	254	44	-13	253435	39	-13	310	43	-8	23	5	299801	39	-23	39	10
Oeste	23	16	77	19482	18	69	124	21	-15	72502	11	-22	147	20	-8	10	3	91985	12	-12	14	3
Sur	38	26	52	18653	17	31	144	25	-11	281059	43	-3	182	25	-2	12	3	299712	39	-1	35	10
Total	146	100	22	108188	100	-30	583	100	-15	654334	100	-13	729	100	-10		13	762522	100	-16		26

Fuente: elaboración propia.

ANEXO 16

Distribución geográfica de predios "Tipo VS" refuncionalizados en el Distrito Tecnológico según estado de ocupación en 2008 por parcelas y área. Año 2014.

Sector	Edificios y Lotes "Tipo VS" desocupados en 2008 y refuncionalizados en 2014				Edificios y lotes "Tipo VS" ocupados en 2008 y refuncionalizados en 2014				Total Edificios y lotes "tipo VS" en 2008 y refuncionalizados en 2014							
	Desocupados	% del total refuncionalizado	Área desocupada (m2)	% del total refuncionalizado	Ocupados	% del total refuncionalizado	Área ocupada (m2)	% del total refuncionalizado	Total Frecuencia	% del total refuncionalizado	% del total vacante DT	% del total vacante en el Sector	Área (m2)	% del total refuncionalizado	% del total vacante DT	% del total vacante en el Sector
Norte	17	65	13362	19	17	36	18507	34	34	47	4	27.42	31869	26	4	29.42
Este	5	19	54528	79	21	45	24676	45	26	36	3	7.69	79204	64	9	20.31
Oeste	3	12	828	1	8	17	10953	20	11	15	1	6.92	11781	9	1	11.31
Sur	1	4	364	1	1	2	927	2	2	3	0	1.08	1291	1	0	0.42
Total	26	100	69082	100	47	100	55062	100	73	100.00	9		124144	100.00	14	

Fuente: elaboración propia.

ANEXO 17

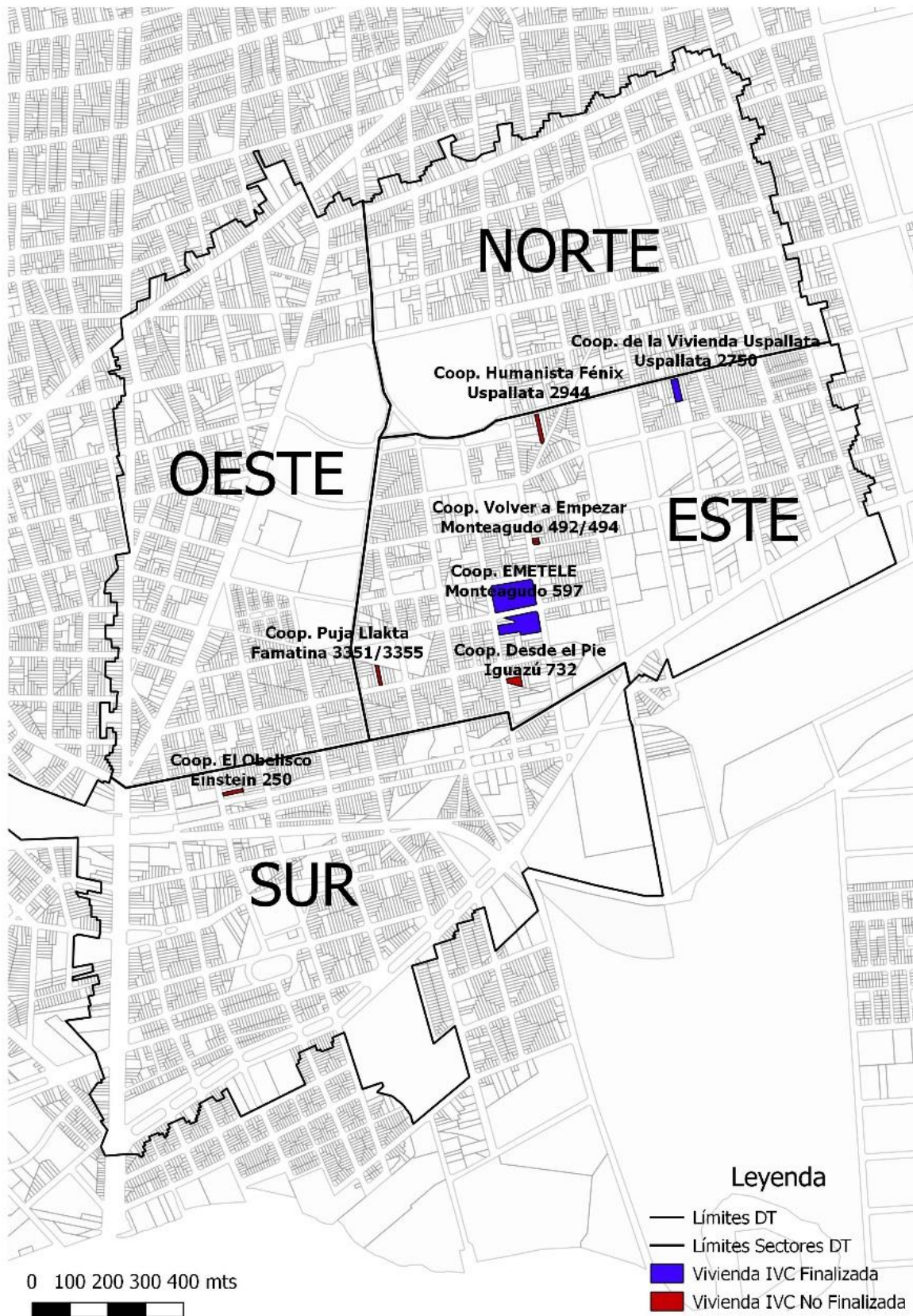
Ejemplos de desarrollos inmobiliarios en el DT.



Nota: En las primeras cuatro fotos (de izquierda a derecha y de arriba hacia abajo) se pueden observar imágenes de los nuevos desarrollos inmobiliarios en el DT, destacándose sus altos estándares de diseño. En la última foto se devela el y estado de paralización y poco avance de las obras de vivienda social.

Fuente: Google Images y Google Street View.

Localización de proyectos de autogestión de la vivienda social del IVC bajo la operatoria de la Ley N° 341



Fuente: elaboración propia en base a datos de Zapata (2012 y 2013).

ANEXO 19

Perfil urbano del barrio de Parque Patricios: construcciones anteriores al 2008.



Fuente: Google Street View.

ANEXO 20

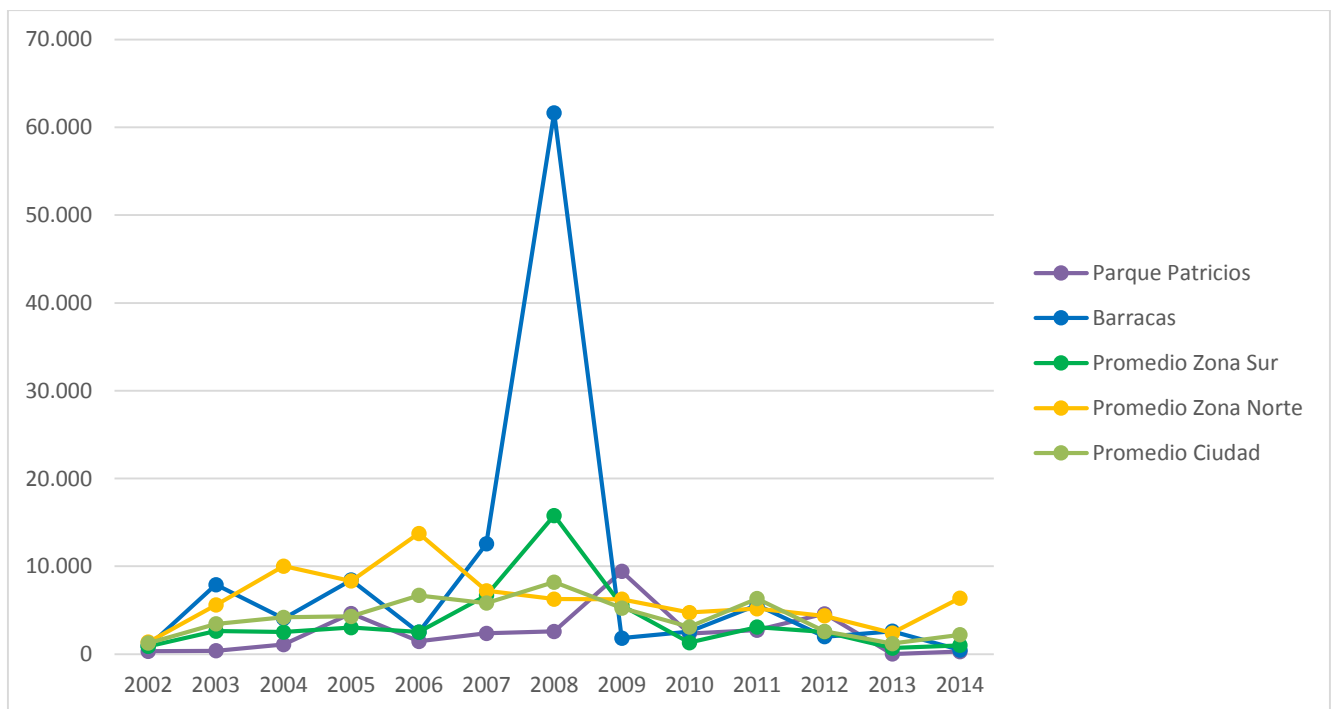
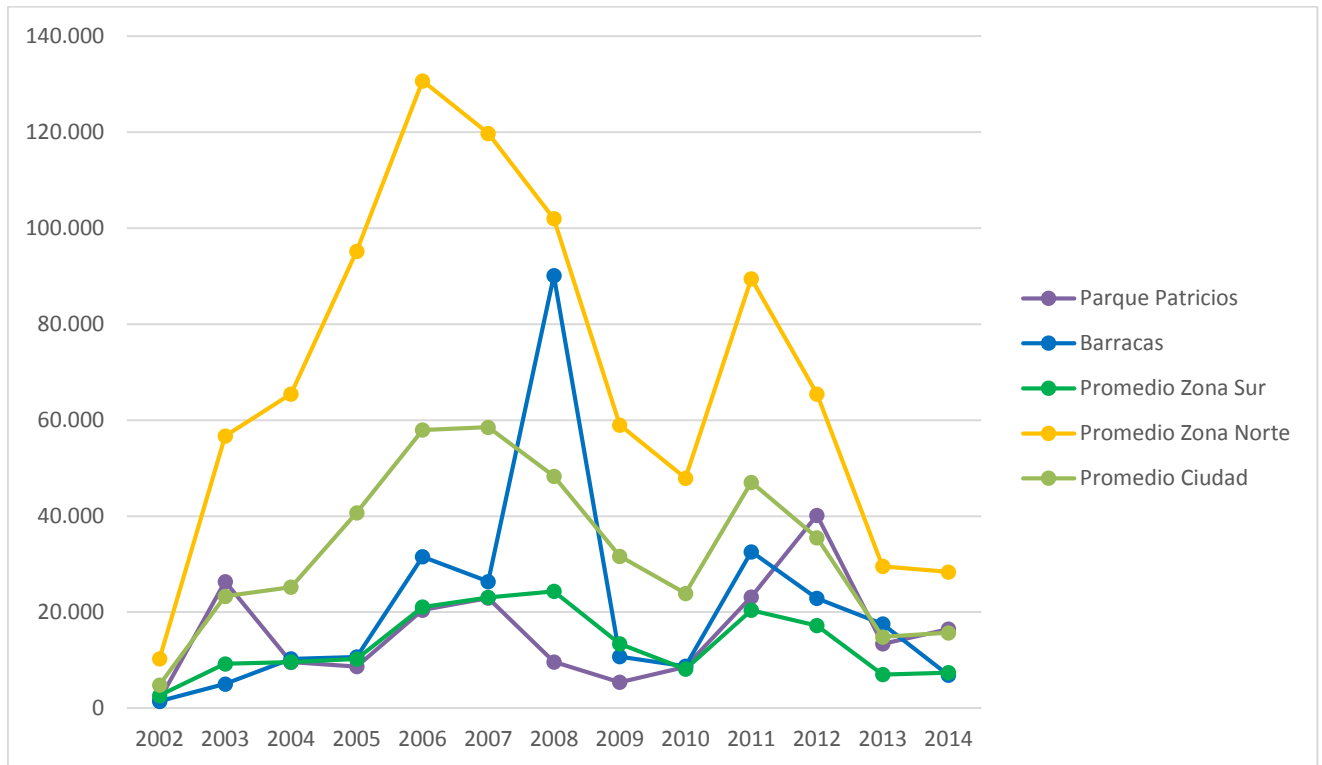
Superficie cubierta total en m² autorizada para la construcción y ampliación de viviendas y locales según barrio del DT, "barrio control" y Zonas de la Ciudad. Período 2002-2014.

Barrios y Zonas	Superficie Cubierta Total Autorizada en m2 (vivienda más locales) por año, barrios y zonas																								
	2002	2003	Var. %	2004	Var. %	2005	Var. %	2006	Var. %	2007	Var. %	2008	Var. %	2009	Var. %	2010	Var. %	2011	Var. %	2012	Var. %	2013	Var. %	2014	Var. %
Parque Patricios																									
Nuevas	1,738	26,370	1417	9,573	-64	8,691	-9	20,431	135	22,943	12	9,640	-58	5,398	-44	8,612	60	23,176	169	40,189	73	13,413	-67	16,476	23
Ampliaciones	323	382	18	1,089	185	4,626	325	1,459	-68	2,369	62	2,584	9	9,421	265	2,354	-75	2,728	16	4,588	68	24	-99	301	1,154
Total	2,061	26,752	1198	10,662	-60	13,317	25	21,890	64	25,312	16	12,224	-52	14,819	21	10,966	-26	25,904	136	44,777	73	13,437	-70	16,777	25
Barracas																									
Nuevas	1,423	5,056	255	10,266	103	10,682	4	31,566	196	26,389	-16	90,103	241	10,758	-88	8,751	-19	32,590	272	22,884	-30	17,562	-23	6,882	-61
Ampliaciones	901	7,905	777	4,067	-49	8,448	108	2,493	-70	12,564	404	61,653	391	1,820	-97	2,559	41	5,586	118	1,985	-64	2,613	32	471	-82
Total	2,324	12,961	458	14,333	11	19,130	33	34,059	78	38,953	14	151,756	290	12,578	-92	11,310	-10	38,176	238	24,869	-35	20,175	-19	7,353	-64
Promedio Zona Sur																									
Nuevas	2,624	9,232	252	9,605	4	10,241	7	21,079	106	23,088	10	24,335	5	13,409	-45	8,129	-39	20,423	151	17,220	-16	7,004	-59	7,403	6
Ampliaciones	898	2,627	193	2,510	-4	3,018	20	2,521	-16	6,697	166	15,779	136	5,538	-65	1,310	-76	3,077	135	2,542	-17	700	-72	1,003	43
Total	3,522	11,859	237	12,115	2	13,259	9	23,601	78	29,785	26	40,113	35	18,947	-53	9,439	-50	23,500	149	19,761	-16	7,704	-61	8,407	9
Promedio Zona Norte																									
Nuevas	10,278	56,698	452	65,473	15	95,207	45	130,684	37	119,747	-8	101,964	-15	58,980	-42	47,940	-19	89,474	87	65,470	-27	29,534	-55	28,384	-4
Ampliaciones	1,365	5,595	310	10,029	79	8,333	-17	13,739	65	7,223	-47	6,277	-13	6,253	0	4,744	-24	5,180	9	4,356	-16	2,400	-45	6,390	166
Total	11,643	62,293	435	75,502	21	103,540	37	144,423	39	126,970	-12	108,242	-15	65,233	-40	52,684	-19	94,654	80	69,826	-26	31,934	-54	34,774	9
Promedio Ciudad																									
Nuevas	4,844	23,322	381	25,218	8	40,721	61	57,965	42	58,532	1	48,324	-17	31,655	-34	23,910	-24	47,068	97	35,524	-25	14,858	-58	15,726	6
Ampliaciones	1,260	3,449	174	4,198	22	4,297	2	6,690	56	5,820	-13	8,209	41	5,254	-36	3,097	-41	6,324	104	2,587	-59	1,201	-54	2,214	84
Total	6,105	26,770	339	29,416	10	45,018	53	64,655	44	64,352	0	56,533	-12	36,909	-35	27,007	-27	53,392	98	38,110	-29	16,059	-58	17,940	12
Total Ciudad																									
Nuevas	237,365	1,119,432	372	1,185,240	6	1,954,598	65	2,782,329	42	2,809,535	1	2,319,549	-17	1,519,447	-34	1,147,699	-24	2,259,266	97	1,705,137	-25	713,188	-58	754,869	6
Ampliaciones	60,502	165,545	174	197,317	19	206,274	5	321,121	56	279,366	-13	394,048	41	252,205	-36	148,654	-41	303,545	104	124,157	-59	57,656	-54	106,265	84
Total	297,867	1,284,977	331	1,382,557	8	2,160,872	56	3,103,450	44	3,088,901	0	2,713,597	-12	1,771,652	-35	1,296,353	-27	2,562,811	98	1,829,294	-29	770,844	-58	861,134	12

Fuente: elaboración propia.

ANEXO 21

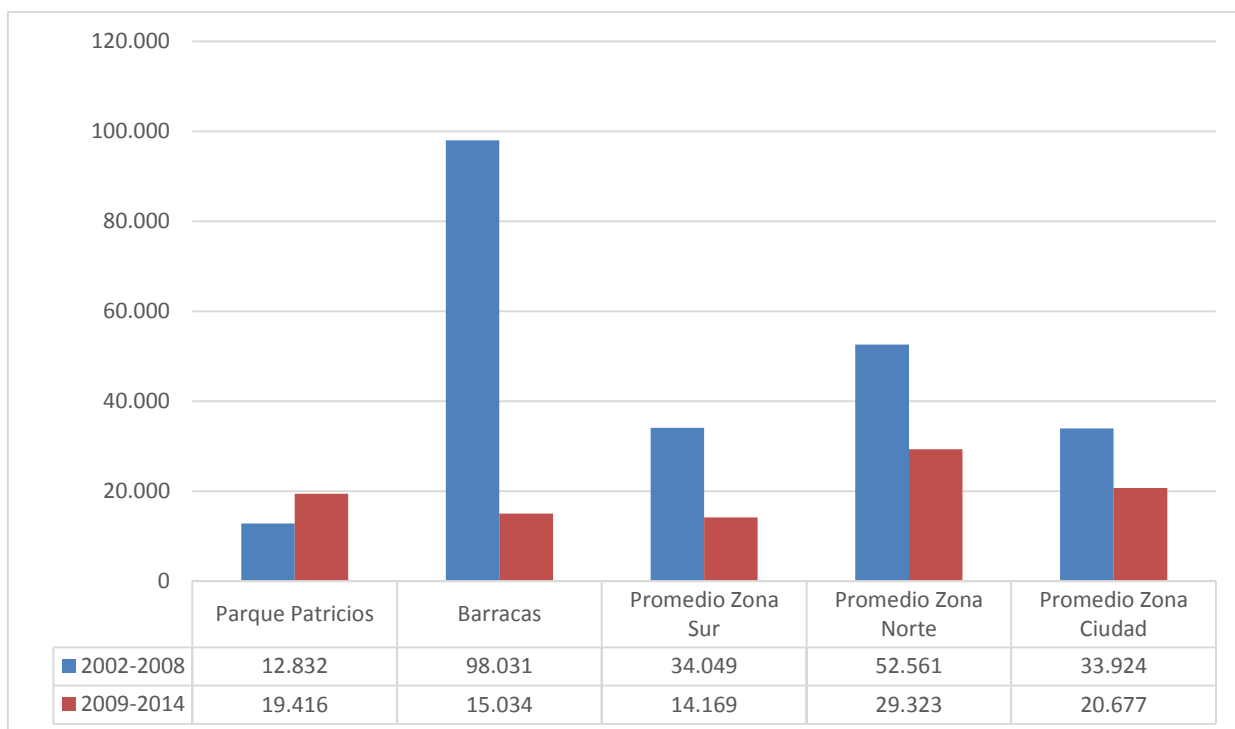
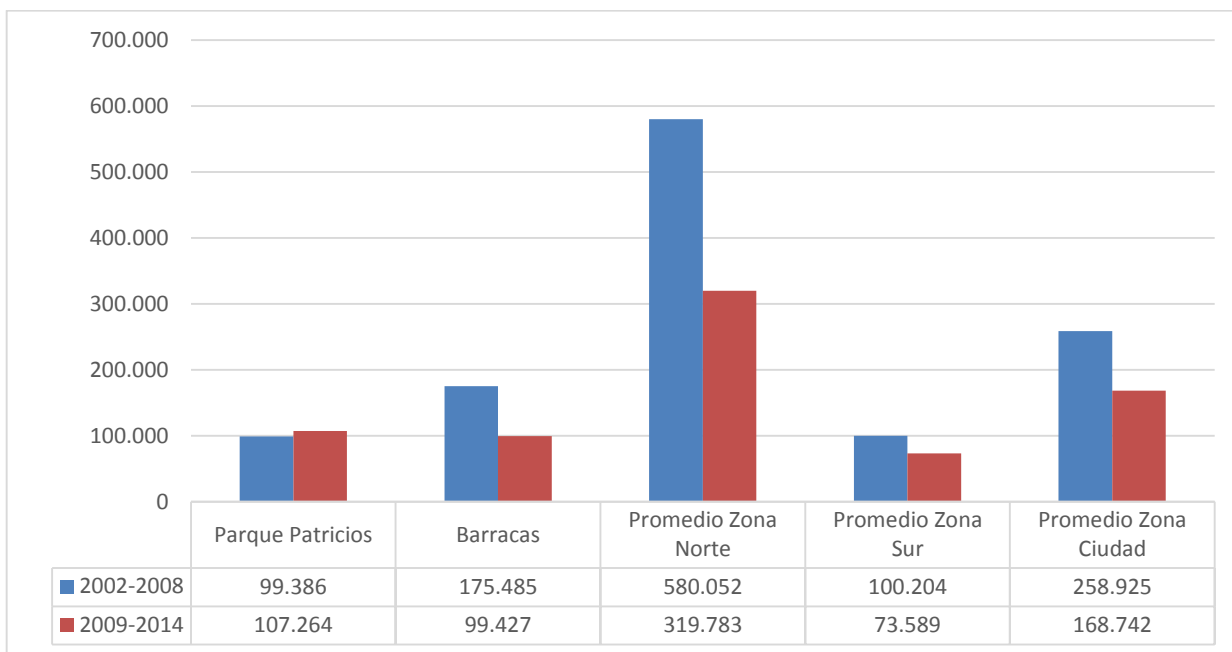
Evolución de la superficie total en m² autorizada para la construcción (figura superior) y ampliación (figura inferior) de viviendas y locales según barrio del DT, "barrio control", y Zonas de la Ciudad. Período 2002-2014.



Fuente: elaboración propia.

ANEXO 22

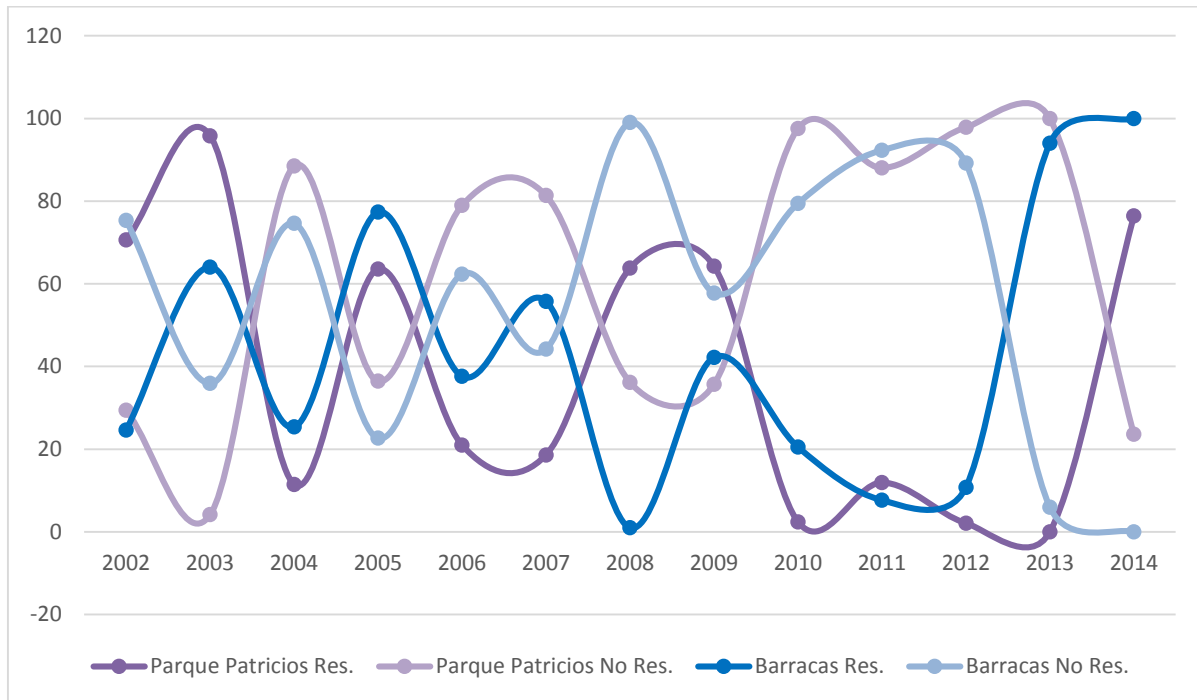
Superficie cubierta total en m² autorizada para construcción (figura superior) y ampliación (figura inferior) de viviendas y locales nuevos por barrio del DT, "barrio control" y Zonas de la Ciudad. Períodos 2002-2008 y 2009-2014.



Fuente: elaboración propia.

ANEXO 23

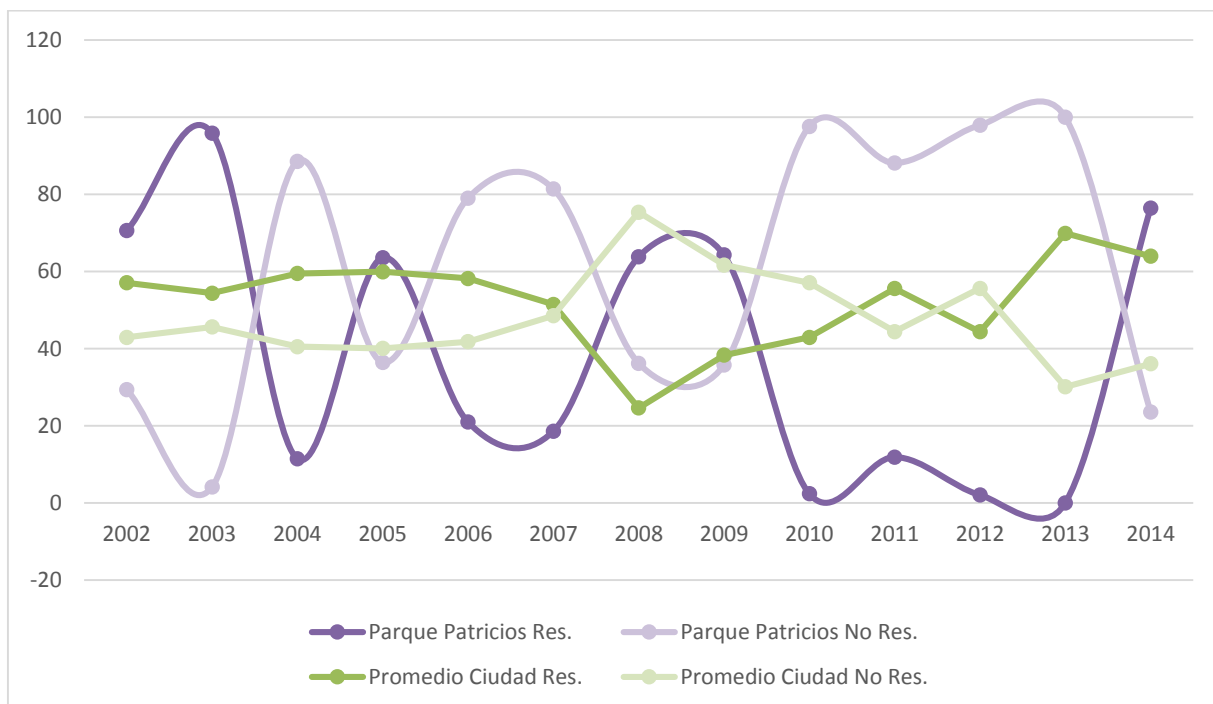
Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para ampliación en Parque Patricios y Barracas ("barrio control") según uso. Período 2002-2014.



Fuente: elaboración propia.

ANEXO 24

Evolución de la superficie cubierta total en porcentaje autorizada para ampliación en Parque Patricios y Ciudad de Buenos Aires (promedio) según uso. Período 2002-2014.



Fuente: elaboración propia.

TMF Argentina	Extranjera	2014
Valid	Extranjera	Previo Ley
Abaco	Nacional	2011
Activia	Nacional	2015
Administrative Processing Center	Nacional	2014
ADP Consultores	Nacional	2013
Advanced Resources	Nacional	2013
AGEN	Nacional	2013
Air Computers	Nacional	S/D
Akaromsoft	Nacional	S/D
Alsurdelsur	Nacional	2012
Assert Solutions	Nacional	2012
Atlantis Sistemas de Gestion	Nacional	2013
Avanzit	Nacional	2010
Baitcon	Nacional	2014
Bangho	Nacional	2011
Bank	Nacional	2011
Bdo	Nacional	2014
Biblos	Nacional	2014
BPD Solutions	Nacional	2013
Buffa	Nacional	2011
Canal Virtual	Nacional	2014
Candoit	Nacional	2011
Captton Consulting	Nacional	2010
Catalinas Center	Nacional	2015
Circo Studio	Nacional	2011
CLAWI	Nacional	2013
CMD Compañía Medios Digitales	Nacional	2010
Compusistem	Nacional	2012
Consultora Nucleo	Nacional	S/D
Consultores Traverso	Nacional	S/D
Coradir	Nacional	Previo Ley
Corporate Corp	Nacional	2014
COS	Nacional	2014
Crystalis	Nacional	2016
Czyne	Nacional	2009
Daruma	Nacional	S/D
Datafactory	Nacional	2013
Datan	Nacional	2010
Datco	Nacional	Previo Ley
DCL Consultores	Nacional	2011
Dedalord	Nacional	2012
DELFAU	Nacional	2011
Delta 3	Nacional	2014
Digital File	Nacional	2011
Digital Signage	Nacional	2010
Dinatech	Nacional	2014
DPS SISTEMAS	Nacional	2014

Dridco	Nacional	2014
Dux Dilingens	Nacional	2014
E-Buy Place	Nacional	2012
E-Gate	Nacional	2013
E-NFO	Nacional	2012
Entornos Educativos	Nacional	Previo Ley
EXISOFT	Nacional	2012
Exo	Nacional	2013
Farmarecord	Nacional	2012
FULLTrACE	Nacional	2013
G&L	Nacional	2013
GC GESTION COMPARTIDA	Nacional	2013
GEGSA	Nacional	S/D
General Plastic Corp	Nacional	Previo Ley
GeoSystems	Nacional	2013
GLD Consultores	Nacional	2013
Golazo Entertainment	Nacional	2012
Goodwell Soft	Nacional	2011
Grupo GC	Nacional	2009
Grupo Net	Nacional	2012
Grupo Núcleo	Nacional	2014
Grupo TBT	Nacional	2012
HIT 1	Nacional	2014
Iadev	Nacional	Previo Ley
IBC Argentina	Nacional	2009
Implementar Consultores	Nacional	2010
Infogestion Bracht	Nacional	2012
Interoptics	Nacional	2011
Interservices Consulting	Nacional	2014
Inyma	Nacional	Previo Ley
Is Security	Nacional	2010
ITBA	Nacional	2015
Labor Corporativa	Nacional	S/D
Lakaut	Nacional	2012
Lugalú	Nacional	2014
M2 Marketimetrics	Nacional	2012
Megatech	Nacional	2012
Metodo Argentina	Nacional	2012
Microshenzhen	Nacional	2014
Movil Carga	Nacional	2014
Movilgate	Nacional	2013
MSA	Nacional	2013
NEC	Nacional	2012
Net Services	Nacional	2012
Netnix	Nacional	2014
Network Broadcast	Nacional	2014
Next Networks	Nacional	2011
Nitis	Nacional	2013

Novasys	Nacional	2011
Novatech	Nacional	2010
Novatium	Nacional	2010
Oikoss	Nacional	2012
Open Coputacion	Nacional	2011
OPTICOM	Nacional	2014
Pagustech	Nacional	2012
Paradigma	Nacional	2015
Payu Latam	Nacional	S/D
Pediatric Care	Nacional	2014
Power Consultant	Nacional	Previo Ley
Presmia	Nacional	2011
PRONTO SISTEMAS	Nacional	2010
Quality Work	Nacional	2014
Quanam	Nacional	2014
Quantum Tecnologia	Nacional	Previo Ley
Quantum Services	Nacional	S/D
Quass SRL	Nacional	2014
RACK2	Nacional	2014
Real Software	Nacional	2013
Renxo	Nacional	2013
Reporte Informativo	Nacional	2011
Savher	Nacional	2015
Sensebyte	Nacional	2010
Serdata	Nacional	2014
Sersat	Nacional	Previo Ley
SGB Information	Nacional	2014
SIF America	Nacional	2014
Sistema para Bancos	Nacional	2011
Sistemas para Bancos	Nacional	S/D
Sitepro	Nacional	2012
Smartway	Nacional	2013
SMS	Nacional	2016
Sof Tur	Nacional	2013
Softmart	Nacional	2014
Soluciones Informáticas Integrales	Nacional	2014
Soluciones Workout	Nacional	2015
Sondeos	Nacional	2014
Staffing IT	Nacional	2014
Star X	Nacional	2012
Starware	Nacional	2012
SYNCHRO TECHNOLOGIES	Nacional	2013
System Master	Nacional	2014
Systemscorp	Nacional	2015
Tecnologias Racionales	Nacional	2010
TEKII	Nacional	2011
Teknaria	Nacional	2014
Telinfor	Nacional	2014

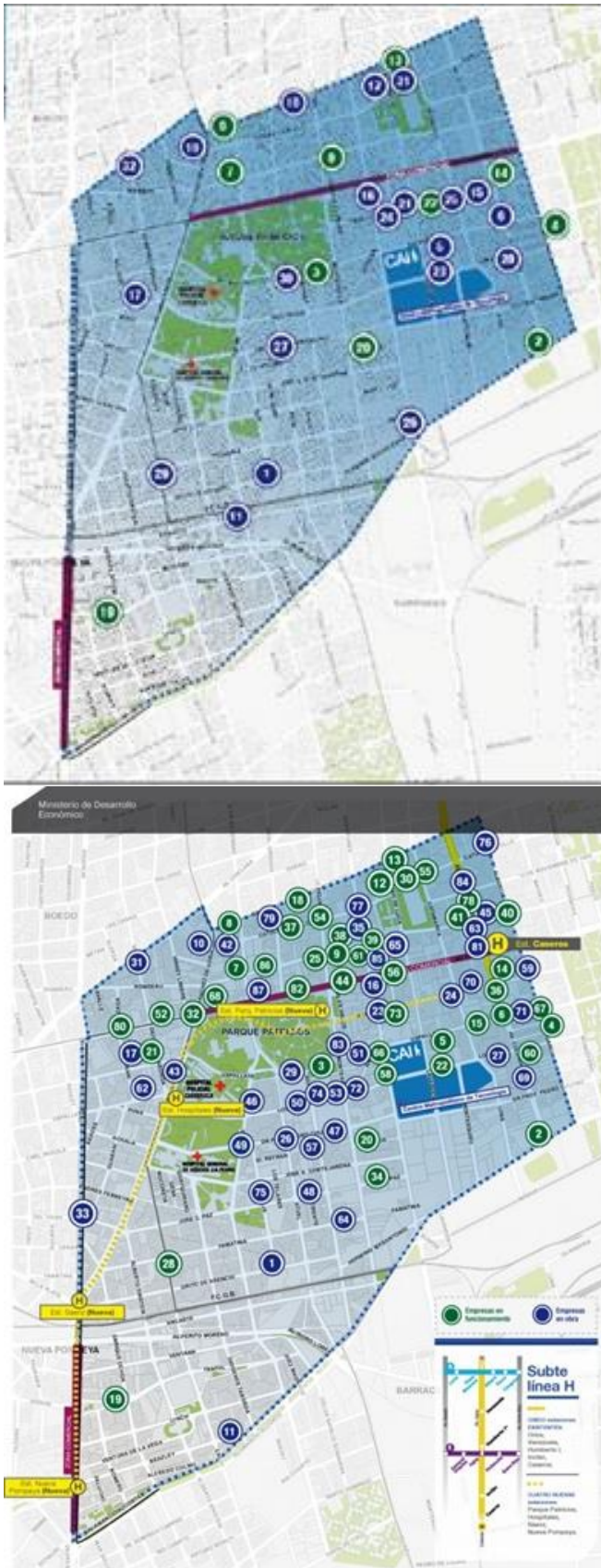
TESAM	Nacional	2014
Tesis OYS	Nacional	2011
The White Box	Nacional	S/D
THINK IT	Nacional	S/D
Ti Sistemas	Nacional	2014
TR Argentina	Nacional	2012
Universo Bit	Nacional	2014
USAL	Nacional	2015
Valija Chica	Nacional	S/D
Viajo Bien	Nacional	2015
Videoswitch	Nacional	2013
VR4	Nacional	2012
Vulsai	Nacional	2014
Watea	Nacional	2012
Yel Informatica	Nacional	2010

Nota: los años de radicación muchas veces reflejan los años estipulados en los que se van a radicar definitivamente las empresas (en muchos casos lo hacen luego de haberse concretado una obra inmobiliaria).

Fuente: elaboración propia en base a datos de MDEGC.

ANEXO 27

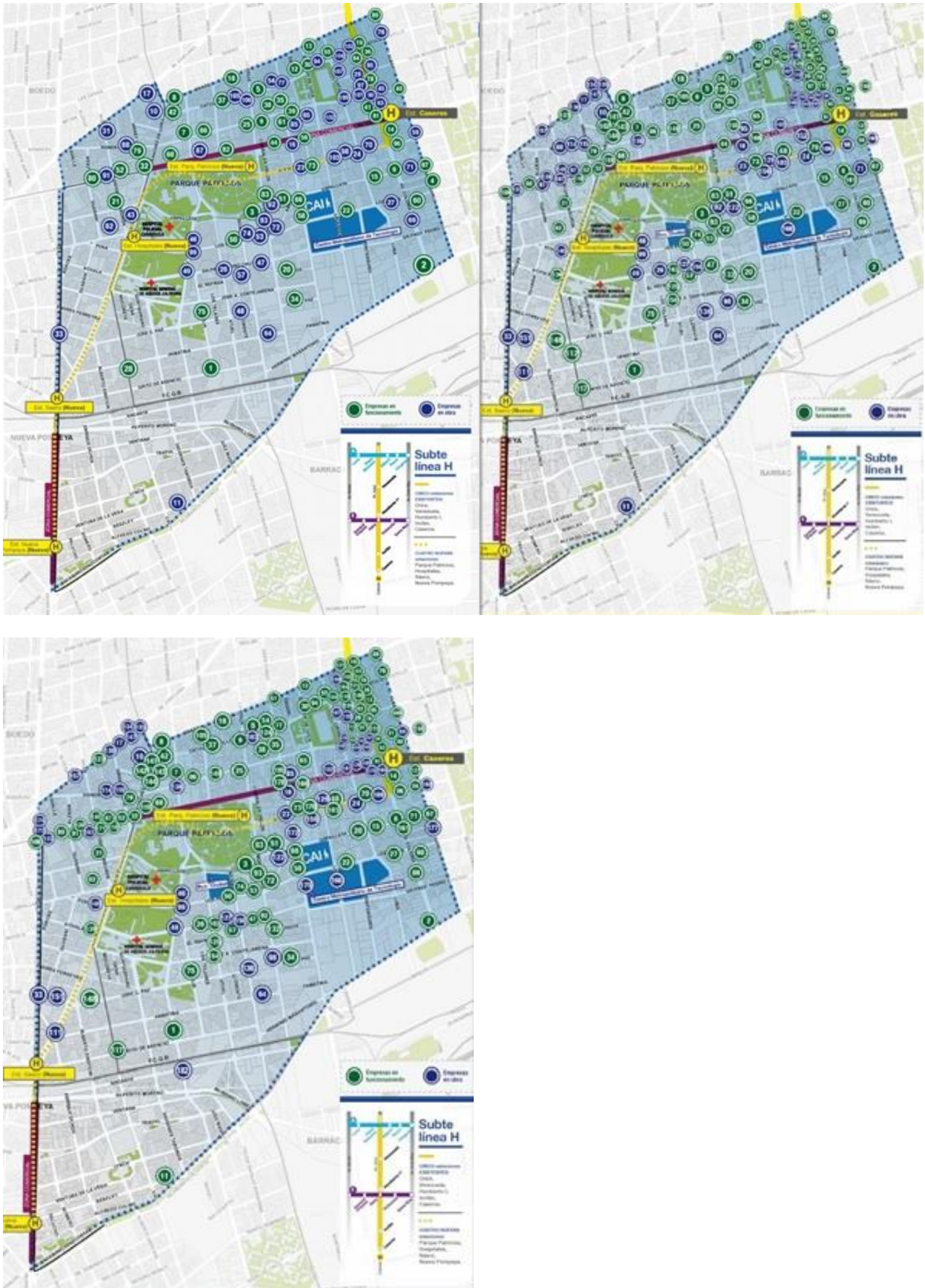
Localización geográfica de empresas en el DT. Marzo del 2010 y Julio de 2011.



Fuente: CAI.

ANEXO 28

Localización geográfica de empresas en el DT. Abril del 2012, diciembre de 2013 y julio de 2014.



Fuente: CAI.

ANEXO 29

Evolución del precio promedio del suelo en USD/m² por barrios del DT, “barrios control” y Zonas de la Ciudad. Período junio 2002-junio 2014.

Barrio/Zona	dic-01	jun-02	dic-02	jun-03	dic-03	jun-04	dic-04	jun-05	dic-05	jun-06	dic-06	jun-07	dic-07	jun-08	dic-08	jun-09	dic-09	jun-10	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	dic-13	jun-14
Parque Patricios	312	134	150	174	243	222	281	276	375	369	502	610	557	557	866	732	834	1079	1024	937	1088	1222	1271	1343	1159	1170
Nueva Pompeya	344	101	96	156	129	230	215	206	202	285	273	337	556	429	514	481	491	483	617	672	941	830	993	851	908	1131
Barracas	335	159	165	165	188	199	243	387	410	364	467	583	875	777	821	819	849	778	1028	1386	942	1285	1090	1226	1029	1043
Boca	272	135	111	170	162	158	182	217	214	226	277	314	345	394	470	479	492	675	484	667	469	663	643	658	695	648
Zona Norte	927	299	440	630	706	849	859	952	1212	1405	1670	1772	1745	1849	2053	1621	1898	2004	2342	2421	2550	2794	2802	2695	2776	2628
Zona Sur	382	154	160	203	235	274	283	346	385	409	470	580	665	674	755	791	792	869	953	1040	1009	1276	1182	1298	1229	1216
Promedio Ciudad	555	213	274	330	388	459	534	591	722	809	905	982	1038	1038	1148	1155	1171	1267	1460	1705	1681	1818	1844	1824	1762	1722.4
Diferencia Norte/Sur	2.43	1.94	2.75	3.10	3.00	3.10	3.04	2.75	3.15	3.44	3.55	3.06	2.62	2.74	2.72	2.05	2.40	2.31	2.46	2.33	2.53	2.19	2.37	2.08	2.26	2.16

Fuente: elaboración propia en base a datos de Baer y Kauw (2014) y SSPLAN.

ANEXO 30

Variación porcentual del precio promedio del suelo por barrios del DT y “barrios control” por semestre. Período junio 2002-junio 2014.

Barrios	jun-02	dic-02	jun-03	dic-03	jun-04	dic-04	jun-05	dic-05	jun-06	dic-06	jun-07	dic-07	jun-08	dic-08	jun-09	dic-09	jun-10	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	dic-13	jun-14
Barracas	-53%	4%	0%	14%	6%	22%	59%	6%	-11%	28%	25%	50%	-11%	6%	0%	4%	-8%	32%	35%	-32%	36%	-15%	12%	-16%	1%
Boca	-50%	-18%	53%	-5%	-2%	15%	19%	-1%	6%	23%	13%	10%	14%	19%	2%	3%	37%	-28%	38%	-30%	41%	-3%	2%	6%	-7%
Parque Patricios	-57%	12%	16%	40%	-9%	27%	-2%	36%	-2%	36%	22%	-9%	0%	56%	-16%	14%	30%	-5%	-8%	16%	12%	4%	6%	-14%	1%
Nueva Pompeya	-71%	-5%	63%	-17%	78%	-7%	-4%	-2%	41%	-4%	23%	65%	-23%	20%	-6%	2%	-2%	28%	9%	40%	-12%	20%	-14%	7%	25%

Fuente: elaboración propia en base a datos de Baer y Kauw (2014) y SSPLAN.

ANEXO 31

Variación porcentual del precio promedio del suelo por barrios del DT y Zonas de la Ciudad por semestre. Período junio 2002-junio 2014.

Barrios y Zonas	jun-02	dic-02	jun-03	dic-03	jun-04	dic-04	jun-05	dic-05	jun-06	dic-06	jun-07	dic-07	jun-08	dic-08	jun-09	dic-09	jun-10	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	dic-13	jun-14
Parque Patricios	-57%	12%	16%	40%	-9%	27%	-2%	36%	-2%	36%	22%	-9%	0%	56%	-16%	14%	30%	-5%	-8%	16%	12%	4%	6%	-14%	1%
Nueva Pompeya	-71%	-54%	63%	-17%	78%	-63%	-44%	-19%	41%	-41%	23%	65%	-23%	20%	-64%	22%	-18%	28%	89%	40%	-12%	20%	-14%	67%	25%
Zona Norte	-68%	47%	43%	12%	20%	1%	11%	27%	16%	19%	6%	-2%	6%	11%	-21%	17%	6%	17%	3%	5%	10%	0%	-4%	3%	-5%
Zona Sur	-60%	4%	27%	16%	17%	3%	22%	11%	6%	15%	23%	15%	1%	12%	5%	0%	10%	10%	9%	-3%	26%	-7%	10%	-5%	-1%
Promedio Ciudad	-62%	29%	20%	18%	18%	16%	11%	22%	12%	12%	9%	6%	0%	11%	1%	1%	8%	15%	17%	-1%	8%	1%	-1%	-3%	-2%

Fuente: elaboración propia en base a datos de Baer y Kauw (2014) y SSPLAN.