

Renovación urbana y micro-dinámicas de valorización territorial: una indagación multiescalar en el Distrito Tecnológico, CABA

Natalia Lerena Rongvaux¹

Universidad de Buenos Aires /
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

@ [lerena.natalia@conicet.gov.ar]

RECIBIDO 15-02-2021

ACEPTADO 26-04-2021

Cita sugerida: Lerena Rongvaux, N. (2021) Renovación urbana y micro-dinámicas de valorización territorial: una indagación multiescalar en el Distrito Tecnológico, CABA. Revista *Huellas*, Volumen 25, N° 1, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2021-2513>

Resumen

Como parte de un conjunto de políticas de renovación urbana en áreas estratégicas de la Ciudad de Buenos Aires, en el año 2008 se crea el Distrito Tecnológico, situado en la Comuna 4, un área pericentral, históricamente relegada por el capital y el Estado. El presente trabajo se propone analizar los efectos territoriales del Distrito Tecnológico en la valorización del mercado inmobiliario y los cambios en los usos del suelo. Desde un enfoque multiescalar, se indaga especialmente en la escala micro-territorial, a partir de la exploración de los comportamientos diferenciales de cuatro zonas dentro del área del Distrito Tecnológico. La metodología, de tipo cuali-cuantitativa, se basó en el análisis de las ofertas de venta de terrenos, departamentos, locales comerciales y oficinas en el Distrito Tecnológico, y de los cambios en los usos del suelo, entre los años 2006 y 2017. Los resultados revelan que, si bien existe una acelerada valorización inmobiliaria y del suelo en el Distrito Tecnológico en comparación con otras áreas de la Ciudad, la renovación es selectiva en el territorio. Dichos efectos territoriales tienden a reforzar patrones preexistentes y desiguales de valorización entre las diferentes zonas del Distrito.

Palabras clave: renovación urbana; valorización territorial; mercado inmobiliario; Ciudad de Buenos Aires



Urban renewal and micro-dynamics of territorial valorization: a multi-scale exploration in the Technological District, Buenos Aires Autonomous City

Abstract:

As part of a set of urban renewal policies in strategic areas of the Autonomous City of Buenos Aires, in 2008 the Technological District was created; which is located in Commune 4, a south-peripheral area, historically dismissed by capital investments and by the State. This paper aims at analysing the territorial effects of the Technological District in the valorisation of the real estate market and the changes in land use. From a multi-scalar approach, it focuses in the micro-territorial scale, from the exploration of four different zones within the area of the Technological District. The qualitative-quantitative methodology was based on the analysis of the sale offers of land, apartments, storefronts and offices in the Technology District, and the changes in land use, between 2006 and 2017. The results reveal that there is an accelerated real estate and land valorisation in the Technological District in comparison with other areas in the City. However, the renewal is selective in the territory. This tends to reinforce pre-existing and unequal patterns of appreciation among the different areas of the District, which allows to qualify the “success” of the policy.

Keywords: urban renewal; territorial appreciation; real estate; Buenos Aires city; scales of analysis

Renovação Urbana e microdinâmicas de valorização territorial: uma investigação de múltipla escala no Distrito Tecnológico, CABA

Resumo

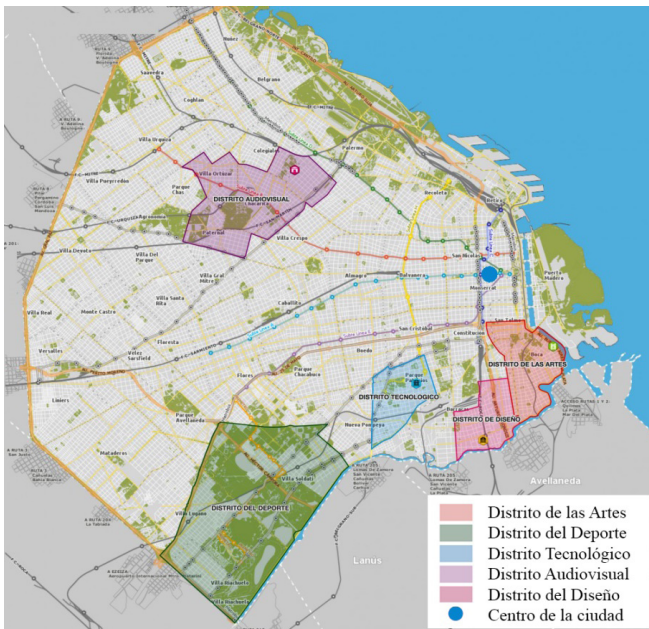
Como parte de um conjunto de políticas de renovação urbana nas áreas estratégicas da cidade de Buenos Aires, no ano 2008 cria-se o Distrito Tecnológico, localizado na Comuna 4, uma área pericentral, historicamente relegada pelo capital e o Estado. O presente trabalho, propõe analisar os efeitos territoriais do Distrito Tecnológico na valorização do mercado imobiliário e as mudanças no uso do solo. A partir de um enfoque de múltipla escala, indaga-se especialmente na escala micro territorial a partir da exploração dos comportamentos diferenciados de quatro zonas dentro da área do Distrito Tecnológico. A metodologia, de tipo quali-quantitativa, baseou-se na análise das ofertas de venda de terrenos, apartamentos, espaços comerciais e escritórios no Distrito Tecnológico, e nas mudanças no uso do solo entre os anos 2006 e 2017. Os resultados revelam que, se bem existe uma acelerada valorização imobiliária e do solo no Distrito Tecnológico em comparação com outras áreas da cidade, a renovação é seletiva no território. Isto reforça padrões herdados desiguais de valorização entre as diferentes zonas do Distrito, o que permite matizar o “êxito” da política.

Palavras-chave: renovação urbana; valorização territorial; mercado imobiliário; Cidade de Buenos Aires; escala de análise

Presentación del problema

En Ciudad de Buenos Aires, tiene lugar en la última década un conjunto 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 (Lerena, 2019). En este marco, importantes áreas de la Ciudad han sido afectadas por políticas de renovación urbana, a partir de caracterizarlas como históricamente deterioradas y/o subutilizadas, con un pasado industrial desarticulado desde la reestructuración industrial de los años 70, escasa presencia del Estado y el mercado, y concentración de población trabajadora de bajos ingresos. Así, la Comuna 4, localizada en el pericentro² sur de la Ciudad, viene siendo foco de intervenciones a través de la creación de diferentes Distritos Económicos especializados (“Distrito del diseño”, en Barracas, “Distrito de las Artes” en La Boca y “Distrito Tecnológico” en Parque Patricios y Nueva Pompeya) y de importantes intervenciones sobre el espacio y equipamiento público, orientadas a modificar la calidad urbana en materia de seguridad, transporte, espacios verdes, etc. (Ver Figura N° 1).

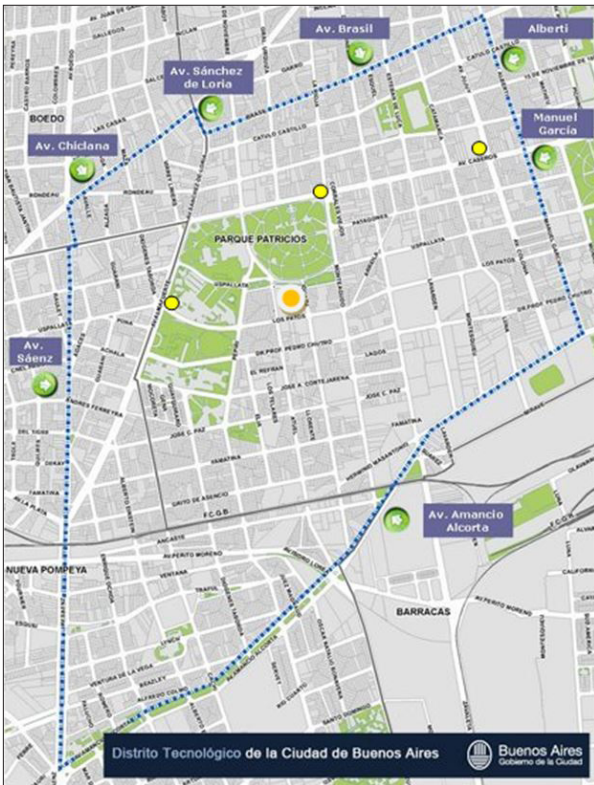
Figura N° 1. Distritos Económicos de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Lerena y Orozco (2019). Nota: el Distrito Audiovisual, ubicado al norte de la Ciudad, presenta algunas particularidades y por eso no fue incluido en el análisis, cuyo foco estuvo en el sur.

Básicamente, los Distritos Económicos se basan en la generación de incentivos fiscales para la radicación de empresas de una misma rama, especialmente las llamadas “economías o industrias creativas”³. El supuesto en el que se apoyan estas políticas es que la radicación de este tipo de industrias, así como la creación de nuevas centralidades en territorios con una economía urbana deteriorada, genera sinergias locales que revalorizan los barrios. La promoción de distritos económicos o creativos forma parte de una “receta” de políticas urbanas de origen empresarial, que ha circulado en las últimas tres décadas alrededor del mundo, impulsada por organismos internacionales y gobiernos locales, en paralelo a los procesos de descentralización política, fenómeno que ha sido estudiado como “circulación de políticas” (Baker y Temenos, 2015; Jajamovich, 2016; González, 2011, Gonzalez Redondo, 2019).

Figura N°2. Área comprendida y límites del Distrito Tecnológico, según la Ley 2972/08



Fuente: Elaboración propia en base a Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El punto naranja indica la sede de la Jefatura de Gobierno, los puntos amarillos las nuevas estaciones del subte H.

El Distrito Tecnológico (DT), sancionado bajo la ley 2972 en el año 2008, se ubica parcialmente en los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y en menor medida Boedo⁴, y busca atraer empresas de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC), ofreciendo acompañamiento en el negocio, importantes beneficios fiscales y un conjunto amplio de inversiones públicas en infraestructura y servicios para reacondicionar el área (Figura N°2).

Considerado como unidad territorial, el DT se caracteriza por tener un perfil tradicionalmente obrero y gran identidad barrial. Sin embargo, una mirada “hacia adentro” revela que se trata de un área bastante heterogénea: la Av. Caseros, que circula de este a oeste, constituye material y simbólicamente una frontera entre un norte predominantemente residencial de clase media y media baja, y un sur, históricamente ocupado por usos industriales, equipamiento urbano “no deseado” y viviendas de clase media y baja. En efecto, desde el siglo XIX, al sur de Av. Caseros (que además constituyó un límite ambiental, pues hacia el sur eran parte de la llanura de inundación del Riachuelo) se ubicaron industrias asociadas a los mataderos que allí se encontraban (curtiembres, graserías y jaboneras); durante el siglo XIX, en este mismo sector se localizaban además un cementerio, una cárcel, un basural, entre otros usos que, tiempo después, fueron reemplazados. Hacia fines del siglo XIX se desarrollaron loteos populares y se instaló equipamiento de salud, dotando poco a poco a este sector del barrio de un perfil más residencial. Ya entrado el siglo XX, tanto al norte como al sur de Av. Caseros se inauguraron importantes equipamientos públicos como escuelas, bibliotecas y clubes, así como también fueron construidos barrios y viviendas obreras colectivas. A partir de la década del setenta, la zona se refuncionalizó: las industrias se desplazaron hacia la periferia del área metropolitana y fueron reemplazadas por usos logísticos (transporte y depósitos), y algunas parcelas quedaron desocupadas. Esta trayectoria es significativa para el análisis de los efectos de la renovación urbana en diferentes sectores del DT.

Tomando como antecedente un conjunto amplio de investigaciones sobre la zona sur de la CABA (Herzer, 2008; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Guevara, 2015; Goicoechea, 2016; Arqueros Mejica, 2017), muchos trabajos analizan los efectos socio-territoriales de los Distritos Económicos. Algunos se centran en las transformaciones socio-territoriales, con énfasis en la dinámica inmobiliaria y en los cambios en los usos del suelo (Lerena, 2019; Goicoechea, 2016; Lerena y Gonzalez Redondo, 2021). Otro grupo de trabajos pone el foco en la dimensión simbólica de estas transformaciones (Hernández, 2017; Thomasz, 2016), en las narrativas que se construyen para legitimar las políticas (Gonzalez Redondo, 2019) y en la relación entre cultura y capital creativo (Carmona, 2017; Goicoechea,

2016); finalmente, algunos se preguntan por las racionalidades políticas de las autoridades locales (Socoloff *et al.*, 2012) y por los aspectos normativos de estas políticas, en clave comparativa entre distritos (Arqueros y Gonzalez, 2017).

En general, estos trabajos analizan los Distritos como unidades territoriales totales. Son menos los trabajos que ponen el foco en su escala micro-territorial, es decir, en las heterogéneas transformaciones que se dan *al interior* de los Distritos (ver Lerena, 2019; Goicoechea, 2016; Goicoechea *et al*, 2020), a las que en este trabajo referiremos como “micro-dinámicas territoriales”. Este enfoque resulta relevante para el análisis empírico de los efectos de las políticas territoriales, pues permite examinar a diferentes escalas el éxito de las mismas. En este sentido, el presente trabajo, de carácter empírico, tiene como objetivo examinar: ¿qué efectos territoriales en el mercado inmobiliario y los usos del suelo se registran en el Distrito Tecnológico?, ¿qué características asumen las transformaciones que tienen lugar en el área?, ¿en qué medida los cambios pueden explicarse por la incidencia de políticas de renovación urbana?, y, especialmente, ¿cómo es su distribución territorial y qué efectos socio urbanos tiene dicha distribución?

La hipótesis que orientó el trabajo fue que, a pesar de que I Distrito Tecnológico se promociona desde el estado local como un “éxito” en materia de desarrollo territorial, a partir de considerar el aumento del precio del suelo en el sur como un indicador de “equitatividad territorial” a escala de la Ciudad, las dinámicas de renovación urbana que tienen lugar en el Distrito Tecnológico son heterogéneas y reproducen los patrones de valorización previos, reforzando los valores del mercado inmobiliario y la centralidad en la localización de los nuevos usos del suelo en las áreas previamente consolidadas (al norte del barrio de Parque Patricios), sin lograr dinamizar las áreas históricamente deterioradas (sur del barrio de Parque Patricios y barrio de Nueva Pompeya).

El trabajo se organiza de la siguiente manera: en un primer lugar, se introducen los elementos conceptuales que enmarcan el análisis del caso. Luego, se presenta la metodología desplegada para desarrollar la investigación. En tercer lugar, se analiza la valorización del mercado inmobiliario y de suelo del Distrito Tecnológico a dos escalas: con respecto al resto de la Ciudad y a otros distritos, y entre las diferentes zonas dentro del mismo Distrito Tecnológico. En cuarto lugar, se analizan las transformaciones en los usos del suelo a escala micro-territorial del Distrito Tecnológico, atendiendo en particular a la distribución de las inversiones públicas y la radiación de empresas de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TICs). Por último, se recuperan los principales hallazgos y se exponen las conclusiones.

Breves notas sobre la relación entre valorización del espacio, rentas del suelo y renovación urbana

De acuerdo con Moraes y Da Costa (2009), toda construcción, conservación y modificación de formas humanizadas sobre el espacio representa una creación de valor. La *valorización del espacio* puede entenderse, entonces, como un proceso histórico de cristalización del trabajo humano en un territorio. En esta línea, los territorios poseen una “herencia espacial” (Santos, 1996), a través de la cual puede leerse su proceso de valorización. Resulta interesante pensar que esta herencia espacial, o *rugosidades*, no son solo un dato de la geografía histórica de los lugares, sino que pueden constituirse, además, en fricciones para la acumulación futura; es decir, como inercias territoriales, que entran en tensión con nuevas dinámicas de valorización. Aunque Santos acuñó el término *rugosidades* para hacer referencia sobre todo a la expresión material de la producción del espacio, el concepto permite pensar en inercias inmateriales que organizan la producción del espacio, como lo son la identidad del lugar (donde ciertos grupos pueden oponerse a lo nuevo) y los distintos cuerpos normativos (planeamiento, ordenamiento territorial, otras leyes).

El Estado históricamente ha cumplido un rol clave en la valorización del espacio urbano, a partir de la provisión de valores de uso indispensables para la producción y reproducción social (Topalov, 1979). Al contrario de pensar que desde la reestructuración neoliberal esto se ha modificado, dando lugar a un *laissez faire*, la evidencia demuestra que, en el marco del urbanismo neoliberal (Theodore, Peck y Brenner, 2015), el estado —en particular el estado local— asume un rol fundamental en la valorización, a través de normativas, narrativas e inversión en el entorno construido, absorbiendo en muchas ocasiones el riesgo, mientras el sector privado concentra los beneficios.

La valorización del espacio se manifiesta en las formas de renta del suelo: el valor-trabajo acumulado de un territorio (a través del esfuerzo privado, pero sobre todo de las obras públicas en servicios e infraestructura y de las normativas urbanísticas) es el que dota de valor y forma el precio del suelo urbano (Topalov, 1979; Jaramillo, 2009). En otras palabras, las áreas mejor dotadas de servicios, infraestructuras y con mayores permisos para la construcción reportan los precios más altos del mercado inmobiliario. Es por eso que el rol del Estado es central para organizar la estructura de rentas y de usos del suelo de la ciudad, y es responsable de la dinamización desigual de sus unas áreas frente a otras.

Finalmente, los usos del suelo también están estrechamente vinculados a la estructura de rentas: desde un punto de vista empírico, la literatura existente confirma que la tendencia general, en las áreas que

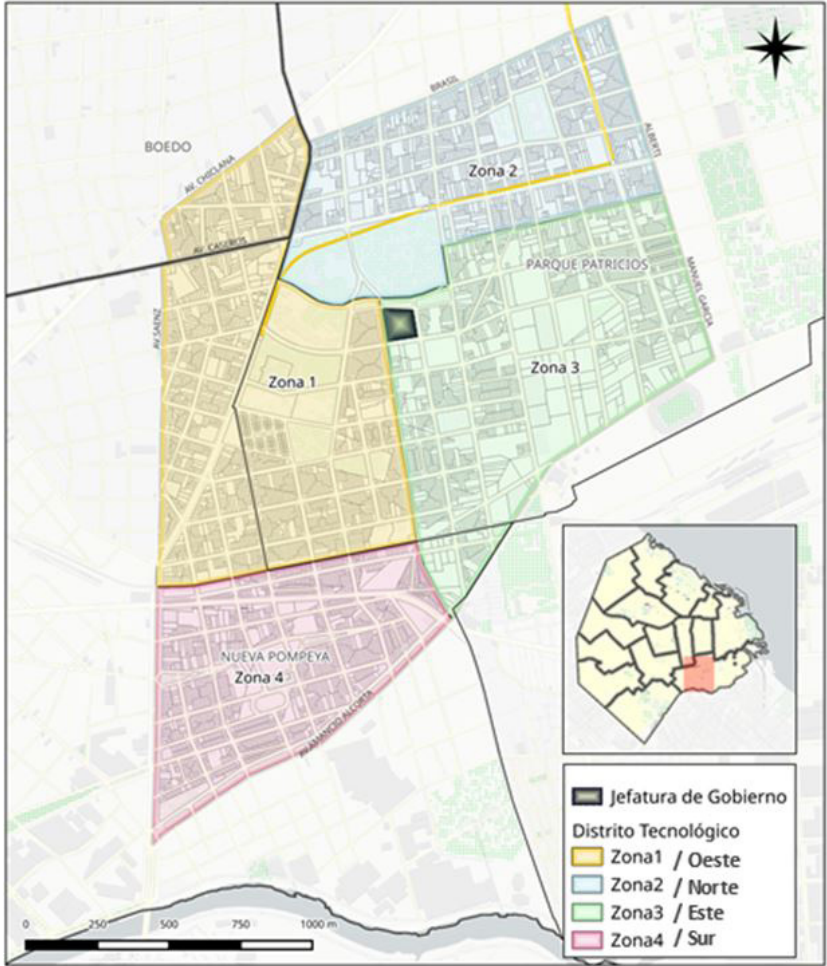
atravesan procesos de renovación urbana en ciudades capitalistas, es a la valorización expresada en el reemplazo de usos del suelo menos rentables por otros más dinámicos, en general destinados a usuarios más solventes. Los emplazamientos que se encuentran en proceso de valorización están sometidos,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

Consideraciones metodológicas

Para analizar los efectos territoriales de la renovación urbana en el Distrito Tecnológico, se consideraron dos variables, a saber: a) cambios en los usos del suelo y b) valorización del mercado inmobiliario y del suelo. Los cambios en los usos del suelo fueron identificados a partir de dos fuentes: el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) realizado por el Gobierno de la Ciudad (GCABA) en los años 2008 y 2016 y el relevamiento en campo propio. Por su parte, la valorización del mercado inmobiliario y de suelo fue examinada a partir de la sistematización y depuración de una base de alrededor de 240 mil ofertas de distintas tipologías inmobiliarias en venta para toda la ciudad, publicadas en distintos portales entre los años 2006 (previo a la sanción de la Ley de Distrito Tecnológico) y 2017. Se consideró el precio por metro cuadrado en venta de departamentos, locales comerciales, oficinas y terrenos. Esta base tiene como origen datos públicos disponibles en el portal oficial Buenos Aires DATA⁵.

Considerando que el trabajo involucra distintas escalas de análisis territorial, todos los datos relevados fueron analizados a partir de unidades territoriales significativas, construidas a los fines de esta investigación. Así, en una primera escala se analiza el comportamiento del mercado inmobiliario y de suelo en el Distrito Tecnológico con respecto a otras unidades territoriales, como algunas Comunas, otros distritos económicos y la dinámica promedio de la Ciudad. En una segunda escala, se examinan específicamente las transformaciones en el mercado inmobiliario y los usos del suelo *dentro* del Distrito Tecnológico. Para esto, se diseñó una zonificación considerando principalmente: los usos del suelo predominantes, la localización de las nuevas empresas TIC y las inversiones públicas recientes⁶. Así, las zonas definidas fueron las siguientes (ver Figura N°3):

Figura N° 3. Zonificación propuesta para el análisis micro territorial del Distrito Tecnológico



Fuente: elaboración propia.

Zona Oeste: Ubicada al oeste del Distrito, se trata de una zona residencial de densidad media-alta y comercial de escala barrial, de población de clase media o media baja, con parcelas pequeñas y un tejido urbano consolidado.

Zona Norte: Las condiciones en cuanto a la distribución de los usos del suelo son similares a las de la Zona Oeste, aunque además concentra históricamente el centro comercial, cultural y social del barrio de Parque Patricios. Cuenta con importante valor patrimonial, pocos signos de dete-

rioro y en general habitan sectores de clase media. Es la zona localizada más cerca del centro de la Ciudad y puede considerarse el centro del Distrito Tecnológico.

Zona Este: Al sudeste de esta Zona se concentra un área de grandes lotes, destinados a usos logísticos (galpones, depósitos, estacionamientos) e industriales. El resto de la Zona Este (la mayor superficie) se destina a usos residenciales de muy baja densidad, de sectores medios y medios bajos. Esta zona prácticamente no cuenta con ejes comerciales y presenta signos de deterioro del espacio público. Se trata de una “zona de oportunidad” para la renovación, por la combinación entre una vacancia de sus grandes predios –desocupados y en proceso de refuncionalización–, y por la proximidad a la Zona Norte, la más dinámica del Distrito.

Zona Sur: Se trata de una zona casi completamente residencial, de muy baja densidad, habitada por sectores medios bajos. Cuenta con el eje comercial de la Av. Sáenz, la estación de ferrocarril y se ubica en el límite jurídico de la Ciudad, por lo que alcanza una escala metropolitana, con dinámicas propias de los centros de trasbordo. Presenta signos de deterioro del espacio y equipamiento públicos, aunque recientemente ha sido objeto de algunas mejoras. El Ferrocarril Belgrano Sur constituye de hecho una barrera material y simbólica para la valorización. Su localización –relativamente alejada del centro del Distrito– la ubica muy por detrás de las demás en cuanto al interés inmobiliario y de las empresas tecnológicas.

El Distrito Tecnológico, la unidad territorial más dinámica del sur de la Ciudad de Buenos Aires

Tal como fue presentado en trabajos anteriores (Lerena, 2019; Lerena y Gonzalez Redondo, 2021), al analizar el comportamiento del mercado inmobiliario en el Distrito Tecnológico desde su puesta en marcha, es posible advertir su gran dinámica en comparación con el resto de los Distritos Económicos, e incluso respecto del promedio de la Ciudad y la Comuna 4 (Cuadro N°2). Entre el período 2006-2008 –inmediatamente anterior a la creación del DT– y el 2015-2017, la valorización de los precios del suelo para el promedio de la Ciudad fue del 83%; en la Comuna 4 representó un 112% y finalmente el DT se valorizó un 192%, más que duplicando los valores de la media de la Ciudad.

Similares resultados se observan para el mercado de compraventa y alquiler de oficinas. Frente a esta tipología, el DT comporta la mayor valorización entre todas las unidades territoriales analizadas (20%,

frente a un 9% en promedio para la Ciudad y un 15% para la Comuna 4). A partir del 2016, la oferta de oficinas en venta en el DT incluso supera los precios absolutos por metro cuadrado del microcentro porteño.

El mercado de compraventa de locales comerciales también reporta una destacable valorización del Distrito Tecnológico frente a otras unidades territoriales de análisis, superando el promedio de la Ciudad (165% y 95%, respectivamente).

Finalmente, aunque el Distrito Tecnológico se destaca por la acelerada valorización del mercado de suelo respecto de oficinas y compraventa de locales comerciales, no sucede lo mismo con el mercado de compraventa de departamentos, tipología en la que reporta los indicadores de valorización más lentos entre las unidades territoriales analizadas: el DT se valoriza un 69%, frente al 78% promedio para la Ciudad, el 90% para la Comuna 4 y 107% en el caso del Distrito de las Artes (Lerena 2019).

Cuadro N° 2. Valorización inmobiliaria y del suelo en el Distrito Tecnológico y otras unidades territoriales de referencia

Tipología inmobiliaria	Terrenos			Departamentos			Oficinas			Locales comerciales		
	Unidad territorial	2006-2008	2015-2017	variación %	2006-2008	2015-2017	variación %	2014	2017	variación %	2006-2008	2015-2017
CABA	1.019	1.863	83%	1.384	2.462	78%	1.963	2.136	9%	1.311	2.563	95%
Microcentro	*	*	*	*	*	*	1.634	1.778	9%	*	*	*
Comuna 4	546	1.230	125%	1.035	1.967	90%	1.588	1.824	15%	760	1.716	126%
Distrito de las Artes	576	1.098	91%	1.060	1.883	78%	1.711	1.557	-9%	756	1.568	107%
Distrito Tecnológico	486	1.418	192%	959	1.623	69%	1.521	1.823	20%	779	2.068	165%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

Frente a estos resultados, es claro que, aunque se trata de un mercado pequeño respecto a la cantidad de ofertas en la Ciudad, el mercado inmobiliario y de suelo del Distrito Tecnológico ha demostrado tener una dinámica muy significativa en términos de valorización. El hecho de que las tipologías que más se valorizan (oficinas y locales comerciales) sean las vinculadas a las actividades laborales del sector terciario, permite establecer una correlación entre la puesta en marcha de la ley 2972 y la consolidación del Distrito Gubernamental, y las “respuestas del mercado”.

Mercado inmobiliario y de suelo a escala del Distrito Tecnológico: valorización diferencial y continuidad del patrón territorial

Queda claro que, en comparación con otras áreas de la Ciudad, la dinámica inmobiliaria en el Distrito Tecnológico ha sido muy importante, especialmente en las tipologías vinculadas a las nuevas actividades. Ahora bien, ¿cómo se distribuye esta valorización entre las zonas del Distrito? El Cuadro N°3 presenta una síntesis de los resultados.

Cuadro N° 3. Valorización inmobiliaria y del suelo en las distintas zonas del Distrito Tecnológico (2006-2017)

Tipología inmobiliaria	Terrenos			Departamentos			Oficinas			Locales comerciales		
	Unidad territorial	2006-2008	2015-2017	variación %	2006-2008	2015-2017	variación %	2014	2017	variación %	2006-2008	2015-2017
Zona 1 – Oeste	549,4	1.561,7	184%	994	1.614	71%	1.755,8	1.852,2	5%	722,6	3.088,3	327%
Zona 2 – Norte	614,6	1.858,2	202%	1.036	1.762	70%	1.720,3	1.890,1	10%	617,1	1.953,9	217%
Zona 3 – Este	367	1.008,1	175%	958	1.514	58%	1.187,6	1.841,6	55%	514,9	2.310,2	349%
Zona 4 – Sur	291,1	874,7	200%	723	802	11%	785,9	461,5	-41%	978,9	1.238,3	27%
Promedio DT	486,1	1.411	190%	959	1.623	69%	1.521	1.823,1	20%	779,2	2.068,5	165%

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSPLAN-MDU

Con respecto al mercado de suelo, los terrenos de la Zona Norte son los que alcanzan los valores más altos en todos los períodos (cerca de los U\$S 1 860/m²), duplicando los valores de la Zona Sur, ubicada en el otro extremo (U\$S 875/m²). La dinámica de valorización de los terrenos es muy acelerada en general para todas las zonas. Entre todas, la Zona Norte es la que presenta, solo por pocos puntos, el mayor ritmo de valorización, que alcanza el 202% entre los extremos de la serie.

En cuanto a la oferta departamentos, y al igual que para los terrenos, las zonas Oeste y Norte demuestran el mayor dinamismo a lo largo de la serie, mientras que la zona 4-Sur se valoriza mucho más lentamente (11% frente a un 70%). En términos absolutos, la zona Norte es la que reporta los mayores precios por m² en todos los períodos de la serie.

Por su parte, el mercado de oficinas y el de locales comerciales presenta algunas novedades significativas. Si bien la mayoría de las ofertas de oficinas se concentra, una vez más, en la Zona Norte (38%), existe un significativo salto en la Zona Este durante el último año, que pasa prácticamente de no registrar casos para esta tipología, a concentrar la mayor proporción de ofertas (39%). Nuevamente para la tipología de ofi-

cinas, la Zona Sur prácticamente no registra participación en el mercado. La Zona Este es la que se valoriza más aceleradamente, registrando un aumento del 55% frente al 5% y 10% de las Zonas Oeste y Norte, respectivamente. Por su parte, los locales comerciales representan la tipología inmobiliaria que se valoriza más aceleradamente, especialmente en las Zonas Oeste (327%), Norte (217%) y Este (349%). Nuevamente, aunque reporta pocas ofertas, la Zona Este es la que más rápidamente se valoriza, superando inclusive los valores absolutos de la Zona Norte del Distrito. El contundente movimiento de la Zona Este para el caso de los locales comerciales (y las oficinas) podría interpretarse como un “efecto derrame” de la consolidada Zona Norte. El análisis territorial a través del tiempo muestra un avance en sentido norte-sur de los nuevos locales comerciales, sobre el límite entre las Zonas Norte y Este, siguiendo la tendencia de la radicación de empresas TIC señalada anteriormente. La Zona Sur, por su parte, reporta una valorización mucho más lenta que el resto, evidenciando que la dinámica comercial en esa área (muy importante como centro de trasbordo interurbano) es independiente de los procesos de renovación urbana vinculados con el DT.

En suma, los datos arrojan que, si observamos la dinámica de terrenos y departamentos, la Zona Norte –la más consolidada, sin signos de deterioro ni vacancia en sus usos del suelo– es la que ha reportado mayor cantidad de ofertas y una valorización más acelerada, reforzando un patrón territorial consolidado. Sin embargo, cuando observamos el comportamiento de oficinas y locales comerciales (tanto de su valorización como de los cambios en los usos del suelo), la Zona Este emerge como la “ganadora”. Por su parte, la Zona Sur permanece prácticamente sin cambios desde el surgimiento del Distrito.

Cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico: una renovación heterogénea y territorialmente concentrada.

Como ya ha sido señalado en la literatura sobre el caso, (Goicoechea, 2017; Lerena, 2019) el estado local ha tenido un papel determinante en las transformaciones territoriales del Distrito, asumiendo la tarea de generar condiciones de atractividad para la radicación de empresas, convocadas por una legislación muy conveniente, pero también por unas mejoras en la seguridad, infraestructura y equipamiento del área, inversiones que estuvieron todas a cargo del estado local. Aunque a escala Ciudad el Distrito Tecnológico es presentado por la gestión como un ejemplo de modernización ejemplar del sur, por la mejora en la equitatividad del valor del suelo (GCBA-MDU, 2013)⁷, una mirada a escala micro-territorial de los cambios en los usos del suelo en el área comprendida por la ley 2972

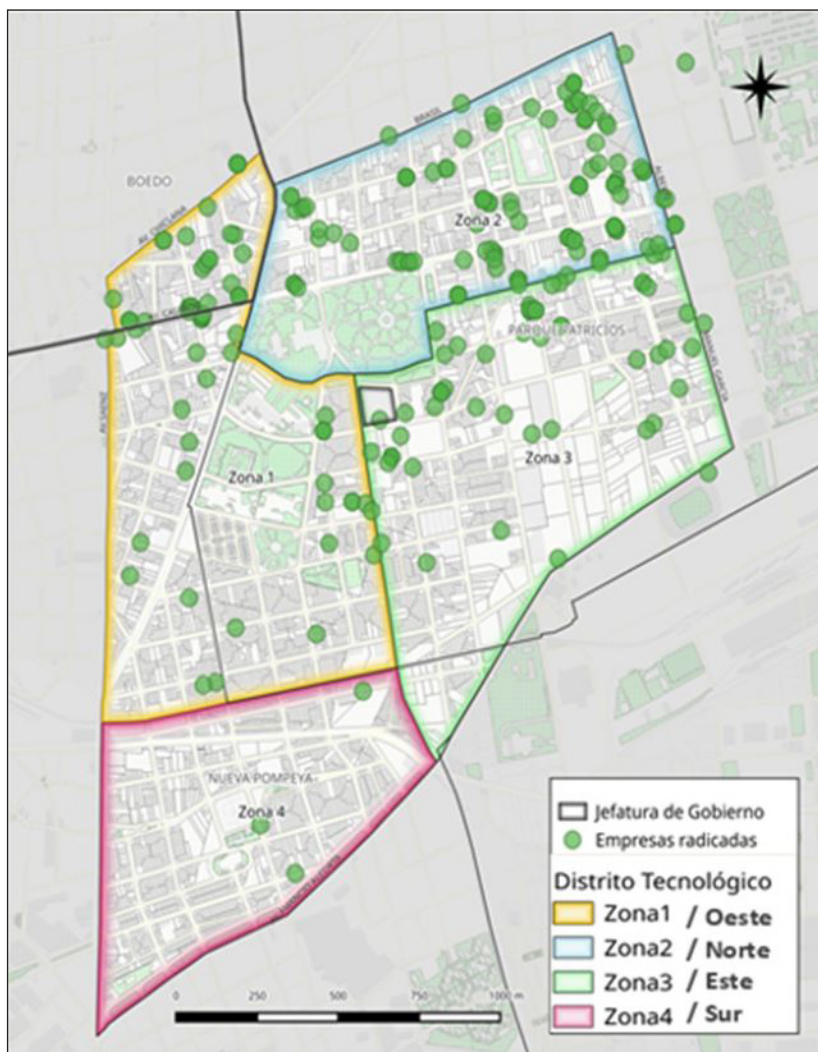
permite relativizar esas afirmaciones. En efecto, el análisis diferencial entre las cuatro zonas del Distrito muestra que la distribución tanto de las inversiones públicas como de la radicación de nuevas empresas TIC y locales comerciales vinculados a la renovación es heterogénea y está territorialmente bastante concentrada.

En primer lugar, se destacan las principales inversiones públicas que acompañan desde 2008 los incentivos de la ley 2972: intervenciones en el espacio público, tales como la rehabilitación del parque principal y otras plazoletas (Zona Norte y borde con la Zona Este), la “puesta en valor” de veredas, calles y edificios históricos (especialmente en la Zona Norte); refuerzo de la “seguridad”, mediante el significativo aumento de la presencia policial, nueva iluminación y cámaras de seguridad; relocalización y radicación de edificios públicos emblemáticos, como la Jefatura de Gobierno y la sede central de la Policía Metropolitana (Zonas Oeste y Este); obras de infraestructura en materia de comunicaciones (instalación de fibra óptica para las empresas y wifi libre en espacios públicos) y transporte (extensión de la línea H del subterráneo, creación de ciclovías, reorganización del sistema de colectivos a partir del Sistema de carriles exclusivos –Metrobús–); finalmente, la creación del Centro de Transferencia de Cargas, que traslada los usos logísticos del sur de las Zonas Este y Sur del DT al barrio de Soldati, dejando vacantes extensos y estratégicos predios.

Un análisis micro-territorial de las inversiones permite observar que las principales intervenciones de “maquillaje urbano” en el espacio público se concentran en la consolidada Zona Norte. Por su parte, las obras de transporte están distribuidas mucho más equitativamente (las nuevas estaciones de subte y el Metrobús abarcan prácticamente todas las zonas), mientras que el traslado de edificios públicos buscó explícitamente “activar” áreas deterioradas, por lo que se radicaron al sur de Caseros, pero cercanos al centro del DT, en la Zona Este y sur de la Zona Norte. Las inversiones en la Zona Sur se restringieron a mejorar la circulación (cruce del ferrocarril, reordenamiento de la red de colectivos, subte). Los relevamientos de campo por las Zonas Este y Sur son contundentes: hacia el sur del perímetro, el Distrito Tecnológico apenas se identifica con pequeñas señaléticas en algunas esquinas, mientras que el paisaje continúa estando fuertemente ligado al perfil industrial y logístico tradicional.

En segundo lugar, se destaca entre las transformaciones más relevantes la radicación de aquellas empresas TIC estimuladas por la ley. Según datos oficiales⁸, para el 2019 se registraban en el Distrito Tecnológico 308 empresas (Figura N°4), un número alto si lo comparamos con el resto de los Distritos Económicos del sur (71 en el de las Artes, 38 en el del Diseño y ninguna en el del Deporte).

Figura N°4. Localización de las empresas TIC (diciembre 2018), según zona del Distrito Tecnológico



Fuente: elaboración propia en base a Buenos Aires DATA.

Al analizar la distribución geográfica de estas transformaciones (Figura N°4), es posible observar un patrón de localización de estas empresas: la mayoría se concentra en las Zonas Oeste y Norte (78 y 150 empresas, respectivamente), en torno a las principales arterias de acceso y comerciales (Av. Caseros y Av. Jujuy) y fuertemente vinculados a las nuevas estaciones

del subterráneo (Línea H). Es decir, en las áreas que se encontraban más consolidadas en términos urbanísticos e inmobiliarios, previo a la ley de DT. Esto se explica, sin lugar a dudas, por la búsqueda de accesibilidad a los medios de transporte y los servicios por parte de las empresas, cualidades que se localizan fundamentalmente en el sector norte del Distrito.

Mientras que el norte de la Zona Oeste y la Zona Norte pueden considerarse áreas que a partir de las transformaciones vinculadas al DT refuerzan su carácter consolidado, el análisis de los patrones de localización de las empresas TIC permite destacar dos áreas emergentes de renovación del perfil del barrio: la primera, que llamaremos *Entorno Jefatura*, se localiza al sur de la Zona Oeste, próxima a la Jefatura de Gobierno y claramente influenciada por este (ver Figura N°4). La segunda, se sitúa entre el borde sur de la Zona Norte y el borde norte de la Zona Este, que llamaremos *Norte de la zona 3-Este*. En el Entorno Jefatura es destacable el salto en la radicación de empresas, pasando de 4 empresas en 2012 a 16 en 2014 (ver Cuadro N°4). Con respecto al Norte de la zona 3-Este, se comienzan a registrar concentraciones importantes recién a partir del año 2014 (Cuadro N°4). Hasta ese momento, el epicentro se encontraba situado principalmente sobre la Av. Jujuy, en el extremo noreste del DT, lo cual permite pensar en un avance de la “frontera de renovación/modernización”, en sentido noreste-sureste.

Cuadro N°4. Proceso de radicación de las empresas TIC en las diferentes zonas del Distrito Tecnológico (2009-2018).

Año	total TICs	Zona Oeste		Zona Norte		Zona Este		Zona Sur		fuera del área de la Ley	
		total	%	total	%	total	%	total	%	total	%
previo Ley	9	2	22,2	4	44,4	3	33,3	0	0	0	0
2009	4	0	0	3	75	0	0	0	0	1	25
2010	12	0	0	9	75	3	25	0	0	0	0
2011	18	4	22,2	10	55,6	4	22,2	0	0	0	0
2012	27	4	14,8	17	63	5	18,5	0	0	1	3,7
2013	25	9	36	8	32	8	32	0	0	0	0
2014	58	16	27,6	34	58,6	6	10,3	2	3,4	0	0
2015	39	10	34,5	13	44,8	6	20,7	0	0	0	0
2016	35	10	28,6	20	57,1	5	14,3	0	0	0	0
2017	50	13	26	20	40	16	32	1	2	0	0
2018	19	9	47,4	9	47,4	1	5,3	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por el MDU.

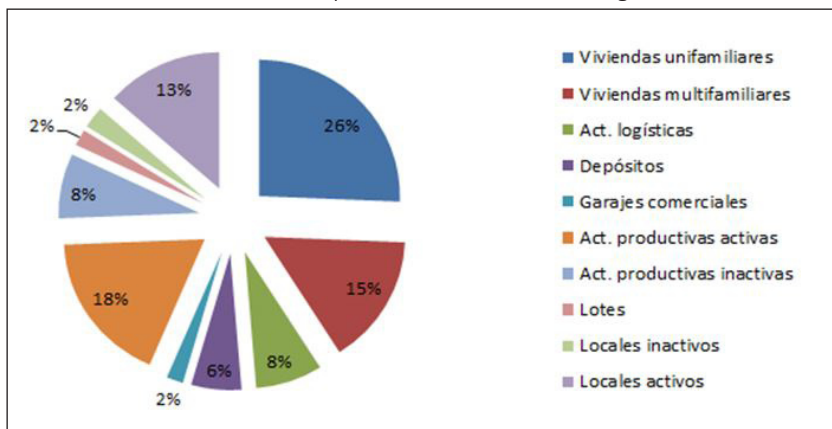
La radicación de empresas de tecnologías de la información y la comunicación (TICs) se encuentra en el centro de la renovación urbana en el Distrito Tecnológico. La apuesta en su origen era que se produjera un paulatino reemplazo desde los viejos galpones y depósitos de usos logísticos ex industriales –con énfasis en la Zona Este– hacia oficinas TIC, combinadas con usos residenciales y comerciales. No obstante, en un comienzo la mayoría de los casos las empresas TIC no eligieron esta zona para instalar sus oficinas, sino aquellas más consolidadas en términos urbanísticos, en especial la Zona Norte. Tuvieron que pasar algunos años de apalancamiento del proyecto en el barrio para que las empresas accedieran a *colonizar* aquella Zona Este, cuyos grandes paños industriales aún conservan mayoritariamente sus usos anteriores, con la excepción de tres universidades y la Sede de la Policía de la Ciudad. En el otro extremo, la Zona Sur permanece muy lejos de las transformaciones en los usos del suelo del DT, tanto de la radicación de empresas, como de cualquier intervención estatal vinculada a la renovación urbana. La distancia material y simbólica al centro del Distrito queda expresada en una dinámica laboral y residencial muy ajena a las actividades TICs y comerciales vinculadas. De hecho, esta zona registra solo tres empresas radicadas a lo largo de la década de análisis.

En términos de renovación urbana, es interesante destacar que la concentración de empresas en la Zona Oeste al norte y Zona Norte refuerza la valorización de áreas ya consolidadas del barrio, lo que también se refleja en el mercado inmobiliario. Por su parte, los datos de concentración de empresas en la Zona Este indican que la dinámica privada parece haber “respondido” a los incentivos públicos, a partir de la localización de las nuevas universidades (ITBA, ya en construcción avanzada, y la Universidad del Salvador y CAECE, que fueron publicitadas pero aún no se trasladaron), aprovechando grandes parcelas de usos industriales anteriores, y la paulatina radicación de muchas de las nuevas empresas (algunas reciclando viejos edificios y otras nuevas emplazadas en parcelas estándar). Lo propio puede señalarse para el Entorno Jefatura, en el límite entre las Zona Oeste al sur y Zona Este.

Por un lado, los cambios en los usos del suelo en el Distrito Tecnológico son pequeños con relación al total de las parcelas bajo la ley. Hasta el año 2016, solo un 8% de los usos del suelo relevados en 2008 en todo el DT se vieron modificados (Lerena y Orozco, 2019). ¿Qué usos anteriores fueron reemplazados por la radicación de empresas TICs? Casi el 40% de las nuevas empresas se han radicado reemplazando usos residenciales previos, tanto unifamiliares como multifamiliares, mientras que sólo el 19% de las nuevas empresas han reemplazado usos inactivos o vacantes (locales inactivos y lotes o terrenos vacantes) (ver Figura N° 5). Este dato abre interrogantes: mientras la gestión pública apostaba a que la radicación de

empresas permitiera la ocupación de áreas vacantes o subutilizadas del tejido del barrio, las empresas parecen preferir las parcelas ubicadas en áreas residenciales consolidadas.

Figura Nº 5. Usos del suelo anteriores (año 2006) de las actuales parcelas destinadas a empresas TICs del Distrito Tecnológico.



Fuente: Lerena y Orozco (2019) en base a RUS (MDU-GCBA).

En tercer lugar, los locales comerciales. Hasta el año 2018, fue posible identificar 21 locales comerciales nuevos o renovados a partir de la nueva demanda. Si consideramos que el total de locales nuevos corresponde a apenas un 1,3% del total de los comercios del barrio, y que por fuera de las localizaciones centrales los locales barriales permanecen asociados a demandas domésticas, es posible circunscribir estas transformaciones a la Zona Norte (centro del DT) y Entorno Jefatura. Estos locales se concentran siguiendo el patrón espacial de las empresas TIC: por un lado, al norte de la Zona Oeste y en Zona Norte, todos en torno al centro comercial tradicional del barrio de Parque Patricios, y por otro lado, en las áreas de renovación: el Entorno Jefatura y –en menor medida– el norte de la Zona Este. Es notable la orientación hacia las ramas gastronómicas y de servicios de ocio en general, fuertemente vinculadas a los nuevos empleos TIC y administrativos de la Jefatura.

Con respecto a los usos residenciales, el proceso de renovación no ha involucrado una dinámica inmobiliaria residencial significativa, lo que puede vincularse a los beneficios impositivos para los usos productivos, que hacen más atractivas las inversiones hacia oficinas o locales comerciales.

Finalmente, algunos de los usos logísticos propios de la Zona Este se encuentran vacantes por la política del nuevo Centro de Transferencia de Cargas⁹, pero por el momento no hay signos de reemplazo de esos usos por otros.

En suma, entre las diferentes zonas del Distrito, la distribución de los nuevos usos del suelo es heterogénea, y la dinamización, selectiva. Se refuerza el patrón territorial en las Zona Oeste al norte y Zona Norte, que permanecen siendo las más dinámicas. Cuentan con unos atractivos territoriales previos a las políticas de renovación del DT y otros nuevos. En el mismo sentido, se reproduce el patrón de la Zona Sur, que prácticamente no registra transformaciones en los usos del suelo. La distancia material y simbólica al centro del Distrito, por un lado, y una dinámica tradicional propia, vinculada a los usos logísticos y al centro de trasbordo de Av. Sáenz, por otro, parecen explicar el aislamiento de esta zona respecto de la dinámica general del DT.

En cambio, se destacan dos áreas de renovación del perfil del barrio: la Zona Oeste al sur (entorno Jefatura) y la Zona Este (al borde norte, limitando con la Zona Norte). Estas son las “grandes ganadoras”¹⁰, donde se registra tanto un aumento de la radicación de empresas TIC, como de nuevos –o renovados– locales comerciales a lo largo del tiempo. En ambos sectores, esto se ve especialmente a partir del año 2014 –presumiblemente vinculado a la inauguración de la Jefatura, hacia principios de 2015–.

La renovación de estas dos áreas “emergentes” parece expandirse bajo lógicas territoriales distintas. Por un lado, la renovación del Entorno Jefatura puede interpretarse a partir de una lógica de “enclave”, donde, en un área de perfil degradado en términos productivos –y también urbanos–, el emplazamiento la Jefatura de Gobierno y una serie de intervenciones en el espacio público alentaron la radicación de empresas TIC, en un contexto que permanece casi sin cambios y que avanza muy lentamente hacia el sur y el este. En cambio, la renovación de la Zona Este, se da desde la Avenida Caseros de la consolidada Zona Norte hacia el sur, en forma paulatina. Hasta el 2014, el epicentro de la radicación de empresas TIC, se encontraba situado principalmente sobre la Av. Jujuy, en el extremo noreste del DT, lo cual permite hipotetizar sobre una *frontera de modernización* promovida por la inversión pública, que avanza en sentido noreste-sudeste.

Conclusiones y reflexiones finales

En este trabajo se examinaron las transformaciones territoriales que tienen lugar en el pericentro sur de la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la creación del Distrito Tecnológico. Para esto, se consideraron dos indicadores: cambios en los usos del suelo y valorización inmobiliaria, y dos escalas de análisis (el Distrito respecto al resto de la Ciudad y las distintas zonas dentro del Distrito).

Considerar la multiescalaridad en el análisis de los procesos de renovación urbana permite hacer una evaluación más compleja de las políticas territoriales. A escala de la Ciudad, los indicadores en el Distrito Tecnológico dan cuenta de una acelerada valorización del mercado inmobiliario y del suelo, lo que desde la gestión pública ha sido evaluado como exitoso, pues cumple con los objetivos propuestos por la política, de generar “equitatividad territorial”, equiparando los valores del sur con el norte de la Ciudad.

Sin embargo, a otra escala, al examinar los efectos en el mercado inmobiliario y del suelo *dentro* del Distrito Tecnológico, tanto como los cambios en los usos del suelo asociados, los resultados revelan que la renovación urbana es selectiva en el territorio. En general, las áreas que reportan la mayor valorización del mercado inmobiliario y de suelo son aquellas que registran las transformaciones urbanas más importantes en los usos del suelo, y viceversa. Se constata, por un lado, la profundización de la vieja brecha norte-sur de la Ciudad, entre la Zona Sur, que prácticamente no presenta signos de renovación, y la Zona Norte, que sigue siendo la más dinámica. Esto tiende a reforzar patrones preexistentes y desiguales de valorización entre las diferentes zonas del Distrito, lo que permite matizar el “éxito” de la política de valorización mediante la renovación urbana, que buscaba dinamizar las áreas deterioradas. Por otro lado, la Zona Este y el Entorno Jefatura, al sur de la Zona Oeste, sí emergen como un área en franco proceso de renovación urbana.

Los resultados confirman el rol central del Estado para organizar la estructura de rentas y de usos del suelo de la ciudad, y su responsabilidad en la dinamización desigual de sus unas áreas frente a otras. Existe una fuerte correlación entre el conjunto de políticas de renovación urbana puestas en marcha desde el año 2008 en el área del Distrito Tecnológico, el proceso de valorización de mercado inmobiliario y los cambios en los usos del suelo. Las intervenciones públicas (desde la radicación de la Jefatura de Gobierno y la sede de la Policía Metropolitana, hasta las múltiples operaciones de renovación del equipamiento, seguridad y espacio público) han sido determinantes para la dinamización de estas áreas emergentes (Entorno Jefatura y borde norte de la Zona Este). No obstante, las inercias territoriales o rugosidades y la lógica privada de valorización continúan reforzando las zonas consolidadas (Zona Norte) y friccionando aquellas que cuentan con menores atributos territoriales previos (Zona Sur).

Los resultados presentados permiten, además, cuestionar los criterios de delimitación de las áreas que se propone valorizar: si el objetivo fue refuncionalizar un tejido galponero y ex industrial “obsoleto”, ¿por qué incluir en el Distrito a sectores residenciales no deteriorados, como el 1 o el 2? La Zona Norte ha sido el área de oportunidades para el desarrollo

inmobiliario menos riesgosa del Distrito Tecnológico, lo que permite pensar hasta qué punto la radicación de empresas –y no la habilitación de nuevas áreas para el capital inmobiliario– es el componente más relevante de este proyecto de renovación.

Referencias bibliográficas

Arqueros Mejica, S. (2017) *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. Tesis doctoral. Universidad de Buenos Aires.

Arqueros Mejica, S. y Gonzalez Redondo, C. (2017) La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid* 16. N°7, 7-29.

Baer, Luis (2013) Principios de economía urbana y mercados de suelo. En Erba (org.), *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: teoría e práctica*. (pp. 222-231) (vol. 1). Cambridge, Inglaterra: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

Baker, T. y Temenos, C. (2015) *Urban Policy Mobilities Research: introduction to a debate*. IJUUR, vol. 39.4

Carmona, R. (2017) Implicancias políticas y sociales en el desarrollo de Distritos Creativos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 9° Congreso Latinoamericano de Ciencia Política. Montevideo, 26 al 28 de julio.

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Ministerio de Desarrollo Urbano (2013) *Evolución de la equitatividad del valor del suelo*. 10 p.

Goicoechea, M. E. (2016) *Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación. Vol 1*. [Tesis doctoral] Universidad de Buenos Aires.

Goicoechea, M; Arqueros, S.; Gonzalez, C; Cuestas, A.; Latapie, C.; Lerena, N.; Vazquez, D.; Von Lücken, M. (2020) "Cartografías de la renovación. Estrategia metodológica para el análisis de los impactos urbanísticos en los distritos económicos del sur porteño". *XXXIV Jornadas de Investigación SI+FADU*. 15 y 16 de octubre.

Gonzalez, S. (2011) Bilbao and Barcelona 'in Motion'. How Urban Regeneration 'Models' Travel and Mutate in the Global Flows of Policy Tourism. *Urban Studies*, N° 48

Gonzalez Redondo, C. (2019). *La política de distritos en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Modelos internacionales, actores locales y territorio (2008-2019)*. (Tesis doctoral, sin publicar). Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Guevara, T. (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.

Hernández, S. (2017) El rol del Centro Metropolitano de Diseño en el proceso de patrimonialización de Barracas (Ciudad de Buenos Aires). *Revista Quid* 16, (N°6 Especial), 94–119.

Herzer, H. (org.) (2008) *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de buenos aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Jajamovich, G. (2016). Puerto Madero 'en movimiento': movilidad de políticas y modelos urbanos en América Latina (1999-2012). *Revista INVI*, 31(87), 59-84

Jaramillo, S. (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (Segunda edición revisada y ampliada), Bogotá, Colombia: UNIANDES

Lerena, N. y Gonzalez, C. (2021) Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los Distritos Económicos en la Ciudad de Buenos Aires. En *Revista Norte Grande*. N 78.

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

Lerena, N. y Orozco, H. (2019) Economías creativas y renovación urbana. Nuevos usos y usuarios en Parque Patricios, Ciudad de Buenos Aires. *Revista INVI*. 35 (98), 1-44

Robert Moraes, S. C. y Da Costa, W. M. (2009) *Geografía crítica. La valorización del espacio*. México: Itaca

Rodríguez, M. C., y Di Virgilio, M. (2014) Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito Da Cidade*, 6(2), 323-347.

Santos, M. (1996). *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: Hucitec

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.

Theodore, N.; Peck, J. y Brenner, N. (2015) Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. En: *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas públicas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños. P 211-244.

Thomasz, A. G. (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 (Santiago)*, 42(126), 123-144.

Topalov, C. (1979) *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Notas

- 1 Doctora en Geografía. Becaria posdoctoral Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de Argentina (Conicet). Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR). <http://orcid.org/0000-0002-7345-5511>
- 2 Se entiende por área pericentral o zona periférica del centro a aquella zona físicamente contigua al área central tradicional, que cuenta con algunos atributos de centralidad: una buena accesibilidad, potencial de activación patrimonial y, como correlato, potencial de desarrollo inmobiliario (o existencia de brechas de renta).
- 3 Sobre los supuestos y las características de estas industrias, ver Lerena y Orozco (2019), González Redondo (2019).
- 4 A lo largo del trabajo se hará referencia al Distrito Tecnológico en dos sentidos: como política de renovación urbana creada a partir de la Ley 2972/08, y como el área territorialmente delimitada por dicha ley.
- 5 Producidos por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano (SSPLAN-MDU) <https://data.buenosaires.gov.ar/dataset?tags=suelo>
- 6 Para la construcción de las subzonas dentro del Distrito se consideraron todas las zonificaciones preexistentes (tanto de trabajos académicos como informes técnicos y normativas) y se realizó un examen crítico de cada una de ellas (Lerena, 2019, p. 88).
- 7 El índice de equidad territorial encierra supuestos que han sido discutidos en trabajos anteriores, ya que un aumento en los precios del suelo como criterio de “éxito” no pone el foco en sus potenciales efectos socialmente excluyentes (ver Jajamovich, 2012; Goicoechea, 2017; Lerena, 2019), reflejando una mirada fiscalista y desproblematizada de la valorización territorial.
- 8 <https://data.buenosaires.gov.ar/dataset>

- 9 En el año 2016 se inauguró el Centro de Transferencia de Cargas, ubicado en Av. Roca y Pergamino (Soldati). Este nuevo centro genera incentivos para la radicación de empresas de transporte de cargas, minimizando la cantidad de camiones de gran porte que circulan dentro de la Ciudad (y reorganizando los depósitos y estacionamientos de la zona 3 del DT en particular).
- 10 Todas las veces que se haga referencia al “éxito” o a “zonas ganadoras” es específicamente en relación a las expectativas de la gestión. El carácter socialmente excluyente de estos proyectos de renovación no forma parte de este estudio, aunque fue profundamente explorado en trabajos anteriores (ver Lerena, 2019; Lerena y Orozco, 2019).