

**PALABRAS CLAVE**

Renovación urbana,  
Distritos económicos,  
Desigualdad,  
Mixturación social

**KEYWORDS**

Urban renewal,  
Economic districts,  
Inequality,  
Social mixture

## NUEVAS CONFIGURACIONES SOCIOTERRITORIALES EN ÁREAS CENTRALES METROPOLITANAS. LA POLÍTICA DE DISTRITOS ECONÓMICOS EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ARGENTINA

### NEW SOCIO-TERRITORIAL CONFIGURATIONS IN CENTRAL METROPOLITAN AREAS. THE ECONOMIC DISTRICTS POLICY IN THE SOUTH OF BUENOS AIRES CITY, ARGENTINA

- > **MARÍA EUGENIA GOICOECHEA**  
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas  
Universidad Nacional de José C. Paz  
Instituto de Estudios Sociales en Contextos de Desigualdades  
Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo  
Centro de Investigación Hábitat y Municipio  
Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana
- > **MARÍA SOLEDAD ARQUEROS MEJICA**  
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas  
Universidad de Buenos Aires  
Instituto de Investigaciones Gino Germani

- > **CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (NORMAS APA):**  
Goicoechea, M. E. y Arqueros Mejica, M. S. (2021, mayo-octubre). Nuevas configuraciones socioterritoriales en áreas centrales metropolitanas. La política de Distritos Económicos en el sur de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. [Archivo PDF]. *AREA*, 27(2), pp. 1-19. Recuperado de <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/article/view/1857/2004>

**RECIBIDO**

31 DE MARZO DE 2021

**ACEPTADO**

20 DE MAYO DE 2021



EL CONTENIDO DE ESTE ARTÍCULO  
ESTÁ BAJO LICENCIA DE ACCESO  
ABIERTO CC BY-NC-ND 2.5 AR

## RESUMEN

Con foco en la política de Distritos Económicos de la ciudad de Buenos Aires, este artículo aborda los alcances urbanos derivados de intervenciones públicas que presumen una visión de ciudad más integrada, densificada, con mixtura social y de usos. Se analizan así las transformaciones socioterritoriales observadas en los distritos porteños, reconociendo su inscripción en el escenario de re-estructuración de la centralidad metropolitana en el contexto de la globalización neoliberal, refuncionalización de las áreas degradadas y fomento de las actividades terciarias. Esas transformaciones son abordadas asimismo en base a la propia trayectoria del territorio, en donde las desigualdades urbanas –inter e intra distritos– constituyen un emergente de la investigación y un eje estructurador del estudio.

### > ACERCA DE LAS AUTORAS

MARÍA EUGENIA GOICOECHEA. Doctora en Ciencias Sociales y Licenciada en Sociología por la Universidad de Buenos Aires (UBA). Investigadora Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) en el Instituto de Estudios Sociales en Contextos de Desigualdades-Universidad Nacional de José C. Paz (UNPAZ). Coordinadora de Indicadores Urbanos del Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana, Centro de Investigación Hábitat y Municipio (CIHaM), Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU-UBA). Docente de grado y posgrado en la FADU-UBA. Desde el año 2010 participa de investigaciones multidisciplinares financiadas por CONICET, UBA y el Fondo para la Investigación Científica y Tecnológica (FONCYT); publica artículos sobre las transformaciones socioterritoriales en áreas centrales metropolitanas. Actualmente dirige el proyecto “Distritos Económicos. Radiografía de la(s) renovación(es) urbana(s) en el sur porteño (CABA, 2008-2023)”.

✉ <meigoicoechea@yahoo.com.ar>

## ABSTRACT

*Focusing on the policy of the Economic Districts in Buenos Aires city, this paper addresses on the urban scope developed by public interventions that presume a vision of a more integrated, densified city, with a mix of social and uses. The Buenos Aires Districts socio-territorial transformations are analysed recognizing their inscription in the metropolitan centrality restructuring processes, degraded areas rehabilitation and the promotion of tertiary activities in the neoliberal globalization context. These transformations are also approached from the territory's trajectory, where urban inequalities –inter and intra districts– constitute an emerging of the research and the structuring axis of this study.*

MARÍA SOLEDAD ARQUEROS MEJICA. Doctora en Ciencias Sociales por la UBA, Magíster en Economía Urbana por la Universidad Torcuato Di Tella (UTDT) y Licenciada en Sociología por la UBA. Investigadora CONICET con sede en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA). Jefa de Trabajos Prácticos regular de la materia “Ambiente y Sociedad” en la Universidad Nacional de Avellaneda (UNDAV). Docente de posgrado en el Doctorado en Ciencias Sociales (UBA), y en las maestrías Desarrollo Territorial y Urbano de la Universidad Nacional de Quilmes (UNQUI) y Hábitat y Pobreza Urbana en América Latina (FADU-UBA). Sus intereses de investigación giran en torno a los procesos de desarrollo urbano, las políticas urbanas implementadas en ese contexto y sus efectos en las condiciones de hábitat y el entorno urbano. Actualmente codirige el proyecto “Distritos Económicos. Radiografía de la(s) renovación(es) urbana(s) en el sur porteño (CABA, 2008-2023)”.

✉ <soledad.arqueros@gmail.com>

## Introducción

Los procesos de reestructuración metropolitana derivados de las dinámicas de la globalización neoliberal (Theodore, Peck y Brenner, 2009; Sassen, 2007; Castells, 1995) plantean nuevos desafíos en el urbanismo. Se reconocen en este marco nuevas pautas de territorialización del capital (Méndez, 2018; Ciccolella, 1999) y de las actividades económicas (Caravaca Barroso, 2017; De Mattos, 2007); cambios en la movilidad (Isunza Vizuet, 2019), así como nuevas formas de consumo (De Simone, 2015) y residencia suburbana (Vidal-Koppmann, 2014; Hidalgo, 2004), entre otros procesos. Frente a este escenario, la planificación urbana debe responder pensando el territorio desde múltiples escalas, con intervenciones locales que reconozcan el *espesor del lugar* y sus actores, pero sin perder de vista el sistema urbano metropolitano. Como expresión morfológica de las reconfiguraciones señaladas, se evidencian profundas tensiones en los procesos de dispersión y compactación bajo los cuales crece y se actualiza la ciudad (Abramo, 2012). Los estudios sobre la reconfiguración metropolitana señalan la emergencia de una “nueva geografía de la centralidad” con tendencias policéntricas propias de la ciudad-red (Dematteis, 2006), en contraposición a los anteriores esquemas monocéntricos. En esta dinámica, las áreas centrales metropolitanas atraviesan procesos de reconversión de sus tejidos productivos y obsolescencia de los equipamientos industriales frente al avance de las actividades terciarias, junto con movimientos de dispersión residencial que tienden a despoblar los núcleos. En respuesta a esto, desde la década del ochenta la gestión urbana en estos territorios se ha orientado a problematizar la cuestión de los centros urbanos y a formular políticas que promueven el retorno a la ciudad consolidada (Carrión, 2001). Partiendo de reconocer este escenario de transformaciones y los desafíos identificados para la planificación, el presente artículo propone reflexionar sobre los procesos de renovación que atraviesan las áreas centrales metropolitanas latinoamericanas en general y la ciudad de Buenos Aires en particular. Para ello se indaga en torno a políticas públicas que, en sintonía con los discursos actuales del urbanismo, suponen una visión de ciudad compacta, con mixtura de usos y mixtura social que, tal como se expresa en la convocatoria del presente *dossier*, son presentadas como iniciativas que conducen a futuros urbanos más amigables y equitativos.

El caso de la ciudad metropolitana de Buenos Aires resulta particular. Refiere a un sistema urbano en el que persiste la estructura radioconcéntrica (Abba, Goicoechea, Furlong, Susini y Laborda, 2015) y el área central expandida mantiene su primacía en la concentración del poder político y económico (Vecslir y Ciccolella, 2011). No obstante ello, se identifican operatorias de renovación urbana desplegadas en las zonas habitacionalmente más degradadas, atendiendo a los desequilibrios socioterritoriales de la urbe porteña. Aquí se reconoce al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Argentina, como el área de actuación prioritaria de estas iniciativas. Con mayor énfasis desde la primera década del siglo XXI, se concentraron en las zonas más cercanas al microcentro porteño, avanzaron posteriormente hacia el sudeste, y más recientemente a los barrios de la Comuna 8. En este devenir, desde el año 2008 el gobierno local impulsa la política de Distritos Económicos y conjuga, así, varias de las estrategias señaladas (desarrollando tejidos compactos y mixtos) con objetivos de promoción productiva, buscando generar un entorno de negocios bajo el modelo del clúster. Tal como se detallará en los apartados sucesivos, representa una continuidad y profundización con respecto a los lineamientos clásicos del desarrollo urbano porteño de las últimas décadas —orientados hacia la mercantilización y densificación—, al tiempo que aporta nuevas dimensiones de intervención que ameritan ser profundizadas en su estudio. Atenta a estas cuestiones, la presente investigación<sup>1</sup> se centra en el estudio de la política de Distritos Económicos en el sur de la CABA y, principalmente, en las transformaciones socioterritoriales promovidas. En esta línea, busca aportar a la discusión sobre las iniciativas de renovación urbana en áreas centrales metropolitanas que, a su vez, se encuentran influidas por tendencias globales de centralización económica y dispersión residencial. Sin desconocer la importancia de pensar soluciones para estas zonas en mutación, lo que se busca es avanzar en un estudio concreto y particularizado sobre los impactos y efectos que los distritos tienen en el territorio. En otros términos, resulta oportuno pensar políticas para promover el desarrollo urbano, y en ese plano, la política de distritos articula dimensiones productivas, sociales y arquitectónicas de relevancia. Es cuestión de analizar qué tipo de desarrollo urbano se promueve y reconocer las trayectorias diferenciales de la implementación de la política en diferentes contextos.

1. Se trata del Proyecto PII PUR 09 “Distritos económicos: alcances y limitaciones de una política para el desarrollo urbano del sur porteño (CABA, 2008-2018)” y su continuidad PIA PUR 30 “Distritos Económicos. Radiografía de la(s) renovación(es) urbana(s) en el sur porteño (CABA, 2008-2023)”, ambos con sede en Centro de Investigación Hábitat y Municipio (CIHaM) de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU) de la Universidad de Buenos Aires (UBA). El proyecto es dirigido y co-dirigido por María Eugenia Goicoechea y M. Soledad Arqueros Mejica, e integrado por un equipo interdisciplinario en sociología, geografía, arquitectura y ciencias de la comunicación: Carolina González Redondo, Diego Vázquez, Cecilia Latapie, Rosario Fassina, Marianne Von Lücken y Natalia Lerena.

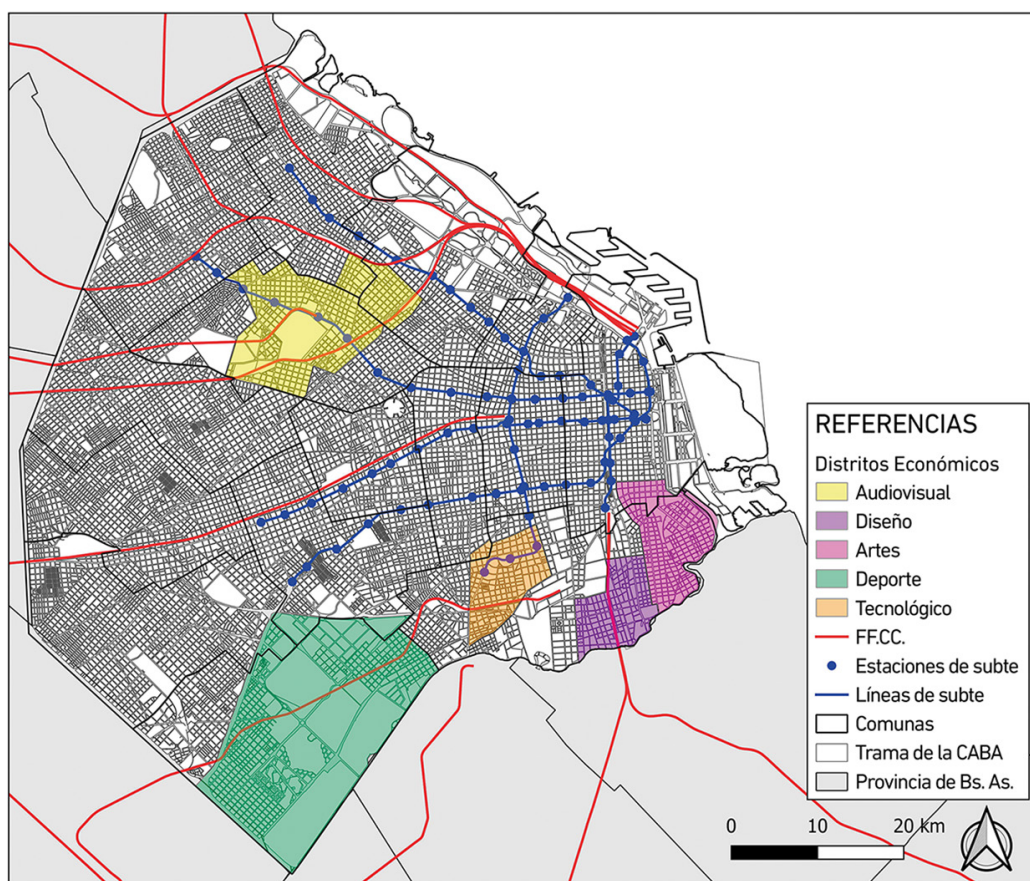


A continuación se difunden los interrogantes iniciales, objetivos y primeros resultados alcanzados, poniéndolos en diálogo entre sí. Al tratarse de una investigación en curso, se profundiza en torno al desarrollo metodológico y hallazgos de medio término, referidos a las transformaciones físicas producidas en el ambiente construido (Díaz Parra, 2013), la relación entre las acciones estatales y privadas desplegadas en el marco de renovación y la propia trayectoria del territorio. En primer lugar se presenta el área de estudio y las preguntas de investigación formuladas. Seguidamente, se exponen las estrategias metodológicas diseñadas y los resultados parciales centrados en la dimensión física de la renovación; para finalmente derivar algunas conclusiones que invitan a repensar el curso de la investigación.

## El sur porteño entre la equidad territorial y la renovación urbana

El sur de la ciudad de Buenos Aires está conformado por los barrios La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo, delimitado también por la demarcación administrativa del gobierno local, como Comunas 4 y 8. Es el área que inicialmente albergó la actividad industrial de la ciudad, y el lugar de residencia de trabajadores portuarios e industriales; asumiendo desde finales del siglo XIX los costos sociales, ambientales y económicos de la reproducción social y urbana, y que influyeron en la configuración de la zona con menor valor inmobiliario de la ciudad. Se describe así, a partir del caso local, la lógica de desarrollo geográfico desigual (Smith, 2008; Harvey, 2007) que tuvo como correlato una estructura territorial diferenciada entre el norte y el sur, y se replica a lo largo de la mancha urbana de la Buenos Aires Metropolitana (Pérez, 2005; Torres, 1999). En esta dinámica influyeron la matriz productiva de la ciudad, las particularidades geográficas de cada zona y las políticas urbanas (directas e indirectas) desplegadas en el entorno metropolitano. Posteriormente las políticas neoliberales desplegadas en Argentina desde la década del setenta del siglo pasado tuvieron como correlato una profundización de esas diferencias socioterritoriales a partir de la deslocalización de la industria y del crecimiento del desempleo, el subempleo y el déficit habitacional (Arqueros Mejica, 2017; Goicoechea, 2016).

El desarrollo urbano del sur de la ciudad de Buenos Aires fue problematizado a través de tempranos y diversos diagnósticos, políticas e intervenciones de los organismos estatales (Plan Noel de 1925; Plan Regulador de 1958-62 y Esquema Director Año 2000 de 1969). Con la autonomía de la ciudad en 1996 la “cuestión” del sur (Oszlak y O’Donnell, 1995) reingresó a la agenda estatal desde una mirada que enfatizó su obsolescencia física y funcional. A partir de entonces, se promovieron intervenciones orientadas a su densificación, la dinamización del mercado inmobiliario y la valorización del suelo (Jajamovich, 2012). En concordancia con los procesos de reestructuración neoliberal a nivel local y los cambios en los paradigmas de la planificación territorial, las iniciativas de renovación en el sur combinaron inversiones estatales y estrategias de apalancamiento de inversiones privadas. Con la declaración del sur como “área de desarrollo prioritario” en la modificación del Código de Planeamiento Urbano de 2000, el gobierno local reorientó el gasto público en infraestructura, conformó la Corporación Buenos Aires Sur y avanzó en intervenciones de activación patrimonial y turística (especialmente en las zonas cercanas al casco fundacional de la ciudad). En este derrotero se fue configurando una política urbana que combinó acciones de diversa índole y temporalidad, con el fin de “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2011). Estos lineamientos se profundizaron en la política de Distritos Económicos, que se inició en 2008 para avanzar en este proceso de cambio mediante la articulación de iniciativas de renovación urbana y desarrollo económico (de actividades del terciario compatibles con los usos residenciales). De los seis distritos que tiene la ciudad, cuatro se localizan en las Comunas 4 y 8, abarcando más del 62% de su superficie: el Distrito Tecnológico (Parque Patricios, Comuna 4), el Distrito de las Artes (La Boca, Comuna 4), el Distrito del Diseño (Barracas, Comuna 4) y el Distrito del Deporte (Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo, Comuna 8). En cada uno de ellos se promueve la radicación de empresas e instituciones del mismo sector económico a través de beneficios impositivos y fiscales. En paralelo, se realizan inversiones públicas con el fin de mejorar el entorno construido, la infraestructura urbana y/o la accesibilidad (Figura 1).



**Figura 1**

Distritos Económicos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fuente: elaboración de las autoras con base en datos oficiales (*BuenosAiresDATA*).

Nota: queda excluido del mapa el Distrito Joven (Ley 5375/18 del GCBA) que no contempla el formato general de los distritos económicos porteños. No identifica actividades promovidas y afecta exclusivamente a terrenos ribereños identificados como Urbanización Parque (según CPU/1977) en los que promueve la explotación privada mediante concesiones a locales gastronómicos, de fiesta y recreación.

Los distritos presentan distintas temporalidades. El primer Distrito, el Tecnológico, se creó en 2008 y propicia la radicación de empresas vinculadas a las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC), en un polígono que abarca gran parte del barrio de Parque Patricios, un sector de Nueva Pompeya y unas pocas manzanas de Boedo. En cuanto al sur, el de las Artes se originó en 2012 e incentiva el emplazamiento de emprendimientos ligados a las artes visuales y escénicas, la literatura y la música en un área que comprende al barrio de La Boca y el sector sur de San Telmo. El Distrito del Diseño se creó en 2013 en el barrio de Barracas, promociona la radicación de firmas dedicadas al diseño (industrial, textil, gráfico, multimedial, publicitario, de calzado e indumentaria, de muebles, entre otros) y toma como referencia la actividad en torno al CMD. El Distrito del Deporte se creó en 2014 en articulación con los preparativos para la realización de los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018 y fomenta a la producción y actividades ligadas a dicha industria. Las acciones estatales en cada distrito se diferencian en torno a la distribución de los beneficios y recursos públicos (incentivos), las inversiones realizadas en cada caso y el

tipo y escala de los actores que convocan, aspectos que tienden a condicionar las transformaciones que se producen en el territorio (Arqueros Mejica y González Redondo, 2017). A su vez, los barrios del sur presentan diferentes características territoriales, que tienden a condicionar la implementación de la política. Así, por ejemplo, los barrios de la Comuna 4 se caracterizan por un tejido que sigue la estructura de damero tradicional de la ciudad, en donde conviven usos residenciales, comerciales e industriales. En los barrios de la Comuna 8, en cambio, la cuadrícula de damero se encuentra atravesada por fuertes barreras urbanas, espacios verdes de escala metropolitana y grandes terrenos fiscales. Estas particularidades incidieron en las modalidades de intervención del capital privado, pero también en la acción del Estado, que en la Comuna 4 priorizó una estrategia de acupuntura urbana (Goicoechea, 2016), mientras que en la Comuna 8 impulsó el desarrollo de grandes proyectos urbanos (Arqueros Mejica, 2017). En función de lo expuesto surgen, entonces, algunos planteos que problematizan el tema en cuestión. Por un lado, se observa que la política de Distritos Económicos se sostiene en una mirada que caracteriza el desarrollo

del área en términos de “desequilibrios territoriales” norte-sur, con base en aspectos físicos del territorio y de la actividad económica (Arqueros Mejica, 2017; Goicoechea, 2016). Su diseño supone una homogeneización del territorio, en donde se replica distrito a distrito un esquema de promoción de la inversión privada que se combina con acciones orientadas a la reactivación inmobiliaria. Sin embargo, como se señaló, el sur es un área que se compone de fragmentos diferenciados en virtud del proceso histórico de urbanización, las políticas urbanas y los perfiles poblacionales.

Por el otro lado, la iniciativa de creación de distritos o clústers responde a una nueva forma de organizar territorialmente las actividades creativas, en sintonía con las formas de producción informacional y las nuevas fases del desarrollo capitalista (Castells, 1995).

En áreas centrales metropolitanas como la ciudad de Buenos Aires, las actividades del sector terciario muestran un crecimiento mayor que el secundario y primario. Si bien este incremento responde en parte a un proceso de tercerización espuria (Márquez López y Pradilla Cobos, 2016) vinculado al cuentapropismo y a las economías informales, es también cierto que las industrias creativas<sup>2</sup> vienen registrando un crecimiento significativo tanto en empleo como en participación dentro del Producto Bruto Geográfico<sup>3</sup>. Consecuentemente, comienzan a observarse nuevas configuraciones territoriales que tienen como correlato cambios en los usos del suelo, en el perfil productivo de la ciudad y en la producción de desigualdades (Finquelievich, 1998, p. 78).

En este contexto, nos propusimos indagar en torno a los efectos de la creación de Distritos Económicos en el sur de la ciudad de Buenos Aires, poniendo particular atención en las transformaciones urbanas y las formas de integración promovidas a través de la política pública.

Uno de nuestros interrogantes gira en torno al tipo, alcance y profundidad de las transformaciones urbanas promovidas en el marco de esta política. En particular, nos interesa reflexionar sobre esas transformaciones en relación con el desarrollo urbano a escala de la ciudad, de las comunas y de los barrios en análisis. Esto implica penetrar en los “microcosmos” (Bourdieu, 1999) que conforman el territorio y sus territorialidades (Haesbaert, 2011) en diferentes escalas. En este sentido, como señala Luis Mauricio Cuervo González (2000), la ciudad es el resultado de lógicas múltiples y diversas,

desarrolladas en planos variados y con distintas temporalidades. De esta manera, la renovación de áreas urbanas remite a procesos complejos y poco lineales, cuyas particularidades aportan a la comprensión de las dinámicas que asume la reproducción de la ciudad capitalista en América Latina. Un segundo interrogante se ubica en el plano de las variaciones de los precios del suelo y la dinámica de mercado. Partimos de reconocer que el precio de un lote depende de su condición de irreproductibilidad (Jaramillo, 2009), en tanto existen lógicas y racionalidades de la propia dinámica inmobiliaria que para realizar sus ganancias se apoya en las diferencias socio-territoriales pre-existentes. Asimismo, reconocemos que el avance del mercado inmobiliario se define por un proceso de saturación de zonas y progresiva expansión hacia otras menos desarrolladas (López-Morales, 2012). En este sentido, los interrogantes del presente proyecto remiten a la expresión espacial que siguen las nuevas inversiones inmobiliarias, los impactos en los precios del suelo, y el diálogo que sostienen con la desigualdad urbana presente en el área de estudio.

Nuestro tercer interrogante está orientado a las dinámicas socioespaciales generadas en los barrios a partir de la creación de los Distritos Económicos y sus efectos en la vida cotidiana de sus pobladores. Uno de los argumentos expresados por el gobierno local es que esta política es capaz de avanzar en un proceso de integración social a partir de fomentar la “mixturación social” del sur. Sin embargo, diversas investigaciones han discutido el alcance y efectos de estas iniciativas y se observan posturas contrapuestas entre quienes identifican nuevos procesos de vinculación entre grupos socioeconómicos diversos (Sabatini, Rasse, Mora y Brian, 2012; Sabatini y Salcedo, 2007) y quienes entienden que el encuentro de las diferencias no siempre se traduce en resultados positivos, armoniosos o pacíficos (Boy, Marcús y Perelman, 2015). En este sentido, otros estudios han advertido que los procesos de renovación pueden originar nuevas barreras físicas y simbólicas que profundizan los procesos de fragmentación (Segura, 2017); y que el uso y apropiación del espacio de los grupos de mayores recursos socioeconómicos tiende a afectar la posibilidad efectiva de interacción social (Ruiz-Tagle, 2016; Ruiz-Tagle y López Morales, 2014). En tanto la promoción de mixtura social no garantiza por sí misma instancias de integración social (Rasse, 2015), es necesario avanzar en estudios particularizados según el caso.

2. Según la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (UNCTAD), las industrias creativas se clasifican en cuatro subgrupos: Núcleo de artes creativas (literatura, música, teatro y artes visuales); Diseño y medios (arquitectura, publicidad, diseño de moda, diseño gráfico e industrial, cine y video, TV y radio); Industrias digitales (software, videojuegos, nuevos medios, contenidos digitales y animación) e Industrias híbridas (electrónica de consumo, juguete, turismo, deporte, antigüedades, artesanías, gastronomía) (Artopoulos, 2012).
3. En cuanto al personal ocupado en Industrias Creativas en la Ciudad, este pasó de comprender a 81.874 personas en 1998 a 146.811 en 2009. Es decir, crecieron casi un 80% mientras que para el mismo período, el empleo en general solo aumentó un 32% (Observatorio de Industrias Creativas-GCBA, 2013). Además, pasaron de representar el 8,2% del Producto Bruto Geográfico en 2005, al 9,5% en 2014 (Observatorio de Industrias Creativas-GCBA, 2015).



Para ello, se recupera la noción del habitar (Duhau y Giglia, 2008, p. 24), con el fin de repensar las distancias y/o proximidades físicas, sociales y simbólicas que se producen en los distritos a partir de las interacciones cotidianas, las formas que asumen los “contactos” entre grupos diversos (Cosacov y Perelman, 2011) y las relaciones que establecen en el territorio.

## Acerca de la metodología

La estrategia metodológica de la investigación combina distintas técnicas, reconociendo el carácter multidisciplinar, multiescalar y multiactoral de los fenómenos urbanos (Orellana, Miralles y Fuentes, 2019; Rodríguez y Di Virgilio, 2011; Mignaqui, 2009).

Para avanzar en el estudio de las transformaciones físicas desarrollamos un instrumento de relevamiento *in situ* que, junto a la recolección y procesamiento de fuentes secundarias, permite un análisis sistemático de los cambios en el entorno construido. Su elaboración implicó la definición de un corpus investigativo a partir de la identificación de manzanas testigo seleccionadas de modo tal que resultan representativas de las heterogeneidades internas en cada uno de los polígonos que componen los distritos. En paralelo, a partir de fuentes secundarias como los relevamientos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y del portal *Reporte Inmobiliario*, se propone indagar en la dinámica de precios retomando las escalas seleccionadas. También en este caso interesa complementar lecturas sincrónicas y diacrónicas a partir del material disponible, que permitan construir una mirada de proceso, tomando como referencia los últimos 16 años. La decisión de generar una lectura en diferentes escalas, está basada en la relación entre los precios y la condición de irreproductibilidad de los terrenos que va delimitando la lógica de avance del mercado inmobiliario (Jaramillo, 2009). De manera complementaria, se diseñaron entrevistas en profundidad con agentes de las principales inmobiliarias que actúan en cada distrito, con el fin de profundizar en las lógicas y estrategias que siguen estos actores mercantiles. Por último, la investigación se complementa con entrevistas en profundidad y observaciones en el territorio, con el fin de abordar el modo en que la creación de Distritos incidió en la vida cotidiana de quienes habitan esas áreas. A partir de los discursos, miradas

y representaciones de los diferentes sujetos buscamos reconstruir su propia experiencia en el lugar, poniendo particular atención a los circuitos cotidianos que realizan, las formas que asumen los contactos entre los diversos grupos sociales y las relaciones que establecen entre sí. En este contexto, reflexionamos sobre las distancias y/o proximidades físicas, sociales y simbólicas que se producen entre los distintos sectores socioeconómicos en los distritos y, a partir de allí, caracterizar los efectos de las acciones de mixturación social.

## Primeros resultados: dinámicas urbanas de cambio y permanencia intra e inter distritos

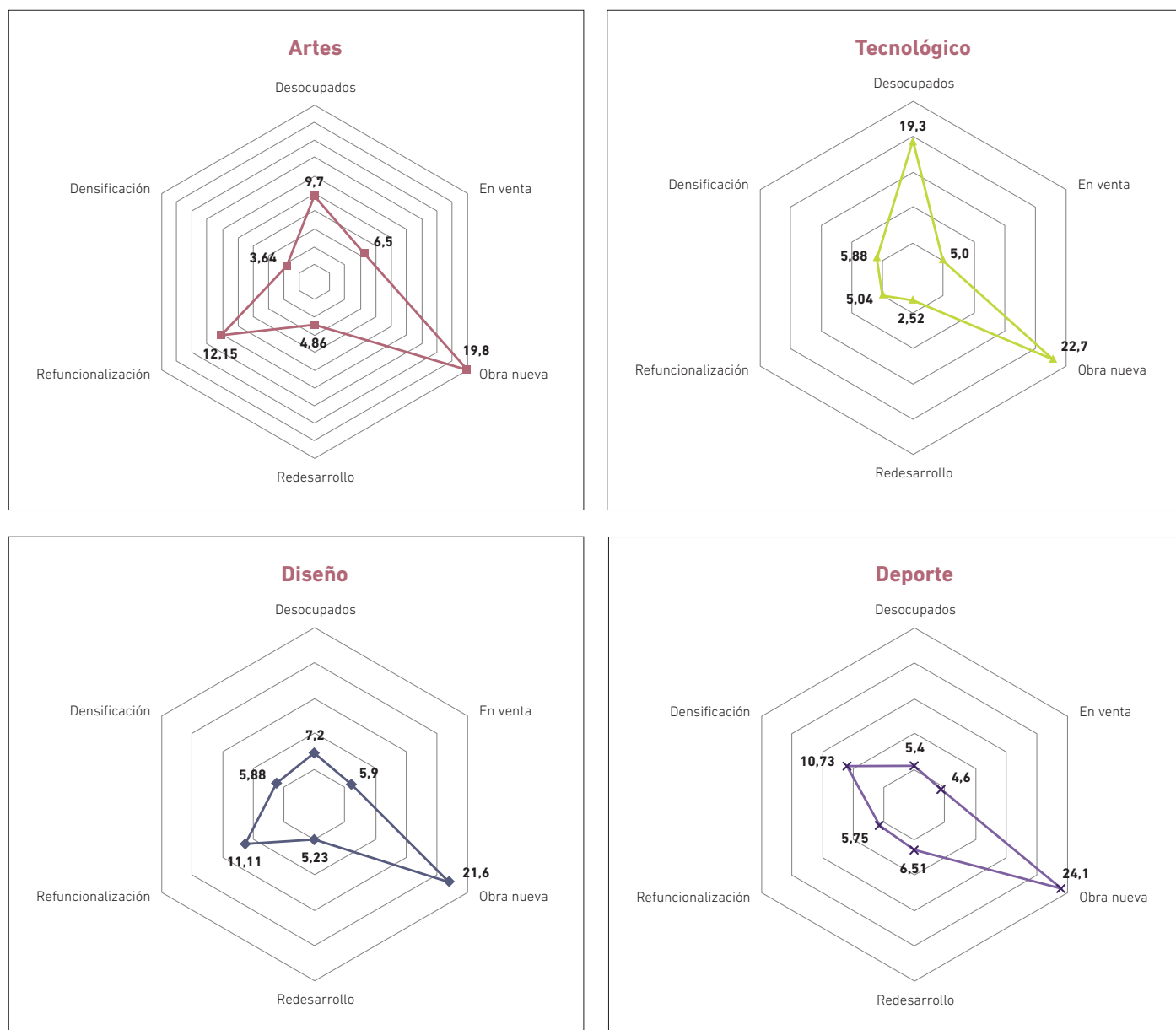
En tanto se trata de una investigación en curso, a continuación se presentan los primeros resultados obtenidos, que refieren al primero de los ejes de indagación planteados, sobre las transformaciones físicas producidas en cada distrito. Para avanzar en este estudio, se analizaron las características y dinámicas urbanas de los lotes en las manzanas testigo<sup>4</sup> que componen una muestra de 780 lotes organizados en: siete sectores y nueve manzanas en el Distrito de las Artes (DA), cinco sectores y seis manzanas en el Distrito del Diseño (DDi), cuatro sectores y cuatro manzanas en el Distrito Tecnológico (DT) y cuatro sectores con siete manzanas en el Distrito del Deporte (DDe).

Una vez delimitado el corpus de unidades de análisis, durante 2019 se realizaron recorridos, observaciones y registros de las manzanas testigo, tomando en consideración las características físicas de los lotes (tipología edilicia, uso, condición de ocupación, situación inmobiliaria, entre otras) y procesos de cambio en base a imágenes históricas oficiales (como obra nueva, procesos de densificación, demolición, cambio de uso, entre otros). Por un lado, esto permite avanzar en un registro de los alcances y limitaciones de las transformaciones que se promueven en cada distrito, habilitando también una mirada comparada entre ellos y otra global del sur de la ciudad. Por otro lado, la posibilidad de acceder a registros fotográficos y satelitales de años anteriores –basados en fuentes oficiales–, permite indagar en las temporalidades de estos procesos, aspecto que consideramos fundamental para reflexionar críticamente sobre los procesos de transformación urbana.

4. Para la delimitación de sub-áreas se consideraron los siguientes criterios: heterogeneidad de usos del suelo (comercial, servicios, residencial, mixto, productivo, entre otros), representatividad respecto a las distintas temporalidades del proceso de renovación, representatividad de las características del sector donde se emplaza, diversidad de tipologías edilicias, tipo y régimen de tenencia (análisis articulado con datos del censo 2010 a nivel radio).

De este modo, la mirada comparada entre distritos (Figura 2) permite corroborar que, más allá de ciertos rasgos comunes en torno a la composición de la transformación edilicia como el predominio de obras nuevas, subyacen aspectos distintivos que denotan

comportamientos particulares en cada caso. El distrito de las Artes y del Diseño, muy próximos entre sí en el territorio, observan asimismo comportamientos similares (destacan las obras nuevas, los lotes desocupados y los lotes refuncionalizados);



**Figura 2**

Lotes relevados según manzanas testigo en distritos. Porcentaje de lotes desocupados, en venta, obra nueva (redesarrollo), densificación y refuncionalización. CABA, 2019-2020.

Fuente: elaborado por las autoras.

Fuente: elaborado por las autoras.

\* Nota: cada variable se calcula en base al porcentaje que representa con respecto al total de lotes relevados según distrito, y de esta forma habilita a la comparación de la transformación entre distritos. Los lotes con redesarrollo son considerados un tipo de Obra Nueva y por ello se calculan tomando como base el total de lotes bajo esta tipología.



en el Distrito Tecnológico es llamativo el peso de los lotes desocupados además de los que poseen obra nueva; mientras que el Distrito del Deporte observa niveles similares en la mayoría de las categorías analizadas, aunque con predominio de las obras nuevas y los procesos de densificación. Tal como se profundizará a continuación, cabe señalar que el Distrito del Deporte no cuenta con beneficiarios instalados. Por lo tanto, observa dinámicas de cambio particulares y propias que no se corresponderían con la iniciativa económica del clúster productivo.

Una mirada al interior de cada distrito (Figuras 3, 4, 5 y 6, pp. 13-16 de este artículo)<sup>5</sup> permite atender a las dinámicas urbanas propias de cada barrio y advertir cómo las diferencias socioespaciales del entorno en el que se emplazan las manzanas testigo (que tienen correspondencia con las diferentes sub-áreas identificadas) podrían estar incidiendo en el tipo, alcance y profundidad de las transformaciones de los lotes. En esta segunda instancia de análisis se introducen otras dimensiones urbanas que caracterizan las desigualdades socioterritoriales intra distrito y su diálogo con la renovación (manifestada a partir de los cambios en los lotes). Estas son: los usos del suelo, la presencia de beneficiarios de los distritos y las inversiones en obra pública (según datos oficiales del GCBA), situaciones de desalojos, condiciones habitacionales (según datos del CNPHyV 2010) e intervenciones emblemáticas (abordadas en profundidad en Arqueros Mejica, Goicoechea, González Redondo, Vázquez, Fassina, Von Lücken, Latapie y Cuestas, 2020).

En trabajos anteriores divulgamos los principales hallazgos de la investigación y comenzamos a analizar los efectos de la política de Distritos Económicos en el territorio, entendiendo que entre las iniciativas de renovación y las dinámicas espaciales existe un diálogo particular. A continuación presentamos algunas reflexiones que surgen del análisis de los datos, y que se nutren y complementan con los aportes colectivos (González Redondo, Goicoechea y Arqueros Mejica, 2021; Arqueros Mejica, Goicoechea, González Redondo, Vázquez, Fassina, Von Lücken, Latapie y Cuestas, 2020; Goicoechea, Arqueros Mejica, González Redondo, Cuesta, Latapie, Lerena, Vázquez y Von Lücken, 2020) e individuales de los miembros de este equipo (Lerena, 2020; Vázquez, 2020; González Redondo, 2019; Arqueros Mejica, 2017; Goicoechea, 2016).

### Primer hallazgo

*Las transformaciones físicas de los lotes, las pautas de localización de los beneficiarios de los distritos y las inversiones en obra pública, aunque constituyen factores críticos de la dinámica de renovación bajo la política de distritos, no evidencian una relación lineal o armónica entre sí.*

La política de distritos se despliega sobre un territorio desigual en términos socioeconómicos y urbanísticos, que tal como fue señalado, a su vez ha sido objeto de iniciativas de renovación previas que tuvieron impactos diferenciales en el tejido.

En el Distrito Tecnológico (Figura 5) la obra más importante del GCBA consistió en la construcción de la Línea H del Subte, que modificó su trazado original para conectar este polígono en toda su extensión. Estas intervenciones, junto con el eje comercial de Caseros y La Rioja –que constituye una subcentralidad tradicional–, tendieron a estructurar la lógica territorial de avance de las transformaciones. De este modo, a lo largo de su traza se extienden las principales obras en el espacio público y la mayoría de las empresas tecnológicas (que en total son 280). En el sector Sur, el más alejado del eje La Rioja-Caseros, no se desarrollaron obras públicas y apenas se radicaron dos empresas TICs.

También en el Distrito de las Artes (Figura 3, p. 13) se observa cierta correspondencia entre el asentamiento de beneficiarios (que alcanzan los 147) y las áreas estratégicas definidas por el GCBA para fomentar su desarrollo (siendo estas la localización preferencial de la obra pública y, en este caso particular, en donde se produjo la mayor cantidad de desalojos). En el sector San Telmo, que corresponde al casco histórico de la ciudad, se localizan una gran cantidad de galerías, talleres y centros culturales beneficiarios de la política, que se combinan con la presencia de locales gastronómicos y patrimonio arquitectónico. Lo mismo ocurre en el circuito turístico tradicional de La Boca (Bombonera, Necochea-Lamadrid y Caminito). En ambos casos podemos observar una fuerte concentración de desalojos, el desarrollo de obras públicas en espacios turísticos con patrimonio arquitectónico y –con menor densidad que en San Telmo– la radicación de beneficiarios y locales gastronómicos. La tríada *desalojo, inversión pública y beneficiarios del distrito* también se registra en el entorno a la usina del Arte, que es un emblema de la refuncionalización de equipamientos obsoletos y punto icónico

5. Las figuras pueden ser consultadas con mayor resolución en Figuras Proyecto PII 2019-2021 (2021).

del Distrito de las Artes. El extremo sur del distrito, el sector de Ribera, carece de intervenciones de obra pública, presenta al menos 14 desalojos y solo un beneficiario. Por el contrario, en el Distrito del Diseño (Figura 4, p. 14) las pautas de emplazamiento de empresas respondieron más al perfil económico y productivo del territorio que a la estrategia de embellecimiento y atracción del gobierno local. Las principales inversiones del GCBA en espacio público se localizaron en el sector Montes de Oca, que es una zona residencial y central del barrio de Barracas, y en segundo lugar, en los sectores de *Outlets* y del pasaje Lanín. No obstante, las empresas se localizaron indistintamente en los diferentes sectores, pero manteniendo criterios de proximidad con las empresas preexistentes. En total se identifican 49 empresas o entidades beneficiarias.

El Distrito del Deporte (Figura 6, p. 16) no registra empresas beneficiarias. Tuvo la particularidad de ser creado en el marco de los preparativos para la realización de los Juegos Olímpicos de la Juventud de 2018, propiciando así el fomento de la práctica deportiva y de la producción de artículos afines. Por las características socio-habitacionales del polígono y por tratarse de un tejido atravesado por espacios verdes y terrenos fiscales, las iniciativas de renovación urbana se dieron en el marco de fuertes inversiones en obra pública de envergadura, como la Villa Olímpica o el Parque Olímpico. Pero finalizado el evento, el proyecto del distrito fue desestimado por el gobierno local.

### **Segundo hallazgo**

*Las dinámicas de renovación en los distritos avanzan desigualmente en el territorio siguiendo una lógica espacial determinada.*

Una mirada sobre cada polígono (Figuras 3, 4, 5 y 6, pp. 13-16) permite advertir áreas o sectores en los cuales la política activó procesos de transformación; otros en los que profundizó tendencias preexistentes y/o produjo variaciones en sus características y; algunos que permanecieron prácticamente inalterados frente a los procesos de intervención pública. Ello pareciera dar cuenta de una lógica de desarrollo geográfico desigual, que vincula enclaves más dinámicos con otros de mayor inercia, reforzando los procesos de diferenciación del espacio urbano y abriendo oportunidades de negocios que profundizan la acción del mercado.

En los distritos del Diseño y Tecnológico, esto se observa en sentido este-oeste y

norte-sur, respectivamente. En el Distrito de las Artes también sigue un sentido norte-sur, pero sobre todo en torno al eje costero y en diálogo con los enclaves turísticos. Por el contrario, en el Distrito del Deporte, que es el más alejado del centro de negocios y cuya espacialidad presenta particularidades distintivas (un tejido fragmentado y el predominio de intervenciones públicas de carácter monumentalista), las transformaciones producidas muestran una mayor dispersión en el territorio.

### **Tercer hallazgo**

*La generación de ámbitos de negocio asociados al sector terciario no motoriza los cambios en el entorno construido, que por su parte parecieran responder más al accionar del mercado inmobiliario.*

El recorte temporal del estudio, delimitado entre 2008 y 2018, comprende solo un momento del largo devenir de transformaciones socioterritoriales de la ciudad en el contexto de reestructuración neoliberal. Estas están signadas por tendencias de centralización económica, desarrollo de nuevos barrios corporativos –como Puerto Madero–, crecimiento del macrocentro porteño y la extensión del Área Central de Negocios hacia la periferia por el corredor norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (Vecslir y Ciccolella, 2011). En este escenario, la política de distritos en el sur porteño también supone una actualización del perfil productivo del sector (de usos industriales, logísticos y portuarios) mediante el fomento de actividades económicas terciarias compatibles con usos residenciales y consideradas estratégicas por el gobierno local. En el diseño de la política se recuperan los fundamentos teóricos de la economía de aglomeración marshalliana bajo el modelo de los distritos o *clúster*, y se promueve la generación de un entorno de negocios. Los resultados de estas iniciativas han diferido entre los distritos analizados, dependiendo del tipo de actividad promovida, las características socioterritoriales e identidad barrial de las zonas en donde se localizan y del accionar particular del gobierno local en cada caso. Actividades más dinámicas, rentables y de mayor nivel de formalidad, como las TICs, motorizaron una fuerte atracción de empresas beneficiarias al distrito. Por el contrario la promoción de actividades vinculadas al diseño, más asociadas a la producción artística y de menor rentabilidad económica, tuvo menor

dinamismo. La variable temporal también incide al momento de verificar las transformaciones: el DT tiene 10 años de antigüedad; mientras que en el DDe, que data de finales de 2014, recién comienza a mostrar cierto proceso de transformación más ligado a la creación de la Villa Olímpica y la iniciativa de pequeños inversores inmobiliarios, que al efecto clúster del distrito (que en efecto no cuenta con empresas o entidades beneficiarias). Por su parte, el DA adopta un modelo de desarrollo económico basado en la producción artística pero más orientado al turismo y equipamientos afines, que al fomento productivo. Al momento se registran 147 beneficiarios, entre los que se reconoce la figura del desarrollador de infraestructura artística.

Esa llegada desigual de las empresas y beneficiarios según distritos tuvo también correspondencia con los impactos diferenciales en la vida urbana de los barrios. En el DA esta se vio dinamizada –con crecimiento de la actividad comercial y circulación peatonal– en las áreas ya consolidadas linderas al microcentro (como en el barrio de San Telmo) o vinculadas a los circuitos turísticos (como Caminito); al tiempo que comenzaron a emerger otras (como el entorno Usina del Arte). El DT, como ya se observó, mostró mayor dinamismo comercial especialmente en el entorno a la centralidad tradicional de La Rioja y Caseros y una expansión del mismo hacia el sur, junto con el avance de una estética corporativa en el paisaje urbano. Por su parte, los distritos del Diseño y del Deporte permanecieron inalterados en este sentido.

Sin embargo, nuestro relevamiento de manzanas testigo evidencia que, con independencia del desarrollo productivo desigual entre los distritos (con base en la cantidad de empresas instaladas), operan y persisten procesos de transformación que hacen al ciclo de vida de los barrios. Si retomamos la lectura de la Figura 2, podemos observar que en el DDe se observa una alta proporción de lotes con obra nueva y densificación, aunque no registre empresas beneficiarias instaladas. Por su parte, los distritos del Diseño y de las Artes muestran procesos de refuncionalización más activos que en el Tecnológico, aunque el desarrollo de las actividades promovidas sea menor que en este último. Resta avanzar en esta línea de indagación a los efectos de ampliar los registros y profundizar el conocimiento sobre la envergadura de estas transformaciones de densificación, refuncionalización o sustitución de tejido a partir de nuevos desarrollos.

#### **Cuarto hallazgo**

*Las formas de la renovación son singulares en cada caso de estudio, en tanto resulta más pertinente pensar en renovaciones.*

Lo desarrollado hasta aquí da cuenta de un proceso de transformación marcadamente diferenciado entre los barrios que conforman el área, tanto en lo referido a las iniciativas promovidas como a sus efectos territoriales. Esto es visible en las lógicas espaciales que asumió la localización de los beneficiarios y las inversiones en cada distrito, los diferentes impactos territoriales que tuvieron las iniciativas promovidas y las dinámicas del mercado inmobiliario. En esta línea, el proceso de renovación no es homogéneo ni sigue un sentido unívoco, dando en cambio de un proceso de renovación selectivo con resultados diversos en el territorio.

Esto es visible también en la relación entre lotes con obra nueva y en venta, que muestran comportamientos discordantes. Mientras el DA presenta los niveles máximos de lotes en venta (6,5%) y los mínimos de obras nuevas (19,8%); el del Deporte, muestra una tendencia inversa: la mayor proporción de lotes con obra nueva (24,1%) y la menor de lotes en venta (4,6%) (Figura 2). Los datos permiten aproximar algunas hipótesis comparativas en base a las manzanas relevadas. Mientras que en el sudeste el mercado inmobiliario pareciera mostrar un dinamismo mayor y extenderse sobre el patrimonio construido –sin cambios de titularidad en la propiedad de los inmuebles–; en el sudoeste, el sector más dinámico frente a las transformaciones observadas sería el de la construcción, con obras nuevas que responden en su mayoría a la iniciativa de sus propietarios.

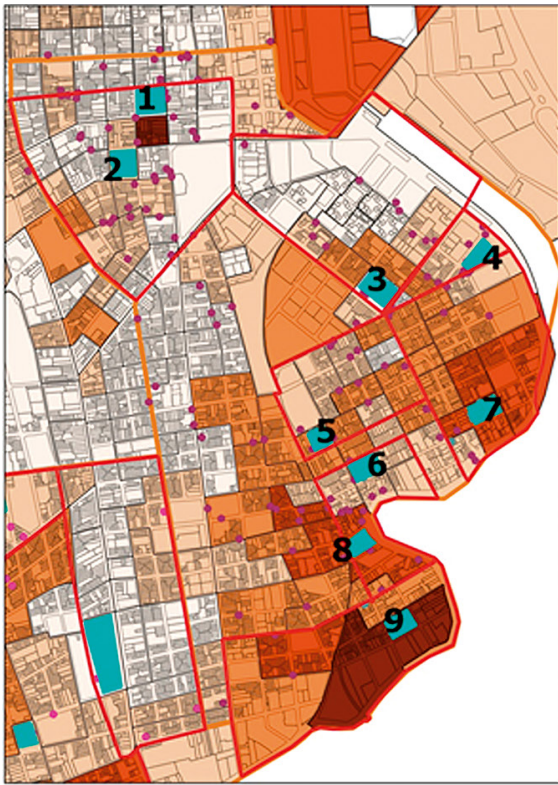
#### **Conclusión**

Este artículo presenta una investigación en curso que recupera antecedentes de trabajo aportados por los miembros de este equipo, en sintonía con los resultados preliminares de producción colectiva referidos a las transformaciones físicas en el sur porteño, en el marco de la política de Distritos Económicos. En este sentido, buscó aportar a la discusión sobre los procesos de renovación de áreas centrales metropolitanas, avanzando en un análisis sobre las estrategias recientemente implementadas por el gobierno local, las estrategias de apalancamiento y el diálogo



con las dinámicas de transformación. Los resultados alcanzados son parciales y no responden a la totalidad de interrogantes y objetivos de investigación propuestos; pero son valiosos en tanto iluminan nuevos matices y llevan a revisar críticamente la evaluación de los Distritos Económicos como políticas urbanas de renovación. En este esfuerzo inicial se logró caracterizar un proceso de renovación diferenciado y que tiende a reconfigurar las desigualdades espaciales en distintas escalas. Esto se observa en las inversiones realizadas por el Estado, pero también en las pautas de localización de los beneficiarios y en las dinámicas de actores inmobiliarios y de la construcción. Aunque la política de distritos ha dinamizado el proceso de renovación, no parece haber ejercido una incidencia determinante en las pautas de localización de los beneficiarios. El capital inmobiliario y de la construcción emerge como el principal protagonista del proceso, aunque con un papel diferenciado en cada distrito e, incluso, en las distintas zonas que componen cada uno de estos.

Los hallazgos alcanzados permiten volver a contextualizar algunos de nuestros interrogantes iniciales. La desigualdad urbana subyace en la caracterización inicial de la zona de estudio, pero también en los resultados alcanzados y su emergencia lleva a repensar la orientación a futuro de la investigación. Es así cómo las preguntas pendientes de respuesta, sobre los impactos en términos de integración pueden ser ahora precisadas considerando también que el tipo de intervenciones, iniciativas e impactos es diferente en cada caso. La renovación se presenta bajo múltiples formas y es esperable que esto se proyecte en las dinámicas de inclusión-exclusión, comprendiendo un abanico de situaciones diversas. También en lo referido al mercado del suelo, en particular teniendo en cuenta la distinta intensidad –y la aparente desarticulación– que muestra la acción del capital inmobiliario y de la construcción entre los distritos estudiados ■

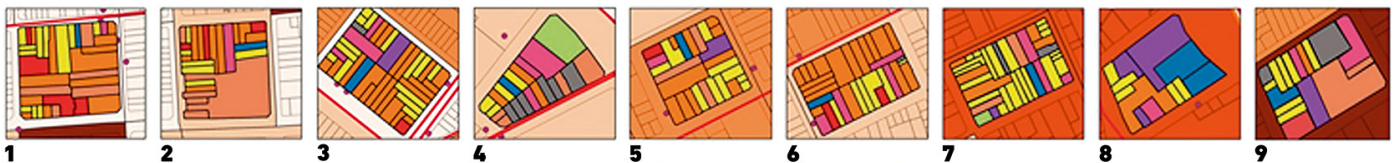


**Figura 3**  
 Distrito de las Artes, sub-áreas y manzanas testigo.  
 Variables escogidas. Año 2019/20.

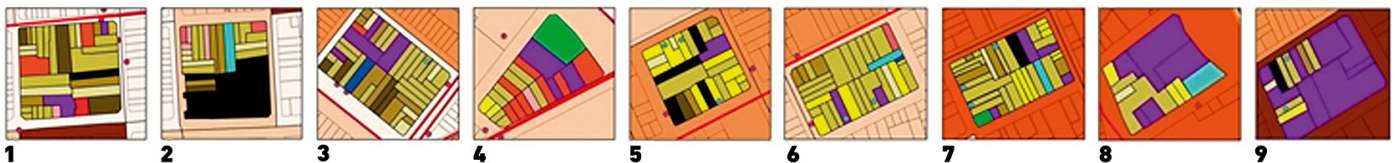
**LEYENDA GENERAL**

- Límite de Distrito
- Límite de sectores
- Parcelario de catastro
- Desalojos
- Beneficiarios del Distrito
- Hogares con hac. crítico**
  - 0.00 - 1.75
  - 1.75 - 4.49
  - 4.49 - 8.43
  - 8.43 - 13.85
  - 13.85 - 24.74
- Tipo de renovación**
  - Sin intervención
  - Demolido
  - Ampliación
  - Mejora de fachada
  - Redesarrollo
  - Rehabilitación
- Situación inmobiliaria**
  - Tapiado
  - En alquiler
  - En venta
  - Tomado
  - S/D
- Densificación**
  - NO
  - SI
- Tipología edilicia**
  - Vivienda deficitaria
  - Vivienda social
  - Casa
  - PH
  - Edificio 4-
  - Edificio 4+
  - Espacio verde
  - Establ. industrial/ galpón
  - Estacion de servicio
  - Estacionamiento / cochera
  - Edif de servicios soc y banc
  - Oficina en edificación sin altura
  - Edificio corporativo
  - Galeria comercial
  - Local comercial o gastronomico
  - Vacante
- Uso**
  - Equipamiento
  - Servicios
  - Comercial
  - Espacio verde
  - Industrial
  - Comercial y servicios
  - Mixto
  - Residencial
  - Sin uso
  - S/D

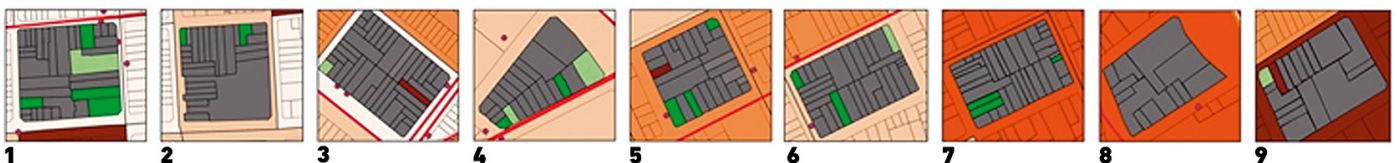
**Usos del lote**



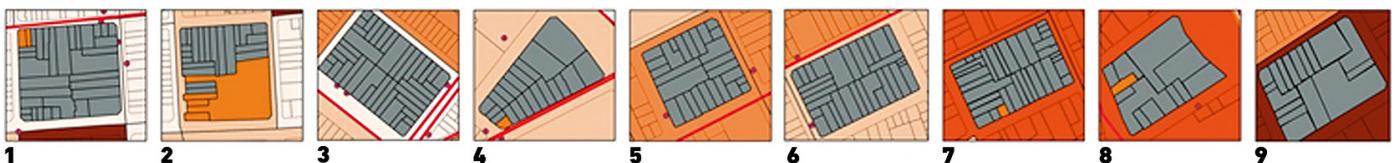
**Tipología edilicia**



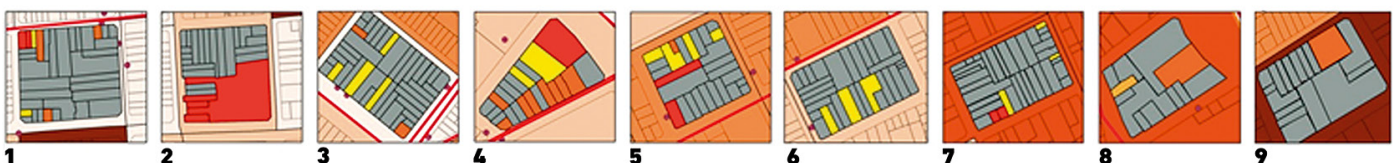
**Situación Inmobiliaria**



**Densificación**

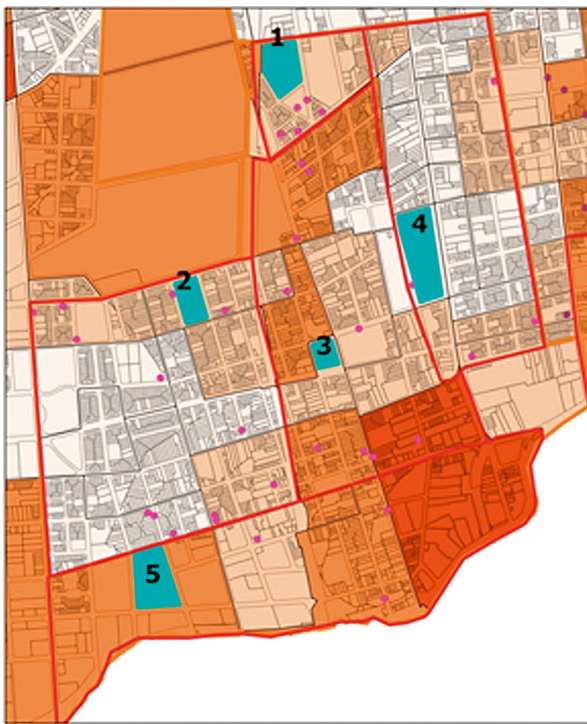


**Tipos de renovación**



Fuente: elaborado por las autoras.

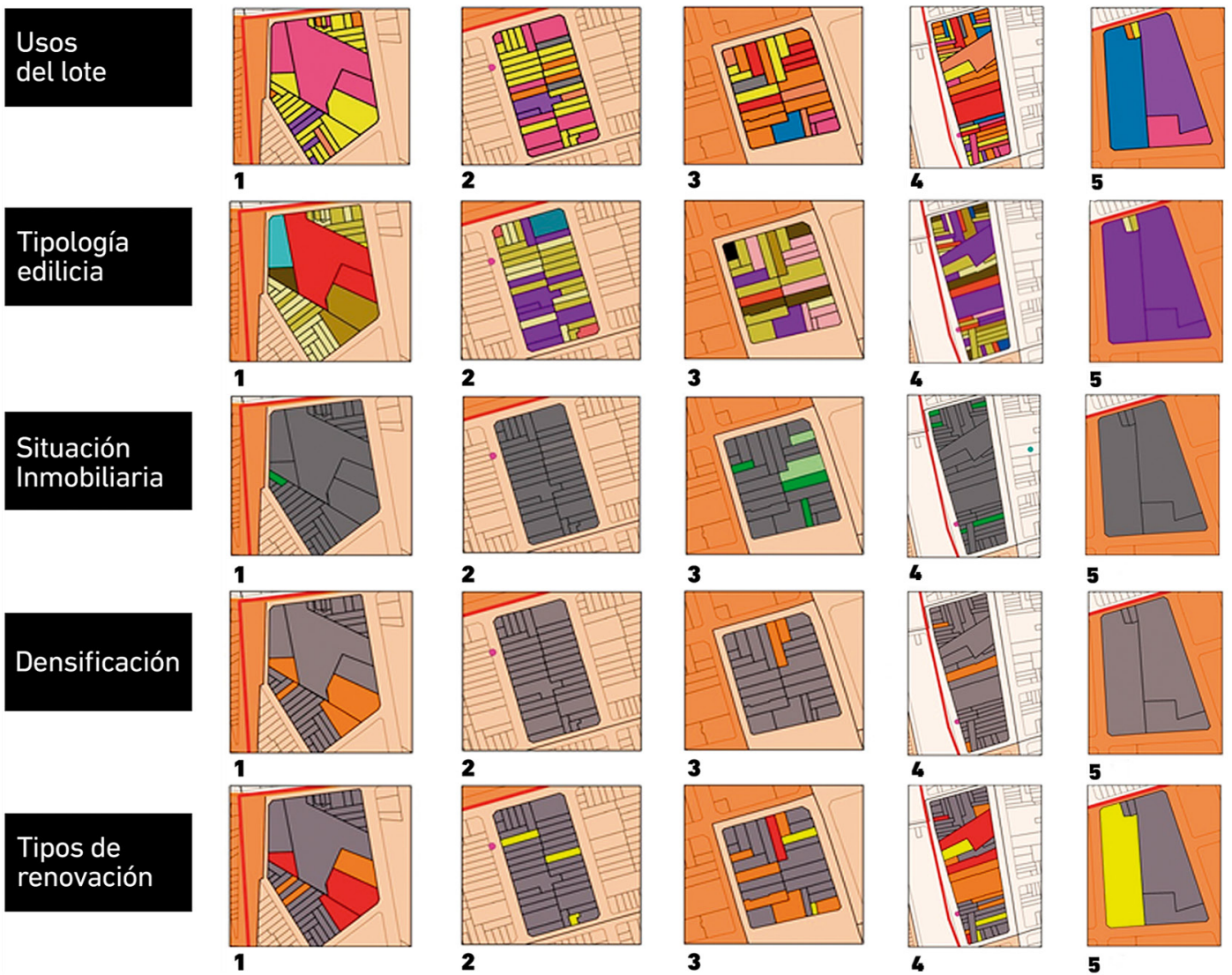




**Figura 4**  
 Distrito del Diseño, sub-áreas y manzanas testigo.  
 Variables escogidas. Año 2019/20.

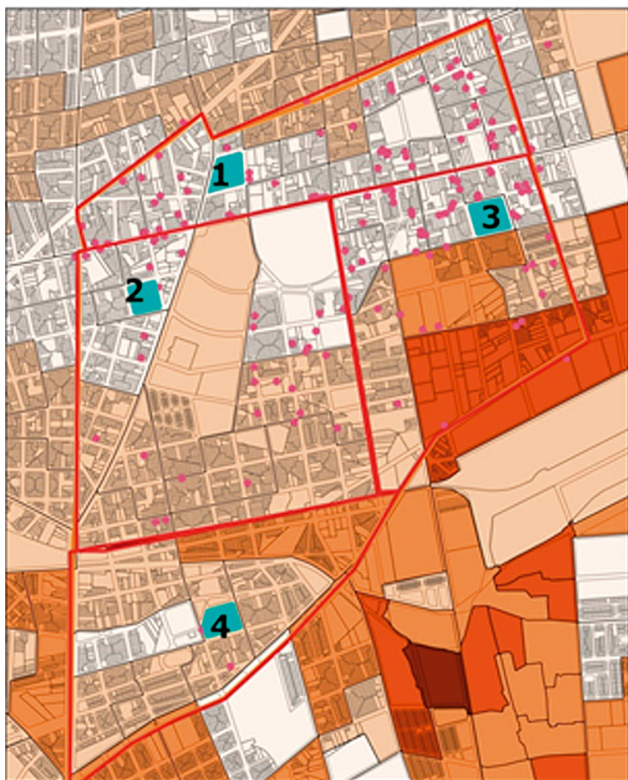
**LEYENDA GENERAL**

- ▬ Límite de Distrito
- ▬ Límite de sectores
- Parcelario de catastro
- Desalojos
- Beneficiarios del Distrito
- Hogares con hac. crítico**
- 0.00 - 1.75
- 1.75 - 4.49
- 4.49 - 8.43
- 8.43 - 13.85
- 13.85 - 24.74
- Tipo de renovación**
- Sin intervención
- Demolido
- Ampliación
- Mejora de fachada
- Redesarrollo
- Rehabilitación
- Situación inmobiliaria**
- Tapiado
- En alquiler
- En venta
- Tomado
- S/D
- Densificación**
- NO
- SI
- Tipología edilicia**
- Vivienda deficitaria
- Vivienda social
- Casa
- PH
- Edificio 4-
- Edificio 4+
- Espacio verde
- Establ. industrial/ galpón
- Estacion de servicio
- Estacionamiento / cochera
- Edif de servicios soc y banc
- Oficina en edificación sin altura
- Edificio corporativo
- Galeria comercial
- Local comercial o gastronomico
- Vacante
- Uso**
- Equipamiento
- Servicios
- Comercial
- Espacio verde
- Industrial
- Comercial y servicios
- Mixto
- Residencial
- Sin uso
- S/D

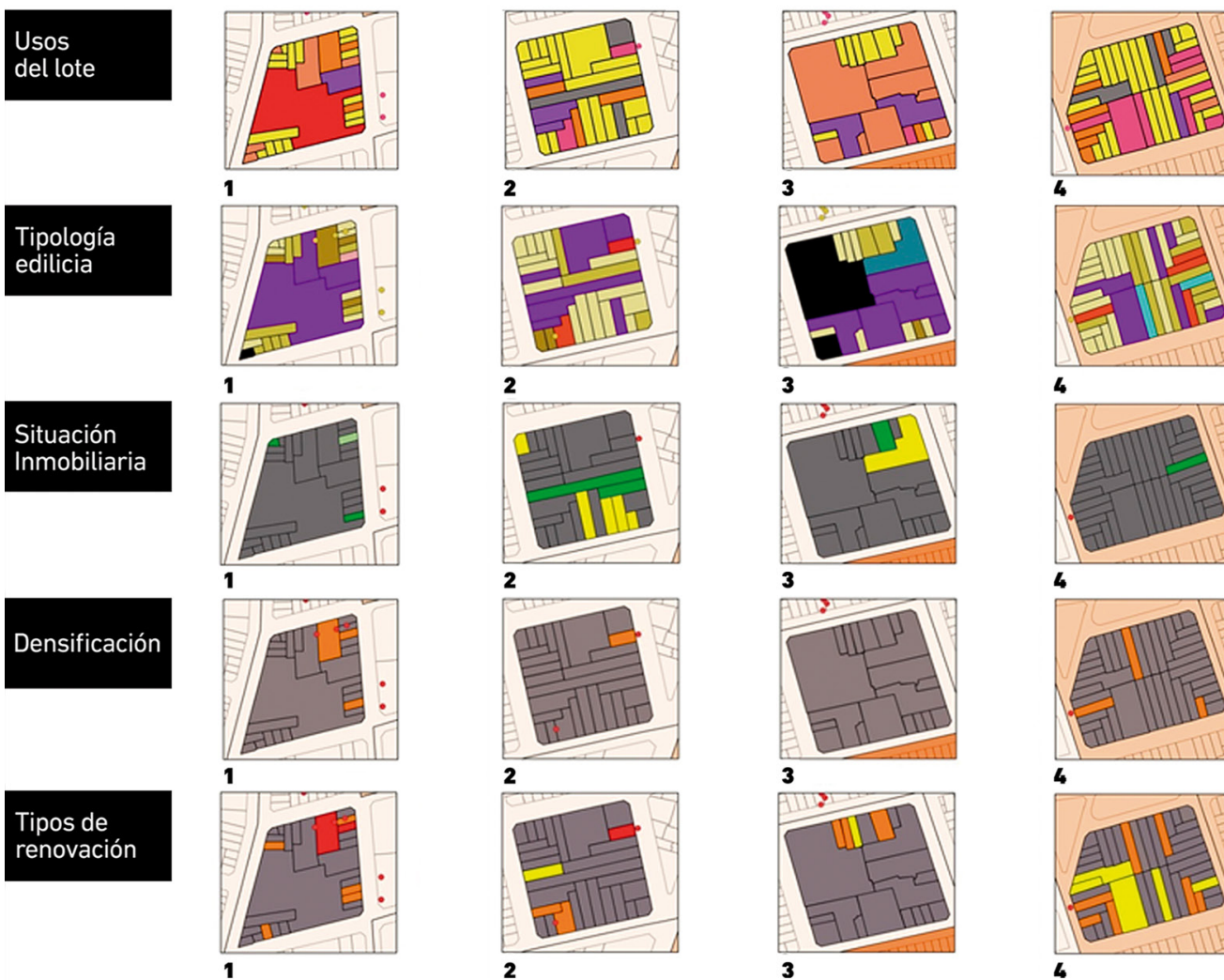


Fuente: elaborado por las autoras.





**Figura 5**  
 Distrito Tecnológico, sub-áreas y manzanas testigo.  
 Variables escogidas. Año 2019/20.



Fuente: elaborado por las autoras.





**Figura 6**  
 Distrito del Deporte, sub-áreas y manzanas testigo.  
 Variables escogidas. Año 2019/20.

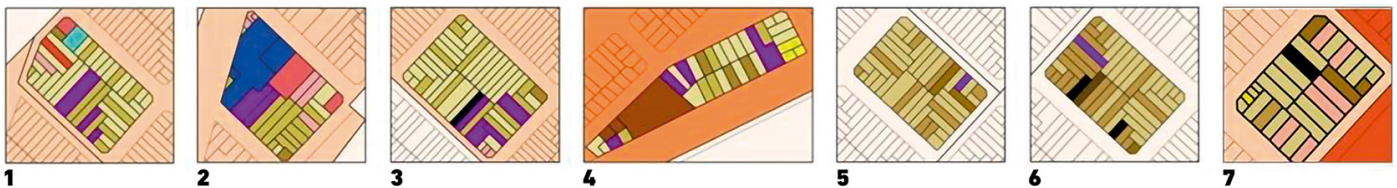
**LEYENDA GENERAL**

- Límite de Distrito
- Límite de sectores
- Parcelario de catastro
- Desalojos
- Beneficiarios del Distrito
- Hogares con hac. crítico
  - 0.00 - 1.75
  - 1.75 - 4.49
  - 4.49 - 8.43
  - 8.43 - 13.85
  - 13.85 - 24.74
- Tipo de renovación
  - Sin intervención
  - Demolido
  - Ampliación
  - Mejora de fachada
  - Redesarrollo
  - Rehabilitación
- Situación inmobiliaria
  - Tapiado
  - En alquiler
  - En venta
  - Tomado
  - S/D
- Densificación
  - NO
  - SI
- Tipología edilicia
  - Vivienda deficitaria
  - Vivienda social
  - Casa
  - PH
  - Edificio 4-
  - Edificio 4+
  - Espacio verde
  - Establ. industrial/ galpón
  - Estacion de servicio
  - Estacionamiento / cochera
  - Edif de servicios soc y banc
  - Oficina en edificación sin altura
  - Edificio corporativo
  - Galería comercial
  - Local comercial o gastronómico
  - Vacante
- Uso
  - Equipamiento
  - Servicios
  - Comercial
  - Espacio verde
  - Industrial
  - Comercial y servicios
  - Mixto
  - Residencial
  - Sin uso
  - S/D

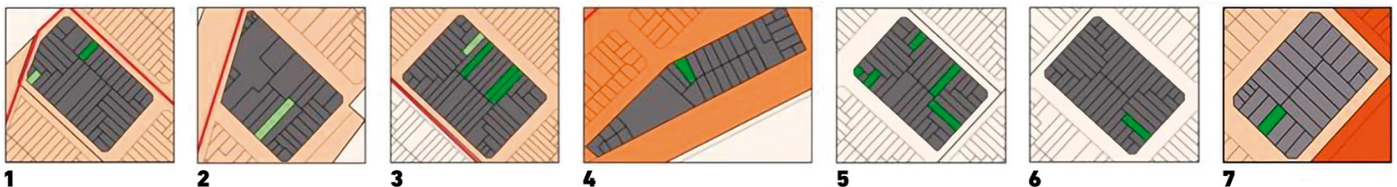
**Usos del lote**



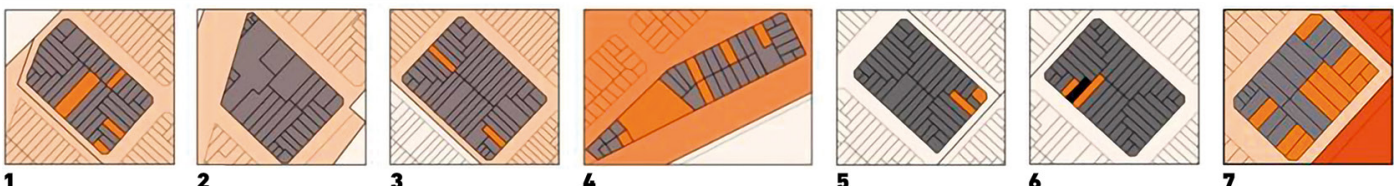
**Tipología edilicia**



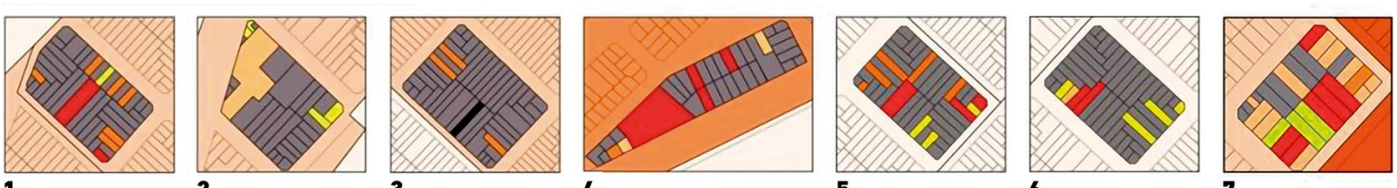
**Situación Inmobiliaria**



**Densificación**



**Tipos de renovación**



Fuente: elaborado por las autoras.

## > REFERENCIAS

- Abba, A., Goicoechea, M. E., Furlong, L., Susini, S. y Laborda, M. (2015). El mapa social de la RMBA en 2010. Una caracterización de la estructura socio-territorial y una mirada a las transformaciones recientes a partir de los mapas sociales [pp. 17-54]. En S. Vidal-Koppmann (Comp.). *Metrópolis en mutación*. CABA: Café de las Ciudades.
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), pp. 35-69.
- Arqueros Mejica, M. S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. [Tesis de Doctorado]. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- Arqueros Mejica, M. S. y González Redondo, C. (2017). La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid*, 16(7), pp. 7-29.
- Arqueros Mejica, M. S., Goicoechea, M. E., González Redondo, C., Vázquez, D., Fassina, R., Von Lücken, M., Latapie, M. C. y Cuestas, A. (2020). Distritos económicos y renovación urbana. Una mirada comparada a los impactos urbanísticos en el sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Ponencia presentada en el *II Coloquio Internacional "Conflictos Urbanos"*, Red Iberoamericana de Investigación en Políticas, Conflictos y Movimientos Urbanos. (Evento en línea). 3 y 6 de noviembre.
- Artopoulos, A. (2012). *Desarrollo 2.0. El desafío de las industrias creativas. En la ruta digital. Cultura, convergencia tecnológica y acceso*. Buenos Aires: Dirección nacional de Industrias Culturales, Secretaría de Cultural, Presidencia de la Nación.
- Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Boy, M., Marcús, J. y Perelman, M. D. (2015). La ciudad y el encuentro de la diferencia. Adultos que viven en la calle y mujeres que habitan en hoteles-pensión. Ciudad de Buenos Aires, 2007-2011. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(2), pp. 369-404.
- Caravaca Barroso, I. (2017). Globalización neoliberal y crisis en los espacios ganadores y emergentes. *Ciudad y Territorio*, 49(194), pp. 613-628.
- Carrión, F. (2001). *La ciudad construida, Urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO.
- Castells, M. (1995). *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano*. Madrid: Alianza Editorial.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años noventa. *EURE*, 15(76), pp. 5-27.
- Cosacov, N. y Perelman, M. (2011). Modos de apropiación de la ciudad, conflicto y gestión del espacio urbano. La construcción de fronteras en la ciudad de Buenos Aires [pp. 291-322]. En M. Di Virgilio, H. Herzer, G. Merlinsky, y M. C. Rodríguez. (Comps.). *La cuestión urbana interrogada. Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Cuervo González, L. M. (2000). Economía y ciudad: algunas propuestas teóricas [pp. 61-76]. En L. M. Cuervo, L. M. *Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores*. Buenos Aires: CLACSO.
- De Mattos, C. A. (2007). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas [pp. 41-73]. En A. I. Geraiges de Lemos, M. Arroyo y M. L. Silveira (Coords.). *América Latina: cidade, campo e turismo*. San Pablo: CLACSO.
- De Simone, L. (2015). *Metamall: espacio urbano y consumo en la ciudad neoliberal chilena*. Santiago: RIL editores/Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-UC.
- Dematteis, G. (2006). En la encrucijada de la territorialidad urbana. *Bitácora Urbano Territorial*, 10(1), pp. 53-63.
- Díaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. [En línea]. *Biblio 3W*, XVIII(1030). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden. Habitar la Metrópoli*. México D. F.: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Figuras Proyecto PII 2019-2021. (2021). Acceso disponible en <https://drive.google.com/drive/folders/1M0mFWspU7zRNs1IOCljyhNRyXdn6YacS>
- Finkelievich, S. (1998). Entre la cápsula y el planeta: la transformación de los espacios en la era de la telemática [pp. 67-91]. En S. Finkelievich y Schiavo (Comps.). *La ciudad y sus TICs. Tecnologías de Información y Comunicación*. Quilmes: Universidad Nacional de Quilmes.
- Goicoechea, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. [Tesis de Doctorado]. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- Goicoechea, M. E., Arqueros Mejica, M. S., González Redondo, C., Cuesta, A., Latapie, M. C., Lerena, N., Vázquez, D. y Von Lücken, M. (2020). Cartografías de la renovación. Estrategia metodológica para el análisis de los impactos urbanísticos en los distritos económicos del sur porteño. Ponencia presentada en las *XXXIV Jornadas de Investigación*, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. (Evento en línea). 15-16 de octubre.



- González 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 de Doctorado]. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- González Redondo, C., Goicoechea, M. E. y Arqueros Mejica, S. (2021). Metodología para el estudio de la renovación urbana. Una propuesta centrada en las transformaciones territoriales del sur de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *RELMIS*, 21(11). [En prensa].
- Haesbaert, R. (2011). *El mito de la desterritorialización: del fin de los territorios a la multiterritorialidad*. México D. F.: Siglo XXI.
- Harvey, D. (2007). Notas hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual. [Archivo PDF]. *GeoBaires. Cuadernos de Geografía*. Disponible en: [http://sgpwe.izt.uam.mx/files/users/uami/mcheca/teoria\\_geografica/LECTURA\\_26bis.pdf](http://sgpwe.izt.uam.mx/files/users/uami/mcheca/teoria_geografica/LECTURA_26bis.pdf)
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 30(91), pp. 29-52.
- Isunza Vizuet, G. (2019). Movilidad cotidiana y relaciones de proximidad en la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México [pp.283-314]. En A. Orellana, C. Miralles-Guasch y L. Fuentes (Eds.). *Las escalas de la metrópoli: Lejanía versus proximidad*. Santiago: RIL editores/Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-UC.
- Jajamovich, G. (2012). Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires. [En línea]. *Café de las Ciudades*, (118). Recuperado de [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_118.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_118.htm)
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta de suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Lerena, N. (2020). *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 de Doctorado, inédita]. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- 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 D. F.: Infonavit.
- Márquez López, L. y Pradilla Cobos, E. (2016). Los territorios latinoamericanos en la mundialización del capital. *Revista Territorios*, (34), pp. 17-34.
- Méndez, R. (2018). *La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y sus crisis*. Santiago: RIL editores.
- Mignaqui, I. (2009). Gestión ambiental y desarrollo económico – territorial en la cuenca del río Matanza-Riachuelo. Escenarios y estrategias en debate. En *Actas XIII Encuentro de Geógrafos de América Latina "Caminando en una América Latina en transformación"*. Montevideo: UdelaR.
- Observatorio de Industrias Creativas-GCBA (2015). *Valor agregado por las industrias creativas en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor.
- Observatorio de Industrias Creativas-GCBA (2013). *Valor agregado por las industrias creativas en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor.
- Oszlak, O. y O'Donnell, G. (1995). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación. *Redes*, 2(4), pp. 99-128.
- Orellana, A., Miralles, C. y Fuentes, L. (Eds.). (2019). *Las escalas de la metrópoli: Lejanía versus proximidad*. Santiago de Chile: RIL editores/ Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-UC.
- Pérez, P. (2005). Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración de Buenos Aires. *Cadernos metrópole*, (13), pp. 11-46.
- Rasse, A. (2015). Juntos pero no revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico. *EURE*, 41(122), pp. 125-143.
- Rodríguez, M. C. y Di Virgilio, M. (2011). Coordinadas para el análisis de las políticas urbanas: un enfoque territorial [pp. 17-47]. En M. C. Rodríguez y M. Di Virgilio (Comps.). *El caleidoscopio de las políticas urbanas. Un rompecabezas para armar*. Buenos Aires: Prometeo.
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago. *EURE*, 42(125), pp. 81-108.
- Ruiz-Tagle, J. y López-Morales, E. (2014). El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: Revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales. *EURE*, 40(119), pp. 25-48.
- Sabatini, F. y Salcedo, R. (2007). Gated communities and the poor in Santiago, Chile: Functional and symbolic integration in a context of aggressive capitalist colonization of lower-class areas. *Housing Policy Debate*, 18(3), pp. 577-606.
- Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P. y Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas?: Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. *EURE*, 38(115), pp. 159-194.
- Sassen, S. (2007). *Una sociología de la globalización*. Buenos Aires: Katz.
- Smith, N. (2008). *Uneven development: nature, capital, and the production of space*. Athens: The University of Georgia Press.
- Segura, R. (2017). Desacoples entre desigualdades sociales, distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas. Reflexiones a partir de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). *Revista CS*, (21), pp. 15-39.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009, marzo). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. [Archivo PDF]. *Temas Sociales SUR*, (66), pp. 1-12. Recuperado de <https://www.sitiosur.cl/detalle-de-la-publicacion/?urbanismo-neoliberal-la-ciudad-y-el-imperio-de-los-mercados>

Torres, H. (1999). *Diagnóstico socio-territorial de la ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano*. Serie Documentos de Trabajo N°1, Plan Urbano Ambiental. Buenos Aires: GCBA.

Vázquez, D. (2020). *La humanización del espacio: el proceso de recualificación excluyente de espacios urbanos públicos centrales e históricos en la ciudad de buenos aires en tres gestiones pro (2007-2019)*. [Tesis de Maestría]. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.

Vecslir, L. y Ciccollela, P. (2011). Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista de Geografía Norte Grande*, (49), pp. 63-78.

Vidal-Koppmann, S. (2014). *Contries y Barrios Cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Dunken.