

Renovación urbana en el sur porteño y el "éxito" del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario

María Eugenia Goicoechea

Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires.
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas y Observatorio Urbano Local, (CIHaM) de la Universidad de Buenos Aires. Argentina
E-mail: megoicoechea@yahoo.com.ar

Fecha de recepción: 15/12/2016

Aceptación final del artículo: 15/03/2017

Con la asunción del partido político Propuesta Republicana (PRO) al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) se inicia una política de formación de Distritos Creativos (DC) que combina iniciativas de renovación urbana con promoción de determinadas actividades económicas (artes, diseño, TIC, audiovisuales y deporte). En el año 2008 se implementa el primero de una serie de cinco distritos, localizados principalmente en el sur de la Ciudad: el Distrito Tecnológico (DT), ocupando gran parte del barrio de Parque Patricios y parte de Pompeya y Boedo.

En esta línea, el presente artículo propone estudiar a los DC dentro de una política urbana más general que, desde el nuevo milenio, supone el desarrollo de las áreas degradadas de la Ciudad por la vía del mercado inmobiliario y la construcción. Siguiendo un enfoque diacrónico se argumenta que los mismos representan una profundización de las tendencias precedentes.

Se toma como caso de estudio al Distrito Tecnológico, al tiempo que se identifican algunos aspectos comunes al resto de los distritos. Se analiza el impacto urbanístico de éste en su polígono de actuación y se exploran algunos de los elementos que estarían explicando el "éxito" de la política, a juzgar por el dinamismo inmobiliario que conlleva.

Palabras clave: *renovación urbana, distritos creativos, mercado inmobiliario*

Urban renewal in the south of Buenos Aires and the "success" of the Technological District. Some keys to understanding the real estate dynamism.

With the assumption of the political party Proposed Republican (PRO) to the Government of the City of Buenos Aires (GCBA) a policy of formation of Creative Districts (DC) is initiated. It combines initiatives of urban renewal with promotion of certain economic activities (arts, design, TIC, audiovisual and sports). In 2008, the first of a series of five districts, mainly located in the south of the city, was inaugurated: the Technological District (DT), occupying a large part of the neighborhood of Parque Patricios and part of Pompeya and Boedo.

In this line, the present article argues that these DC can be conceived within a more general urban policy that, since the new millennium, involves the development of the degraded areas of the City through the real estate market and construction.

The Technological District is taken as a case study, while some aspects common to the rest of the districts are identified. It analyzes the urban impact of this in its territory and explores some of the elements that would explain the "success" of the policy, judging by the dynamism of real estate that entails.

Keywords: *urban renewal, creative districts, real estate market*

Introducción

La política de generación de Distritos Creativos (DC), desplegada principalmente en el sur de la Ciudad, puede ser concebida como una continuidad de las iniciativas de renovación urbana que desde hace décadas vienen teniendo lugar fragmentariamente en dicha zona.

A fines de los setenta, y con mayor notoriedad hacia los noventa, comienzan a evidenciarse incipientes dinámicas de valorización inmobiliaria, extensión de la centralidad porteña, localización de población de mayores ingresos y mercantilización de los patrimonios históricos y culturales (Herzer, 2008 y 2012). Desde entonces, las políticas impulsadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (CGBA) han venido acompañando e intensificando esta reestructuración (mediante la recualificación de la infraestructura urbana obsoleta, las obras costeras de prevención y mitigación de las inundaciones, normativas, entre otras). Hacia el nuevo milenio, según sostienen Rodríguez y Di Virgilio (2013) estas medidas comienzan a verse articuladas y enmarcadas dentro de un lineamiento urbano general que suponía "incorporar el sur al norte"¹. En ese marco se comprende la orientación del gasto público de la Ciudad destinado a obras de infraestructura (en consonancia con la política económica nacional), que desde 1988 hasta 2005 priorizó la zona sur (p. 11)².

¹ En 1996, Fernando De La Rúa (Unión Cívica Radical), el primer jefe de Gobierno electo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establecía dicha consigna para guiar la inversión pública durante su gestión (Para mayor información consultar Díaz Orueta, Lourés, Rodríguez y Devalle (2003) y Jeifetz y Rodríguez (2006).

² Según señalan las autoras, la implementación de la Ley de Reforma del Estado y de Emergencia Económica (1989) y la puesta en marcha del Plan de "Convertibilidad" (1991) profundizaron las condiciones generadas para el auge constructivo. En la administración de la Ciudad esto se tradujo, sistemáticamente y a lo largo de las diferentes gestiones (tanto las militares como, luego, las

Desde el enfoque de la planificación urbana, estas políticas públicas se han venido sustentando en una concepción particularmente *fiscalista* sobre el desarrollo urbano, que supone que el fomento de la construcción garantiza por sí solo mejoras en el desarrollo de la ciudad (Coraggio, 1987). Según esta perspectiva, los desequilibrios históricos del sur estarían siendo interpretados, en mayor medida, como un problema de *densificación y constructibilidad*.

Desde entonces, los instrumentos de planificación urbana que se han venido diseñando han venido acompañando esta tendencia hacia el auge constructivo. En los últimos años se reconoce la modificación al Código de Planeamiento Urbano del año 2000 donde se incorporan nuevos parámetros urbanísticos para este sector, orientados promover la *densificación y constructibilidad*³. Esta propuesta se recupera posteriormente en la versión final del “Plan Urbano Ambiental (PUA)” del año 2008, como una alternativa frente al subdesarrollo del área sur. También se corrobora en el año 2009, mediante el “Modelo Territorial 2010-2060” que incorpora indicadores de “*ciudad deseada*” como los de *compacidad corregida o equitatividad del valor del suelo* (Jajamovich, 2012). Por ejemplo, en el PUA se constata que “*Las diferencias de densidad también manifiestan distintos grados de aprovechamiento de las normas de edificación. En el eje norte se observa una utilización plena del FOT y en el área sur se destaca un sub-aprovechamiento*” (Ley N° 2930/ 2008). Por su parte, en el Modelo Territorial 2010-2060 se destaca lo siguiente:

...la Ciudad actual cuenta con 200 millones de metros cuadrados construidos y, según la normativa vigente, en su territorio se podrían construir unos 300 millones más. Si bien existe un gran potencial subutilizado, el área donde actualmente más se construye es aquella que muestra una mayor saturación del potencial, mientras que una gran cantidad de áreas, con mayores capacidades constructivas, hoy no muestran síntomas de desarrollo... (Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA, 2009: 8).

En esta línea, la política de Distritos Creativos que desde el año 2008 viene impulsando el gobierno local puede ser interpretada dentro del marco de iniciativas urbanas que suponen un fomento del desarrollo del sur porteño por la vía de la construcción. Bajo esta iniciativa el GCBA delimita territorialmente polígonos en los que promueve el crecimiento de actividades vinculadas a los servicios y al terciario avanzado, mediante estrategias de atracción de las empresas vinculadas (otorgamiento de beneficios fiscales y crediticios,

democráticas –principalmente de orientación partidaria radical) en una flexibilización de las normas urbanísticas que permitió aumentar la edificabilidad en los distritos residenciales, modificándose los procedimientos de modificación y excepción a los Códigos de Planeamiento Urbano y de Edificación.

³ Por un lado, se identificaba a la zona sur como “área de desarrollo prioritario”, se le asignaba un incremento de Factor de Ocupación Total (FOT) del 25% en los usos de vivienda, y se concedían eximiciones por 3 años en el pago de los derechos de construcción para obras nuevas y tasas municipales. Por el otro, mediante la creación de “convenios urbanísticos”, que permitían al propietario (público o privado) de una parcela de más de 2.500m² afectadas a usos industriales exclusivos o de equipamiento, solicitar la flexibilización de los usos admitiendo el residencial (Tella, 2006).

fundamentalmente). Se trata, por lo tanto, de una modalidad de renovación que involucra un nuevo uso productivo en la zona y que, en consecuencia, supone la generación de una nueva demanda de bienes urbanos que dinamizan el mercado inmobiliario. Al momento se crearon: el Distrito Tecnológico en Parque Patricios (2008), el Distrito Audiovisual en Chacarita (2011), el Distrito de las Artes en La Boca (2013), el Distrito del Diseño (2014) y el reciente Distrito del Deporte en gran parte de la Comuna 8 (2014)⁴. De los 5 Distritos Creativos implementados, 4 se localizan en la zona sur ocupando más del 62% de la superficie de las Comunas 4 y 8.

Si bien constituyen un proceso reciente, la agenda de investigación académica ha comenzado a reflexionar sobre estas políticas centrando su análisis en el accionar del gobierno local (dado su carácter de facilitador de la acumulación capitalista). Según estas perspectivas el Estado genera las condiciones necesarias para que el capital privado invierta y en esa línea se detallan las diversas intervenciones desplegadas en el territorio: embellecimiento del espacio público, mejoras en la movilidad y accesibilidad, atracción de inversiones privadas, incentivos económicos (Díaz, Ferme y Raspall, 2011; Socoloff et al, 2012; Díaz y Goicoechea, 2012; Goicoechea, 2012 y 2014; Zarlenga y Marcús, 2014; Thomasz, 2016).

Considerando los antecedentes mencionados, en esta oportunidad se propone pensar a las iniciativas de Distritos Creativos a partir de sus efectos urbanísticos. Bajo esta clave, las mismas estarían representando una profundización de las políticas de renovación urbana precedentes y un énfasis a los supuestos del desarrollo urbano por la vía de la *constructibilidad*.

Cabe destacarse que los efectos urbanísticos son variados en función de los Distritos y difieren profundamente en función de las características previas del territorio donde se despliegan las políticas y del tipo de actividad promovida, entre otros factores. No existe una normativa marco o instrumento de la planificación urbana que integre a los diferentes distritos en una política urbana general para el sur de la Ciudad y cada uno cuenta con un cuerpo normativo particular. No obstante, siguen todos estos una misma secuencia enunciativa y persiguen un mismo propósito: definen una actividad promovida (artes, diseño, TIC, deportes) y formalizan la estrategia de la atracción de las empresas vinculadas mediante beneficios impositivos y fiscales⁵. En este artículo se centra la atención en el caso del Distrito Tecnológico (Figura 1), siendo este el primero en implementarse por lo que ha orientado las gestiones de los distritos subsiguientes.

A continuación se comunican y difunden algunos de los hallazgos alcanzados en el marco de una investigación de mayor alcance, desarrollada por la autora para la elaboración de su tesis doctoral. La estrategia metodológica para la obtención de

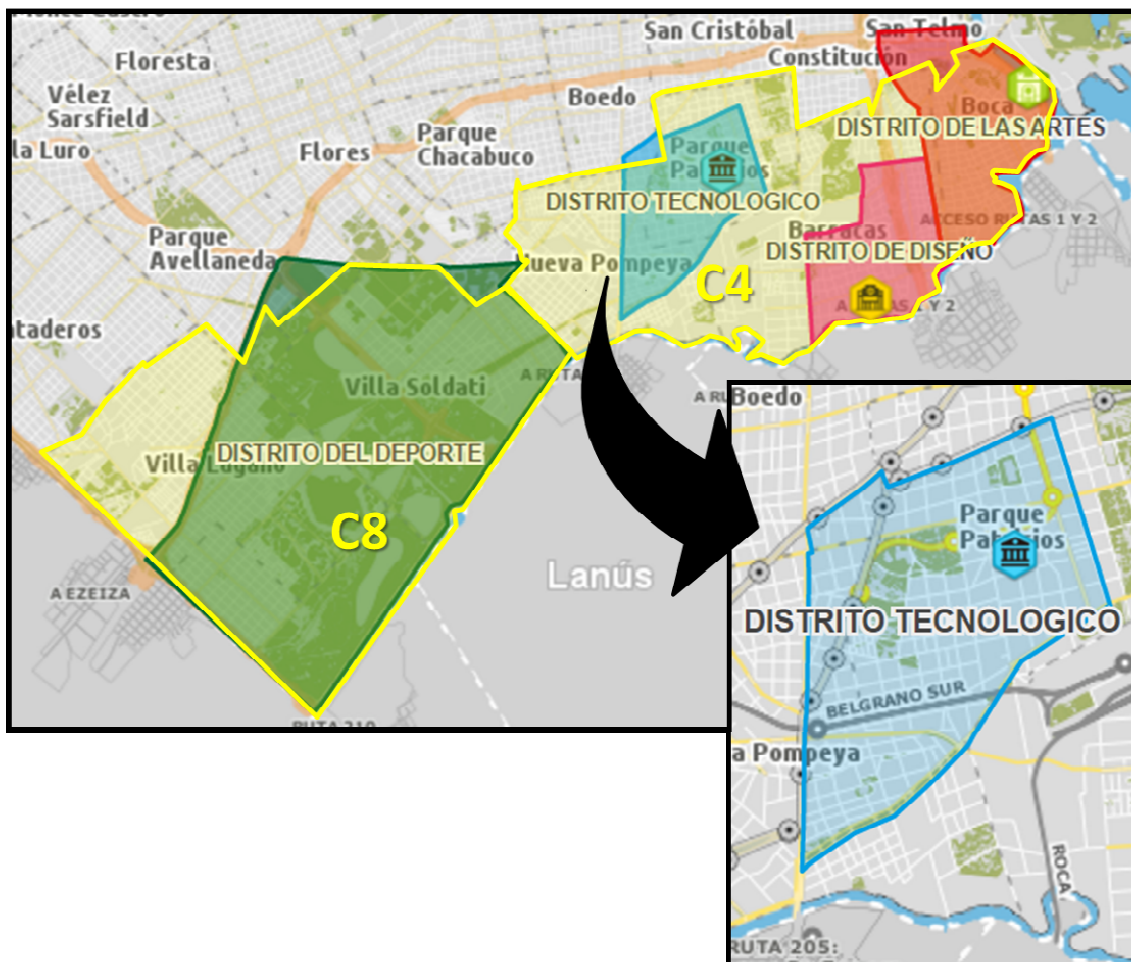
⁴ Se prevé la creación de dos distritos más (uno vinculado al fomento de la tradición en el barrio de Mataderos y otro orientado a promover empresas de base tecnológica por la zona del Tiro Federal, en el barrio de Núñez). Hacia el año 2015, con la creación del Distrito del Deporte, desde la gestión gubernamental ha comenzado a reemplazarse la denominación de Distrito Creativo por la de Distrito Económico.

⁵ En líneas generales los beneficios son exenciones del pago de Ingresos Brutos, Alumbrado Barrido y Limpieza, impuesto al sello. Hay casos de promoción de subsidios no reintegrables para la certificación de calidad, exenciones de impuestos a los Derechos por Capacidad Constructiva Transferible (CCT) y Capacidad Constructiva Aplicables (CCA).

los resultados que en esta oportunidad se presentan ha sido diversa, integrando técnicas de análisis cuantitativo y cualitativo: entrevistas a informantes claves, procesamiento de datos secundarios sobre el estado del mercado inmobiliario y recorrida, registro fotográfico y relevamiento de la construcción en el DT. A lo largo del documento se especifican algunos detalles en torno a estas acciones.

El documento se organiza con un apartado inicial donde se introducen algunas definiciones del orden teórico conceptual que guían la exposición de las ideas. En segundo lugar se presentan los rasgos distintivos que adopta el desarrollo inmobiliario en la zona lindante al Parque de los Patricios, considerando a esta área verde como el epicentro de la renovación. Posteriormente se identifican algunas de las claves que contribuyen a entender el dinamismo en el mercado inmobiliario y de la construcción a partir del DT.

Figura 1. Áreas comprendidas por los Distritos Creativos. Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Año 2016.



Fuente. Elaboración propia sobre información del GCBA (2016).

Reestructuración neoliberal y cambios en el paradigma del desarrollo urbano en la Ciudad

Desde finales de la década del setenta comienza el proceso de reestructuración neoliberal que también incide en el ámbito del urbanismo local. Hacia los noventas estos cambios se consolidan⁶ y, básicamente, se traducen en una desregulación del mercado inmobiliario.

El paradigma funcionalista que describió a la política urbana en la era industrial (criticado por su carácter excesivamente racionalista, tecnocrático, fiscalista y por no estimular la participación privada en la planificación del territorio), comienza a ser sustituido por el urbanismo postmoderno neoliberal. Contrariamente, este último adopta un enfoque que acepta y estimula la intervención de los mercados inmobiliarios, propone una modificación en las formas de articulación con el sector privado e introduce nuevas formas de gestión, como la *Planeación Estratégica*⁷.

Con la reestructuración neoliberal, en el ámbito de la política urbana, los Planes Reguladores y Directores comienzan a ser sustituidos por los Planes Estratégicos. Se avanza hacia un cambio en la escala de la intervención urbanística a partir del reemplazo del ordenamiento territorial de gran escala por los Proyectos Urbanos de localización específica, movilizados a partir de nuevas figuras institucionales de gestión público-privada, como los partenariados o las corporaciones (Ciccolella y Mignaqui, 2008).

Es así que, bajo este marco de profundas transformaciones en las dinámicas de producción de las ciudades, pueden comprenderse finalmente los proyectos de Distritos Creativos. Estos reflejan una continuidad con la política urbana local de la *planeación estratégica* y los Grandes Proyectos Urbanos y además incorporan nuevos elementos del orden global, que profundizan las tendencias de mercantilización del espacio urbano. Componen una política que se halla en sintonía con los designios de la globalización neoliberal: reestructuración del sistema productivo a nivel mundial, terciarización (real y espuria) de la economía en los grandes centros urbanos e internacionalización del capital financiero. Procesos que en particular repercuten en las ciudades cabeceras de los diversos países, observándose nuevas tendencias como: iniciativas públicas para el fomento de las TIC; estrategias de marketing urbano para atraer inversiones extranjeras directas; movimientos de retorno a los centros urbanos por parte de los capitales y los sectores con ingresos medios; y activación del mercado de la construcción y del inmobiliario. Conforman el repertorio de las “políticas rápidas” (*fast policies*), que los expertos de la planificación replican miméticamente en diversos contextos territoriales (Peck, 2002). Como la comida rápida (diseñadas para viajar rápido, con un contenido post-político y con presunciones de tecnicidad y pragmatismo), son implementadas por las administraciones locales de muchas ciudades en el

⁶ A partir de medidas como la descentralización del poder y la autonomización del Gobierno de la Ciudad en 1996, el proceso general de reforma del Estado y achicamiento, y la transferencia de funciones y recursos hacia empresas privadas (bajo procesos de privatización); implicando consecuentemente la transformación de los actores que producen la ciudad y una creciente orientación hacia la promoción de los negocios en diferentes campos (entre ellos el inmobiliario) (Pírez, 2005).

⁷ Según esta perspectiva, los continuos desarrollos tecnológicos, por ejemplo, habrían afectado profundamente la velocidad con la que los organismos públicos y privados debieran actuar en la toma de decisiones. La tradicional capacidad de planificar que tenía el Estado (de manera rígida, integral y racional) habría terminado por resultar ineficaz (Socoloff, 2007).

mundo, tanto en las de países del capitalismo avanzado como en las latinoamericanas.

El diseño mismo de las políticas de generación de Distritos Creativos contempla impactos urbanísticos asociados al fomento de la *constructibilidad*, la densificación y, posteriormente, a la valorización inmobiliaria: la concentración de las unidades económicas, sumado a la inversión pública en las mejoras del entorno y a la expectativa de crecimiento económico del área (sin mediar regulación por parte del Estado); conlleva a un alza en los valores del suelo urbano.

La renta (urbana o rural) es el resultado de la operación del mercado, ya que es un valor relacional que surge de la rentabilidad relativa que puede tener un terreno o un lote sobre otro. El aumento de la misma no depende de una acción individual y unilateral del propietario que decide hacer una mejora o inversión en su propiedad, sino de un entorno propicio que involucra a muchos actores económicos. Este se genera cuando dichas intervenciones se articulan (voluntariamente o no) y afectan la condición de irreproductibilidad de los lotes (Jaramillo, 2009). Es por ello que una política como la de Distritos Creativos, a partir de la cual el gobierno local define áreas privilegiadas para la inversión y el fomento de la construcción (sin mediar regulaciones sobre el mercado inmobiliario), termina por incidir fuertemente en las tendencias de valorización.

El impacto urbanístico del Distrito Tecnológico (DT)⁸

Atendiendo a los objetivos enunciados por el Ministerio de Desarrollo Económico (MDE) del GCBA (2015), el DT responde a una estrategia por incentivar la internacionalización económica de la Ciudad. A través de la Ley N° 2972/08 delimita una zona de 237 ha. sujeta al desarrollo de un área de concentración de la actividad tecnológica, comprendida por las arterias: Av. Amancio Alcorta; Av. Sáenz – Av. Boedo; Av. Chiclana – Sanchez de Loria – Brasil; Alberti – Manuel García. Más allá de lo enunciado formalmente, en la práctica estos lineamientos se traducen en una doble intervención. Por un lado, la promoción de las industrias TIC, facilitando las condiciones de inversión y desarrollo del capital privado. Por el otro, el fomento a la renovación urbana mediante iniciativas de marketing urbano y jerarquización, mercantilización, valorización y privatización del espacio público.

De manera sintética, el Proyecto del DT puede ser explicado por una sucesión de medidas que tienen un fuerte impacto socio-territorial e inciden en el desarrollo de las nuevas dinámicas de producción de ciudad:

- definición de las actividades promovidas y adecuación de las normas de zonificación⁹,

⁸ El diseño metodológico para la realización de punto implicó un relevamiento sobre el estado de la construcción y el mercado inmobiliario en el polígono del DT: entrevistas a inmobiliarias y a empresas de tecnología; relevamiento de recortes periodísticos sobre desarrollos en la zona y sistematización de resultados; recorrida y registro fotográfico (que se llevó adelante en dos momentos diferentes - julio de 2013 y Noviembre de 2015-, lo que permitió captar dos momentos secuenciales dentro del proceso de valorización: la venta de lotes y la edificación de nuevas obras).

⁹ En el año 2010 se sanciona la Ley N° 3516 que identifica la zona del Distrito Tecnológico como "Subárea de desarrollo Prioritario N°1" (SaDT - Sub área Distrito Tecnológico). A partir de ello, en

- iniciativas sobre la seguridad y “pacificación”, mejoras en los sistemas de movilidad¹⁰,
- generación de *amenities* y de infraestructura de servicios en el entorno¹¹
- y traslado de dependencias públicas, entre las que se destacan la propia jefatura de gobierno.

Las mismas ya han sido abordadas en trabajos anteriores (Díaz, Ferme y Raspall, 2011; Socoloff et al, 2012; Goicoechea, 2012), en tanto no serán desarrolladas en el presente trabajo. No obstante, cabe señalarse que estas iniciativas propiciaron un nuevo escenario de actores y dinámicas urbanas: para el año 2015, el MDE identificó 232 empresas TIC, de las cuales 15 fueron dadas de baja del registro, 56 se hayan en proceso de inscripción y 161 ya se encuentran operando en el Distrito. Un poco más de la mitad de las empresas han adquirido un inmueble, mientras que el resto alquila y, según informa el gobierno local, más de 13.000 personas concurren a diario al “Barrio del DT” a trabajar. Al momento 186.320m² nuevos habrían sido construidos (Fig. 3.).

Figura 2. Estado de avance del Distrito Tecnológico.



Fuente. GCBA, 2015.

Una nueva tipología de bienes urbanos

Cualquiera que haya conocido la zona en torno al Parque de los Patricios con anterioridad al Distrito Tecnológico y decida recorrerla en la actualidad, podrá

principio las empresas del sector TIC afectadas por la Ley 2972/08 obtienen el uso conforme del suelo, que le permite realizar las construcciones y tramitar las habilitaciones con independencia del código de zonificación del suelo donde se instalen. La modificación de usos del suelo sólo corresponde exclusivamente a las industrias TIC; en tanto representa una clara medida de reordenamiento territorial de las actividades.

En cuanto a la capacidad constructiva, la creación del DT termina de dar impulso a la ampliación del FOT (para uso residencial) establecida en la modificación del CPU del año 2000, al extender el beneficio a las construcciones para uso productivo de las Industrias TIC y para el desarrollo de oficinas.

¹⁰ Extensión de la línea H de subterráneo hacia el polígono del DT, tendido del metrobus, localización de bici-sendas, entre otros.

¹¹ Intervención sobre el sistema de luminarias y el mobiliario urbano, peatonalización de algunas arterias, rehabilitación y enrejamiento del Parque de los Patricios, localización de pequeñas áreas de esparcimiento. Tendido de fibra óptica de alta velocidad (Ley N° 3875 / 2011).

constatar un cambio evidente en el paisaje. Las mejoras en el gran Parque, en la luminaria, mobiliario urbano y la movilidad han sido la antesala para un avance de la construcción signado por el paradigma arquitectónico de la *ciudad corporativa* (Ciccolella y Lucioni, 2005).

En cuanto a las características de las nuevas construcciones y de quienes las desarrollan, es posible reconocer algunos matices y diferencias entre estos, donde la dimensión temporal resulta una variable clave de segmentación. El Cuadro 1 y las Figuras 3, 4 y 5 proponen un breve esquema de tipologías que clasifica a los desarrollos y a sus desarrolladores¹². Esto permite dar cuenta de un proceso de recambio en el stock edilicio que adquiere cierta sistematicidad y que, sumado a otros factores (como las estrategias de generación y atracción de la demanda que despliegan los privados y el gobierno local), contribuye a entender a la renovación urbana desde el entramado de actores que producen ciudad:

Cuadro 1. Tipología de los nuevos bienes urbanos y de los agentes que producen ciudad en el DT

| Uso | Año de aparición | Actores | Características constructivas | Estrategia de rentabilidad |
|---------------------------------|---|--|---|---|
| Residencial (R - 2006/7) | 2006/7 Asociado a la extensión del Subte | Pequeños desarrolladores (arquitectos, particulares, empresas de poca envergadura) | Edificios de departamentos de 1, 2 o 3 ambientes. De entre 4 y 7 pisos, dependiendo la zona | Construcción en fideicomiso Inversión directa en venta o alquiler |
| Corporativo (C- 2009) | 2009 | Empresas TIC (para uso propio) y pequeños desarrolladores | Edificios de departamentos de 1, 2 o 3 ambientes. Apto profesional. | Construcción en fideicomiso. Inversión directa en venta o alquiler |
| Corporativo (C- 2013) | Desde 2013 en adelante | Desarrolladores medianos | Edificios Premium, Categoría A o B Plantas libres superiores a los 100m ² , con baños y cochera | Alquileres en U\$\$, rondan los 20 U\$\$ el m ² |

Fuente. Elaboración propia.

A través de este esquema puede evidenciarse que se trata, en todo caso, de una articulación de influencias que propició la dinamización del mercado inmobiliario. Se identifican formas de producción de ciudad relativamente distintas, con implicancias diversas sobre la morfología urbana del barrio. La extensión del subterráneo Línea H hacia la zona representó el impulso inicial de este recambio y se reconoce como una tendencia estructural (asociada a dinámicas anteriores e

¹² En tanto ejercicio tipológico, no espera ser una clasificación taxativa y se reconocen casos que no se ajustan a este modelo que sólo busca describir una tendencia general. Sólo se espera comprender y organizar con cierto criterio lógico este proceso de renovación urbana que se viene desplegando en la zona.

independientes a las del Distrito que afectan a una escala geográfica mayor). Posteriormente, la creación del Distrito Tecnológico contribuyó a profundizar esta transformación y dio lugar al desarrollo de nuevos tipos constructivos. Es posible identificar una primera línea de edificios de oficina construidos entre los años 2009 y 2013, de menor densidad y con un estilo más semejante al del barrio. En algunos casos se trataba de edificios residenciales apto profesional. Posteriormente a partir de 2015 comienza a definirse el estilo corporativo de edificios *premium* que marca cierta discordancia con el paisaje urbano predominante. Se trata tanto de edificios nuevos de *Categoría AA* (Ciccolella y Lucioni, 2005¹³), como de viejas fábricas o galpones reciclados y puestos en valor bajo los criterios corporativos. Muchos de los nuevos edificios aún se encuentran en construcción, localizados en las áreas de zonificación comercial y sobre la avenida Caseros. En algunos casos, los mismos desarrolladores que en la actualidad construyen los grandes proyectos *premium* de la zona, comenzaron construyendo pequeños edificios¹⁴.

Las formas de rentabilidad también fueron cambiando desde 2009 a la fecha. Inicialmente la gran mayoría de los emprendimientos se costeaban con proyectos de fideicomiso para la venta a pozo de las unidades funcionales. En la actualidad comenzaron a identificarse proyectos que atraen a inversiones indirectas.

Al momento no se han identificado inversiones para uso residencial de características *premium* vinculadas al impulso del DT, quedando en evidencia que el desarrollo inmobiliario se produce exclusivamente por los requerimientos de nuevas edificaciones para el sector TIC. En general se trata de desarrolladores de pequeña y mediana envergadura que se despliegan en el territorio del Distrito aprovechando la nueva generación de demanda que propone el gobierno local, con su política de atracción de Industrias TIC y la complementariedad de usos.

¹³ Los autores recuperan una clasificación reconocida internacionalmente que contempla la combinación de indicadores técnicos, arquitectónicos y la antigüedad del emprendimiento. Según este repertorio, los edificios categoría AA son construcciones nuevas que se inician en la década de los años noventa bajo las siguientes características: *curtainwall*, plantas libres, amplios hall de ingreso, pisos flotantes, ascensores, climatización, sistemas de seguridad, cocheras, *amenities*, entre otros.

¹⁴ Por ejemplo, el primer proyecto de NS Desarrollos involucró el reciclaje de un viejo galpón industrial que se transformó en 1200 m² de oficinas corporativas. El segundo proyecto, *Tesla 1 Patricios*, fue un edificio corporativo clase A en las avenidas Jujuy y Caseros, de 10 pisos y con una inversión aproximada de \$ 37 millones. El tercer proyecto, actualmente en obra, demandará \$ 60 millones de pesos 8000 m². Es un complejo de 18.700 m² de oficinas, zócalo comercial y espacios comunes; además ofrecerá plantas enteras con superficies que irán entre los 1250 hasta los 1900 m² divisibles en unidades de hasta 200 m². Además contará con 225 cocheras distribuidas en tres subsuelos.

Figura 3. Nuevas tipologías edilicias de uso residencial (R- 2006/7)



Fuente. Google Street View (Año 2016) y fotografías de la autora (Año 2015)

Nota. Las diferencias respecto al stock de vivienda pre-existente se deben al estilo arquitectónico actual y al cumplimiento con las nuevas reglamentaciones vigentes: edificios con un frente de ladrillo a la vista o revocados y pintados, con un pequeño hall, ascensor y caja de escalera. Carecen de servicio de portería. Normalmente son pocas plantas de semipisos, que si bien reemplazan a la casa individual, explotan al máximo los valores permitidos de FOT y FOS para construcción.

Figura 4. Nuevas tipologías edilicias de uso corporativo (C-2009)



Fuente. Fotografías de la autora (Año 2013 y 2014)

Nota. Primeros edificios corporativos construidos en el DT (de derecha a izquierda): edificio remodelado en el año 2013 por NS Desarrollos; HIT 1 (Hotel de Industrias Tecnológicas) inaugurado en 2014 a cargo de la desarrolladora AG3 y @1, de 2013 construido por Smart office.

Figura 5. Nuevas tipologías edilicias de uso corporativo (C-2013)



Fuente. Renders y Fotografías de la autora (Año 2015).

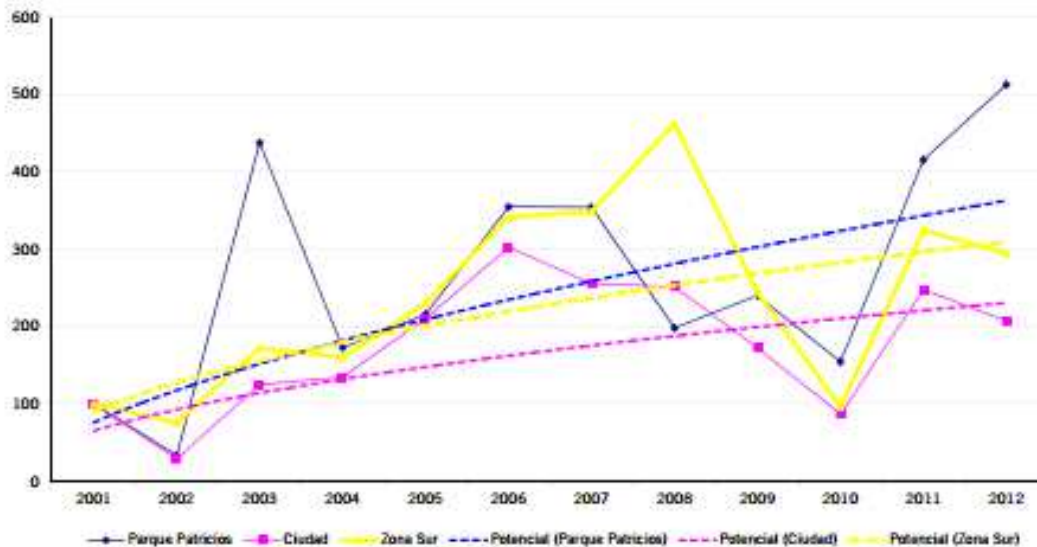
Nota. Edificios en obra o de reciente construcción. De mayor envergadura: (arriba izquierda) Render del edificio N24 de la empresa Polotech, en obra; (arriba derecha) Render del edificio Surcentral DT, de la desarrolladora Capelle S.A., en obra; (abajo izquierda) TESLA 1, inaugurado en Diciembre de 2015 por la empresa NS Desarrollos; (abajo centro) edificio de la empresa TUEROC, de principios de 2016; (abajo derecha) edificio C+, de la empresa SETSA del año 2015.

La reactivación del mercado inmobiliario, tal cómo era presumible desde el diseño del Distrito, respondió a la formación de una demanda efectiva ejercida desde las empresas TIC en su búsqueda por asentarse en el polígono, rápidamente y a bajo costo. Pese al perfil productivo de la zona, esta respondió menos al proceso de readecuación de la edificación obsoleta, y más al desarrollo de obras nuevas de edificios que aprovecharon las grandes dimensiones de los lotes del polígono¹⁵.

¹⁵ En la zona, con algunas excepciones (como la confitería del Ex Zoo del Sur, que fue refuncionalizada por el MDE como SUM para las empresas TIC), los edificios en general carecen de valor patrimonial.

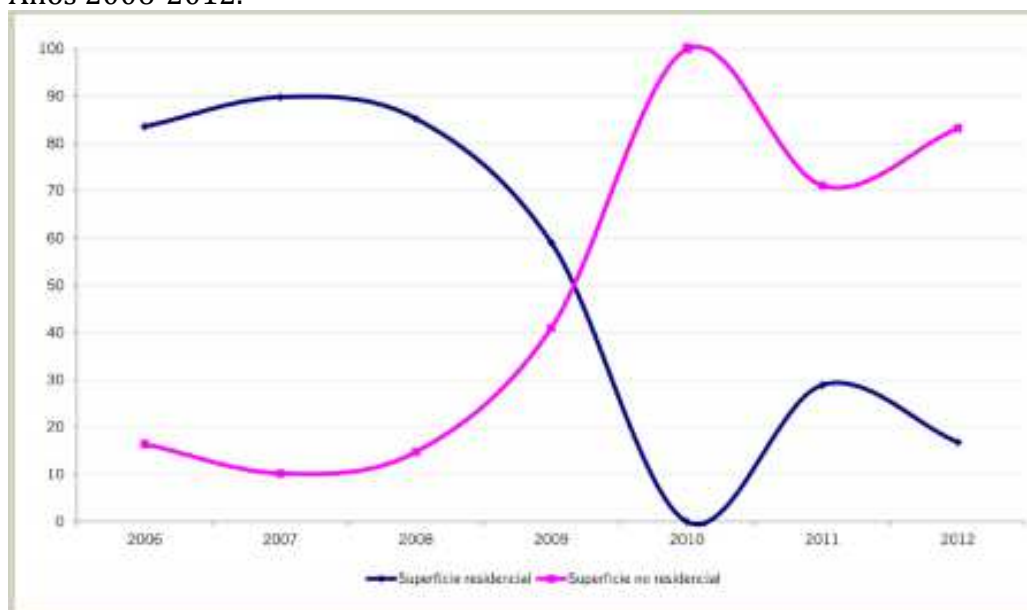
Esto derivó, consecuentemente, en procesos de densificación y verticalización (limitados a las posibilidades que establece la zonificación del área). Según se constata en la Figura 6, entre 2001 y 2012 el barrio de Parque Patricios observa la mayor pendiente potencial en cuanto a superficie construida, en comparación con la Ciudad en general y con la zona Sur en particular. Asimismo, la Figura 7 evidencia que de ese avance constructivo, la mayor proporción de m² corresponde a los usos no residenciales.

Figura 6. Evolución de la superficie construida en Parque Patricios, zona sur y CABA. Años 2001-2012.



Fuente. Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA (2013)

Figura 7. Evolución de la superficie construida en Parque Patricios según uso. Años 2006-2012.



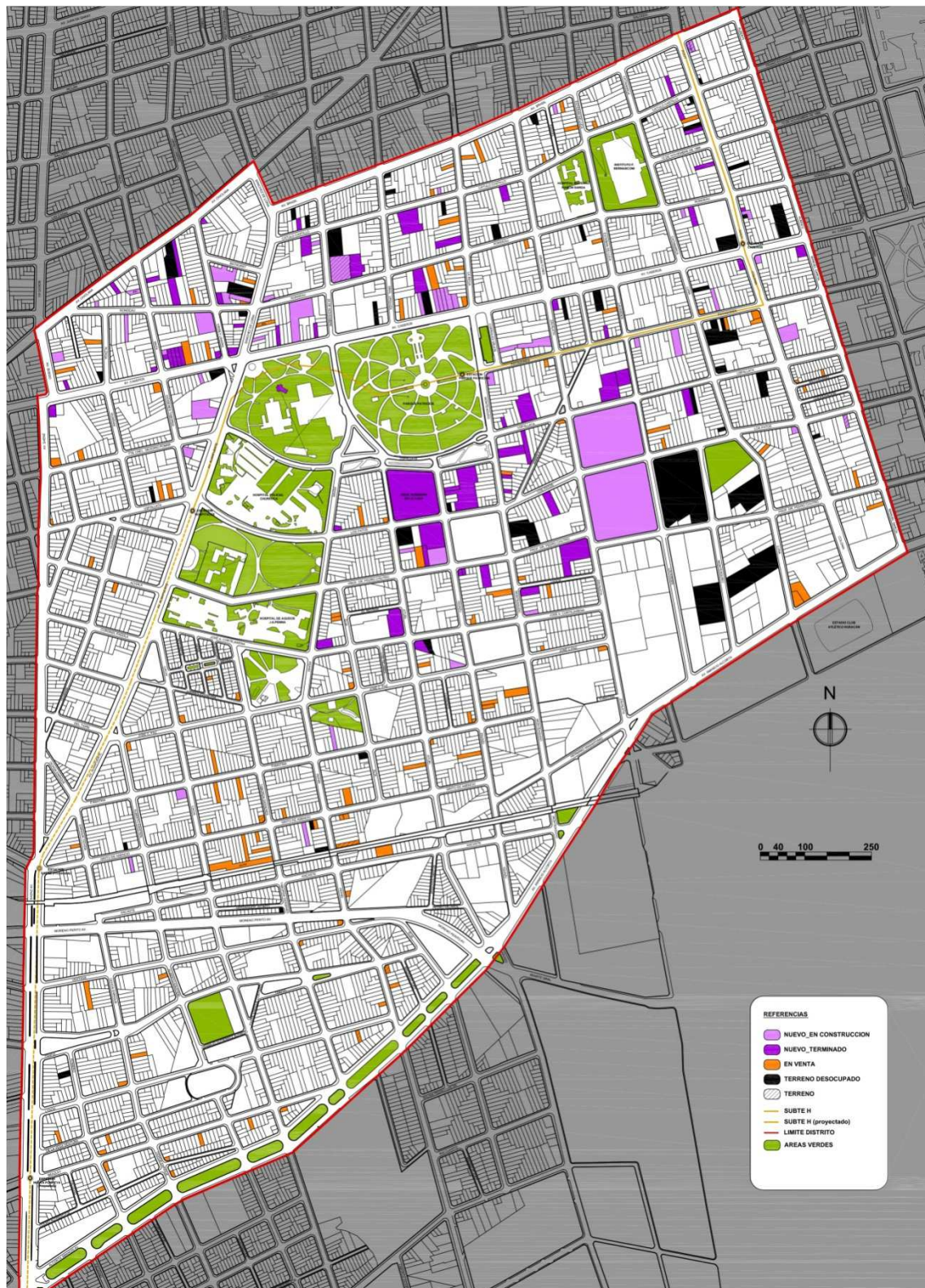
Fuente. Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

Si bien el polígono del DT abarca tres barrios (Boedo, Nueva Pompeya y Parque Patricios) no se distinguen diferencias entre estos dado que comparten muchas de las características y aspectos funcionales. La heterogeneidad al interior del distrito se debe a barreras arquitectónicas y características topográficas o morfológicas que sirvieron de base a procesos de urbanización diferentes, que por su parte impactaron de una manera diferencial en el mercado de tierras. Por ejemplo, los valores promedio del m² en el extremo norte del Distrito alcanzan los U\$S 2.300, mientras que en el extremo sur apenas superan los U\$S 1.100 (Reporte inmobiliario, 2016).

Esas diferencias se sostienen hasta la actualidad y condicionan el desigual impacto territorial que suponen las nuevas dinámicas de urbanización del DT. A continuación se presenta un mapa que vislumbra el estado del mercado inmobiliario y la construcción a finales del año 2015, al tiempo que permite evidenciar las áreas donde se localizaron la mayoría de las nuevas construcciones (Figura 8). Allí puede observarse cómo el Parque de los Patricios se constituye en el nodo de la renovación urbana; así como también lo hacen el epicentro comercial en torno a la Av. Caseros y La Rioja, y la trayectoria que sigue la traza de la nueva línea H de subterráneo.

Al norte de la Av. Caseros, el sector más consolidado y densificado, se localizan la mayoría de los edificios corporativos ya construidos, en lotes de tamaños relativamente inferiores. El área de mayor desarrollo es la comprendida entre Caseros y Uspallata, sobre todo hacia la Av. Jujuy (y su continuación, Colonia), donde se localizan los establecimientos de mayor envergadura de los cuales muchos se encuentran desocupados. Finalmente, el área sur (desde José C. Paz hacia Amancio Alcorta) pareciera quedar al margen de las influencias del Distrito Tecnológico. En esta última, al momento, la actividad inmobiliaria se encuentra asociada a la venta de casas, lotes o terrenos; sin verificarse iniciativas de construcción de nuevas tipologías. Consecuentemente, una primera impresión sobre las transformaciones socio-territoriales en este fragmento de ciudad llevan a pensar que las tendencias de renovación se concentran en el sector con mejor condición urbanística del Distrito.

Figura 8. Estado de la construcción y el mercado inmobiliario en el polígono del DT. Noviembre 2015 – febrero 2016.



Fuente. Elaboración propia en base a relevamiento personal, con la colaboración de la Arq. Mariana Giusti, en la recolección de información y armado de la cartografía.

*El impacto en los valores de renta urbana*¹⁶

Esta nueva tipología de bienes urbanos y las nuevas dinámicas de producción han impactado sobre la estructura de precios del suelo. Es decir, con la renovación urbana se corrobora un proceso de valorización inmobiliaria.

A grandes rasgos, el comportamiento del mercado de tierras del DT pareciera ser similar al de la Ciudad, tanto de inmuebles como de terrenos (Fig. 9). Con valores proporcionalmente más bajos respecto del aglomerado porteño, se observan evoluciones similares entre ambas variables que permiten concluir que los valores del DT no superan a los de la media de la Ciudad. En relación a los inmuebles, la influencia de este distrito creativo, observable a partir de 2009, pareciera estar intensificando las tendencias hacia el alza, que se verifican en los valores generales de la Ciudad (y que se torna más marcada en los años 2012 y 2013). No obstante, para el año 2014 los valores de los inmuebles del DTPP evidencian una fuerte caída que podría ser interpretada como un acomodamiento de precios en función de la demanda efectiva.

En las Figuras 10 y 11, la evolución del m² de los lotes se muestra tomando en comparación distintas zonas de la Ciudad¹⁷. Esta segmentación de la variable permite identificar grupos con un comportamiento definido y advertir que si bien las variaciones en los valores del suelo del DTPP son similares a las de la Ciudad, no lo son en relación al resto del sur porteño.

En el caso de los valores de inmuebles (Fig. 10) se identifican dos tendencias distintas: por un lado, las evoluciones de valores en el norte y en el centro de la Ciudad; y el sur y el oeste (que en efecto comprende el resto de las áreas). A partir de 2009 los valores en el DT comienzan a elevarse por encima de los del sur, cada vez más hasta llegar a 2012 cuando superan a los del oeste. Luego se desploman, incluso por debajo de los valores promedio de la zona sur. Asimismo, el comportamiento de la variable a partir de 2009 pareciera acercarse más al de la

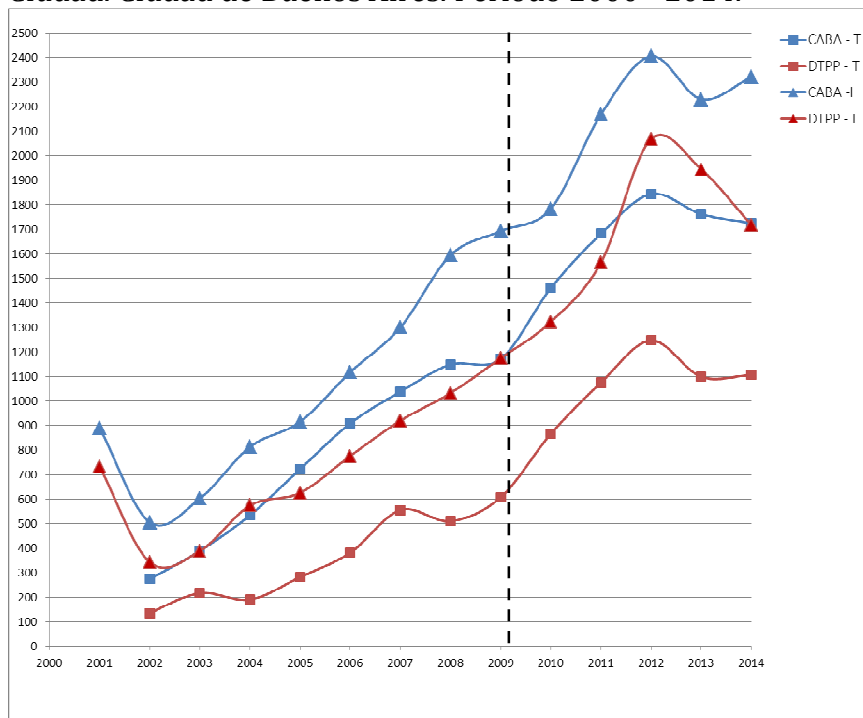
¹⁶ Para la realización de este apartado se procesó y analizó la información estadística sobre valor del suelo urbano según año, que difunde el GCBA en formato *shape*, en su portal web "data.buenosaires.gob.ar". La misma es construida por el Ministerio de Planeamiento Urbano en base a los avisos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Zonaprop, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. De ello se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos.

Desde los aspectos metodológicos, corresponde destacar las limitaciones de este tipo de análisis, dado que parten de datos estadísticos parciales recolectados de fuentes secundarias formales y públicas aunque muchas veces las transacciones no son públicas. Probablemente este tipo de acciones impliquen precios diferentes a los valores promedio identificados. No obstante surgen tendencias de alza en los lotes linderos que efectivamente pueden ser captados con este tipo de análisis.

¹⁷ Se identificaron los datos que correspondían al polígono de actuación del DTPP y se sistematizó la información acumulada sobre promedio del valor del m² para los distintos años. Para la segmentación del resto de las zonas se procesó la base de datos, recategorizando la variable según Comuna (Zona norte: Comunas 2, 14 y 13; zona centro, Comuna 1; zona sur: Comunas 4 y 8; zona oeste o resto de la Ciudad: Comunas 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 y 15).

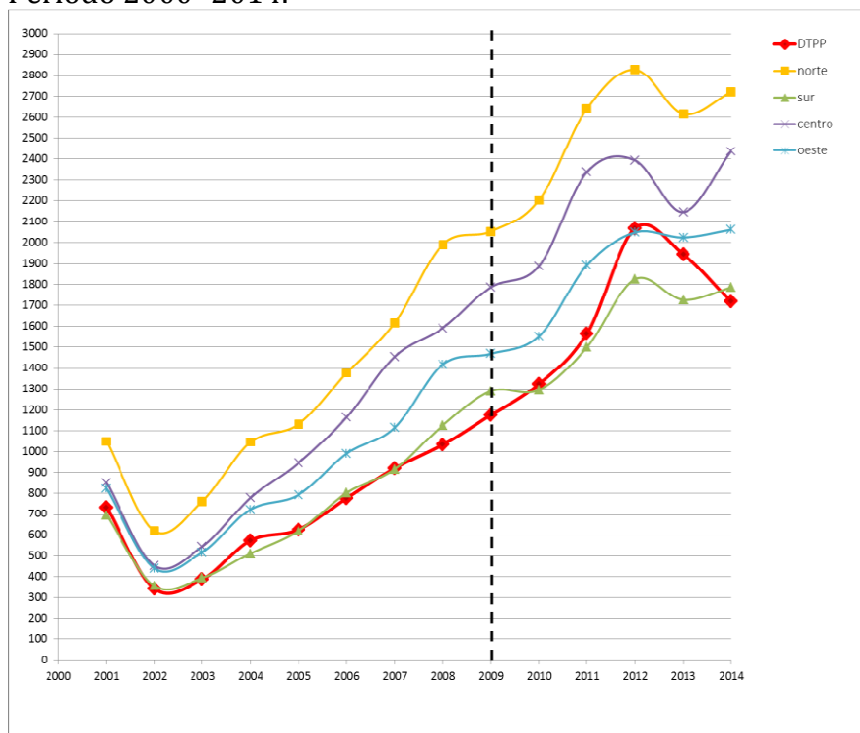
zona norte y centro, mientras que en los años previos se asemejaba a los del sur y el oeste.

Figura 9. Valor del m2 en lotes de terrenos y de inmuebles, del DTPP y de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 - 2014.



Fuente: Elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data.buenosaires.gob.ar

Figura 10. Valor del m² en inmuebles según zonas. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000- 2014.

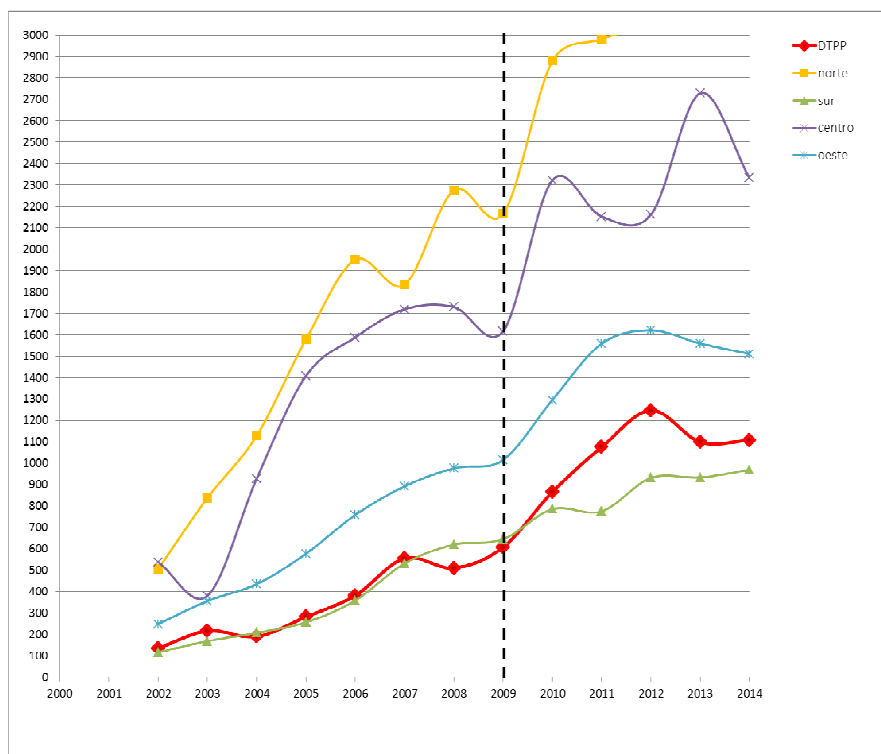


Fuente: Elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data.buenosaires.gob.ar

NOTA: DTTP: comprende el polígono de actuación del DT; zona norte: Comunas 2, 14 y 13; zona centro, Comuna 1; zona sur: Comunas 4 y 8; zona oeste o resto de la Ciudad: Comunas 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 y 15.

La evolución en los valores de los terrenos (en U\$S por m²) es la que mejor evidencia la incidencia de la política del DTTP (Fig. 11). Esta tipología de lotes es la privilegiada para las inversiones de construcción de los nuevos edificios corporativos, ya que por lo general observa grandes dimensiones. Frente a una desaceleración de los precios en el sur porteño, a partir de 2009 se verifica un crecimiento sostenido hasta el año 2012, cuando parecería estabilizarse en valores apenas un poco superiores a los del sur.

Figura 11. Valor del m² (U\$S) en terrenos según zonas. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 – 2014.



Fuente: Elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data.buenosaires.gob.ar.

NOTA: DTPP: comprende el polígono de actuación del DT; zona norte: Comunas 2, 14 y 13; zona centro, Comuna 1; zona sur: Comunas 4 y 8; zona oeste o resto de la Ciudad: Comunas 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 y 15.

Algunas claves del relativo “éxito” del Distrito Tecnológico en la dinamización del mercado inmobiliario y la construcción

El caso del DT, destacando las transformaciones en su paisaje y los cambios en la superficie edificada y en la valorización del suelo, ilustra sobre el fuerte impacto de la política en términos de fomento de la renovación urbana y, en particular, sobre el éxito en cuanto a aumento de la construcción. En este sentido, a continuación se exploran algunas de las claves que ayudan a comprender este dinamismo inmobiliario. Existen elementos novedosos que aportan los DC que contribuyen a profundizar las tendencias de mercantilización y renovación urbana previas. Los mismos responden a diversos contextos (del orden mundial, de la planificación, del orden diacrónico y del entramado de actores urbanos). En esta línea, se destacan las intervenciones de gobierno local en la escena, que evidencian el rol principal que este ocupa en el proceso de valorización.

Los Distritos Creativos como instrumentos de valorización inmobiliaria

Los distritos no solo resultan atractivos para las empresas tecnológicas por los “efectos de la aglomeración” que emergen de la concentración territorial, según sostienen las teorías económicas vinculadas al distrito (Becattini, 1989) o al clúster (Krugman, 1997; Porter, 1999); o por los beneficios impositivos que en algunos casos otorga el propio Estado. También se tornan buenas oportunidades de negocios para la inversión inmobiliaria.

En Silicon Valley, el clúster tecnológico más paradigmático, el precio promedio pagado en 2014 por un edificio de oficinas fue de US\$3.541 por m², frente a US\$3.218 en 2013 y US\$2.045 en 2009¹⁸. A su vez, se activa en torno a estos lugares un proceso de valorización urbana a partir de la generación de rentas de monopolio en los cuales las grandes empresas de tecnología compiten con los propios desarrolladores urbanísticos por la apropiación del espacio¹⁹. La especulación en torno a la renta urbana se vuelve una práctica extendida, no solo por los desarrolladores urbanos, sino también por las mismas empresas de tecnología que entienden que el valor del suelo se encuentra en alza. Este antecedente, por lo tanto, demarca la tendencia global en torno al negocio inmobiliario y define una trayectoria espacial para la inversión señalando que los distritos representan áreas de la ciudad prósperas para la rentabilidad.

En el caso del DT de Buenos Aires, tal como fuera detallado en el apartado anterior, las inversiones no se correspondieron con la intervención de los grandes agentes desarrolladores de la Ciudad. No obstante, progresivamente, el mercado inmobiliario y de la construcción local fue incorporando al área circundante al

¹⁸ The Wall Street Journal on line, 08 de marzo de 2015 (Disponible en <http://lat.wsj.com/articles/SB12181459946643454548104580500570441247884> , Bajado el 08 de diciembre de 2016).

¹⁹ Según se detalla en la nota periodística del Wall Street Journal, en los últimos años se evidencia una fuerte tendencia a la adquisición de propiedades por parte de las grandes empresas tecnológicas: Facebook Inc. compró un complejo de 21 depósitos y edificios de oficina por US\$ 395 millones; en 2014 Google Inc. compró 19 propiedades gastando US\$ 1.000 millones y LinkedIn Corp. pagó US\$ 79 millones por un pequeño parque industrial.

Parque de los Patricios, como un nodo de inversión y rentabilidad. Incluso hacia 2014 se registran nuevos edificios corporativos construidos por las propias empresas TIC para alquiler, tal como sucede en Silicon Valley.

Finalmente, en esta línea, otro elemento que aporta a comprender el dinamismo inmobiliario en torno al Distrito Tecnológico reside en la articulación exitosa conformada entre las empresas de tecnología (con las características que asumen para el caso local²⁰) y el negocio de bienes raíces.

Según informaba el Director del CAI en una entrevista, la mayoría de las empresas son de tamaño medio y alrededor del 50% de ellas alquilan. Estas últimas son unidades de negocios con necesidad de acceder a un espacio físico dentro del Distrito donde operar (para acceder a los beneficios fiscales que propone el GCBA), pero que carecen de capital orgánico suficiente como para comprar un inmueble o construirlo. Consecuentemente, la reactivación del mercado inmobiliario desencadenada, tal cómo era presumible, respondió a la formación de una demanda efectiva ejercida desde las empresas TIC que buscaban asentarse en el lugar, rápidamente y a bajo costo. Bajo el mercado inmobiliario, la promesa de oferta promueve oferta efectiva, en una suerte de “profecía autocumplida”.

La generación de esta nueva demanda de bienes urbanos que el gobierno local introduce a partir del DT, contribuye a cerrar el ciclo de valorización a partir de nuevas dinámicas de consumo de los mismos. Estas están dadas, básicamente, por las modalidades de alquiler de las empresas TIC en los nuevos edificios corporativos (que, por su parte, imponen valores en dólares muy superiores a los del segmento residencial).

Acoplamiento con tendencias estructurales de densificación de la Ciudad

En paralelo a los procesos globales de reestructuración neoliberal que inciden sobre las transformaciones socio-territoriales locales, existen elementos de análisis diacrónicos de la propia historia de la Ciudad que también aportan claves para comprender acerca del dinamismo inmobiliario en torno al Distrito Tecnológico.

La Ciudad de Buenos Aires viene observando un crecimiento en su stock de viviendas construidas que supera el propio crecimiento poblacional de la urbe. En las últimas tres décadas el total de viviendas empadronadas registró un progresivo incremento: 11,1% (entre 1980 y 1991), 11,7% (entre 1991 y 2001) y 5,3% (entre 2001 y 2010) (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2014:

²⁰ En el año 2013 se llevó adelante un relevamiento de las empresas tecnológicas instaladas al momento. En cuanto al tamaño, por un lado, se identificó una cuantiosa proporción de empresas de pequeña envergadura y escaso personal que en promedio empleaban entre 5 y 10 personas (Maypun SRL, Novasys SRL, Al sur del sur sistemas, Open computación SA, senseminds SRL, Circo Studio SRL, Pronto Sistemas y Archivos SA y Sitepro SA, entre otros); y otras de tamaño medio, que empleaban entre 30 y 60 profesionales. Finalmente, unas pocas firmas de mayor envergadura, como Telefónica Gestión de Servicios Compartidos, que cantaban con más de 500 personas.

No fue posible acceder al dato en forma exhaustiva, habiendo muchas empresas que se negaron a dar información al respecto. No obstante es posible dar cuenta, aunque en forma tendencial, de las diferencias de estructura en RRHH.

15); mientras que la población total se mantuvo estable o decreció²¹. Por su parte, el avance territorial de este mercado inmobiliario y de la construcción se concreta siguiendo trayectorias de saturación en áreas de la Ciudad más consolidadas (como Caballito o Palermo); y de desarrollo, en áreas menos densificadas como las del sur porteño (que la política de DC viene a profundizar).

El Distrito de las Artes abarca gran superficie del barrio de la Boca y parte de San Telmo, comprendiendo los principales circuitos turísticos del sector. Asimismo, el Distrito del Diseño se emplaza en un fragmento del barrio de Barracas e incorpora a su polígono la traza de Montes de Oca, otro nodo de renovación urbana que data de comienzos del nuevo milenio. En cuanto al Distrito Tecnológico, tal como se describió inicialmente, la primera oleada de nuevas construcciones para uso residencial en torno al Parque de los Patricios respondió, principalmente, a las influencias previas de la extensión del Subterráneo – Línea H (en tanto mejoras en los sistemas de movilidad interna de la ciudad). Se trató, por lo tanto, de una tendencia anterior y más estructural de densificación de la ciudad y recambio del stock edilicio del área, posteriormente potenciada por la llegada del Distrito Tecnológico.

Finalmente, analizando la dimensión local, el éxito de la política de Distritos Creativos en la dinamización del mercado inmobiliario se debe también a que ésta representó una solución alternativa a uno de los principales problemas identificados por el urbanismo local para el desarrollo de la zona.

La indefinición de los sucesivos planes y proyectos urbanísticos respecto de los usos posibles en la zona conformó un entorno de tensión entre las propuestas de fomento de la vivienda vs. la industria, contribuyendo fuertemente a la degradación socio-territorial. Desde la década del sesenta en adelante (y con clara incidencia del paradigma urbano funcionalista), las normativas de ordenamiento territorial y las regulaciones ambientales a la actividad industrial limitaron la expansión del tejido productivo; pero, a cambio, no lograron incentivar el desarrollo residencial. En los últimos años existieron iniciativas de fomento al desarrollo productivo basadas en la recuperación de la industria manufacturera²² que tampoco lograron promover la reindustrialización de la zona. Por su parte, las políticas fundiarias resultaron escasas e insuficientes y el rol de la Corporación Buenos Aires Sur y su propuesta para dinamizar el mercado inmobiliario (para uso productivo y residencial) no logró motivar a los capitalistas privados. Consecuentemente, el tejido productivo industrial del sur porteño no terminó de desactivarse por completo, y el valor del suelo nunca aumentó lo suficiente como para que la residencia desplace a la industria.

Desde la perspectiva del planeamiento urbano en pos de una revitalización de la zona, la creación de Distritos Creativos resulta ser una alternativa válida frente al problema de incompatibilidad heredado del zoning monofuncional. Esto se debe a

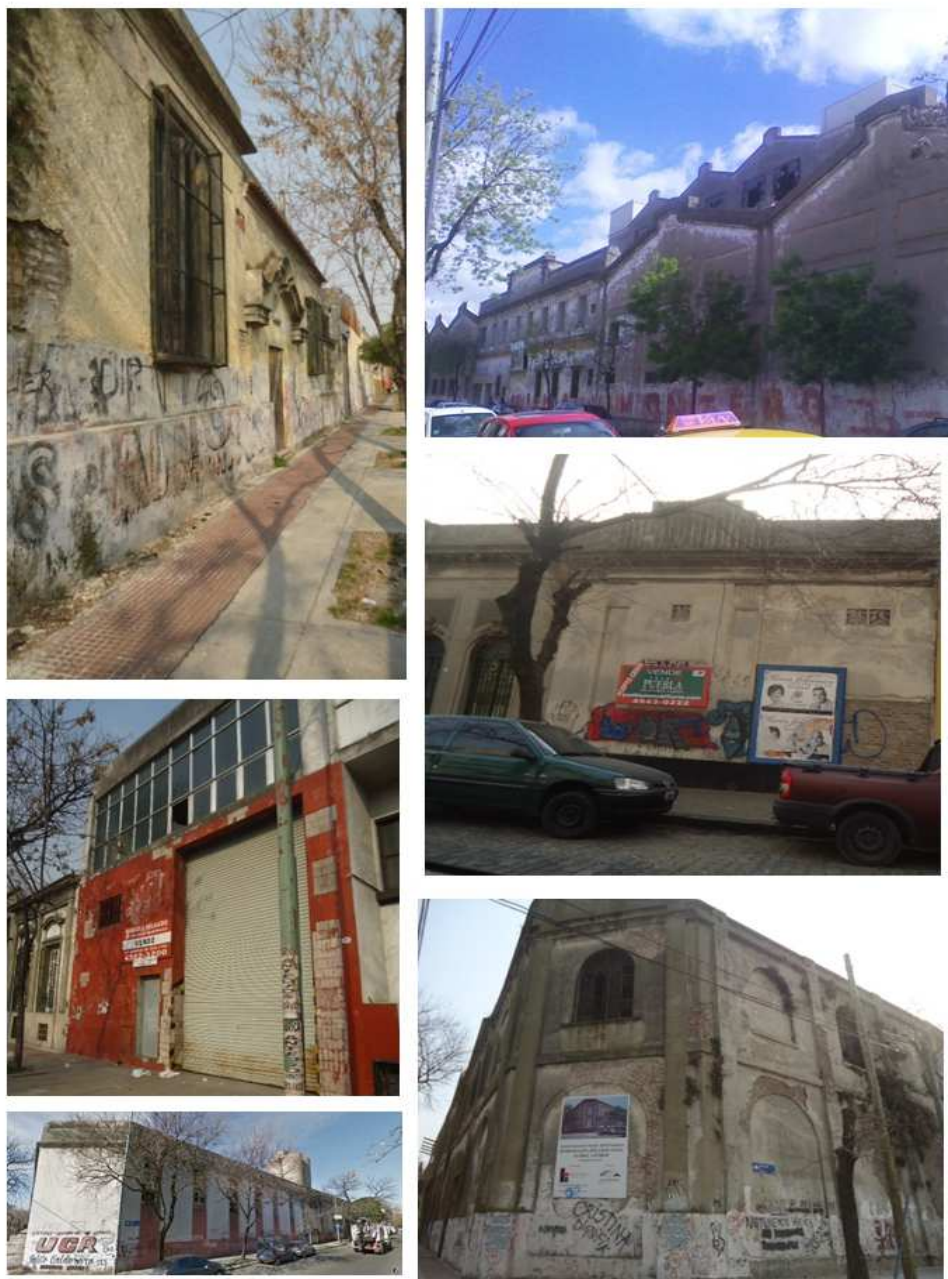
²¹ Se recuerda que en las últimas décadas el crecimiento demográfico de la Ciudad de Buenos Aires fue el siguiente: 2.922.829 habitantes en 1980, 2.965.403 en 1991, 2.776.138 en 2001 y 2.890.151 en 2010 (DGEyC – GCBA, 2014); con unos porcentajes de variación intercensal respectivos del -1,67% (en 1980 respecto de 1970), 1,46% en 1991, -6,38% en 2001 y 4,11% en 2010.

²² Como ser ley N° 2216/07 “Buenos Aires Ciudad Productiva” (Álvarez de Celis, 2005), la creación del polo farmacéutico, el distrito del juguete y del mueble, y el Centro Industrial Sur (en el año 2006) (Socoloff et. al, 2012).

que los distritos suponen el fomento de actividades productivas compatibles (en términos ambientales) con los usos residenciales.

La edificación obsoleta vinculada a los usos industriales manufactureros o portuarios que se extiende a lo largo del sur porteño representa una fortaleza ya que compone tejido urbano blando proclive a la renovación. En la zona del Distrito Tecnológico esta característica ha sido distintiva en el paisaje urbano, en particular desde la avenida Caseros hacia el sur (Figura 12). Hasta el momento, en la zona ocurría lo que sostenía Álvarez de Celis (2005) para muchas áreas del sur de la ciudad: *“el valor de suelo mostraría la dicotomía entre el uso actual y los usos esperados, lo que en definitiva estaría provocando una parálisis de la actividad y el congelamiento de las inversiones en la zona”* (p. 5). Por lo tanto, es a partir de la definición de una nueva actividad productiva compatible con los usos residenciales y demandante de nuevos bienes inmuebles, que cesa el compás de espera de los inversores y se destraba el estado de parálisis del mercado inmobiliario. La política de Distritos Creativos en la zona sur estaría aportando a resolver un problema de indefinición en cuanto al sentido del desarrollo urbano y al objeto de la inversión.

Figura 12. Imágenes de lotes en desuso sujetos a renovación en el polígono del DT.



Fuente. Fotografías de la autora (Año 2013)

Una nueva forma de gestionar la política urbana

Desde 2008 (tras la asunción del PRO en el gobierno local) comienzan a profundizarse algunos de los cambios que el urbanismo posmoderno neoliberal había introducido en la forma de instrumentar la política urbana y se desarrolla un nuevo marco institucional para la articulación público – privada. En principio, se debilita la lógica del partenariado según la cual Estado asumía un rol de *empresariado urbano* (Harvey, 1989), definiendo las líneas de inversión e incorporando al sector privado, siguiendo una lógica mixta. En su lugar, cobran forma arreglos institucionales que posicionan al Estado como un facilitador de la

acumulación capitalista, sin mediar instancias de regulación. A partir de entonces se desarrolló un proceso que Theodore, Peck y Brenner (2009) denominan de “destrucción creativa”, en alusión a la relación dialéctica entre la destrucción parcial de la institucionalidad vigente y la creación de nuevas infraestructuras que faciliten el crecimiento económico orientado al mercado, la mercantilización de bienes y servicios y una normatividad centrada en el capital.

Por ejemplo, con la nueva gestión del PRO en el gobierno se avanzó hacia una reestructuración del Ministerio de Desarrollo Económico (MDE) que terminó por desdibujar el sentido original que motivó, al menos desde lo formal, la creación de la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS). En primer lugar, el ministerio que hasta 2007 era denominado “de Producción”, pasó a ser “de Desarrollo Económico”, borrando la orientación hacia la actividad industrial tradicional. Posteriormente, en 2015 la dependencia es nuevamente reestructurada y pasa a ser denominada como de “Modernización, Innovación y Tecnología”, enfatizando las claves con las que se busca incentivar el crecimiento económico de la Ciudad. El enfoque que sustenta estos cambios se corresponden con el contexto económico general de fomento a las Industrias Creativas señalado precedentemente. Se propone visualizar a la CABA como una ciudad global que participa del sistema de competencias interurbanas y donde las administraciones locales deben desplegar estrategias de gerencialismo para promover el desarrollo económico de diversas zonas a partir del ingreso de inversiones privadas.

Otro de los cambios más relevantes asociados a la nueva gestión en el MDE refiere a la creación de la Subsecretaría (SS) de Inversiones, que expresamente es identificada por sus miembros como el área para “vender la Ciudad”: *“... Yo tenía a cargo armar una subsecretaría que no existía, que el gobierno lo que quería que fuera, de alguna manera, un departamento de ventas de la ciudad” (SS de Inversiones – MDE- GCBA).*

Dentro de esta nueva SS, a finales de 2007 se crea el Centro de Atención Inversor (CAI), siguiendo el modelo de las Agencias de Promoción de Inversiones que proliferaron en otras ciudades. Funciona como una ventanilla de atención de las direcciones generales de Atención a la Inversión (DGAI) y de Gestión de las Inversiones (DGGI), ambas dependientes de la SS de Inversiones. Según los argumentos de los funcionarios y agentes públicos que fueron entrevistados, son “clientes” las empresas que buscan atraer a la ciudad como inversores, a los cuales se les debe “vender” la ciudad.

...La Dirección General de Promoción de Inversiones, sería el equivalente a un área de ventas...como de un banco; y se encargan de la atracción de empresas. Nosotros somos el área de control... (Gerenta Operativa en la DG de Gestión de Inversiones – MDE – GCBA).

Desde el CAI se asiste en términos de desarrollo económico e inmobiliario a las empresas de actividad promovida que se instalan en los polígonos delimitados por los Distritos Creativos... (...)los empresarios nos señalan cuando vienen que nunca encontraron un modelo de atención como el que ofrecemos... con protocolos, un bussiness center, una cara visible como centro

de atención, que después sería el que se iría a pelear con las demás áreas...
(Gerente Operativo en la DG de Promoción de Inversiones – MDE – GCBA).

Por lo tanto, el CAI materializa dentro de la estructura del gobierno local, la profundización en su carácter de facilitador de la acumulación capitalista, a partir de la privatización y mercantilización del espacio urbano. Sin embargo, es posible avanzar un eslabón más en el análisis de la gestión urbana y considerar elementos que componen la cotidianeidad de los procesos burocrático – administrativos y el entramado de actores que los despliegan. Esto permite identificar, por ejemplo, cómo características personales de las autoridades que detentan el poder resultan claves para obtener la “confianza” de los inversores.

Más allá del ideario político, el paradigma urbano imperante y la forma de llevar adelante la gestión, se observa que los propios funcionarios forman parte de ese sector privado al que intentan cautivar. Las trayectorias laborales de los principales referentes del proyecto de DC dan cuenta de una estrecha articulación con el mundo corporativo de los bancos y del mercado inmobiliario:

Te diría que los dos ideólogos del Distrito son Pancho [Francisco] Cabrera, que es el Ministro y Carlos Pirovano, el Subsecretario. Ellos vienen con una experiencia corporativa que yo creo que fue muy interesante a la hora de pensar fuera del acá... había una experiencia internacional que era el 22@bna y ellos vieron la oportunidad (...) y sí hay, es una opinión personal, características que sí tienen que ver con este gobierno, que facilitaron la aparición de esta política (...) Creo que la experiencia de Pancho y de Carlos en el mundo corporativo ayudó. Porque le hablaron de igual a igual a una serie de compañías que pensaban atraer... (...) También hubo una compra temprana de la propuesta por Mauricio Macri y un respaldo categórico al ministro a cargo que era Francisco Cabrera porque se entendió que, desde un principio, la única forma de que esto funcionara era si el Estado también acompañaba al privado en su desarrollo (SS de Economía Creativa – MDE – GCBA).

Esta trayectoria no sólo aporta un lenguaje común con el empresario o un voto de confianza adicional sobre el éxito del proyecto; contribuye a comprender los estrechos vínculos que éstos sostienen con los sectores de donde provienen. Tal como señalara el funcionario entrevistado en la cita, se reconoce entre “*las características que sí tienen que ver con este gobierno*” una racionalidad particular a partir de la cual “*el estado acompaña al privado en su desarrollo*” y por eso, tiene la potestad para “*hablar de igual a igual*” con el sector privado.

Junto con el marco normativo urbanístico, como los planes estratégicos y demás instrumentos formales ya descriptos, el perfil de los funcionarios hacedores de la política contribuye a delinear una concepción físico funcional de la ciudad – y una ecuación económica- que permite calcular la viabilidad y rentabilidad de las operaciones urbanas que se llevarán a cabo en el territorio. Ambos son elementos de la gestión urbana actual que contribuyen a garantizar el contexto de previsibilidad que los inversores privados esperan para realizar sus negocios.

Al igual que en el DT, la formación del partido político PRO ha seguido una lógica top – down. Las fundaciones y los puestos jerárquicos del sector privado empresarial han sido los semilleros de los funcionarios macristas (Vommaro, Morresi y Bellotti, 2015). Este pequeño caso particular de las trayectorias de los funcionarios ilustra sobre la migración sistemática del privado hacia el público, que cobra fuerza con esta experiencia partidaria. Ello no solo confiere una mayor empatía entre el sector público y el privado, lo que garantiza la confianza de este último y la consecuente colocación de inversiones en el territorio local. Estos vasos comunicantes entre ambos sectores redundan en medidas concretas y en formas de llevar adelante la política urbana, que consolidan el carácter facilitador del Estado para con el mercado. Por ejemplo, el relato respecto al modo en que fue elegida la zona donde emplazar el Distrito Tecnológico ilustra con claridad el rol concedido a las empresas y emprendedores frente a las políticas de desarrollo:

Hicimos un desayuno con las empresas de tecnología, junto con Mauricio [Macri] (...) Entonces cuando se junta en el desayuno, lo primero que hace, les dice: miren, tengo el Parque de la Ciudad... ¿Lo quieren? Hagamos un polo tecnológico en el Parque de la Ciudad... y las empresas le dijeron: ni locos! Nosotros necesitamos tres cosas: infraestructura y conectividad, gente capacitada y necesitamos m² baratos...la gente capacitada no va a ir al Parque de la Ciudad porque la gente capacitada quiere salir e ir a comer a un restaurant “cool”, estar entre ellos, tener un after hour... no va a tomarse un colectivo...encerrarse en un polo industrial a laburar...donde lo único que puede hacer es ver a sus compañeros de trabajo en un office con una viandita...:- Ni locos!... y Mauricio, imagínate que dijo: se los regalo [en referencia al Parque de la Ciudad] (SS de inversiones, MDE – GCBA).

Varias cuestiones sobresalen del relato del funcionario y que van más allá de la llamativa expresión “se los regalo” en referencia al Parque de la Ciudad. Son, por lo tanto, los representantes de las empresas tecnológicas de mayor envergadura las que terminan de definir y dar forma al proyecto del Distrito Tecnológico. Éstas fijan sus condiciones, imponen su criterio sobre el espacio urbano y luego, es el gobierno local quien deberá resolver de qué forma garantiza infraestructura y conectividad, m² baratos y facilidad de movilidad para los RRHH empleados en el sector TIC. Todo sin exigir contrapartida al empresariado. No se trata de una mesa de negociaciones donde se cede y se recibe, donde se resuelven intereses divergentes, contrapuestos o conflictivos (Socoloff, 2007); simplemente el gobierno local escucha, toma nota y opera en consecuencia.

Esta perfecta articulación entre capitales públicos y privados se expresa en el proyecto del DT a partir de la estrategia del apalancamiento: son las inversiones públicas iniciales sumadas a la apertura de nuevos negocios destinados a determinados grupos económicos²³, las iniciativas del gobierno local que estimulan la inversión de capitales privados.

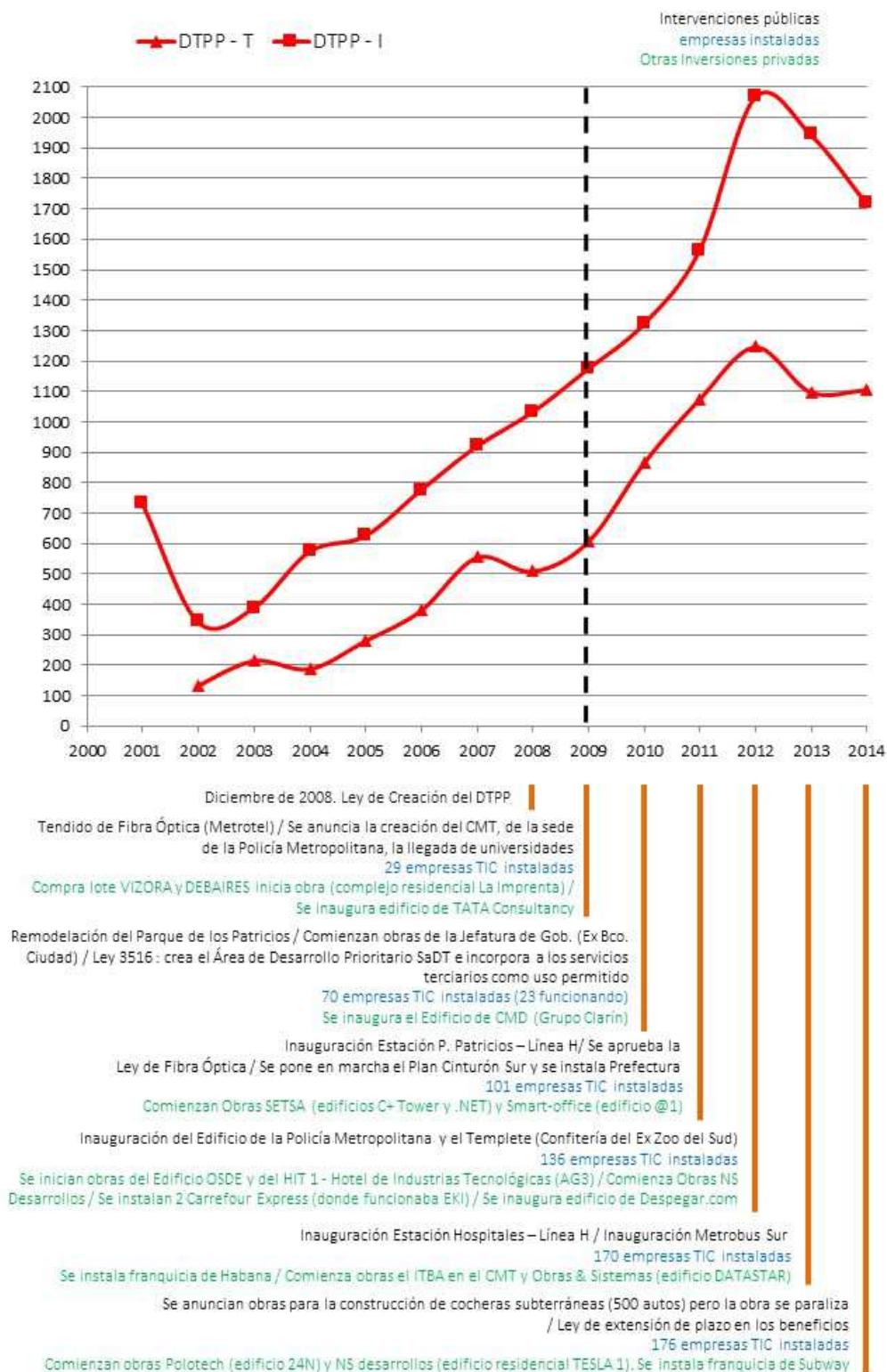
²³ El ejemplo más resonante es el del tendido de fibra óptica, del cual la empresa Metrotel (perteneciente al Grupo Roggio) resultó sumamente beneficiada (Bercovich, 2010).

En el gráfico de la Figura 13 se expone una correspondencia entre la evolución en los valores del suelo en el DTPP y el cronograma de intervenciones públicas (color negro) y de inversiones privadas (empresas instaladas, color 'verde' y obras inmobiliarias, color 'azul'). Queda así evidenciada la acción articulada de la iniciativa estatal, de las empresas TIC, los desarrolladores inmobiliarios y de las franquicias de grandes cadenas comerciales. Con ello, se ilustra el mecanismo de apalancamiento que lleva a que para mayo de 2014 en el Distrito se registre una inversión pública superior a los U\$S 260 millones²⁴, mientras que el desembolso de capital privado rondaba los U\$S 200 millones²⁵. Cabe destacarse que este último solo responde a los gastos de construcción de los nuevos edificios corporativos, sin existir ningún tipo de inversión privada en infraestructura o equipamiento destinado al usufructo público de la comunidad.

²⁴ Esto sin considerar la finalización de la obra del Edificio de Jefatura de Gobierno que en 2015 demandó 15 millones de pesos más a los 180 millones gastados con el presupuesto de 2010.

²⁵ Iprofesional.com, 19/05/2014: <http://www.iprofesional.com/notas/186131-El-distrito-tecnologico-ya-sum-a-casi-200-empresas-y-destacan-el-potencial-de-suba-del-metro-cuadrado> [Consultado el 08/09/2016].

Figura 13. Valor del m² (U\$S) en terrenos e inmuebles y cronograma de inversiones públicas y privadas. DTPP período 2000 – 2014.



Fuente: Elaboración propia.

La heterogeneidad al interior del polígono del DT

Por último, cabe reconocer un aspecto vinculado al propio diseño de la política que también incide en el éxito de la dinamización inmobiliaria del área.

Suele existir cierta tentación a concebir al sur porteño de manera homogénea a razón del carácter diferencial que dicha área reporta en relación al resto de la Ciudad. No obstante, en su conjunto encierra profundas desigualdades socio-territoriales. Esta característica fue considerada por los funcionarios del gobierno local al momento de delinear la política, en tanto la heterogeneidad socio-territorial resulta funcional al desarrollo inmobiliario. Según sostenía uno de los funcionarios del MDE entrevistado, quien por su parte participó en las instancias iniciales de armado del Distrito Tecnológico:

Cuando lo diseñamos, inicialmente se planteó el DT desde Caseros para abajo. Pero cuando lo recorrimos dijimos, vamos a darle lo de arriba también ... Varios desarrolladores me dijeron, "pero si esta parte está bárbara"...es que para el desarrollo urbano, esta parte está de más [en alusión a la zona al norte de la Av. Caseros] (...) pero para atraer la industria esta parte es necesaria, porque esta parte estaba consolidada. Es el entorno del Bernasconi, es una linda zona. Si vos tenés una industria que no quiere comprar, que no quiere hacer un negocio inmobiliario...quiere mudarse a disfrutar de los beneficios... por eso yo necesito alguien que venga antes de que se desarrolle, para que después el desarrollador tenga un sector de desarrollo... y después necesito otro sector, para que el especulador pise...y que esto lleve su tiempo... entonces lo diseñamos con 3 sectores" (Subsecretario de Inversiones – MDE – GCBA, 2015).

En el caso del Distrito Tecnológico, la heterogeneidad socio-territorial al interior del polígono de actuación resulta particularmente atractiva para la inversión inmobiliaria dado que habilita a una mayor capitalización de renta urbana, porque incide sobre la *condición de irreproductibilidad* de los lotes (Jaramillo, 2009). Esto se logra siguiendo dos parámetros. Por un lado, mediante la delimitación de un polígono de actuación donde las empresas de tecnología allí localizadas gozan de beneficios impositivos y fiscales a los que no acceden desde otras localizaciones (propiciando la generación de rentas de monopolio). Por el otro, al hallarse organizado por áreas de gran heterogeneidad, también se despliega una dinámica de renovación urbana que sigue una trayectoria en sentido norte-sur, de saturación de áreas más consolidadas (y cada vez más valiosas) en relación a las más degradadas. Esta particular forma de desplegar territorialmente la inversión inmobiliaria también reporta mayores rentabilidades porque contribuye a fortalecer esa condición de irreproducibilidad de los terrenos urbanos.

Finalmente, otro aspecto de relevancia en el diseño de la política es la estrategia de traslado de dependencias públicas al Distrito Tecnológico. La nueva sede de la Jefatura de Gobierno es el caso más paradigmático; pero también se reconoce el Centro de Atención al Inversor (CAI), en un edificio histórico reciclado de gran valor patrimonial y arquitectónico; y la Agencia de Sistemas de Información del GCBA, próxima a localizarse. Estas intervenciones, sumadas al incremento de las

fuerzas represivas y de control del espacio (como la inauguración de la nueva sede de la Policía Metropolitana de la Comuna 4), también responden al objetivo de facilitar el avance progresivo de las inversiones sobre el territorio. Consiste en un avance gradual, donde los lotes van incorporándose progresivamente al circuito de valorización asociado al DT modificándose su *condición de irreproductibilidad* relativa.

Reflexiones finales

Si el fomento de la construcción y la dinamización del mercado inmobiliario constituyen una de las claves del desarrollo urbano en el sur de la ciudad, entonces la política de Distritos Creativos pareciera resultar exitosa.

El caso del Distrito Tecnológico (probablemente el más avanzado en este aspecto y con más posibilidades para ello) evidenció un claro aumento en su superficie edificada. Según se expuso, en 2012 en Parque Patricios se construyeron más de 500 m² cuando el promedio de la Ciudad apenas superó los 200 m². Paralelamente a este crecimiento, los nuevos bienes urbanos construidos fueron progresivamente modificando sus características arquitectónicas y complejizando sus formas de financiamiento, así como también los actores que producen ciudad. Se avanza, por lo tanto, hacia un modelo de Ciudad Corporativa.

También se exploraron algunas de las claves que permiten comprender este “éxito” en el desarrollo inmobiliario del área, evidenciando la relevancia del accionar del Estado en este proceso. En el DT se ve expresado un nuevo paradigma urbano que rige en la política (en concordancia con los avances del neoliberalismo en la forma de hacer ciudad) y una nueva forma de gestionar, orientada fundamentalmente a la facilitación de la acumulación capitalista. A su vez, aspectos del propio diseño de la política contribuyeron a la dinamización inmobiliaria, alentando tendencias estructurales y previas de densificación de la Ciudad.

A modo de cierre resta introducir algunas reflexiones sobre las consecuencias sociales que observa este desarrollo urbano basado en el avance constructivo. Como fue advertido, este se logra por la vía del mercado y el incentivo a la inversión privada; lo que supone, por lo tanto, una tendencia de mercantilización de los nuevos bienes urbanos y un criterio de exclusividad en el acceso a los mismos. Se ha corroborado una mejora del espacio público, un incremento del flujo de personas, una actualización del stock edilicio, etc. No obstante, cabe preguntarse quiénes se benefician con estas mejoras y de qué manera impactan estos cambios sobre la población residente, entendiendo que esta última no compone un grupo indivisible y homogéneo. Frente a los planes de desarrollo urbano que proponen el fomento del mercado inmobiliario como solución a los problemas de desequilibrio territorial del sur respecto al norte, cabe preguntarse: ¿Son efectivos para dar respuesta a los problemas habitacionales de quienes no tienen posibilidad de acceso a los bienes urbanos por la vía del mercado?

Las nuevas tendencias de mercantilización que acompañan este proceso de renovación urbana y la consecuente valorización inmobiliaria, conlleva a una situación paradójica donde se dispone de departamentos vacantes (tanto para uso comercial como residencial), al tiempo que el crecimiento demográfico de la

ciudad es bajo pero la población en situación de emergencia habitacional es cada vez mayor.

Frente a estos impactos sociales restaría poner en discusión los supuestos del desarrollo urbano que persiguen estas políticas de Distritos Creativos, en tanto resultan exitosas en su búsqueda por ampliar la *constructibilidad*. No obstante, la ausencia de mecanismos de regulación del mercado inmobiliario y la inversión privada agudizan los problemas habitacionales de la zona y complican aún más las posibilidades de acceso a la vivienda de los grupos sociales con menores ingresos.

Bibliografía

ÁLVAREZ DE CELIS, Fernando (2005) "Cambios de normativa, renta y usos del suelo en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires. La tensión entre los usos residencial e industrial". Tesis de Maestría (no publicada). Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires.

BECATTINI, Giacomo (1989) "Riflessione sul distretto industriale marshalliano come concetto económico". *Stato e mercato*, No 25, pp. 111-128.

BERCOVICH, Alejandro (23/11/2010) "El macrismo impulsa un subsidio millonario y retroactivo a Roggio por tender fibra óptica". En *CADIEEL* (en línea). (Disponible en <http://www.cadieel.org.ar/esp/nota.php?idContenido=8639> Bajado el 09 de Septiembre de 2016)

CICCOLELLA, Pablo y LUCIONI, Nora (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, C. et al. (ed.) *Gobernanza, Competitividad y Redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile. pp. 185-209.

CICCOLELLA, Pablo y MIGNAQUI, Ileana (2008) "Metrópolis latinoamericanas: fragilidad del Estado, proyecto hegemónico y demandas ciudadanas: Algunas reflexiones a partir del caso de Buenos Aires". *Cuadernos del CENDES*, Vol. 25, No 69, pp. 47-68.

CORAGGIO, José Luis (1987) *Territorios en transición. Crítica a la planificación regional en América Latina*. Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México.

DÍAZ, Mariela y GOICOCHEA, María Eugenia (2012) Procesos de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires y su impacto socio-ambiental. En: Orduna (ed.): *Movilidad y Pobreza. Una prioridad para el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: CETAM- FADU - UBA.

DÍAZ, Mariela; FERME, Nicolás y RASPALL, Tomás (2011). "Proyectos de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios". En: Sandra Lencioni; Sonia Vidal-Koppmann; Rodrigo Hidalgo

y Paulo Xavier Pereira (eds.): *Transformaciones socio-territoriales en las metrópolis de Buenos Aires, San Pablo y Santiago*, San Pablo. San Pablo: FAUUSP.

DÍAZ ORUETA, Fernando; LOURÉS, María Luisa; RODRÍGUEZ, Carla y DEVALLE, Verónica (2003) "Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recalificación urbana en la ciudad de Buenos Aires". *REIS revista española de investigaciones sociológicas*, Vol. 3, No 103, pp. 159-185.

GOICOECHEA, María Eugenia (2012) "Industrias TIC y nuevos aglomerados productivos en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito tecnológico de Parque Patricios". En *9º Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*, Universidad Nacional de Tucumán, San Miguel de Tucumán, Argentina.

----- (2014) "La ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico Parque Patricios". *Revista Quid 16*, No 4, pp. 161- 185.

HARVEY, David (1989) "From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism". *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1.

HERZER, Hilda (Comp.) (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio.

----- (Comp.)(2012) *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Edición Café de las Ciudades.

JAJAMOVICH, Guillermo (2012) "Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires". *Revista digital Café de las Ciudades*, 118. (Disponible en: <http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes/118.htm> Bajado el 10 de diciembre de 2016).

JARAMILLO, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta de suelo urbano (2a ed.)*. Bogotá: Universidad de los Andes.

JEIFETZ, Néstor y RODRIGUEZ, María Carla (2006) "La génesis del movimiento cooperativista autogestionario en la ciudad de Buenos Aires y la construcción de políticas de hábitat popular". *Vivienda Popular*. Buenos Aires: SEDECA – Secretaría de Enlace de Comunidades Autogestionarias. pp. 43 – 58.

KRUGMAN, Paul (1997) *Desarrollo, geografía y teoría económica*. Barcelona: Antoni Bosch editor.

MIGNAQUI, Ileana (2010) "La Corporación Buenos Aires Sur, una estrategia de desarrollo inconclusa". En: Margarita Gutman (coord.): *Argentina: persistencia y*

diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas, Vol. 3. Quito: OLACCHI.

PECK, Jamie (2002) "Political economies of scale: Fast policy, interscalar relations, and neoliberal workfare". *Economic Geography*, No 78, 331-360.

PÍREZ, Pedro (2005) "Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración de Buenos Aires". *Cadernos metrópole*, No 13, pp. 11-46.

PORTER, Michael (1999) "Clusters and the new economics of competition". *Globalización y redes*. Prov. de Buenos Aires: IPAC.

RODRÍGUEZ, María Carla y Di Virgilio, María Mercedes (Noviembre de 2013) "Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular". En *Seminário Internacional A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos*, Red Latinoamericana de Investigadores sobre Teoría Urbana, Río de Janeiro, Brasil.

SOCOLOFF, Ivana (Julio de 2007) "Buenos Aires bajo el lente de la Planificación Estratégica. Discursos sobre la ciudad presentes en el Plan Estratégico Buenos Aires 2010". En *4° Jornadas de jóvenes investigadores, Instituto de Investigaciones Gino Germani*. Buenos Aires, Argentina.

SOCOLOFF, Ivana (coord.), COLOMBO BLANCO, Ana; KITAY, Iván; MALTZ, Hernán; RULLANSKY, Ignacio; SEIA, Gustavo; STIBERMAN, Laura y URDAMPILLETA, Magdalena (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, UNLP*, La Plata.

TELLA, Guillermo (2006) *Hacer ciudad: la construcción de las metrópolis*. Buenos Aires: Nobuko.

THEODORE, Nick; PECK, Jamie y BRENNER, Neil (2009) "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados". *Temas Sociales*, No 66, pp. 1-11.

THOMASZ, Ana Gretel (2016) "Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el Distrito de las Artes". *EURE*, Vol. 42, No 126, pp. 145-167.

VOMMARO, Gabriel; MORRESI, Sergio y BELLOTTI, Alejandro (2015) *Mundo Pro: anatomía de un partido fabricado para ganar*. Buenos Aires: Planeta.

ZARLENGA, Matías y MARCÚS, Juliana (2014) "La cultura como estrategia de transformación urbana. Un análisis crítico de las ciudades de Barcelona y Buenos Aires". En: Mario Margulis, Marcelo Urresti y Hugo Lewin (comps.): *Intervenir en la cultura. Más allá de las políticas culturales*. Buenos Aires: Biblos, pp. 33-55.

Documentación oficial

Dirección General de Estadísticas y Censos - GCBA (2014) *Anuario Estadístico de la Ciudad de Buenos Aires 2013*. (Disponible en https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2014/09/anuario_estadistico_2013.pdf Bajado el 12 de diciembre de 2016).

Ministerio de Desarrollo Económico – GCBA (2012). Distrito Tecnológico de la CABA 2008-2011. Buenos Aires: Autor.

----- (2015). Distrito Tecnológico. Buenos Aires: Autor.

Subsecretaría de Planeamiento Urbano, Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA (2009). *Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060*. Buenos Aires: Macri, M.; Chain, D. y Lostri, H. (Eds.)

----- (2013). *Evolución de la superficie construida en Parque Patricios (2001-2012)*. (Disponible en http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/evolucion_parquepat_0.pdf Bajado el 10 de diciembre de 2016).