

# ¿Desarrollo en el sur de Buenos Aires?

RENOVACIÓN URBANA Y VALORIZACIÓN INMOBILIARIA<sup>1</sup>

DEVELOPMENT IN THE SOUTH OF BUENOS AIRES?

Urban renewal and land value

¿DESENVOLVIMENTO NO SUL DE BUENOS AIRES?

Renovação urbana e valorização do solo

**María Eugenia Goicoechea**

Doctora en Ciencias Sociales

IMHICIHU – CONICET

megoicoechea@yahoo.com.ar

**Recibido:** 31 de enero 2018

**Aprobado:** 14 de marzo 2018

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70152>

## Resumen

Los movimientos de retorno a los centros urbanos en las principales ciudades latinoamericanas han motorizado procesos de renovación urbana en áreas tradicionalmente degradadas que, según aportan nuevas investigaciones, parecieran estar contribuyendo a una tendencia general de amesetamiento en la estructura del valor del suelo. Partiendo de este argumento, el presente artículo analiza el caso de la ciudad de Buenos Aires. Se exploran los impactos urbanísticos derivados de las iniciativas de renovación urbana que, desde la década de 1990, el gobierno local lleva adelante en la zona sur, centrando la atención en la política reciente de formación de Distritos Creativos o Económicos. Se efectúa un recorrido sobre el proceso de urbanización, los desequilibrios territoriales y las respuestas desde la planificación y, paralelamente, se emplean estrategias de análisis geográfico que ayudan a comprender la incidencia de estos aspectos sobre la dinámica de la valorización del suelo en la ciudad.

**Palabras clave:** planificación urbana, mercado de suelo urbano, desequilibrios socioterritoriales, Distritos Creativos, Distrito Económicos, Buenos Aires.

## Abstract

The movements of “return to urban centers” in the main Latin American cities have motorized processes of urban renewal in traditionally degraded areas, and as new research suggests, they seem to be contributing to a general trend of settling in the structure of land value. Based on this argument, this article analyzes the case of the City of Buenos Aires. It is proposed to explore the urban impacts derived from the urban renewal initiatives that the local government has been carrying out in the southern zone since the nineties, focusing attention on the recent policy of formation of Economic Districts. A journey is made about the urbanization process, the territorial imbalances and the answers tested from the Planning; and, in parallel, geographical analysis strategies are used to help understand the impact of these aspects on the dynamics of valuation in the City.

**Keywords:** urban planification, urban land market, socio-territorial imbalance, Creative Districts, Economic Districts, Buenos Aires.

## Resumo

Movimentos “voltar para os centros urbanos” nas grandes cidades latino-americanas têm motorizado processos de renovação urbana em áreas tradicionalmente degradadas, e de acordo com uma nova pesquisa fornece, parecem estar contribuindo para uma tendência geral de estagnação na estrutura do valor da terra. Com base nesse argumento, este artigo analisa o caso da cidade de Buenos Aires. Propõe-se explorar os impactos urbanísticos derivados das iniciativas de renovação urbana que o governo local vem realizando na zona sul desde os anos noventa, enfocando a recente política de formação dos Distritos Econômicos. Faz-se um percurso sobre o processo de urbanização, os desequilíbrios territoriais e as respostas testadas a partir do Planejamento; e, em paralelo, estratégias de análise geográfica são usadas para ajudar a entender o impacto desses aspectos na dinâmica de avaliação na cidade.

**Palavras-chave:** planejamento urbano, mercado de terras urbanas, desequilíbrio sócio-territorial, Distritos Creativos, Distritos Econômicos, Buenos Aires.

<sup>1</sup> El presente artículo expone algunos resultados alcanzados a partir de una investigación postdoctoral realizada en el IMHICIHU – CONICET.

## Una introducción a las iniciativas de desarrollo urbano en el sur porteño<sup>2</sup>

Desde que inició su proceso de urbanización, Buenos Aires estuvo signada por desequilibrios territoriales que tuvieron una fuerte expresión en sentido norte-sur y que terminaron por consolidarse como uno de los rasgos más característicos de la estructura socioespacial de la ciudad (Torres, 1999). Mientras que el norte fue la zona tradicionalmente consolidada y de uso residencial para los grupos privilegiados, el sur se configuró con un perfil industrial y de asentamientos precarios, asumiendo los costos sociales, ambientales y económicos de la vida urbana (Herzer, 2008).

Desde el campo de las políticas urbanas, los problemas de desarrollo urbano en el sur porteño fueron señalados tempranamente (Bravo, 1917). No obstante, es hacia fines de la década de 1990 que comienza a definirse un rumbo específico en el tratamiento del subdesarrollo, en concordancia con los cambios en el paradigma urbano y la reestructuración neoliberal (Harvey, 2015). Los desequilibrios del sur pasarían a ser interpretados como un problema de densificación y calidad constructiva<sup>3</sup> y, por lo tanto, sería necesario dinamizar el mercado inmobiliario y valorizar los terrenos (Jajamovich, 2012).

En concordancia, la política urbana comienza a evidenciar un nuevo impulso de las iniciativas de renovación y busca inversiones privadas, las cuales pueden ser organizadas bajo la consigna ilustrativa de “incorporar el sur al norte” (Di Virgilio y Rodríguez, 2013: 11). Se conforman las primeras Corporaciones que modelan la asociación público-privada y se identifican grandes proyectos urbanos en Puerto Madero (Cuenya, 2011), en el Mercado del Abasto (Carman, 2006), en el barrio de Barracas, en la Costanera Norte, entre otros. Desde entonces, esta zona (aunque con trayectorias muy disímiles al interior) enfrenta un proceso estructural de degradación ambiental y socioeconómica, al tiempo que es atravesada por instancias geográficamente sectorizadas de renovación urbana que se dan de manera quirúrgica en algunos puntos dispersos.

Tomando en consideración el contexto reseñado, el presente artículo centra su atención en un nuevo repertorio de políticas de desarrollo urbano basadas en Distritos Creativos o Económicos.<sup>4</sup> Localizados preferentemente en el sur porteño, como se argumentará a continuación, representan una profundización de las políticas de renovación urbana en la zona.

Teniendo en cuenta este devenir en la promoción del desarrollo urbano por la vía de la densificación y la constructibilidad, se propone analizar el impacto de las iniciativas de renovación

### María Eugenia Goicoechea

Socióloga y Doctora en Ciencias Sociales (UBA). Becaria Postdoctoral IMHICIHU – CONICET.

- <sup>2</sup> El sur porteño alude a diferentes delimitaciones territoriales, aunque existe un consenso popular en identificar la Av. Rivadavia como la frontera urbana que divide a la ciudad entre norte y sur (Grimson, 2008). En este artículo, queda definido por las Comunas 4 y 8.
- <sup>3</sup> Un hito en este nuevo lineamiento se verifica en la modificación al Código de Planeamiento Urbano en el año 2000, que define al sur como “área de desarrollo prioritario”, incrementa el FOT para uso residencial en 25% e incorpora la figura de los “Convenios urbanísticos” flexibilizando aún más los criterios.
- <sup>4</sup> La denominación por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) fue variando a medida que fue ampliando la tipología de actividades promovidas, pasando de “creativos” a “económicos”.

urbana y, en particular, esta política de Distritos Económicos. El problema de investigación radica en que, sin medidas paliativas o de regulación del suelo, esas transformaciones socioterritoriales conllevan necesariamente a incrementos en los valores de renta. En zonas como el sur porteño, con alta concentración de población de bajos recursos económicos, esto podría incentivar procesos de desplazamiento y exclusión.

## Coordenadas teóricas sobre renovación urbana y renta del suelo

En las principales ciudades latinoamericanas se ha venido identificando una tendencia general de aplanamiento espacial de la estructura de precios del suelo (Sabatini, Mora y Polanco, 2013). La desregulación del mercado inmobiliario, la relevancia cada vez mayor del capital inmobiliario en la dinámica de acumulación capitalista, las denominadas tendencias de retorno a la ciudad (Carrión, 2001) que sintetizan cambios en las pautas de consumo urbano y el avance de las actividades del sector terciario han contribuido a un aumento progresivo del valor del suelo urbano, y a un achicamiento de las diferencias de brecha entre las zonas tradicionalmente más consolidadas y las más degradadas.

Es decir, que a diferencia de la lógica clásica de expansión del mercado inmobiliario (saturación de inversiones y progresivo avance sobre áreas contiguas), este estaría desplegándose a partir de la búsqueda de nuevas áreas de oportunidad: zonas con bajos valores de renta capitalizada que comienzan a experimentar procesos de renovación urbana. En el territorio, eso se traduce en una secuencia marcada por la inversión pública inicial en zonas de la ciudad subdesarrolladas que, si son acompañadas de otros factores (como inversiones privadas, cambios en las pautas de consumo urbano, entre otros), comienzan a evidenciar una espiral de valorización inmobiliaria (López-Morales, 2012). La conformación de la nueva oferta de bienes inmuebles contribuye a consolidar un perfil nuevo en el territorio y habilita otras formas de capitalización de renta, incorporando la expectativa sobre la renta potencial (Jaramillo, 2013: 19). Resulta de ello una estrategia de valorización del capital fijo de tipo especulativa, denominada brecha de renta o *rent-gap* (Smith, 2012; Clark, 1995).

Desde el punto de vista social, las propuestas de desarrollo urbano por la vía del mercado que, desde la administración pública se presentan como una mejora en la equitatividad socioterritorial de la ciudad a partir del fomento de las áreas más degradadas, forzarían posibles desplazamientos de los grupos vulnerables que no logran sostener el incremento en el costo de vida activado tras la renovación. Sin mediar instancias de regulación a estas dinámicas de valorización, ni de contención a los grupos económicamente desfavorecidos, la mercantilización de los bienes urbanos conduce a la escasez de suelo a precios accesibles (Di Virgilio y Guevara, 2014). Por su parte, el desplazamiento no siempre se realiza de manera pacífica a partir de la mano invisible del mercado y, en muchas ocasiones, es posibilitado por operatorias de desalojo forzoso (Janoschka y Sequera, 2014).

Algunos estudios del campo académico latinoamericano (Herzer, 2008; Janoschka y Sequera, 2014; Di Virgilio y Guevara, 2014) han abordado estas dinámicas urbanas nuevas y las consecuentes problemáticas sociales del desplazamiento bajo la perspectiva de la gentrificación, retomando el concepto angloamericano de la década de 1960 (Glass, 1964). Aunque deben reconocerse diferencias sustanciales entre el contexto anglosajón y el local actual, esta perspectiva asume la potencialidad de articular una mirada a los procesos de mercantilización de la ciudad y exclusión de la población presentes en muchas ciudades de la Región (Díaz Parra, 2014).

Bajo la perspectiva de la gentrificación, el análisis de la evolución y la distribución territorial de los precios del suelo adquiere importancia por la estrecha relación que existe entre la dinámica de los precios y la oferta de suelo, y los procesos de estructuración. Un achicamiento en las diferencias de los valores del suelo urbano podría no estar indicando mejores condiciones de integración social urbana, sino nuevos procesos de exclusión (Brain y Sabatini, 2006).

## Renovación urbana y posibles cambios en la estructura de rentas de suelo

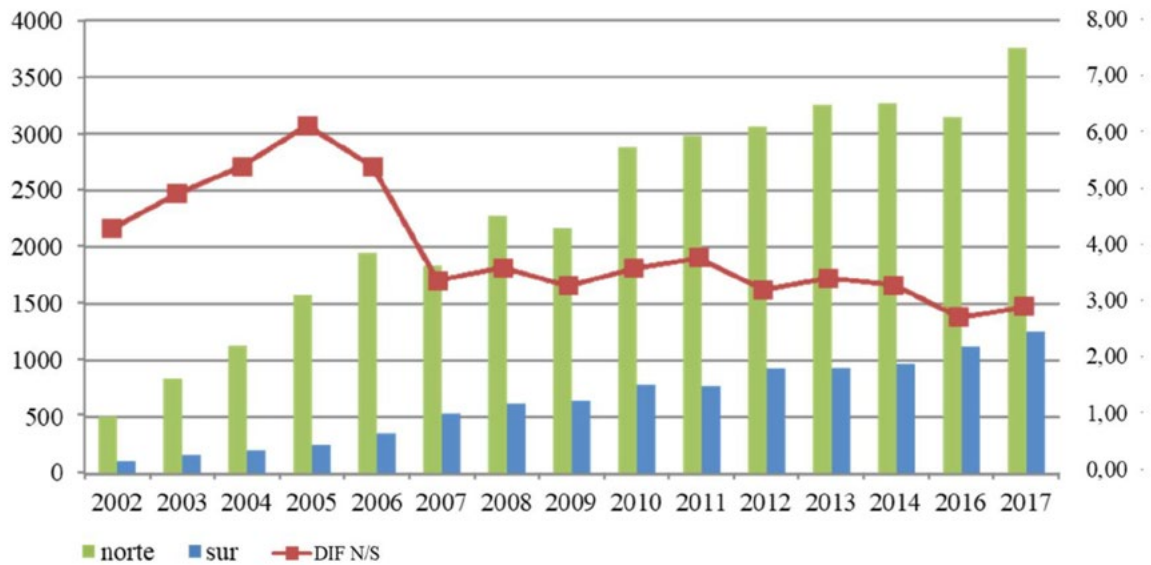
### Evolución del mercado inmobiliario en Buenos Aires

Según Baer y Kauw (2016), desde la recuperación económica de 2002, el mercado del suelo urbano en Argentina fue uno de los más dinámicos. Con diferentes ritmos (dependientes tanto de la economía global, como de la doméstica)<sup>5</sup>, el precio promedio de los terrenos ofertados aumentó casi nueve veces entre junio de 2002 y junio de 2014, pasando de US\$193 a US\$1.682 el m<sup>2</sup>. No obstante, dentro de esta dinámica de crecimiento, a partir de 2009 se reconoce un cambio de tendencia en la relación de los ritmos de valorización entre las zonas norte y sur, y comienza a registrarse un achicamiento de la brecha.

Análisis propios corroboran la tendencia hacia la homogeneización en la estructura de suelo urbana sugerida por Baer y Kauw (2016). La Figura 1 muestra la evolución del precio por m<sup>2</sup> (en US\$) del norte y del sur de la ciudad, y pone de manifiesto cómo la diferencia de valores según la zona comienza a verse reducida a partir de 2007: el diferencial norte – sur (DIF N/S) llegó a 6 en 2005, pero, a partir de 2007, comenzó a descender y para 2017 pasó a ser inferior a 3.

<sup>5</sup> Los cambios más acentuados se reconocen en 2002 (con la reactivación económica luego de la crisis de 2001 y posterior devaluación del peso argentino), en 2008 (en consonancia con la crisis financiera internacional vinculada al *boom* inmobiliario) y en 2012 (por la incidencia de la política de regulación a la compra de moneda extranjera, conocida como cepo cambiario).

Figura 1. Evolución de la diferencia de precios del suelo entre zona norte y zona sur

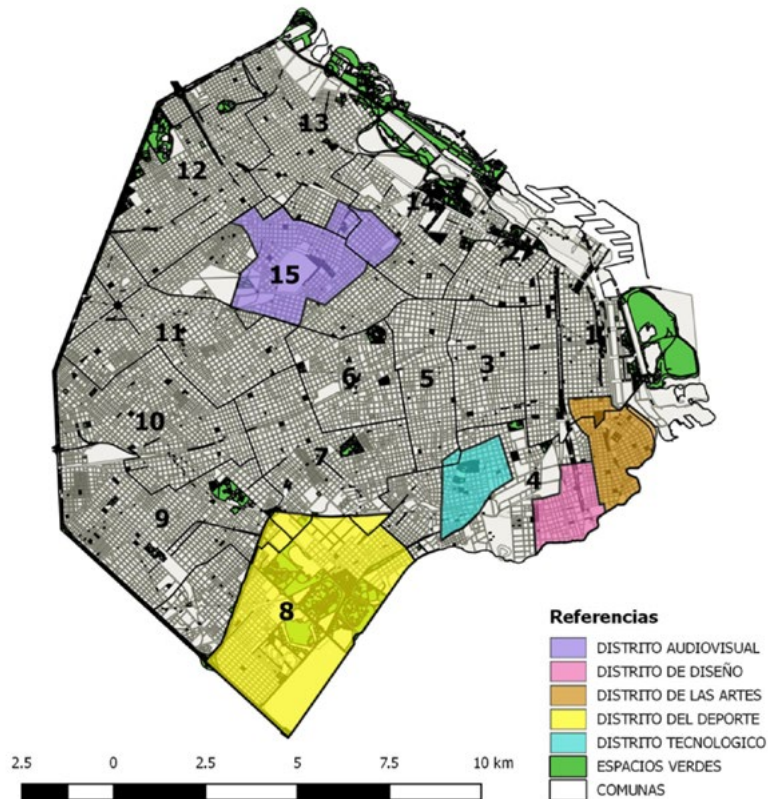


Fuente: elaboración propia con base en: data.buenosaires.gob.ar  
\*DIF N/S

La identificación de esta tendencia permite concluir un cambio profundo en la estructura socioespacial de la ciudad, ya que las diferencias de renta urbana siguen siendo muy marcadas. Por ejemplo, la Figura 2 ilustra las ofertas de terrenos entre 2014 y 2017, según

un gradiente de valores, y permite dar una referencia espacial del mercado inmobiliario reciente: áreas de renta alta en el extremo norte de la ciudad, mientras que, hacia el sur, no solo descienden los precios de los terrenos, sino que se reduce la cantidad de ofertas.

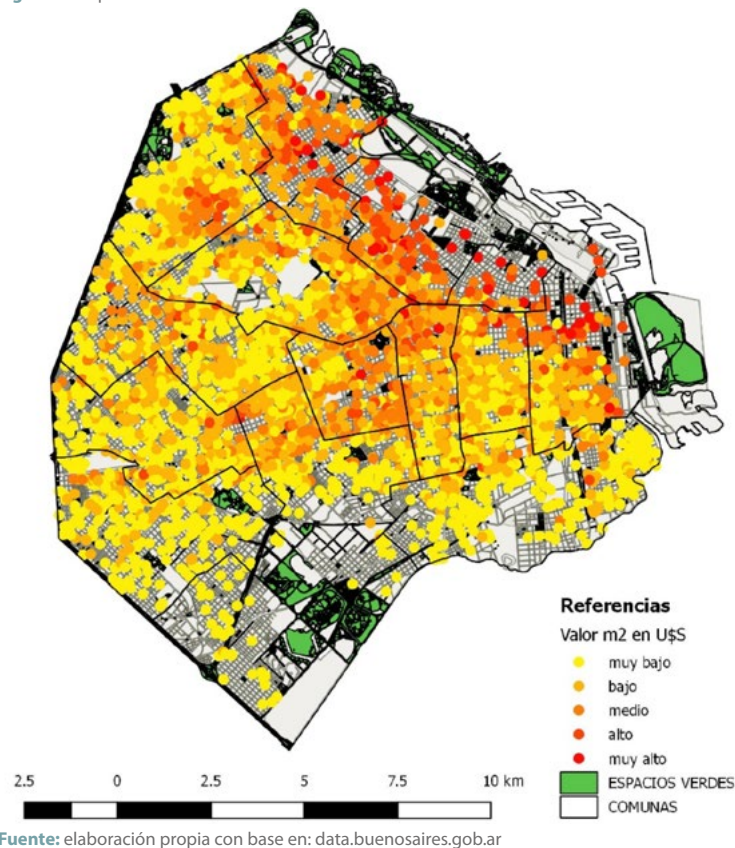
Figura 2. Valor del m2 de terrenos ofertados (2014-2017)



Fuente: elaboración propia con base en: data.buenosaires.gob.ar  
Nota. Corresponde a relevamientos de 12/2014, 03/2016 y 07/2017.



Figura 3. Mapa de Distritos Económicos en Buenos Aires



La reducción en los diferenciales de renta responde a una mayor intensidad de valorización de los barrios del sur, antes que a una disminución de precios en la zona norte. Es por ello que cabe prestar atención a los procesos de renovación urbana que, desde entonces, se despliegan en la zona y, en especial, al nuevo repertorio de los Distritos Económicos (DE): cómo evolucionaron los precios del suelo en los territorios donde se desarrollaron y si efectivamente motorizaron alzas.

### La política de Distritos Económicos (DE) y su incidencia en el mercado del suelo urbano

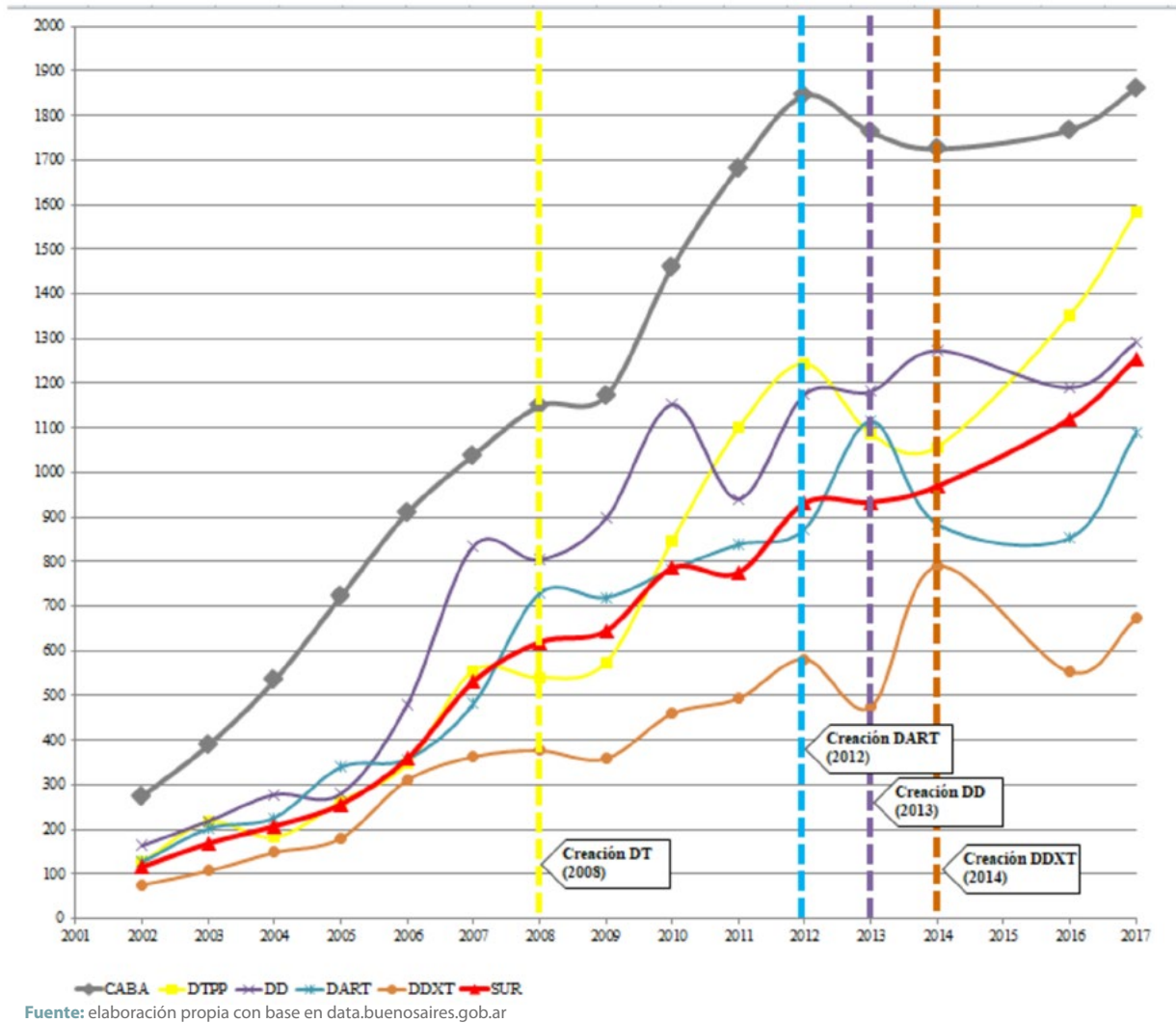
La política de DE se inicia en 2008 y se implementa de manera sistemática en diferentes áreas, concentrándose preferentemente en el sur porteño: Tecnológico (2008), Audiovisual (2011), de las Artes (2013), del Diseño (2014) y del Deporte (2014) (véase Figura 3). Constituyen polígonos donde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) define una actividad particular (TIC, Artes, Diseño, Audiovisual, Deportes) y formaliza una estrategia de atracción de empresas afines a dicha área promovida, basada en el otorgamiento de beneficios impositivos y fiscales.<sup>6</sup> Paralelamente, focaliza inversiones destinadas a la mejora del entorno construido (luminarias, espacios verdes, mobiliario urbano, políticas de movilidad, identificación de edificios icónicos, etc.) con el fin de promover un ecosistema de negocios (Goicoechea, 2017).

<sup>6</sup> En líneas generales, los beneficios son exenciones del pago de ingresos brutos, alumbrado barrido y limpieza, e impuesto al sello. Hay casos de promoción de subsidios no reintegrables para la certificación de calidad y exenciones de impuestos a ciertos derechos de construcción.

Los DE intensifican y favorecen las tendencias de la constructibilidad y representan un impulso nuevo y particular en las dinámicas de renovación urbana del Sur. En primer lugar, incorporan objetivos de fomento productivo, impulsando un cambio de uso del suelo. Luego de décadas de restricciones a la actividad industrial, la zona vuelve a incorporar usos productivos (vinculado a los servicios) compatibles con los residenciales. Esto estimula la construcción de nuevos bienes urbanos acordes con las necesidades de la actividad económica promovida y contribuye a modificar el espacio urbano. En segundo lugar, definen un nuevo prototipo de habitante y vecino al cual buscan atraer con sus medidas de incentivo económico. Identifican un nuevo perfil de consumidor y también promueven la demanda necesaria para los nuevos bienes urbanos construidos, intensificando las tendencias de privatización y mercantilización vigentes. En tercer lugar, los Distritos Creativos se desarrollan de manera sistemática y, en suma, se extienden sobre grandes proporciones del sur porteño. De esta manera, conforman una constelación de intervenciones simultáneas que rompen con el carácter fragmentado que han venido observando las iniciativas de renovación urbana desde la década de 1970 (Goicoechea, 2016).

Los impactos urbanísticos en cada caso varían dependiendo del tipo de actividad promovida, de las características socioterritoriales y de la identidad barrial de las zonas donde se implementan, como también del accionar particular del GCBA. Por ejemplo, actividades dinámicas, rentables, y con altos niveles de registro y formalidad como las tecnológicas motorizaron mayor atracción de empresas TIC al Distrito Tecnológico. Los incentivos impositivos y fiscales resultaron eficaces, y para septiembre de 2016 había 269 empresas instaladas, activando una demanda de oficinas y

Figura 4. Evolución del valor por m2 (en US\$) en terrenos ofertados por zonas (2002-2017)



espacios de trabajo inexistentes en el barrio. Por el contrario, la promoción de actividades vinculadas al diseño o a las artes, menos orientadas a la búsqueda de ganancias, no introdujeron cambios grandes en las dinámicas del barrio. Para el caso del Distrito de las Artes, un informe de la Auditoría del GCBA señala que, para 2015, se verificaba una adhesión baja de potenciales interesados en inscribirse en el Registro del Distrito: de 54 espacios que existían en dicho perímetro (entre galerías y talleres de artistas), sólo 15 se encontraban efectivamente inscritos (AGCBA, 2017). Asimismo, la variable temporal también incide en el momento de verificar las transformaciones: el tecnológico tiene 10 años, mientras que el del deporte, formalizado a finales de 2014, recién comienza a visualizar un proceso de renovación urbana que responde más a la iniciativa pública de creación de una Villa Olímpica que al efecto clúster del propio Distrito.

Las diferencias también se han traducido en la estructura de rentas del suelo urbano. La Figura 4 ilustra la evolución del valor por m2 de los terrenos ofertados entre 2001 y 2017: precios promedio para la ciudad, para la zona sur (Comunas 4 y 8) y para cada una de las subáreas donde se emplazan los Distritos: Tecnológico (DT), de las Artes (DART), del Diseño (DD) y del Deporte (DDXT).

Previo al análisis, es necesario reconocer que, si bien la zona sur tiene validez como constructo teórico porque en su conjunto reporta una dinámica particular, es posible verificar una fuerte heterogeneidad interna: hacia el este priman subáreas cercanas al microcentro porteño, con mayor dinamismo inmobiliario, tejido consolidado, dotadas de infraestructura de servicios de salud y educación, y circuitos comerciales. Hacia el oeste, lindero al conurbano bonaerense, son características las dinámicas industriales, los asentamientos precarios y los espacios verdes de uso público con cierto nivel de deterioro (Herzer, 2012). Es así como los terrenos de los distritos del Diseño y de las Artes, ubicados en el sudeste porteño, asumen valores superiores a la media del sur, mientras que el Distrito del Deporte, localizado en el sudoeste, observa precios del suelo sustantivamente menores. Por su parte, en el polígono del Distrito Tecnológico, un punto equidistante entre el norte y el sur, los precios del suelo evolucionaban hasta 2009 de manera similar a la media (véase Figura 4)<sup>7</sup>. Posteriormente, la implementación

<sup>7</sup> La información estadística es provista por el GCBA, en formato *shape*, difundida desde su portal web [data.buenosaires.gov.ar](http://data.buenosaires.gov.ar). La misma es construida con base en los avisos clasificados publicados en los diarios Clarín y La Nación, y en los portales Zonaprop, Top inmobiliario, Argenprop y Buscainmuebles.

del Distrito en cada caso generó un efecto particular, no siempre contribuyendo a una valorización del área:

- El primero, el Tecnológico, observó los mayores incrementos en los valores de suelo urbano, reconociéndose dos momentos de intensidad: a partir de 2009 como respuesta a Ley 2972, la cual sancionó la creación del distrito, con aumentos muy por encima de los valores promedios del sur que alcanzan su punto máximo hacia 2012. Posteriormente los valores caen, de manera más acentuada que en el resto de las subáreas, pero nuevamente vuelven a aumentar a partir de 2014, cuando es sancionada la Ley 5234 que extiende los plazos de los beneficios fiscales e impositivos. Entre 2014 y 2017, mientras que los precios crecieron un 8% en la ciudad, un 15% en la zona norte y un 30% en el sur, en la subárea del DT, lo hicieron un 50%.
- En 2012, mediante la Ley 4353 (Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, 2010), el GCBA crea el DART en el barrio de La Boca y parte de San Telmo y Barracas, áreas que tienen una fuerte trayectoria de revitalización. Los valores del suelo urbano eran apenas superiores a los del sur en su conjunto y la creación del Distrito no parece haber motivado un proceso de valorización sostenido con excepción del año 2013, el cual coincide con el momento de sanción de la Ley 4825 que aumenta los beneficios económicos fijados.

La particularidad de este Distrito fue la incorporación del desarrollador de infraestructura artística entre los beneficiarios: persona que compra o alquila, y realiza ampliaciones, reformas y/o refacciones en inmuebles propios o alquilados, cuyo destino (principal o secundario) es la promoción artística. En este sentido, el incentivo económico se traslada tanto al artista y al centro cultural, como al empresario del arte y al desarrollador inmobiliario. Pero también lo hace a toda empresa (de cualquier rama) que invierta en un inmueble localizado en el Distrito y destine parte del mismo, por ejemplo, a la difusión artística (como sala de exposición, museo, galería).<sup>8</sup> Asimismo, es una iniciativa que se impulsa en un área con una presencia importante de conventillos, inquilinatos o casas de alquiler con una tradición de lucha frente al avance de los negocios inmobiliarios y de defensa a su lugar en la ciudad (Guevara, 2015). Luego de la formalización del DART, los conflictos por desalojos e incendios en viviendas precarias crecieron (Thomasz, 2016), poniendo de manifiesto que no se trata de un problema privado, sino que responde a un interés articulado por expulsar a los vecinos del barrio y liberar m<sup>2</sup> para beneficio del mercado. En la actualidad, parece ser un territorio en conflicto: los vecinos denuncian la emergencia habitacional, al mismo tiempo que los desarrolladores inmobiliarios buscan avanzar sobre el barrio.

- El Distrito del Diseño se formaliza en 2013 pero da continuidad a iniciativas previas de fomento al diseño industrial y de

indumentaria que, para 2005, habían logrado posicionar a Buenos Aires como Ciudad del Diseño según la UNESCO. El Centro Metropolitano de Diseño (CMD), creado en 2000 en el barrio de Barracas, es una de las primeras iniciativas y articula la revitalización de un edificio de valor patrimonial con acciones de incubación para emprendedores del diseño. Con relación a los valores del suelo (véase Figura 4), estos antecedentes explican el alza en los precios de la subzona entre 2007 y 2010. La creación del DD no generó un incremento fuerte del precio y apenas puede observarse un crecimiento del 8% entre 2013 y 2014, para decrecer en un 7% para 2016. En conclusión, al igual que en el DART, aquí se identifican procesos de renovación urbana y valorización inmobiliaria previos, frente a los cuales, la política de Distritos aún no incide.

- El Distrito del Deporte se emplaza en la zona de menor valor de suelo urbano de la ciudad que, por su parte, observa una tendencia de crecimiento muy leve. La aprobación de la Ley 5235 de 2014 que sanciona su creación concuerda con el único período de aumento fuerte del valor del m<sup>2</sup> en los terrenos ofertados. Por las características sociohabitacionales del polígono, y por tratarse de un tejido atravesado por múltiples espacios verdes y terrenos fiscales las iniciativas de renovación urbana están dadas por una inversión fuerte en obras públicas de envergadura. Se destaca la creación de la Villa Olímpica, que lleva adelante el GCBA con motivo de los Juegos Olímpicos para la Juventud que se realizarán en la ciudad en 2018. Responde a una estrategia de apalancamiento de inversiones privadas diferente a las observadas en el resto de los Distritos, donde las mejoras del gobierno local se orientaron a promover un clima de negocios o un entorno creativo. Actualmente, la subzona del DDXT no refleja una reacción por parte del mercado inmobiliario.


## Reflexiones finales

La dinámica de la valorización del suelo urbano ha seguido una evolución desigual. Los precios de los terrenos ofertados se han incrementado en las áreas más consolidadas dentro del sur subdesarrollado. Si bien existe cierta tendencia hacia al achicamiento en las brechas de renta urbana entre el norte y el sur porteño, en la actualidad, no es posible concluir un cambio profundo en la estructura de valores del suelo de la ciudad motorizado por los procesos de renovación urbana, entre los que se reconoce la incidencia reciente de los DE.

Sin embargo, un análisis de estas transformaciones socioterritoriales desde perspectivas geográficas y temporales mayores plantea un escenario complejo para la integración social urbana. Según se observó a partir de la bibliografía existente y de los resultados alcanzados el modelo de desarrollo urbano de la zona sur empieza a estar definido por un avance fragmentado de dinámicas de valorización inmobiliaria, la recualificación de la infraestructura urbana obsoleta asociada a los usos industriales, la mercantilización de patrimonios históricos y culturales locales, y la extensión de las dinámicas de centralidad hacia las zonas pericentrales.

<sup>8</sup> Es paradigmático el caso de una entidad bancaria que accede a los beneficios impositivos bajo la figura del desarrollador de infraestructura artística, sólo por construir su edificio corporativo en el polígono del Distrito y destinar 3.000 m<sup>2</sup> de los 52.600 m<sup>2</sup> totales a usos vinculados al arte (Sur Capitalino, 2017).

Las políticas de DE parecieran continuar con estos supuestos del desarrollo urbano y, frente a ello, contribuirían en la agudización de los problemas de acceso formal a la vivienda de los grupos sociales más pobres.

Bajo esta visión de ciudad, Buenos Aires muestra la paradoja de una expansión en la oferta residencial motorizada por el desarrollo del mercado inmobiliario (que desde la recuperación de la crisis de 2001 no para de crecer) y, paralelo a esto, un agravamiento del problema habitacional, con particular expresión geográfica en la zona sur. 

## Bibliografía

- AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (2017). *Ley 4353 – Distrito de las Artes*. Buenos Aires: GCBA.
- BAER, L. y KAUW, M. (2016). "Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013". *Eure*, 42 (126): 5-25.
- BRAIN, I. y SABATINI, F. (2006). "Relación entre mercados de suelo y política de vivienda social". *ProUrbana*, 4: 1-13
- BRAVO, M. (1917). *La ciudad libre*. Buenos Aires: Ferro y Gnoatto.
- CARMAN, M. (2006). *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Buenos Aires: Paidós.
- CARRIÓN, F. (2001). "Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina". En: F. Carrión (ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO, pp. 7-25.
- CLARK, E. (1995). "The rent gap re-examined". *Urban Studies*, 32 (9): 1489-1503.
- CUENYA, B. (2011). "Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana". *Cuad. Metrópoli*, 13 (25): 185-212.
- DÍAZ PARRA, I. (2014). "El regreso a la ciudad consolidada". *Revista Ciudades. Análisis de coyuntura, teoría e historia urbana*, 103: 25-32.
- DI VIRGILIO, M. y GUEVARA, T. (2014). "Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires". *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, 11: 12-23.
- DI VIRGILIO, M. y RODRÍGUEZ, M. C. (2013). "Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular". Rio de Janeiro, poenencia presentada en el Seminario Internacional A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos.
- GLASS, R. (1964). *London: aspects of change*. London: Mc Gibbon and Kee.
- GOICOECHEA, M. E. (2017). "Renovación urbana en el sur porteño y el "éxito" del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario". *QUID*, 16 (6): 30-61.
- GOICOECHEA, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, tesis para optar al título de Doctor en Ciencias Sociales.
- GUEVARA, T. A. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. México: Infonavit, PUEC - UNAM.
- GRIMSON, A. (2008). "Clasificaciones espaciales urbanas y política en Buenos Aires". *La Biblioteca*, 7: 254-271.
- HARVEY, D. (2015). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.
- HERZER, H. (Comp.). (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio.
- HERZER, H. (Comp.). (2012). *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- JAJAMOVICH, G. (2012). "Apuntes para una crítica al modelo territorial de Buenos Aires". *Café de las Ciudades*, 11 (118). Consultado en: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_118.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_118.htm)
- JANOSCHKA, M. y SEQUERA, J. (2014). "Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista". En: J. J. Michelini (ed.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*. Madrid: Catarata, pp. 82-104.
- JARAMILLO, S. (2013). *Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- LÓPEZ-MORALES, E. (2012). *Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990 – 2005*. México: Infonavit.
- SABATINI, F. MORA, P. y POLANCO, I. (2013). "Propuesta de enfoque y nuevos mecanismos para la promoción de la integración social urbana de la vivienda social en Chile". Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, Seminario Internacional Grandes Líneas de Política Urbana para la Promoción de la Integración Social. Consultado en: <https://politicaspUBLICAS.uc.cl/wp-content/uploads/2015/01/8-presentacion-francisco-sabatini-uc.pdf>
- SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana: la ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- SUR CAPITALINO (2017). *De ganadores y perdedores*. Consultado en: [https://www.surcapitalino.com.ar/detalle\\_noticias.php?id=4121](https://www.surcapitalino.com.ar/detalle_noticias.php?id=4121)
- 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*, 42 (126): 145-167.
- TORRES, H. (1999). *Diagnóstico socio-territorial de la ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano*. Buenos Aires: GCBA.