

Diez años del *Distrito Tecnológico*: políticas de desarrollo urbano y valorización inmobiliaria en el sur de la Ciudad de Buenos Aires.

Natalia Lerena Rongvaux

Geógrafa. Becaria doctoral UBACyT. Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos, Instituto de Geografía "Romualdo Ardissonne", Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Argentina

E-mail: natalia.lerena@filo.uba.ar

Fecha de recepción: 29/10/2018

Aceptación final del artículo: 29/01/2019

Hace una década, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires puso en marcha una serie de políticas de incentivo a las economías creativas y del conocimiento, consideradas estratégicas para estimular el desarrollo territorial de áreas pericentrales y del sur de la Ciudad de Buenos Aires, siendo pionero el Distrito Tecnológico (DT). A partir de información cuantitativa recabada y procesada, el presente trabajo se propone analizar los efectos en el mercado inmobiliario residencial, comercial y de oficinas, en el área afectada por el DT y su contexto: la zona sur de la Ciudad. La metodología, se basó en un análisis pormenorizado de las ofertas de venta de diferentes tipologías inmobiliarias, en una serie de unidades territoriales significativas de la Ciudad, durante los años 2003 y 2017. Entre los principales resultados, se corrobora un significativo proceso de valorización inmobiliaria en la zona sur de la Ciudad durante el período, aunque los valores absolutos de las propiedades aún siguen estando lejos de la media porteña. Dentro del Sur, el DT se destaca particularmente por el aumento de los precios de los terrenos, locales comerciales y oficinas, todos indicadores de valorización asociados a la política de desarrollo urbano impulsada. La fuerte valorización de los locales comerciales y los usos residenciales en el Sur y el DT en particular, son indicadores que presionan sobre el acceso a la vivienda y los servicios, en una ciudad que se presenta cada vez más restrictiva.

Palabras clave: *políticas urbanas; mercado inmobiliario; renovación urbana; Distrito Tecnológico; Ciudad de Buenos Aires*

Ten years from the Technological District: urban development policies and real estate valuation in the south of Buenos Aires

A decade ago the Government of Buenos Aires launched a series of policies to encourage creative and knowledge economies, considering it strategic to stimulate the territorial development of pericentral and southern areas of Buenos Aires,

being its pioneer the Technological District (DT). Based on the quantitative information collected and processed, this paper aims to analyze the effects on the residential, commercial and office real estate market in the area affected by the DT and its context: the southern zone of the city. The methodology applied was based on a detailed analysis of the sale offers of different real estate types, localized in significant territorial units of the city, during the years 2003 and 2017. Among the main results, a significant process of real estate valuation is verified in the southern area of the city, during the period of study, although the absolute values of the properties are still far from the average of Buenos Aires. Within the South, the DT stands out particularly for the increase in the prices of land, commercial units and offices, all indicators of valorisation associated with the urban development policy promoted. The substantial valorisation of commercial premises and residential uses in the South, and in the DT in particular, put pressure on the access to housing and services in a city that is becoming increasingly restrictive.

Keywords: *urban policies; real estate market; urban renewal; Technological District; City of Buenos Aires*

Introducción y marco conceptual

Partiendo de una aproximación estructural sobre las lógicas que orientan la producción de ciudades (Harvey, 2012; Garnier, 1976; Smith, 1996, 2002), entre los estudios urbanos actuales hay acuerdo en considerar que la dimensión económica o patrón neoliberal de acumulación (Pradilla Cobos, 2014) tiene lugar en cada ciudad y a cada escala teniendo en cuenta el “neoliberalismo realmente existente” (Theodore, Peck y Brenner, 2009). En este sentido, la dimensión política cobra especial interés, y resulta necesario atender a la capacidad de los gobiernos –especialmente en el nivel local- de adaptar e incorporar nuevas áreas al mercado inmobiliario y de consumo, así como de excluir otras.

Al analizar las políticas urbanas en las grandes ciudades, suele haber acuerdo general en caracterizar el rol del estado a nivel local a partir de los conceptos de empresarialismo urbano (Harvey, 1989) o planificación urbana estratégica (Vainer, 2000; Novais, 2010; De Mattos, 2004). Estas directrices, que orientan el accionar de los gobiernos, se expresan de forma más o menos diferente en cada ciudad y resulta relevante analizar cómo se cristalizan en cada territorio, de acuerdo a sus singulares inercias o rugosidades (Santos, 1986).

Para el caso de la Ciudad de Buenos Aires en particular, existen diversos trabajos que analizan las características y la evolución del mercado inmobiliario en la Ciudad (Baer y Kauw, 2016) y en su contexto metropolitano (Baer, 2011; Vecslir & Ciccolella, 2011). Estos trabajos dan cuenta, a través de evidencia empírica, de un fuerte patrón de valorización territorial de las áreas norte y centro de la Ciudad, y un sur que aun constituye un área de vacancia (o renta potencial) para el capital. También, de la tendencia al aumento del esfuerzo requerido por las familias trabajadoras para habitar la Ciudad (Baer y Kauw, 2016). Recientemente, algunos trabajos comienzan a preguntarse si, a partir de unas políticas públicas orientadas a valorizar la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, este patrón no estará modificándose (Goicochea, 2016; Baer y Kauw, 2016).

El problema de la caracterización, problematización y análisis de las políticas de desarrollo urbano llevadas adelante por la gestión local de la Ciudad de Buenos Aires, y en particular hacia el sur, cuenta con una rica tradición entre los estudios urbanos locales (Herzer, 2008; Díaz, Ferme y Raspall, 2010; Socoloff et al., 2012; Goicoechea, 2012; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Guevara, 2015; Revista Quid, N°7, 2017, dedicada los Distritos Creativos). También existe una extensa bibliografía sobre los efectos regresivos de la gestión local en el acceso a la vivienda (Zapata, 2016; Herzer y Di Virgilio, 2011; Guevara, 2015). Basados en metodologías principalmente cualitativas, estos trabajos han puesto el foco en el análisis de entrevistas a informantes clave, relevamiento de artículos periodísticos y de documentos de gestión. La utilización de información demográfica censal y de mercado inmobiliario también está presente en los análisis, principalmente a través de información secundaria, basada en publicaciones oficiales.

La mayoría de estos estudios retoman la caracterización de la gestión local a partir del concepto de empresarialismo urbano y parten desde hipótesis de gentrificación (Tillman, et al., 2016; Socoloff et al., *op cit*; Herzer, *op cit*; Espina et al., 2013). El concepto de gentrificación parece contar con una gran capacidad para explicar los procesos de renovación de los centros urbanos, desde una perspectiva crítica. Sin embargo, un uso a menudo demasiado elástico, ha tendido muchas veces a condicionar su potencial heurístico (Jaramillo, 2006; Ramírez Velázquez, 2016). A partir de la idea de *desplazamiento excluyente* de Marcuse (Slater, 2009), y retomando reflexiones anteriores en un línea similar (López Morales, 2013; Blanco y Apaolaza, 2016), en este trabajo proponemos interpretar las transformaciones en curso a través de la noción de *renovación urbana excluyente*, entendiendo así a todo proceso que, orientado tanto por políticas públicas como por dinámicas privadas, tiende a restringir el uso, apropiación y residencia en áreas de centralidad urbana, por parte tanto de grupos sociales que actualmente las aprovechan, como de potenciales usuarios, por razones directa o indirectamente económicas.

Retomando parte de ambos grandes grupos de estudios sobre cambios y continuidades metropolitanas, desde una perspectiva a la vez económica y política de los procesos y formas espaciales cristalizados (Lobato Correa, 1993), este trabajo tiene por objetivo aportar a los estudios acerca de los efectos de las políticas públicas de desarrollo urbano local en la Ciudad de Buenos Aires, poniendo el foco centralmente en la dinámica del mercado inmobiliario, en tanto indicador clave de las transformaciones. En particular, se propone brindar información cuantitativa confiable y de primera mano, como evidencia empírica que colabore con –o problematice- los análisis sobre los efectos territoriales de las políticas públicas de valorización en el sur de la Ciudad.

Una década de políticas de Distritos Económicos

En la Ciudad de Buenos Aires, es posible observar durante la última década una serie de políticas de desarrollo urbano, tendientes a incorporar al mercado inmobiliario y de suelo una gran cantidad de metros cuadrados vacantes, “destrabando” una enorme brecha de renta. La venta de terrenos y edificios públicos para desarrollos inmobiliarios y urbanos en la zona norte y centro; el

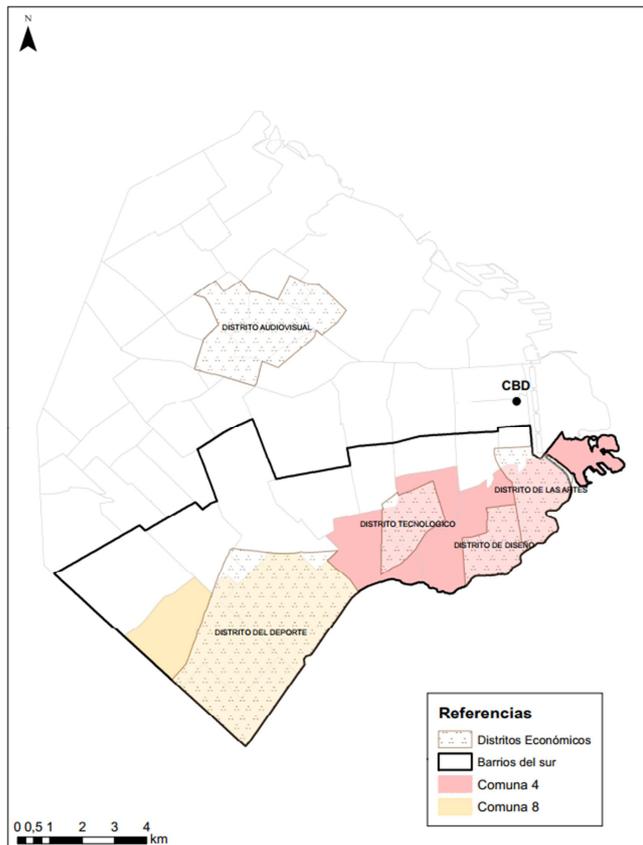
cambio del Código Urbanístico, que habilita la densificación de las áreas más consolidadas de la Ciudad; la (re)urbanización de villas, que incorpora nuevo suelo al mercado formal; y las políticas de renovación de áreas tradicionalmente relegadas en el sur de la ciudad, conforman una compleja trama de intervenciones públicas, orientadas a avanzar sobre las fronteras del capital inmobiliario en la ciudad.

En función de esto último, y siguiendo los lineamientos plasmados en documentos de gestión, como el PUA (Ley 2930/08) y el Modelo Territorial 2010-2060 (2011), un importante conjunto de políticas de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires ha estado orientado a impulsar la valorización de aquellas áreas históricamente relegadas por el capital -y el Estado-, principalmente en las Comunas 4 y 8. De características territoriales muy diferentes, ambos conjuntos de barrios al sur de la Ciudad vienen experimentando importantes intervenciones públicas y privadas, que pretenden cambiar el perfil territorial y socio-productivo, en áreas consideradas degradadas, desvalorizadas o subexplotadas, según diferentes diagnósticos de organismos públicos y privados (CIPPEC, 2013; Modelo Territorial, 2011¹).

Anclado en la Comuna 4, el Distrito Tecnológico (DT), creado en 2008, abarca los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y en menor medida Boedo, y fue el primero de una serie de clústeres económicos que se han definido principalmente para la zona sur de la Ciudad, tomando los planteos sobre clústeres divulgados por Michael Porter (ver González Redondo, 2018). La Ley 2972 de creación del DT es una política de desarrollo económico que favorece, mediante inversiones públicas y diversas exenciones impositivas, a aquellas empresas TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación) que se radiquen dentro del Distrito. Nace con el doble objetivo de generar economías de aglomeración, dentro del paradigma de las industrias creativas (limpias, compatibles con usos residenciales, de pequeña escala y alto valor agregado) y de incentivar la renovación urbana y la valorización territorial a partir de su radicación. Por su ubicación estratégica, en el pericentro de la Ciudad, el corazón del DT ha sido destino de importantes inversiones públicas, destinadas a cumplir ambos objetivos. Entre ellas, pueden mencionarse: mejoramiento del espacio verde y público en general; instalación de dispositivos de seguridad, radicación de la sede central de la Policía Metropolitana y la Jefatura de Gobierno; instalación de fibra óptica para las empresas y de *wifi* libre; mejoras en el transporte (nueva línea de metro; creación de un BRT, autobús de vía rápida), creación de ciclovías e instalación de estaciones de bicicletas públicas).

¹ Este inclusive lo incorpora como objetivo prioritario: “la creación de una nueva centralidad en el área sudeste de Buenos Aires, caracterizada por el traslado de todas las sedes gubernamentales de la Ciudad Autónoma actualmente dispersas dentro del Área Central, con el objetivo de mejorar la eficiencia funcional y racionalizar la utilización de la infraestructura edilicia existente. [Esto] [...] permite revertir el fuerte deterioro que se evidencia en las áreas donde se insertan este tipo de proyectos.” (p.178)

Mapa 1. Ciudad de Buenos Aires. Unidades Territoriales de análisis



Fuente: elaboración propia

Diez años después de creado el DT, resulta interesante analizar los efectos socio-territoriales de esta política, en particular en el mercado inmobiliario.

Este trabajo, que forma parte de una investigación de doctorado en curso, partió de algunas hipótesis que han orientado el análisis de los datos relevados. Estas pueden resumirse como sigue: a) las políticas de desarrollo urbano y económico impulsadas por el Gobierno de la Ciudad tienen efectos en la valorización del mercado de suelo y los inmuebles en el área delimitada por la Ley de Distrito Tecnológico y el sur de la Ciudad en general; b) esta valorización profundiza la tendencia general de la Ciudad a restringir las posibilidades de acceso a la vivienda y los servicios a la población menos solvente.

Consideraciones metodológicas

Para realizar este trabajo, se elaboró una base de datos a partir de relevamientos de ofertas de diferentes tipologías inmobiliarias (terrenos, locales, departamentos, casas y oficinas) para toda la Ciudad de Buenos Aires, todas las Comunas, todos los barrios, y una serie específica de unidades territoriales significativas, que fueron construidas de acuerdo a los objetivos de la investigación, para los años 2001 a 2017 (dependiendo del tipo de inmueble, algunas series están incompletas, ver más adelante). De esta serie, se analizaron las ofertas a partir del año 2003, evitando

que los valores quedaran traccionados por los bajos precios del 2001 y 2002, luego de la crisis. A modo de síntesis del relevamiento, se presentan la Tablas 1 y 2.

Tabla 1. Tipologías inmobiliarias tomadas como indicadores

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

Fuente: elaboración propia en base al portal Buenos Aires Data y relevamientos propios

Dichos datos provienen en algunos casos de fuentes oficiales (publicadas en el portal Buenos Aires DATA²) y en otros, de relevamientos propios. En el primer caso, se realizó un sistemático proceso de control y validación de la calidad de los datos, y se corrigieron los errores originales³. Las ofertas fueron relevadas a través de diferentes buscadores web (Buscainmueble, Argenprop, Inmuebles Clarín y Zonaprop), y para los primeros años también en revistas inmobiliarias en formato papel (Expoinmobiliaria). La información para cada año corresponde a relevamientos trimestrales, en la mayoría de los casos del último trimestre de cada año (meses de octubre, noviembre y diciembre)⁴.

A los fines de este trabajo, se consideró “unidad territorial” a cada área de la Ciudad construida y analizada con el objetivo de comparar la evolución del mercado inmobiliario del DT, respecto a otras zonas significativas. Estas unidades territoriales responden a una decisión metodológica y no necesariamente guardan correspondencia jurídica, es decir, no en todos los casos comprenden la totalidad de los barrios señalados. La Tabla 2 sintetiza las unidades territoriales construidas para este trabajo y su correlato con los barrios, para una mejor aproximación.

² <https://data.buenosaires.gob.ar/datasets?categories.slug=urbanismo-y-territorio>

³ Cruzando la información publicada con las consultas a la oficina correspondiente, se comprobó un cruce entre años de las bases (lo que se publica para el 2017 corresponde a 2016). Además, se recalcularon los promedios por metro cuadrado, se chequearon inconsistencias entre información de barrios y comunas, se eliminaron registros con errores de carga significativos (por ejemplo, con precios de oferta que tenían “ceros” de más) y se controló el problema de la variación en la cantidad de registros por año.

⁴ Como ya fue señalado en trabajos previos (Baer, 2011, Goicoechea, 2017), este relevamiento tiene algunas debilidades metodológicas. Entre las principales, se destacan: a) el precio final de compra/venta es inferior al publicado en la oferta, entre un 5% y un 15%; b) la cantidad de ofertas oscila a lo largo de los años por motivos más allá de las ofertas efectivas en el mercado, tales como cambios en las metodologías de relevamiento; c) duplicación de ofertas entre varios buscadores. Sin embargo, desde el punto de vista estadístico, ninguna de ellas invalida los resultados.

Tabla 2. Unidades territoriales de análisis

Unidad Territorial	Correspondencia con barrios de la Ciudad
TOTAL CIUDAD	Total de los barrios de la Ciudad
BARRIOS DEL SUR	La Boca, San Telmo, Constitución, Barracas, San Cristóbal, Parque Patricios, Boedo, Nueva Pompeya, Parque Chacabuco, Flores, Villa Soldati, Parque Avellaneda, Mataderos, Villa Lugano y Villa Riachuelo
COMUNA 4	La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya (correspondencia total)
COMUNA 8	Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano (correspondencia total)
DISTRITO TECNOLÓGICO	Parque Patricios Nueva Pompeya y Boedo (correspondencia parcial)
DISTRITO DE LAS ARTES	Barracas, La Boca, San Telmo (correspondencia parcial)
DISTRITO DEL DISEÑO	Barracas (correspondencia parcial)
DISTRITO AUDIOVISUAL	Palermo, Chacarita, Paternal, Villa Ortúzar y Colegiales (correspondencia parcial)

Fuente: elaboración propia. El criterio para la selección de los *Barrios del sur* fue tomar todos los pertenecientes a las Comunas del sur (4 y 8) y otros, también al sur de Rivadavia, pero mejor posicionados en el mercado inmobiliario. Esto permite controlar los sesgos que se generan al comparar un área de renovación con los peores valores de la Ciudad.

De todos los datos presentes en las ofertas publicadas, se seleccionaron los siguientes: localización, superficie (M²), y precio de oferta (en dólares). A partir de esto, se calculó el precio por metro cuadrado por oferta. De esta manera, fueron analizadas cuatro variables: a) evolución de la superficie ofrecida por unidad territorial, b) evolución del precio promedio ofrecido por unidad territorial, c) evolución del precio promedio del metro cuadrado ofrecido por unidad territorial y d) evolución de la localización de las ofertas dentro de la unidad territorial principal de análisis: el Distrito Tecnológico.

Para el análisis diacrónico, se construyeron periodizaciones, a los fines de lograr un análisis global y así evitar las oscilaciones interanuales, priorizando la tendencia general de valorización. Dichas periodizaciones obedecen a cortes significativos para la dinámica inmobiliaria del DT, a lo largo de sus 10 años de existencia, y guardan correspondencia con otras (Baer y Di Giovambattista, 2018), que tienen en cuenta variaciones generales del mercado inmobiliario de toda la Ciudad. Esto permitió no imputar a la política de DT movimientos que responden a dinámicas generales, como pueden ser medidas macroeconómicas, intervención a través de créditos, entre otras.

Dadas las limitaciones de espacio, en este primer trabajo se exponen los resultados preliminares de una selección de las principales tipologías inmobiliarias analizadas (terrenos en venta, departamentos en venta, oficinas en venta y locales en venta), quedando para un próximo trabajo las restantes de la Tabla 1. Lo mismo ocurre para las variables a), b) y d), y algunas de las unidades territoriales analizadas.

Por último, es importante advertir que los procesos de valorización, que operacionalizamos a través del indicador “variación porcentual”, dan cuenta de la *aceleración* del aumento del precio en una unidad territorial, con respecto a sí misma en un período anterior. Por eso, cuando hablamos de valorización no implica necesariamente que en precio una unidad territorial supere a otra. Esto supone, como veremos en los resultados, que algunas unidades territoriales de valores bajos, muestren una valorización más acelerada que las unidades de valores altos, aun sin alcanzar estos precios en términos absolutos.

Dinámica del mercado inmobiliario en el sur de la Ciudad y el Distrito Tecnológico. 2003-2017

Como fue señalado en la introducción, el objetivo central de este trabajo es presentar evidencia empírica acerca del comportamiento del mercado inmobiliario en el sur de la Ciudad y del DT en particular, a partir de la puesta en marcha de una serie políticas de renovación urbana. El éxito de estas políticas de valorización ha sido evaluado por el Gobierno de la Ciudad, principalmente en función de los cambios en la dinámica del mercado inmobiliario. Esto guarda relación con los fundamentos del Modelo Territorial (MT), donde la *equidad territorial* (entendida como igualación del precio del suelo entre las áreas más y menos dinámicas de la Ciudad, por caso zona norte-centro y sur, respectivamente) es considerada una variable fundamental. Este criterio de *equidad territorial* del MT ha sido discutido por diversos autores (Jajamovich, 2012; Espina et al., *op cit*; CIPPEC, 2014), y será retomado hacia el final del trabajo.

Entre los principales antecedentes académicos sobre los recientes impactos en el mercado inmobiliario hacia el sur de la Ciudad, podemos mencionar los trabajos de Goicochea (2017a; 2017b, 2018) y Depetris (2016). El GCBA y ONGs también han publicado algunos informes técnicos (CEDEM, 2011 y 2013; CIPPEC, 2014), pero desde enfoques de economía urbana, con un grado de generalidad y agregación territorial mayor. Todos estos trabajos presentan información hasta el año 2014 y, dados los objetivos y alcances propuestos, no incluyen el análisis de algunas unidades territoriales que consideramos de importancia para valorar las transformaciones, como lo son las unidades “Sur de la ciudad”, “Comuna 4”, “Comuna 8” y otros Distritos Económicos. También quedan excluidas o no discriminadas tipologías inmobiliarias que resultan clave para el caso, como lo son los locales y las oficinas comerciales, y las casas y departamentos, limitándose al análisis del precio de terrenos (estimación de la renta urbana) o utilizando la amplia categoría “inmuebles”.

Para analizar la dinámica del mercado inmobiliario en el sur de la Ciudad y el DT en particular, se comparó la variación porcentual y la participación con respecto al total de la Ciudad de las variables mencionadas en el apartado metodológico para las diferentes unidades territoriales, a lo largo de la serie disponible para cada tipología inmobiliaria. A continuación se presentan los resultados.

Oferta de terrenos

Las ofertas de terrenos son un importante indicador de dinámica inmobiliaria, y representan específicamente la renta capitalizable de suelo en un momento y lugar dado. Este es el indicador de valorización inmobiliaria más típicamente analizado en los estudios locales. En este caso, fueron analizadas 22.048 ofertas de terrenos en venta para toda la Ciudad entre los años 2003 y 2017, agrupados en cinco períodos, a saber: (1) 2003-2005; (2) 2006-2008; (3) 2009-2011; (4) 2012-2014 y (5) 2015-2017.

Del promedio total de ofertas para la Ciudad entre 2003 y 2017, el 28% se localizó en los Barrios del sur (6.130), y un 8% en la Comuna 4 (1.773). Por su parte, el DT pasó a representar del 1% (33) al 3,3% (183) del total de las ofertas de la Ciudad, a lo largo del período. Esto señala que, si bien la participación de las ofertas en el DT

es pequeña con respecto a la Ciudad, esta va creciendo hasta más que triplicarse a lo largo de la serie.

Tabla 3. Oferta de terrenos en venta. Períodos 1, 5 y serie completa. Selección de unidades territoriales

	2003-2005 (1)		2015-2017 (5)		2003-2017 (serie completa)	
	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total	Total de ofertas	Participación respecto al total
TOTAL CABA	3234	100,0%	5623	100,0%	22048	100,0%
DISTRITO TECNOLÓGICO	33	1,0%	183	3,3%	498	2,3%
COMUNA 4	209	6,5%	538	9,6%	1773	8,0%
COMUNA 8	61	1,9%	48	0,9%	269	1,2%
DISTRITO DISEÑO	31	1,0%	66	1,2%	233	1,1%
DISTRITO ARTES	108	3,3%	165	2,9%	727	3,3%
DISTRITO AUDIOVISUAL	169	5,2%	422	7,5%	1549	7,0%
BARRIOS SUR CABA*	822	25,4%	1731	30,8%	6130	27,8%

Fuente: elaboración propia

Con respecto al promedio del precio (U\$S) por metro cuadrado, en la Tabla 4 se observa que entre los años previos a la ley de DT (2003-05 y 2006-08) se produce la mayor variación: un 108% para el DT, superando el 77% para la CABA. El resto de las unidades territoriales del sur también se valorizan significativamente, posiblemente debido a la recomposición del mercado inmobiliario post crisis. A lo largo de las siguientes etapas, la valorización en el DT disminuye respecto a la primera, pero sigue siendo elevada (77%, 33% y 24%), y además pasa a ser la que más se valoriza entre las unidades territoriales analizadas. Esto revela la gran dinámica del sur de la Ciudad, y especialmente del Distrito Tecnológico.

Tabla 4. Precio promedio (U\$S) por metro cuadrado y variación porcentual de las ofertas de terrenos en venta en unidades territoriales seleccionadas. Todos los períodos.

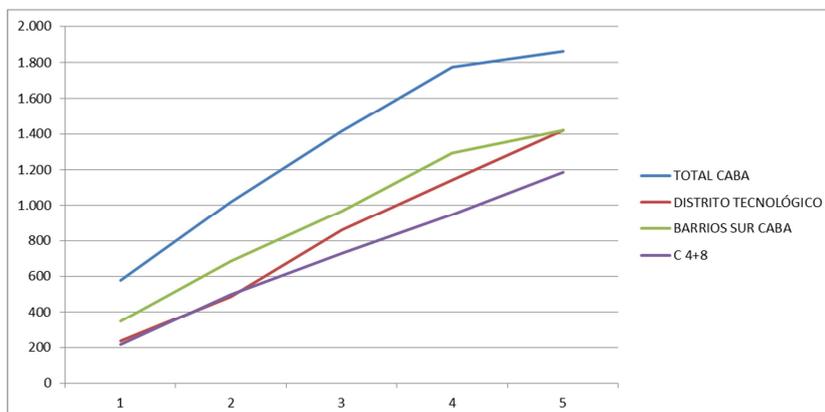
PROMEDIO USD/M2	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2017	variación porc				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	1 y 2	2 y 3	3 y 4	4 y 5	5 y 1
TOTAL CABA	576	1019	1416	1773	1863	77%	39%	25%	5%	223%
DISTRITO TECNOLÓGICO	234	486	858	1142	1418	108%	77%	33%	24%	506%
COMUNA 4	233	546	763	983	1230	135%	40%	29%	25%	429%
COMUNA 8	153	317	432	604	673	107%	36%	40%	11%	340%
DISTRITO DISEÑO	254	634	925	1219	1157	150%	46%	32%	-5%	356%
DISTRITO ARTES	260	576	831	974	1098	121%	44%	17%	13%	322%
DISTRITO AUDIOVISUAL	566	1113	1655	2095	2410	97%	49%	27%	15%	326%
BARRIOS SUR CABA*	348	687	969	1293	1422	97%	41%	33%	10%	308%

Fuente: elaboración propia

El Gráfico 1 permite analizar la dinámica de valorización del DT con respecto al sur de la Ciudad. Tomar como referencia una selección de Barrios del sur posibilita un análisis más ajustado de la dinámica de precios ya que, si comparamos cualquier unidad territorial del sur con los precios promedio absolutos del total de la Ciudad, estos quedan aún muy lejanos, invisibilizando un proceso de valorización en cambio muy acelerado. Lo que se observa es una tendencia de valorización, desplazándose desde los promedios de las comunas 4 y 8, donde se sitúan los valores más bajos de la Ciudad, hacia el promedio general de los Barrios del sur, unidad territorial que incluye barrios más consolidados en términos de precios del suelo. Este desplazamiento de los valores del DT desde promedios cercanos a las

comunas 4 y 8 hacia el promedio de los Barrios del Sur se da con claridad entre los períodos 2 y 3, es decir, inmediatamente antes de la puesta en marcha de la ley de DT y durante sus primeros años de implementación.

Gráfico 1. Precio promedio del metro cuadrado (U\$S) de terrenos para diferentes unidades territoriales de la Ciudad. Períodos 1 a 5.



Fuente: elaboración propia.

Oferta de departamentos en venta

Las ofertas de usos residenciales son un indicador sensible para observar procesos de renovación urbana excluyente: representa en concreto la posibilidad de residir en la Ciudad. En este caso, fueron analizadas 158.068 ofertas de departamentos en venta entre los años 2003 y 2016 para toda la Ciudad, que fueron agrupadas en cinco períodos: (1) 2003-2005; (2) 2006-2008; (3) 2009-2011; (4) 2012-2014 y (5) 2015-2016.

Del total de ofertas, los barrios del Sur representaron 25.136 casos, es decir, casi el 16%, de los cuales 5.717 casos (menos del 4%) corresponden a la Comuna 4. Por su parte, el área del Distrito Tecnológico representó 689 casos (entre el 0,3% y el 0,4%) del total de las ofertas de la ciudad a lo largo de toda la serie. Estos datos nos permiten señalar que la participación del DT en la dinámica inmobiliaria de los departamentos de viviendas en toda la Ciudad es mínima.

Tabla 5. Ofertas de departamentos en venta. Períodos 1, 5 y serie completa. Selección de unidades territoriales.

CANTIDAD DE OFERTAS	2003-2005 (1)		2015-2016 (5)		2003-2016 (serie completa)	
	Total de ofertas	Participación respecto al total (1)	Total de ofertas	Participación respecto al total (5)	Total de ofertas	Participación respecto al total
TOTAL CABA	21.836	100,0%	18.978	100,0%	158.068	100,0%
DISTRITO TECNOLÓGICO	77	0,4%	39	0,2%	689	0,4%
COMUNA 4	510	2,3%	690	3,6%	5.717	3,6%
COMUNA 8	89	0,4%	66	0,3%	760	0,5%
DISTRITO DISEÑO	79	0,4%	135	0,7%	1.024	0,6%
DISTRITO ARTES	286	1,3%	326	1,7%	3.154	2,0%
DISTRITO AUDIOVISUAL	678	3,1%	759	4,0%	6.838	4,3%
BARRIOS SUR CABA*	3.279	15,0%	3.138	16,5%	25.136	15,9%

Fuente: elaboración propia

Sin embargo, al analizar la evolución de la valorización porcentual en las series, los datos arrojan resultados significativos. Con respecto a los valores en dólares por metro cuadrado de las ofertas, la Tabla 6 permite verificar una valorización del 252% para el total de la CABA entre las etapas (1) y (5), superada por el promedio de los Barrios del Sur, que alcanzó casi un 300%. Para el DT, la valorización fue del 260% y se destaca en la serie el barrio de Parque Patricios, el que más se valoriza, alcanzando el 327%. El momento de máxima valorización se da en todas las categorías analizadas entre las etapas 1 y 2 (113% para el caso del DT), lo que posiblemente esté vinculado a una recomposición general del mercado inmobiliario luego de la crisis. Para las dos etapas siguientes, la valorización del DT se sostiene, pero con una pendiente más suave.

Tabla 6. Precio promedio (U\$S) por metro cuadrado y variación porcentual de las ofertas de departamentos en venta en unidades territoriales seleccionadas. Todos los períodos.

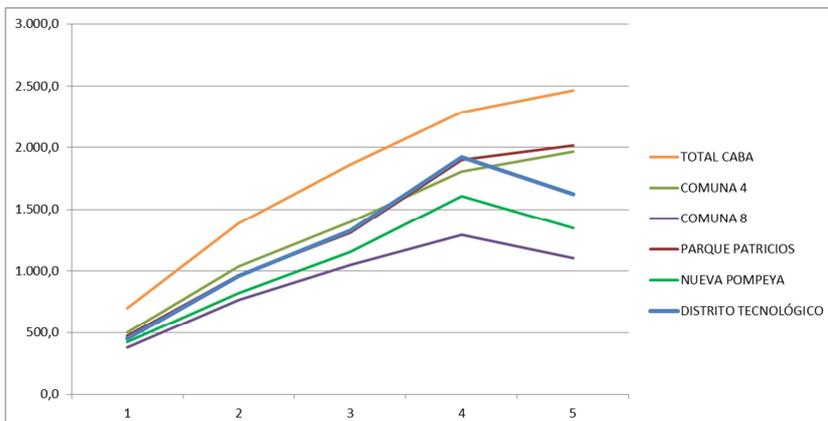
PROMEDIO USD/M2	2003-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2011 (3)	2012-2014 (4)	2015-2017 (5)	variación % 1 y 2	variación % 2 y 3	variación % 3 y 4	variación % 4 y 5	variación % 5 y 1
TOTAL CABA	698,6	1.384,1	1.859,6	2.289,2	2.461,6	98%	34%	23%	8%	252%
DISTRITO TECNOLÓGICO	451,25	959,48	1.322,21	1.921,66	1.622,81	113%	38%	45%	-16%	260%
COMUNA 4	500,1	1.034,7	1.395,3	1.803,0	1.966,7	107%	35%	29%	9%	293%
COMUNA 8	377,3	765,3	1.048,2	1.293,0	1.102,8	103%	37%	23%	-15%	192%
PARQUE PATRICIOS	472,3	962,3	1.305,9	1.900,2	2.018,6	104%	36%	46%	6%	327%
NUEVA POMPEYA	422,5	818,2	1.150,9	1.606,6	1.346,9	94%	41%	40%	-16%	219%
DISTRITO DISEÑO	565,3	1.115,3	1.500,1	1.876,4	1.946,8	97%	35%	25%	4%	244%
DISTRITO ARTES	509,6	1.060,2	1.446,0	1.749,0	1.883,4	108%	36%	21%	8%	270%
DISTRITO AUDIOVISUAL	623,7	1.429,7	1.924,0	2.412,0	2.571,1	129%	35%	25%	7%	312%
BARRIOS SUR CABA*	524,66	1.046,34	1.417,36	1.821,81	2.059,50	99%	35%	29%	13%	293%

Fuente: elaboración propia

En el Gráfico 2 se presenta la evolución de algunas unidades territoriales seleccionadas. La caída que se observa entre las etapas 4 y 5 para el DT se explica por una desvalorización de Nueva Pompeya, única unidad territorial de la Comuna 4 que cae⁵. En términos absolutos, son significativos los valores alcanzados por Parque Patricios, el Distrito de las Artes y el Distrito del Diseño hacia el último período, con valores cercanos a la media de los Barrios del Sur.

⁵ Cabe aclarar que los promedios de Nueva Pompeya y Parque Patricios incluyen ofertas por fuera del área del DT. Sin embargo, al analizar las curvas puede observarse una correspondencia entre el comportamiento de estos barrios y el DT, que permite llegar a esta conclusión. La distribución espacial de las ofertas dentro del DT será presentada en detalle en un próximo trabajo.

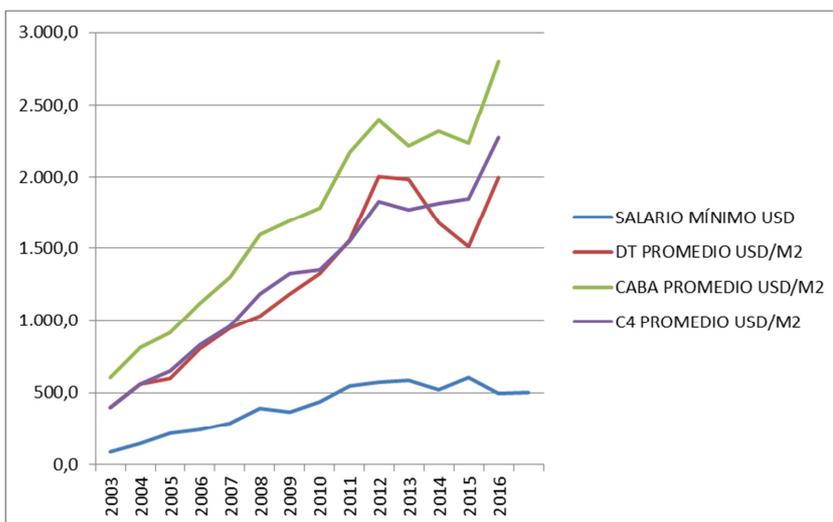
Gráfico 2. Promedio del precio por metro cuadrado (U\$S) de departamentos en venta. Selección de zonas de la CABA. Etapas 1 a 5 (2003-2016).



Fuente: elaboración propia

Sólo a modo de aproximación de la capacidad de acceso del sector trabajador a la vivienda en la ciudad, el Gráfico 3 permite comparar la evolución del Salario Mínimo, Vital y Móvil en Argentina⁶, con la del precio del metro cuadrado de departamentos en el área del DT, Comuna 4 y Ciudad. Como puede observarse, la tendencia es a que la brecha entre estas dos variables aumente, lo que representa un esfuerzo cada vez mayor para acceder a la vivienda en la Ciudad y el DT en particular.

Gráfico 3. Comparación entre la evolución del salario mínimo en Argentina y el precio promedio del metro cuadrado de departamentos en venta. Distrito Tecnológico, Comuna 4 y CABA (2003-2016)



Fuente: Elaboración propia en base al CNEPySMVyM.

⁶ Es un indicador determinado por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil de la República Argentina (CNEPySMVyM), que determina la menor remuneración mensual que debe percibir el trabajador en efectivo y sin cargas de familia, por su jornada legal de trabajo y que debe asegurar una alimentación adecuada, vivienda digna, educación, vestuario, asistencia sanitaria, transporte, esparcimiento, vacaciones y previsión.

Otro indicador de vulnerabilidad para el acceso y permanencia a la vivienda, que también interesa considerar, es el régimen de tenencia. Según datos del INDEC, en 2010 el 56% de los hogares en Parque Patricios poseían la propiedad de la vivienda y el terreno, un 4% poseían la propiedad de la vivienda sin el terreno, un 33% eran inquilinos, un 5% eran ocupantes (por préstamo o por trabajo), y un 2% presentaron otra modalidad de tenencia no especificada (Blanco *et al*, 2015). Estos datos acompañan asimismo algunas tendencias generales de la Ciudad, como lo son la caída de la propietarización y el aumento de la proporción de inquilinos/as y otros tipos de tenencia precaria de la vivienda a través del tiempo: para el censo 2001, Parque Patricios registraba un 64,44% de propietarios de la vivienda y el terreno, un 0,44% de propietarios de vivienda pero no del terreno, un 27,2% de inquilinos, un 6,10% de ocupantes y un 2% en otra modalidad de tenencia, no especificada (Cosacov *et al*, 2011). De esto se desprenden dos datos: en primer lugar, actualmente un 44% de hogares se encuentran en situación de tenencia vulnerable a cualquier proceso de valorización inmobiliaria en el barrio de estudio; y en segundo lugar, desde un análisis diacrónico, se observa que la valorización del mercado inmobiliario avanza paralelamente a la pauperización de las condiciones de residencia.

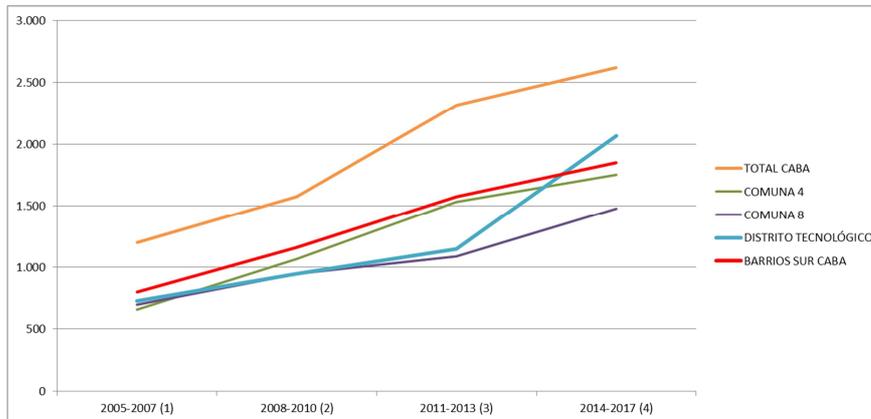
Oferta de locales en venta

Los locales comerciales representan un uso del suelo que funciona como dato *proxy* para analizar procesos de renovación urbana: la creación de nuevas centralidades (de escala urbana/metropolitana), y/o la revalorización de las viejas (de escala barrial) conlleva un cambio (cuantitativo y cualitativo) en el flujo de personas circulando, por lo que es esperable que surjan nuevas ofertas, expresión de modificaciones en las rentas comerciales potenciales. En el DT, el recambio de locales y la creación de otros nuevos es un dato muy significativo de transformación del paisaje urbano.

Se relevaron 17.487 ofertas de locales comerciales en venta para el período 2005-2017, para toda la Ciudad. Este período, con menos años, se organizó en 4 etapas: (1) 2005-2007; (2) 2008-2010 y (3) 2011-2013 y (4) 2014-2017. Del total, los Barrios del Sur representan el 23% (4.044 ofertas), registrándose una caída en la participación a lo largo de las etapas. De ese 23%, menos del 6,5% corresponde a ofertas en la Comuna 4, y un 1% al DT, proporciones similares a las del resto de las unidades territoriales analizadas. Nuevamente, esto señala que, más allá de cierta renovación y dinamización de los locales comerciales en nuestro caso de estudio, la participación real del DT en el mercado de inmuebles comerciales es marginal para explicar la dinámica a nivel CABA. No obstante, hay algunos datos interesantes al observar la participación del DT con respecto al Sur de la Ciudad.

Si se analiza el promedio del precio (U\$S) por metro cuadrado, el Gráfico 4 permite observar la gran distancia que existe entre los valores promedio de la Ciudad y las zonas del Sur. Sin embargo, al analizar la variación porcentual para cada una de las zonas, los datos revelan una gran dinámica de valorización en curso hacia el Sur de la Ciudad, y el DT en particular.

Gráfico 4. Evolución del valor por metro cuadrado de locales en venta, selección de áreas de la CABA. Períodos 2005-07, 08-10, 11-13 y 14-2017



Fuente: elaboración propia

En la Tabla 7 se observa que entre los períodos 1 y 4 la Ciudad registra una variación porcentual del 118% en los locales en venta ofrecidos. Por su parte, el promedio para los barrios del Sur registra una valorización del 129%. El DT se destaca por sobre el resto de las zonas de análisis, superando el 180%. Por los valores arrojados para los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya (178% y 94%, respectivamente), cabe suponer que la dinamización del mercado de locales comerciales en torno al corazón de Parque Patricios (Av. Caseros y La Rioja) estaría explicando dicha valorización. La destacada evolución que experimenta el DT se da sobre todo entre los períodos 3 y 4. Esto coincide con la dinámica que se observa a nivel cualitativo en la zona, con la Ley 2972 en plena vigencia y en función del traslado de la Jefatura de Gobierno (año 2015).

Tabla 7. Precio promedio (US\$) por metro cuadrado y variación porcentual de las ofertas de locales en venta en unidades territoriales seleccionadas. Todos los períodos.

PROMEDIO USD/M2	2005-2007 (1)	2008-2010 (2)	2011-2013 (3)	2014-2017 (4)	variación % 1 y 2	variación % 2 y 3	variación % 3 y 4	variación % 4 y 1
TOTAL CABA	1.201	1.575	2.314	2.620	31%	47%	13%	118%
DISTRITO TECNOLÓGICO	730	948	1.150	2.067	30%	21%	80%	183%
COMUNA 4	664	1.067	1.532	1.750	61%	44%	14%	164%
COMUNA 8	703	951	1.088	1.479	35%	14%	36%	110%
PARQUE PATRICIOS	662	1.119	1.462	1.838	69%	31%	26%	178%
NUEVA POMPEYA	818	796	1.234	1.586	-3%	55%	29%	94%
BARRIOS SUR CABA*	805	1.162	1.572	1.847	44%	35%	17%	129%

Fuente: elaboración propia

Oferta de oficinas en venta

Finalmente, el relevamiento de ofertas de oficinas en venta abarcó los años 2014, 2016 y 2017. Como se trata una serie corta, a diferencia del resto de las tipologías

inmobiliarias, en este caso no se construyeron periodizaciones. Fueron analizadas 4.843 ofertas para toda la Ciudad a lo largo de la serie⁷.

Al comparar la participación de los sectores analizados con respecto al total de la Ciudad, se observa que los Barrios del Sur tuvieron 336 ofertas a lo largo de toda la serie, lo que representa casi el 7% del total. De ese 7%, un 2,4% corresponde a ofertas en la Comuna 4, y alrededor del 1,2% al DT. Esto señala de nuevo que, más allá de cierta renovación y dinamización del mercado de alquileres de oficinas en nuestro caso de estudio, su participación real en el mercado aun es despreciable para explicar la dinámica a nivel CABA.

Al analizar la evolución de cantidad de ofertas a lo largo del período, la Tabla 8 permite observar que para el total de la Ciudad el crecimiento fue del 3% entre 2014 y 2017, al tiempo que para la Comuna 4 las ofertas crecen un 48%. Dentro de la Comuna, sin duda la unidad territorial que se destaca es el DT, cuyas ofertas aumentan casi un 90% respecto al total de la Ciudad entre los extremos del período, frente a un 22% para el Distrito de las Artes, un crecimiento nulo para el Distrito del Diseño y una caída del 14% para los Barrios del Sur y el Distrito Audiovisual. A partir de esto, y con las reservas metodológicas antes señaladas, sería posible afirmar que la dinámica del mercado de oficinas hacia el Sur de la Ciudad (e inclusive el Distrito Audiovisual) entre 2014 y 2017 puede explicarse casi exclusivamente por aquello que acontece en el Distrito Tecnológico.

Tabla 8. Cantidad ofertas de oficinas en venta 2014-2017. Selección de unidades territoriales.

CANTIDAD DE OFERTAS	2014	2016	2017	variación % 2014-2017
TOTAL CABA	1862	1060	1921	3%
DISTRITO TECNOLÓGICO	19	5	36	89%
COMUNA 4	40	16	59	48%
COMUNA 8	1	2	1	0%
PARQUE PATRICIOS	19	5	29	53%
NUEVA POMPEYA	5	0	9	80%
DISTRITO DISEÑO	0	3	3	-
DISTRITO ARTES	18	14	22	22%
DISTRITO AUDIOVISUAL	112	48	96	-14%
BARRIOS SUR CABA*	149	59	128	-14%

Fuente: elaboración propia

Si bien el mercado inmobiliario de oficinas en el sur de la Ciudad es muy pequeño, al analizar el precio promedio en dólares por metro cuadrado ofrecido, las cifras que arrojan los datos de 2017 también son significativas. Para este último año, el precio promedio de la CABA fue de U\$S 2.136 el metro cuadrado, y de U\$S 1.722 para los Barrios del Sur. El DT presenta valores similares al promedio de toda la

⁷ En esta serie nos enfrentamos a tres limitaciones propias de los datos originales, provenientes de relevamientos oficiales: la escasa cantidad de ofertas por año para las categorías que estamos analizando, la fuerte diferencia interanual en la cantidad de ofertas, y un período comparativamente breve –de cuatro años con tres relevamientos anuales-. Dichas limitaciones dificultan un análisis diacrónico representativo del comportamiento de algunas de las categorías. Sin embargo, las mayores oscilaciones se dan sobre todo en el año 2016, hacia la mitad de la serie, por lo que no alteran el análisis general entre los extremos de la serie.

Comuna 4 (U\$S 1.823), que superan la media de los Barrios del Sur, lo que revela una importancia relativa de esta Comuna en los precios de oferta de oficinas.

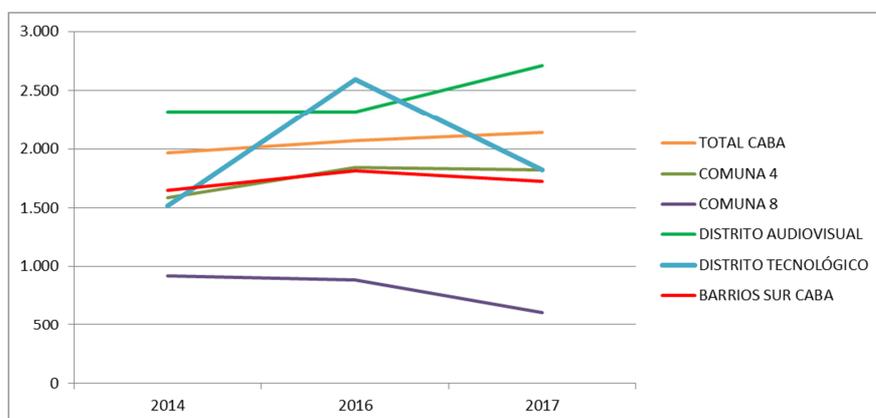
Respecto a la evolución entre los extremos de la serie, en la Tabla 9 se observa que la valorización para el promedio de la CABA fue del 9%. Por su parte, las categorías del sur de la Ciudad arrojan resultados dispares: la Comuna 4 duplica esta valorización, con un 18%, pero los Barrios del Sur se valorizan por debajo del promedio de la Ciudad: un 5%. Por su parte, el DT se valoriza un 20%, superando el resto de las unidades territoriales. En el Gráfico 5 se destaca además un salto para 2016 en el DT, donde el precio de las oficinas supera inclusive el promedio de toda la Ciudad y del Distrito Audiovisual (emplazado en la zona norte, más valorizada). Esto coincide con las declaraciones en entrevistas exploratorias de representantes de inmobiliarias destacadas del DT (Puebla). Sin embargo, se observa una significativa caída en el 2017 para varias unidades territoriales, siendo el DT, junto con la Comuna 8, la que más cae (30%). Esto puede explicarse por un reacomodamiento de los precios de mercado luego de un fuerte efecto de expectativas en la zona, así como también por la crisis económica en general. De todos modos, dadas las consideraciones metodológicas señaladas, conviene tomar estos datos cautelosamente.

Tabla 9. Precio promedio (U\$S) por metro cuadrado y variación porcentual de las ofertas de locales en venta en unidades territoriales seleccionadas. Años 2014, 2016 y 2017.

PROMEDIO USD/M2	2014	2016	2017	variación % 2014-2016	variación % 2016-2017	variación % 2014-2017
TOTAL CABA	1.963	2.069	2.136	5%	3%	9%
DISTRITO TECNOLÓGICO	1.521	2.592	1.823	70%	-30%	20%
COMUNA 4	1.588	1.840	1.824	16%	-1%	15%
COMUNA 8	916	881	609	-4%	-31%	-33%
DISTRITO DISEÑO	-	1.477	1.280	-	-13%	-
DISTRITO ARTES	1.711	1.886	1.557	10%	-17%	-9%
DISTRITO AUDIOVISUAL	2.317	2.319	2.709	0%	17%	17%
BARRIOS SUR CABA*	1.647	1.811	1.722	10%	-5%	5%

Fuente: elaboración propia

Gráfico 5. Precio promedio del metro cuadrado ofrecido de oficinas en venta (U\$S/M2). CABA, categorías seleccionadas. Años 2014, 2016 y 2017.



Fuente: elaboración propia

Algunas conclusiones preliminares

Este trabajo se limitó a presentar avances de una investigación en curso y, por lo mismo, las conclusiones son preliminares. Será necesario apuntalar los resultados de este análisis con otros indicadores de dinámica inmobiliaria, como lo son la cantidad y superficie de permisos de obra solicitados, y contrastarlos con otros indicadores de solvencia económica de los/as residentes.

Los datos que fueron analizados en este relevamiento histórico de ofertas en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires, permiten corroborar algunas de las hipótesis de trabajo iniciales, así como también apuntalar y relativizar lo que varias investigaciones vienen señalando para el sur de la Ciudad. Se verifica que, para todas las tipologías inmobiliarias, la valorización de la zona sur supera la media de la Ciudad. Esto ha sido señalado por el GCBA como una mejora en el indicador de *equitatividad del suelo* (GCBA-MDU, 2013). Sin embargo, los valores absolutos de las unidades territoriales dentro de las comunas 4 y 8 están aún muy por debajo del promedio de la Ciudad, e incluso de la media de "Barrios del sur". Esto muestra que la histórica diferencia norte-sur del mercado inmobiliario en Buenos Aires sigue siendo contundente y, aunque el proceso de valorización podría estar reduciendo esa brecha, los datos para apuntalar esta hipótesis son aún débiles.

En este sentido, es destacable la correlación entre las políticas de desarrollo urbano, en particular los Distritos Económicos, y la valorización del sur. Aquí, el DT muestra ser el más "exitoso", con un ritmo de crecimiento muy acelerado respecto al resto de las unidades territoriales analizadas. Dicha valorización parece estar asociada directamente a los nuevos usos TIC: terrenos, oficinas y locales. Esta correlación refuerza la importancia de hacer un análisis cauteloso de las transformaciones recientes en el mercado inmobiliario de la Ciudad, habida cuenta de la volatilidad de este mercado y por el contrario de las inercias territoriales o rugosidades (Santos, 1986) –expresadas históricamente en las ventajas del norte respecto al sur– que constituyen, en última instancia, los móviles fundamentales que explican la renta diferencial del suelo urbano. En función de estas consideraciones, cabe preguntarse ¿cuál será el *móvil* de las empresas TIC, cumplidos los años de exenciones impositivas?, ¿este territorio alcanzará las ventajas de localización de la zona norte y centro?, ¿cómo se articularán las políticas de desarrollo del sur con el nuevo Código Urbanístico (que habilitará una nueva brecha de renta en el norte)?

Con respecto a la segunda hipótesis a contrastar, la valorización de los precios de departamentos –quizás el indicador más sensible para medir el carácter excluyente de la renovación– también es significativa. En muchas unidades territoriales, entre las que se destacan Parque Patricios, Distrito del Diseño y Distrito de las Artes, los precios se acercan a la media de los Barrios del sur, aunque aún se encuentran muy por detrás de la media de la Ciudad. Aun así, la valorización de los departamentos en el DT contrasta fuertemente con la evolución del salario mínimo, y se da en simultáneo a una evolución regresiva de la condición de tenencia de vivienda en Parque Patricios, reforzando el carácter excluyente de la renovación en curso. Frente al contundente proceso de valorización inmobiliaria

en curso en el DT, se vuelve central el hecho de que las políticas de Distritos no prevén herramientas “anti-gentrificación” de ningún tipo. Queda pendiente un análisis crítico de la posibilidad de poner en juego instrumentos de gestión capaces de controlar las tendencias del mercado aquí presentadas.

Bibliografía y fuentes

BAER, Luis (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano*. Tesis doctoral. FFyL-UBA

BAER, Luis y KAUW, Mark. (2016) “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013”. *EURE*, vol 42, p. 5-25

BAER, Luis y DI GIOVAMBATTISTA, Ana (2018) “Nuevas condiciones de acceso residencial en la Ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal”, *Voces en el fénix* N°71

BLANCO, Jorge. y APAOLAZA, Ricardo (2016) “Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación”. En: *Revista INVI*, vol. 31, N° 88. 73-98. Santiago de Chile

BLANCO, Jorge, APAOLAZA, Ricardo y LERENA, Natalia (2015) “Gentrificación, movilidad y capital espacial: una exploración del barrio de Parque Patricios, Buenos Aires” en: *Conferencia Anual COES 2015 “Conflictos urbanos y territoriales: ¿desafiando la cohesión social?”* Santiago, Chile, 17-20 Noviembre.

CEDEM (2011) *La apuesta del Distrito Tecnológico en el Sur de la Ciudad. Un análisis de la estructura de ocupación de la zona*. DGEyC, GCBA

CEDEM (2013) *La apuesta del Distrito Tecnológico en el Sur de la Ciudad. Un análisis de la estructura de ocupación de la zona (segundo informe)*. DGEyC, GCBA

CIPPEC (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 N°118.

CIPPEC (2014) *Diagnóstico de Crecimiento con equidad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Documento de trabajo N°124

DE MATTOS, Carlos (2004). De la planificación a la *governance*: implicancias para la gestión territorial y urbana. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, N° 107, Curitiba.

DEPETRIS, Pablo (2016). *Transformación y revitalización urbanas en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires: El caso del Distrito Tecnológico (2008-2014)*. Tesis de licenciatura. FFyL-UBA

DÍAZ, Mariela, Nicolás FERME y Tomás RASPALL (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*. Jornadas de Sociología. La Plata

ESPINA, Héctor; FORAY, Facundo; LERENA, Natalia y MORONI, Martín (2013) "Planeamiento Estratégico en la Ciudad de Buenos Aires: ¿qué ciudad desea el Modelo Territorial?", *XIV EGAL* Lima, 8-12 de abril.

GARNIER, Jean Pierre (1976). "Planificación urbana y neocapitalismo". *Geocrítica* N° 6, año 1. Barcelona

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (2006) *Plan Urbano Ambiental*. GCBA

GOICOECHEA, María Eugenia. (2014) "La ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico de Parque Patricios". *QUID 16*, N°4

GOICOECHEA, María Eugenia. (2017a) *Distritos creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015)*. Tesis doctoral.

GOICOECHEA, María Eugenia. (2017b) "Renovación urbana en el sur porteño y el "éxito" del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario". *QUID 16*, N°7

GOICOECHEA, María Eugenia. (2018) "¿Desarrollo en el sur de Buenos Aires? Renovación urbana y valorización inmobiliaria" en *Bitácora*, N°28 mayo-agosto.

GONZÁLEZ REDONDO, Carolina (2018) *Del Distrito Gubernamental a la nueva Sede de Gobierno. Disputas en torno al espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires*. Tesis de Maestría inédita. FFyL. UBA

GUEVARA, Tomás (2015) *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y proceso de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. Tesis de doctorado en Ciencias Sociales, Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires

HARVEY, David (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal

HERZER, H. y M. Di Virgilio (2011), "Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: ¿quiénes, cuántos, cómo y por qué?", *Realidad Económica*, núm. 262, pp. 131-158.

HERZER, Hilda (2008) *Con el corazón mirando el sur: Transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial

JAJAMOVICH, Guillermo (2012) "Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires" *Café de las Ciudades*, año 11

JARAMILLO, Samuel (2006) Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá. *Documento CEDE*, 2006, N° 2006-40. Universidad de los Andes, Bogotá

LERENA, Natalia (2016) "Crónica de un negocio anunciado: operaciones de recalificación industrial en Barcelona y Buenos Aires", *URBS*, vol 6

LOBATO CORREA, Roberto (1993) *O espaço urbano*. Ed. Ática. Río de Janeiro. Capítulo 4: procesos y formas espaciales

LÓPEZ-MORALES, Ernesto. (2013). "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria". *Revista de geografía Norte Grande*, (56), 31-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>

MDU-SSPLAN (2011), *Modelo Territorial 2010-2060*. GCBA.

NOVAIS, Pedro (2010) *Uma estratégia chamada planejamento estratégico*. Río de Janeiro: 7 letras.

RAMÍREZ VELÁZQUEZ, Blanca (2016) "La ciudad gentrificada: del proceso a la adjetivación". *III Seminario internacional de la Red Latinoamericana de investigadores sobre teoría urbana*. Querétaro, México, 5-7 de octubre

RODRÍGUEZ, Carla y DI VIRGILIO, Mercedes (2014) "Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular", *Revista de Direito da Cidade*, vol 06. Río de Janeiro

SANTOS, Milton (1986) *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec. (1ª ed., 1978) Trad.cast. Por una geografía nueva. Madrid: Espasa Calpe, 1990

SLATER, Tom. (2009) "Missing Marcuse: On gentrification and displacement". *City*, 13:2. pp. 292-311.

SMITH, Neil (2002), "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy", en *Antipode*, no. 34, pp. 427-450.

SMITH, Neil (1996) *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge

SOCOLOFF, I., COLOMBO, A., KITAY, I., MALTZ, H., RULLANSKY, I., SEIA, G., STIBERMAN, L. y URDAMPILLETA, M. (2012). "Gobernar Buenos Aires. Un estudio

sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (2008-2012)". *VII Jornadas de Sociología*, La Plata

TILLMAN, Richard; LERENA, Natalia; APAOLAZA, Ricardo (2016) Ponencia: "Sobre subterráneos, bicisendas y ciudades para pocos. La doble función del transporte en los procesos de gentrificación de Parque Patricios, Buenos Aires" en *Congreso Internacional Contested Cities*. Madrid, 4-7 julio

VAINER, Carlos (2000) "Patria, empresa e mercadería. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano". En: Arantes, Otília; Vainer, Carlos y Maricato, Erminia (Coords.) *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Río de Janeiro: Voze

VECSLIR Lorena y CICOLELLA, Pablo (2011) "Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires". En: *Revista de Geografía Norte Grande*, Nro 49: 63-78

ZAPATA, M. Cecilia (2016) "De los programas llave en mano a los programas por autogestión". *Un análisis de los modos de producción de vivienda de interés social en la Ciudad de Buenos Aires*. Tesis Doctoral en Ciencias Sociales. Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires