

# Distritos económicos y renovación urbana en el sur de la ciudad de Buenos Aires

## Economic Districts and Urban Renewal in the south of Buenos Aires city

María Soledad Arqueros Mejica<sup>1</sup> , María Eugenia Goicoechea<sup>2</sup> ,  
Diego Ezequiel Vázquez<sup>3</sup>  y Rosario Fassina<sup>4</sup> 

### RESUMEN

Este artículo indaga en las transformaciones producidas en el entorno de los distritos económicos del sur de la ciudad de Buenos Aires, Argentina, (2008-2019) en el marco de las estrategias de renovación urbana y la propia trayectoria del territorio. Para ello se relevaron 780 lotes y distintas fuentes documentales (normativas, proyectos y programas). Los resultados de la investigación dan cuenta de fuertes diferencias vinculadas a la trayectoria del proceso de urbanización, las intervenciones públicas y las inversiones en el espacio, poniendo de relieve los diversos efectos de la política en el territorio.

**Palabras claves:** renovación urbana, distritos económicos, desarrollo urbano, desigualdad.

### ABSTRACT

This paper focuses on the urban changes in the surroundings of economic districts in the south of the city of Buenos Aires, Argentina, (2008-2019), within the framework of urban renewal strategies and the territory's trajectory. For this purpose, we surveyed 780 lots and different documentary sources (regulations, projects and programs). The results of the analysis show strong differences linked to the trajectory of the urbanization process, public policies and investments in space, highlighting the various effects of politics in the territory.

**Keywords:** Urban Renewal, Economic Districts, Urban Development, Inequality.

<sup>1</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Universidad Nacional de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani; soledad.arqueros@gmail.com

<sup>2</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Universidad Nacional de José Clemente Paz, Instituto de Estudios Sociales en Contextos de Desigualdades; megoicoechea@yahoo.com.ar

<sup>3</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Universidad Nacional de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani; diego.vazquez@gmail.com

<sup>4</sup> Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani; rosario.fassina@gmail.com

## Introducción

En el año 2008 los procesos de renovación urbana de la ciudad de Buenos Aires comenzaron a impulsarse mediante la creación de Distritos Económicos. Las primeras experiencias tuvieron lugar en los barrios del sur, que presentan las condiciones socio-habitacionales y urbanas más desfavorecidas de la ciudad. Estos barrios, que habían cumplido un papel protagónico en la reproducción ampliada de la urbanización durante el periodo industrializador, evidenciaban además cierta obsolescencia física y funcional en el plano económico como producto de las políticas neoliberales. La política de distritos fue concebida así como una panacea capaz de resolver en una sola jugada los problemas económicos, sociales y urbanos del área.

Basados en los fundamentos de la ciudad creativa (Florida, 2011) y retomando los principios de la geografía económica como el fomento de economías de aglomeración mediante polos y clústeres (Portes, 1990), los distritos consisten en polígonos de “desarrollo” en donde el gobierno local estimula la radicación de determinadas actividades en un esquema que combina la inversión pública, la promoción de la inversión privada y la reactivación inmobiliaria. Esta política se sostiene principalmente en un fundamento económico, que en el caso de Buenos Aires es visible en sus objetivos primarios y en el perfil de las burocracias públicas encargadas de su implementación (el Ministerio de Desarrollo Económico y Producción). Sin embargo, el carácter localizado de las intervenciones (Evans, 2009) en el plano espacial y administrativo permite, como observa Sanfelici (2021), tratarla como una política de ordenamiento del suelo.

La investigación realizada sobre el tema en economías modernas ha dado cuenta de la incidencia de los distritos creativos en la dinamización del mercado inmobiliario (O'Connor y Gu, 2014) y de la emergencia de procesos de desplazamiento que alcanzan, inclusive, a los propios “sectores creativos” (Zukin y Barslow, 2011). En contraste con estos hallazgos, en Buenos Aires se ha puesto en evidencia que los procesos de inversión privada en los distritos fue limitado (González Redondo, 2022), aun cuando ésta fue la principal estrategia de la política para promover el crecimiento económico y el desarrollo urbano (Lederman, 2015). Asimismo, aunque algunos distritos han experimentado procesos de valorización del suelo significativos, no han atravesado procesos de gentrificación, en parte debido al entramado socio-comunitario del territorio y a procesos de resistencia (Lerena-Rongvaux, 2023).

A la luz de estos resultados, el objetivo general de este artículo es indagar en las transformaciones producidas en el entorno urbano de las áreas del sur de la ciudad de Buenos Aires en donde se emplazaron los distritos económicos, contemplando las intervenciones estatales y privadas y la trayectoria del territorio. Observamos que el esquema de distritos se replica entre los distintos barrios, con variaciones en la distribución de los beneficios e incentivos públicos, las inversiones realizadas en cada uno y el tipo y escala de los actores que convocan. Más allá de estas adaptaciones, su creación ha sido adoptada por el gobierno local como una “receta” (Delgadillo, 2014) que se aplica caso a caso sin considerar las características del territorio. Sin embargo, entre estas iniciativas de renovación y el territorio existe un diálogo particular, cuyas características buscamos abordar en nuestra investigación.

Partimos del reconocimiento de que las políticas públicas no necesariamente tienen un impacto inmediato ni directo en el espacio (Menazzi, 2012). Por un lado, las dinámicas de cambio

socio-espacial y económico tienen lógicas y presentan temporalidades diferenciadas (Cuervo, 2000). Por el otro, las ciudades presentan “*resonancias geográficas*”, es decir la formación y perpetuación de ciertos órdenes espaciales que condicionan los efectos de las políticas (Sabatini y Arenas, 2000). En este sentido, como señalan Rodríguez y Di Virgilio (2011), el territorio no es una simple proyección espacial de las iniciativas públicas, sino que condensa acciones y materialidades históricamente producidas, capaces de influir en el propio desarrollo de la política. De esta manera, y bajo el reconocimiento de la dinámica de desarrollo desigual entre el norte y el sur de la ciudad de Buenos Aires (Díaz et. al., 2020), la presente investigación se interroga acerca del modo en que interactúan en el territorio los arreglos y dinámicas preexistentes con los promovidos a través de la política de distritos.

Para avanzar en la investigación se adoptó una estrategia metodológica cualitativa basada en el análisis documental y georreferenciado. En el primer caso, se trabajó con diversos documentos (normativas, planes y programas), que complementados con bibliografía específica, permitieron caracterizar el proceso histórico de urbanización del sur de la ciudad y la política de creación de distritos. El análisis georreferenciado se sostuvo en un relevamiento de carácter morfo-tipológico realizado por este equipo en el área de los distritos, orientado a conocer las características físicas de los lotes y registrar sus procesos de cambio (en el apartado 4 se ofrece una explicación más detallada de esta técnica).

El artículo se organiza en cinco apartados, además de esta introducción. En el primero presentamos los principales componentes de la política de distritos, mostrando la asignación diferencial de beneficios, recursos e inversiones. En el segundo, nos detenemos en los actores económicos y del sector inmobiliario que cada distrito convocó y sus modalidades de intervención en el territorio. En el tercer apartado, avanzamos en una caracterización del sur de la ciudad *vis a vis* el proceso histórico de urbanización de los barrios que lo conforman. A continuación, en el cuarto apartado, damos cuenta de las transformaciones producidas en el entorno urbano del sur de la ciudad a nivel global y de las particularidades que presentaron en cada uno de los distritos estudiados. Por último se reflexiona sobre los principales hallazgos del trabajo.

## **La política de distritos como estrategia de renovación del sur**

La política de distritos económicos de la ciudad de Buenos Aires se concibió a partir de modelos internacionales de gran circulación basados en el desarrollo de la economía creativa (Scott, 2006) y, en particular, en el papel que juegan las “clases creativas” en el crecimiento regional (Florida, 2011). Esta política combina elementos diversos, que dan lugar a una fórmula relativamente sencilla para la promoción del desarrollo. Específicamente, se plantea que la inversión pública en áreas deterioradas y obsoletas de la ciudad es capaz de atraer la inversión privada (en especial la asociada a los “sectores creativos”) y que ésta, a su vez, puede derramar “beneficios” en el territorio, contribuyendo a la integración social y a la transformación urbana de las áreas en donde se emplazan los distritos. Además de estos resultados, el desarrollo de industrias asociadas al conocimiento y la innovación permitiría mejorar el posicionamiento de la ciudad en el concierto de ciudades globales.

Los discursos de las autoridades del gobierno de la ciudad son ilustrativos de ese planteo. Con motivo de la creación del Distrito Tecnológico, el entonces Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Mauricio Macri señalaba que “La producción de información y conocimiento constituyen factores fundamentales de la economía, y son los ámbitos urbanos donde se hallan los recursos necesarios para esta tarea” (Mauricio Macri en GCBA y UTDT, 2009:2). El Ministro de Desarrollo Urbano, Daniel Chain, sostenía “(...) el Distrito Tecnológico está localizado en el sur de la Ciudad, porque pretende mejorar la calidad de vida de sus habitantes y las condiciones de trabajo de aquellos que pasen sus jornadas creando conocimiento” (Daniel Chain en GCBA y UTDT, 2009:3).

En este contexto se crearon cuatro distritos de desarrollo económico. En el año 2008 se gestó el Distrito Tecnológico (DT) en Parque Patricios (ley 2.972); en 2012, el Distrito de las Artes (DA) en La Boca (ley 4.353); en 2013 el Distrito del Diseño (DDi) en Barracas (ley 4.761); y en 2014 el Distrito del Deporte (DDe) en Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo (ley 5.235). Su creación implicó la delimitación de polígonos de desarrollo en donde se promueven actividades económicas específicas mediante la atracción de empresas e instituciones afines y la provisión de infraestructura. Sin embargo, las acciones estatales en cada distrito se diferencian en cuanto a la distribución de los beneficios y recursos públicos (cuadro 1), 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).

**Cuadro N°1.**

Comparación de los incentivos otorgados en los distritos Tecnológico, de las Artes, del Diseño y del Deporte

Beneficio / Distrito		Tecnológico	Artes	Diseño	Deporte
Exenciones impositivas a empresas de la actividad promovida	Impuesto a los Ingresos Brutos	✓	✓	✓	✓
	Impuesto de sellos en seguros			✓	✓
	Impuesto de sellos en contratos de locación, leasing o comodato de instalaciones, maquinarias			✓	✓
	Impuesto de sellos en escrituras	✓			
	Impuesto de sellos en contratos de locación de servicios			✓	✓
	Impuestos ambientales	✓		✓	
	Financiamiento	✓		✓	
Exenciones impositivas a desarrolladores de infraestructura	Ingresos Brutos (cómputo de 25% del monto invertido a cuenta para todas las actividades desarrolladas en la ciudad)		✓	✓	

Beneficio / Distrito		Tecnológico	Artes	Diseño	Deporte
Estímulos inmobiliarios	Diferimento del pago de Ingresos Brutos por adquisición, locación u obra nueva			✓	✓
	Ingresos Brutos (cómputo de 25% del monto invertido a cuenta para todas las actividades desarrolladas en la ciudad)				✓
	Beneficios en impuesto de Sellos en operaciones inmobiliarias	✓	✓	✓	✓
	Exenciones en tasas de servicios de alumbrado, barrido y limpieza y mantenimiento de la vía pública	✓	✓	✓	✓
	Exenciones en Derechos de Delineación y Construcciones	✓	✓		✓
	Líneas de crédito preferenciales	✓	✓		
Estímulos a la radicación de nueva población	Exenciones en tasas de servicios de alumbrado, barrido y limpieza y mantenimiento de la vía pública	✓		✓	
	Líneas de crédito preferenciales para compra de primera vivienda	✓			-
	Líneas de crédito preferenciales para la realización de actividades comerciales y/o productivas			✓	
	Diferimento del pago de Impuesto a los Ingresos Brutos	✓		✓	-

Fuente: elaboración propia en base a las leyes 2.972 de 2008; 4.353 de 2012; 4.761 de 2013 y 5.235 de 2014. En todos los casos se trabajó con el texto consolidados de las leyes, es decir con el original y sus sucesivas leyes modificatorias.

En primer lugar, en cada caso se privilegian estrategias específicas, diferenciando el tipo de beneficios y estímulos otorgados, que inciden en el perfil y escala de las empresas que cada distrito interpela. De este modo, mientras en el Distrito del Diseño (Barracas) se busca impulsar a empresas con capacidad de exportación (mediante IIBB para exportaciones) y el establecimiento de emprendimientos pequeños (incentivando el “emprededurismo” a través del Programa IncuBA<sup>5</sup>); el Distrito Tecnológico (Parque Patricios) privilegia el emplazamiento de la industria del *software*, que convoca empresas de distinta escala e inserción internacional. En el Distrito de las Artes (La Boca), se promueve la actividad artística, que abarca desde grandes galerías hasta pequeños emprendimientos. A diferencia del resto de los distritos, el del Deporte mantiene un perfil industrial tradicional, que promueve la fabricación de embarcaciones deportivas y la construcción, mantenimiento y reforma de infraestructura asociada a esa actividad.

<sup>5</sup> Programa implementado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en el Centro Metropolitano de Diseño desde 2002. Destinado a emprendedores y empresarios Pymes y orientado a fortalecer emprendimientos intensivos en diseño, proveyendo espacio físico, tutorías y acompañamiento técnico.

En segundo lugar, la normativa que regula cada distrito presenta diferencias en cuanto a los estímulos directos e indirectos a la inversión privada, aspecto que tuvo como correlato cierta variabilidad en el desarrollo inmobiliario. Entre los estímulos directos, en todos los distritos se impulsaron las intervenciones de obra nueva, rehabilitación y reciclaje mediante diversos incentivos impositivos. Sin embargo, ese estímulo fue mayor en los distritos Tecnológico y de las Artes, en donde se diseñaron líneas de crédito preferenciales por parte del Banco de la Ciudad de Buenos Aires para la compra, construcción, reciclado y acondicionamiento de bienes inmuebles. A su vez, en los distritos de las Artes y del Diseño se incorporó la figura del “desarrollador o promotor de infraestructura” y se contempló el cómputo de hasta el 25% del monto invertido del impuesto a los ingresos brutos por las actividades que se desarrollen en la jurisdicción de la ciudad.

Entre los estímulos indirectos contemplamos los incentivos para la atracción de nueva población vinculada a la actividad de los distritos. Aquí el énfasis estuvo puesto en los barrios de Parque Patricios (Distrito Tecnológico) y Barracas (Distrito del Diseño), en donde se delimitó una línea de crédito específica con tasas subsidiadas para empleados de las empresas beneficiarias, estudiantes, docentes y personal no docente de las universidades establecidas en DT (ley 2972). Esto se complementa en ambos casos con exenciones a las tasas municipales y la posibilidad de diferir el pago del impuesto a los Ingresos Brutos para quienes se hayan radicado en esas áreas. En los distritos del Deporte y de las Artes, no se observan acciones en esta dirección.

En tercer lugar, las inversiones públicas en cada distrito presentan diferencias en relación al tipo de infraestructura y escala. Las obras de mayor envergadura se emplazaron en el Distrito del Deporte y en el Distrito Tecnológico. En el DDe, éstas se desarrollaron en el marco del gran proyecto urbano Villa Olímpica<sup>6</sup> y se complementaron con obras de distinto impacto en villas y conjuntos de vivienda social (Arqueros Mejica, 2017). Otros desarrollos en el área fueron la construcción de la Terminal de Ómnibus Dellepiane, un Centro de Concentración Logística y de una línea de Metrobús. En el DT, se emplazó la principal sede del gobierno local, en un edificio inteligente diseñado por el consagrado arquitecto Norman Foster. Esto se complementó con la puesta en valor del Parque Patricios (frente a la sede de gobierno), la extensión de la línea de subterráneos H -que tiene tres estaciones en el área del distrito- y una completa red de bicisendas. Adicionalmente, se extendió el cableado de fibra óptica y se proveyó wi-fi en espacios públicos (Goicoechea, 2016a).

Los distritos de las Artes y del Diseño, en cambio, han recibido pocas inversiones por parte del gobierno local (Arqueros Mejica y González Redondo, 2017). Las acciones desplegadas estuvieron orientadas principalmente a la construcción de equipamiento referido a la “seguridad” (comisarias) en el Distrito del Diseño, intervención que denota cierto interés en modificar la percepción del área. En el de las Artes se destaca la enorme cantidad de desalojos producidos en los últimos años, particularmente en las áreas turísticas de Caminito, la cancha del club Boca Juniors y la Usina del Arte<sup>7</sup>, que contrasta con lo observado en el resto de los distritos. Asimismo, este barrio

<sup>6</sup> Este proyecto incluyó la construcción de seis nuevas manzanas, en donde se emplazan 31 edificios que contienen 1.159 departamentos de 1, 2 y 3 ambientes. La villa Olímpica estuvo destinada al alojamiento de deportistas que participaron de los Juegos Olímpicos de la Juventud y posteriormente fueron adjudicadas a compradores de sectores de ingresos medios y medios-bajos, que en algunos casos tenían residencia previa en el área.

<sup>7</sup> En 2017 la organización social “La Boca Resiste y Propone” llevó adelante un mapeo de desalojos en el barrio, identificando las zonas más comprometidas. Éstas fueron recuperadas en la delimitación de la presente investigación.

fue objeto de obras hidráulicas de envergadura en los años previos a la creación del distrito y de diversas intervenciones de mejoramiento del frente costero que evidencian continuidad con las acciones de renovación desplegadas en el barrio histórico de San Telmo (Vázquez, 2020 y Herzer, 2008) y en áreas centrales de la Cuenca Matanza-Riachuelo.

## Los actores empresariales

Los distritos tuvieron diferente recepción entre los empresarios de las actividades promovidas y entre los promotores inmobiliarios, que afectaron las inversiones en cada uno de ellos. Excepto en el DT, los distritos, con sus beneficios asociados, no ejercieron por sí mismos estímulos suficientes para la radicación de las “clases creativas” de las actividades que se promueven. En el DDi y en el DA buena parte de las empresas se emplazó en los años previos a la creación de los distritos; mientras que en el DDe no se radicó ninguna. En este sentido, la sola creación de los distritos no parece ser suficiente para la atracción de los sectores creativos, cuyas decisiones aparecen vinculadas también a percepciones, intereses e interpretaciones acerca de su situación y de la coyuntura particular en que se mueven (Arqueros Mejica, 2020; González Redondo, 2022).

El Distrito Tecnológico es el que mayor atracción generó. Una particularidad de este caso, es que su creación se realizó de manera concertada con empresarios del sector (Goicoechea, 2016a), aspecto que no se repitió en el resto de los distritos. De acuerdo a datos de 2023, el 84% de las 306 empresas se emplazó a partir de la política promovida por el gobierno local (Ministerio de Economía y Finanzas del GCBA, 2023). Como señala Goicoechea (2016a), su radicación en el área tuvo un crecimiento desigual en términos sectoriales y territoriales. Esto estuvo vinculado, por un lado, a las estrategias empresariales desplegadas en el territorio, que se orientaron a la búsqueda de oportunidades apostando a riesgo cero. Esas apuestas, por el otro lado, siguieron como patrón de localización las áreas que concentraron la inversión pública –en particular la extensión del subterráneo–, mostrando una lenta expansión hacia los límites del distrito (Goicoechea, 2016a; Lerena y Orozco, 2020).

En principio, estas empresas no han reflejado sinergias con otras del sector (Goicoechea, 2022). En cambio, se observa cierta fluidez en las relaciones que se establecen entre agentes inmobiliarios y entre éstos y las empresas. Los actores inmobiliarios emplazados en el distrito son en general desarrolladores de pequeña y mediana envergadura que se asientan en el territorio aprovechando la nueva demanda promovida mediante la política de atracción de industrias TIC y la complementariedad de usos (Goicoechea, 2016a). Las obras estuvieron orientadas principalmente a la construcción de edificios de oficinas por iniciativa individual, sin articulación interna ni proyección urbanística. Específicamente, se observa la asociación transitoria de grupos con la finalidad de avanzar en la construcción de oficinas, que en algunos casos implicó la reconversión de actores ligados a actividades productivas que se lanzaron a la experimentación y el desarrollo de negocios vinculados al sector inmobiliario.

Los 147 agentes radicados en el Distrito de las Artes muestran una gran heterogeneidad en cuanto a las actividades que realizan (artes plásticas, escénicas, musicales, etc.), el tamaño del proyecto y el tiempo que llevan en el barrio. De ese total, el 45% se instaló en el distrito luego de su creación (González Redondo, 2019). A diferencia de lo que sucede en el DT, su localización en

el área está motivada por algunos atributos de La Boca, como su tradición artística, su pasado migrante, su cercanía con el Microcentro porteño y a la decisión de “apostar” en la zona. Sin embargo, más que una inversión en el marco de una “oportunidad”, como ocurre en el DT, su radicación estuvo mediada por una estrategia especulativa por parte de algunos actores que habían adquirido tierra en los años anteriores. La heterogeneidad de los actores involucrados, supone también trayectorias y circuitos dispares, que tendieron a frustrar los esfuerzos públicos orientados a englobar a estos agentes y proyectos en única identidad así como el crecimiento de la cadena de valor (González Redondo, 2019).

El Distrito de las Artes no experimentó un desarrollo inmobiliario significativo. Sin embargo, se observan algunos emprendimientos de gran escala, destinados a viviendas multifamiliares y perfiles que se diferencian de la población tradicional del área. Este es el caso del proyecto inmobiliario Undici, contiguo a la cancha del club Boca Junior, que se presenta como un espacio de co-working y co-living. En palabras de sus desarrolladores, este producto está pensado para “hinchas de Boca de alto poder adquisitivo”, no para vivienda permanente, sino que “la idea es disfrutar la previa al partido. La persona llega al edificio, guarda el auto en su propia cochera, se hace un asado en su departamento (casi todos van a tener parrilla), usa la pileta con vista a la cancha y el resto de los amenities” (Jorge Moscatelli, arquitecto responsable del proyecto, en *Ámbito Financiero* 30/10/2019).

El Distrito del Diseño (DDi) tiene 49 empresas radicadas, de las cuales el 45% se estableció con anterioridad a la creación del distrito (González Redondo, 2019). La normativa que le dio origen admite 14 rubros vinculados al diseño, por lo que también se observa una gran heterogeneidad en el abanico de beneficiarios, que abarca desde diseñadores gráficos independientes, hasta pequeñas y medianas empresas de diseño textil, de indumentaria, de muebles, imprentas, entre otras. El DDi presenta cierto dinamismo en el sector inmobiliario, pero pareciera estar más vinculado a la dinámica territorial de la ciudad que a los beneficios otorgados en el distrito (ver apartado 4). Como señala Hernández (2017), el desarrollo inmobiliario en Barracas estuvo orientado a la reconversión y refuncionalización de fábricas inactivas en *lofts* y oficinas, especialmente en las proximidades al centro porteño.

El Distrito del Deporte fue el último en crearse y a diez años de su lanzamiento no registra empresas radicadas. En este distrito, se identifica una fuerte inversión pública y una serie de emprendimientos público-privados a través de la concesión de terrenos públicos para la ejecución de grandes proyectos urbanos (ver apartado 4). Estas iniciativas convocaron principalmente a empresas constructoras de distintas escalas, antes que a actores inmobiliarios y de las actividades promovidas. En este sentido, en el Distrito del Deporte se observa una fuerte mercantilización y privatización de suelo de uso público, que implicó una transferencia del producto social al capital de la construcción (Arqueros Mejica, 2017).

## **El proceso de urbanización del sur y sus principales características**

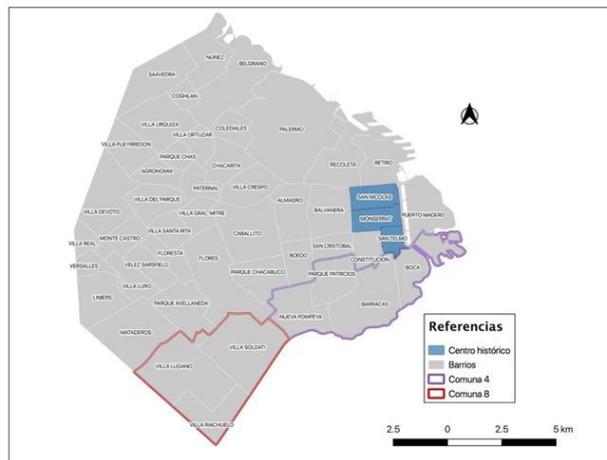
Como señala Sanfelici (2021) el carácter localizado de la creación de distritos permite tratarla como una política de ordenamiento del suelo. En los apartados anteriores revisamos las carac-

terísticas de la política. En ese marco, observamos cierta disparidad en el tipo y alcance de las inversiones y estímulos ofrecidos mediante la intervención pública y también diferencias en la receptividad de las empresas en cada caso. En este apartado se reconstruye brevemente el proceso histórico de urbanización y las características socio-habitacionales de los barrios en donde se emplazan los distritos, con el fin de contextualizar la política y de aportar elementos que permitan comprender las transformaciones producidas en el entorno urbano (apartado 4) a partir de su implementación.

El sur de la ciudad de Buenos Aires está conformado por las comunas 4 (en donde se localizan los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) y 8 (Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo) (figura 1). Su configuración espacial está fuertemente influenciada por su pasado industrial y, en el caso de La Boca, la presencia del puerto. En este sentido, el sur asumió históricamente los costos sociales, económicos y ambientales de la reproducción de la urbanización, aspecto que se tradujo en una marcada diferencia entre la estructura territorial del norte y de este sector de la ciudad (Torres, 1999; Pérez, 2005).

**Figura N°1.**

Barrios y comunas del sur de la ciudad de Buenos Aires



Fuente: elaboración propia en Qgis3

Las políticas neoliberales desplegadas en Argentina desde la década de 1970 acentuaron esas diferencias, a partir de la deslocalización de la industria, el aumento del desempleo y el subempleo y del déficit habitacional. En este contexto, a mediados de la década de 1990 el área comenzó a ser diagnosticada desde el Estado local a partir de su obsolescencia física y funcional. Sus características, sin embargo, asumen distintas particularidades en cada uno de los barrios que lo conforman, que están estrechamente ligadas al proceso histórico de urbanización.

Los barrios de la Comuna 4 tuvieron una urbanización más temprana que los de la Comuna 8. En La Boca, el proceso de poblamiento estuvo vinculado a la presencia del puerto de la ciudad y la política inmigratoria promovida por el gobierno nacional en la segunda mitad del siglo XIX. Barracas fue la localización de quintas de las familias patricias, pero también de mataderos y trabajadores de esa actividad (Redondo y Zunino Singh, 2008). Parque Patricios se destacó también

por la presencia de mataderos e industrias subsidiarias, cuyos trabajadores fueron asentándose en la zona. El poblamiento de estos barrios se dinamizó a partir de la llegada del tranvía hacia finales del siglo XIX, dando lugar a un crecimiento que se mantuvo hasta mediados del siglo XX (Redondo y Zunino Singh, 2008).

Por su parte, Nueva Pompeya y Villa Soldati fueron la localización de una gran quema de basuras (la Quema del Bajo Flores) y de barrios marginales poblados, en parte, por trabajadores ligados a la actividad del cirujeo (Cosacov *et al.*, 2011). Los primeros loteos residenciales en Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo tuvieron lugar a comienzos del siglo XX, iniciando un proceso de urbanización lento y que se extendió durante varias décadas (Di Virgilio *et al.*, 2011). En 1914 las ordenanzas de la ciudad definieron al área como el emplazamiento de las industrias de máxima peligrosidad (Silvestri y Gorelik, 1991). La dinamización industrial en la década de 1940 y las migraciones campo-ciudad, dieron origen a las primeras villas miseria que aceleraron su crecimiento poblacional (Arqueros Mejica, 2014). Esta tendencia se reforzó a partir de la década de 1960, cuando la zona se constituyó en la localización privilegiada de grandes conjuntos de vivienda social.

Estas características del proceso de poblamiento y urbanización de la zona sur se tradujeron en diferencias en el tejido y las características habitacionales de los barrios. La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya muestran un tejido compacto que, en líneas generales, sigue el damero tradicional, en donde conviven usos residenciales e industriales. En cambio, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo presentan un tejido fragmentado, atravesado por fuertes barreras urbanas en donde conviven la estructura de damero tradicional, grandes conjuntos de vivienda social, villas miseria de diferente extensión, industrias y grandes parques y equipamientos urbanos.

Las características habitacionales del sur también presentan cierta variabilidad en lo referido a los tipos de vivienda deficitaria (figura 2). En La Boca se destaca la presencia de conventillos e inquilinatos. Villa Soldati y Villa Lugano presentan la mayor cantidad de villas de la ciudad y ha sido la localización preferencial de los conjuntos de vivienda social.

### Figura N°2.

Conventillo, vivienda en Villa 20 y el Conjunto Habitacional Soldati



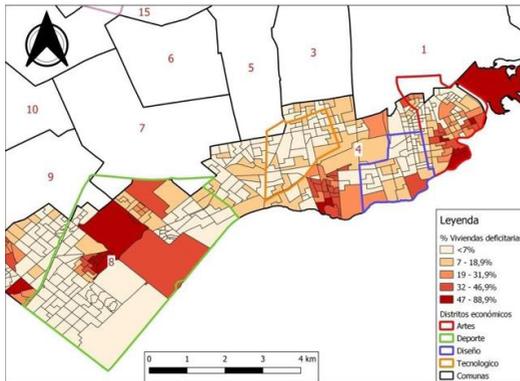
Fuente: (de izq. a der.) María Eugenia Goicoechea; Pablo Vitale; Rodrigo Cascallares.

Estas particularidades se traducen en diferencias en la composición socio-habitacional de los barrios (figuras 3 y 4). La Boca y Villa Soldati muestran una presencia mayor de viviendas deficitarias, de hogares con hacinamiento crítico y necesidades básicas insatisfechas y una proporción

más elevada de tenencia irregular de la vivienda. Estas variables evidencian un comportamiento más atenuado en Parque Patricios y Villa Riachuelo. En cambio, Barracas y Villa Lugano se sitúan en un lugar intermedio, ya que cuentan con villas de gran tamaño pero también con zonas residenciales de sectores medios y medios-bajos.

**Figura N°3.**

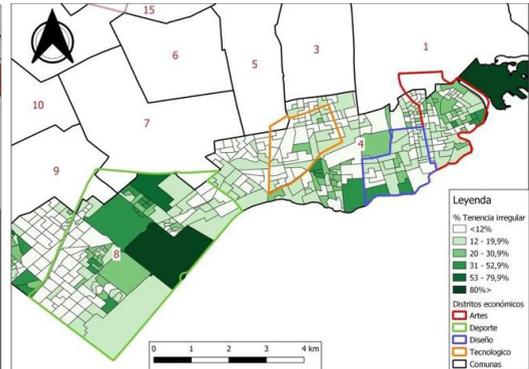
Viviendas deficitarias. Comunas 4 y 8 (%), 2010



Fuente: González Redondo (2019).

**Figura N°4.**

Hogares con tenencia irregular de la vivienda. Comunas 4 y 8 (%), 2010



Fuente: González Redondo (2019).

## Transformaciones a escala área, manzana, lote

### Consideración metodológica

A continuación, se abordan las transformaciones físicas en los terrenos afectados a la política de distritos. Para avanzar en esta reflexión desarrollamos una herramienta metodológica de relevamiento *in situ*, que junto a la revisión de fotografías históricas provistas por el GCBA para los periodos 1997-2002 y 2006-2010, permitió visualizar los efectos de estas intervenciones en el entorno construido. Su elaboración implicó la identificación de sectores en cada distrito y de manzanas “testigo” representativas de las heterogeneidades internas en cada uno de los sectores que los componen.

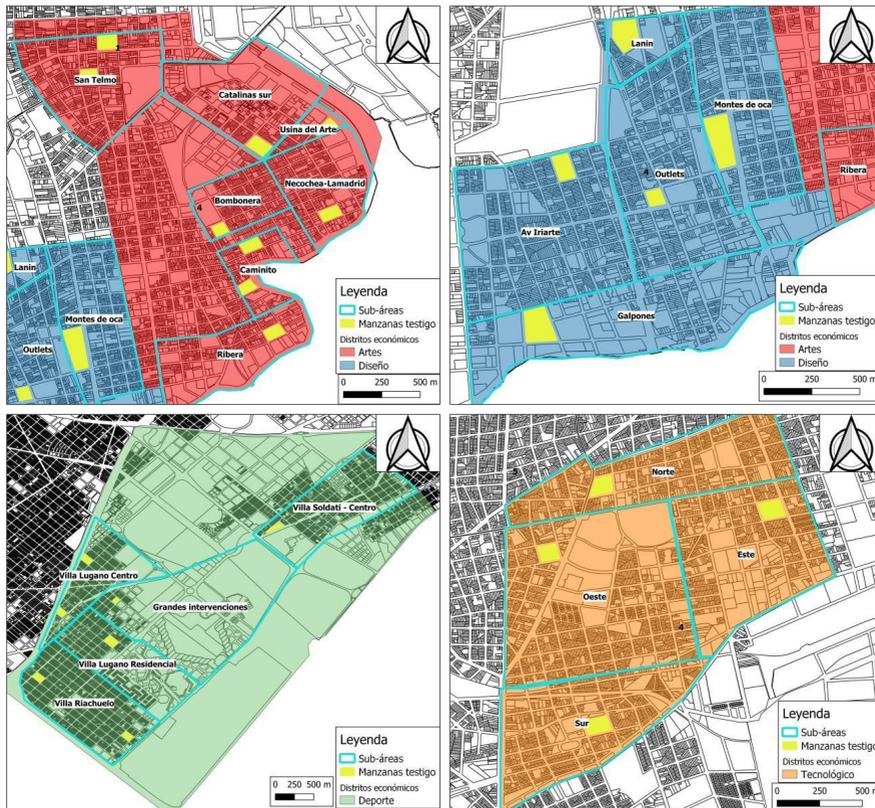
La selección de sectores se realizó en base a 3 dimensiones: urbana (características del entorno construido, usos del suelo y presencia de amenidades); socio-habitacional (necesidades básicas insatisfechas, vivienda deficitaria y hogares con tenencia irregular); y la distribución de inversiones (obras públicas proyectadas y/o ejecutadas y radicación de empresas y/o emprendimientos culturales). Esta caracterización permitió identificar en cada distrito áreas homogéneas en su interior y heterogéneas entre sí. Por último, se seleccionaron manzanas testigo en cada sector, representativas de las características identificadas<sup>8</sup>. La muestra final estuvo conformada

<sup>8</sup> Para mayor información sobre el tratamiento metodológico del instrumento, incluyendo los datos relevados y los criterios de caracterización de las diferencias urbanas internas en los Distritos Económicos y su organización en sectores, consultar González Redondo et al. (2022).

780 lotes, emplazados en las 24 manzanas de los 21 sectores delimitados (Figura 5): 247 localizados en el Distrito de las Artes, 153 en el del Diseño, 119 en el Tecnológico y 261 en el del Deporte.

**Figura N°5.**

Mapa de sectores y manzanas testigo según Distrito Económico, CABA, 2020



Fuente: elaboración propia en Qgis3

Durante 2018 y 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 (obra nueva, procesos de densificación, demolición, cambio de uso, a partir de imágenes históricas oficiales). En base a los emergentes del caso y los aportes de la literatura (Vecslir y Kozak, 2013), definimos como *mejora de fachada* a las modificaciones menores en la estructura edilicia y “maquillaje”; *rehabilitación* a los cambios importantes en la estructura edilicia; *redesarrollo* al reemplazo de la estructura edilicia antigua por una completamente nueva; y *ampliación* al completamiento de edificación que no implica necesariamente densificación. A su vez, en los casos en que identificamos una mayor cantidad de pisos que los existentes en la última fotografía disponible, comprendemos que el lote fue *densificado*.

### *Procesos de renovación urbana según Distrito Económico*

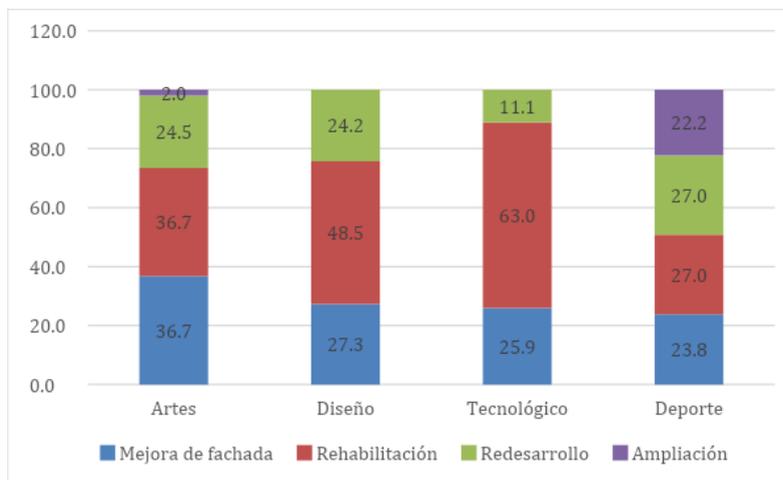
Los resultados alcanzados habilitan una descripción multiescalar que recupera dos escalas de análisis. En un primer momento proponemos enfocarnos a nivel global en el sur porteño y realizar

una comparación entre Distritos, identificando las dinámicas que asumieron las transformaciones urbanas en cada caso. En un segundo momento, indagaremos en cada distrito para describir sus diferencias internas y su relación con las características socio-habitacionales de las áreas en donde se emplazan, las inversiones en obra pública realizadas por el gobierno local y los datos relevados en cada manzana testigo.

Si analizamos la totalidad de los distritos de la zona sur de CABA corroboramos que la distribución, alcance y tipo de obras nuevas difieren entre ellos (figura 6). Solo el 22% (172) de los lotes presentaron obras nuevas. El 36% de esas obras se localizaron en el distrito del Deporte; el 28% en de las Artes; el 20% en el del Diseño y el 16% en el Tecnológico. Si analizamos el tipo de obras, encontramos que el DT acumuló el porcentaje más alto de *lotes rehabilitados* (63%), concentrados en el eje de la avenida Caseros y el recorrido de la Línea H, coincidiendo con la localización de las inversiones que realizó el GCBA en infraestructura y espacio público, la mejor conectividad con el centro de la ciudad y la presencia de indicadores socio-habitacionales favorables con respecto a otras zonas del distrito (figuras 3 y 4). Le sigue el DDi (48,5%) que también fue objeto de obras orientadas a la valorización del espacio público, principalmente en la zona residencial consolidada del eje de la avenida Montes de Oca.

**Figura N°6.**

Lotes con obras nuevas según tipo de obra (%), CABA, 2018-2019



Fuente: elaboración propia

Por su parte, el DDe acumuló la mayor cantidad de *lotes con redesarrollo* (27%), que tendieron a localizarse en zonas consolidadas del distrito. Le siguen el DA y el DDi (con poco más de 24%) que, en el último caso, presenta una marcada concentración de esta tipología en la zona mejor valuada del polígono. Las intervenciones de mejora de fachadas predominaron en el DA (36,7%), evidenciando el peso que asume esta tipología, que quizás se ajuste mejor a la necesidad de embellecer el entorno construido para la atracción del turismo. Las ampliaciones sólo tuvieron peso en el DDe y no se registraron -o fueron anecdóticas- en el resto de los distritos, dinámica que se corresponde con obras de menor inversión y envergadura motorizadas, principalmente, por la población residente en el área.

En cuanto a los procesos de densificación, hemos notado una mayor incidencia en los lotes relevados en el DDe (53%), mientras que en el resto de los distritos ésta ha oscilado entre 13 y 17 puntos porcentuales. Esto pareciera estar vinculado con las características del proceso histórico de urbanización y el tejido urbano de cada área, que tienden a condicionar el tipo y alcance de las transformaciones promovidas. En este sentido, el DDe, que históricamente presentó bajas densidades en las manzanas tradicionales (no así en las tipologías de hábitat deficitario), ha mostrado mayor dinamismo en términos de densificación. En cambio, en el resto de los distritos, más próximos al centro histórico y con un tejido más compacto, este proceso evidencia una intensidad menor.

### *Las transformaciones físicas en el Distrito de las Artes*

De las manzanas testigo relevadas en el Distrito de las Artes (figura 7) se observa que el principal uso es el residencial con una importante cantidad de viviendas deficitarias y la convivencia con algunos usos industriales y mixtos. Este distrito muestra marcadas diferencias internas en el proceso de transformación, que guardan cierta relación con las características espaciales del área y su composición socio-habitacional (figuras 3 y 4).

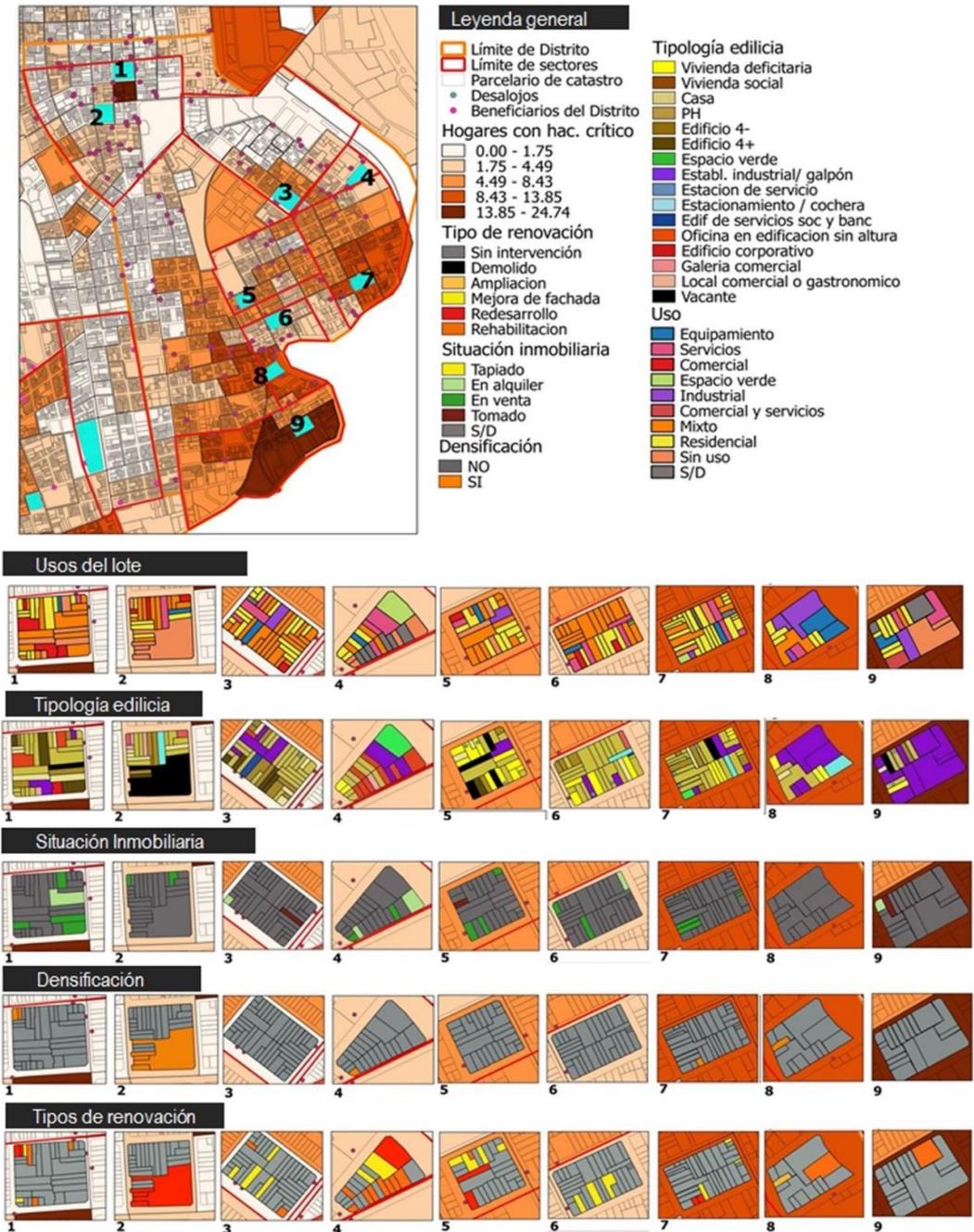
En este sentido, los sectores del norte del DA -San Telmo, Catalinas Sur y Usina del Arte, próximos al centro histórico y a Puerto Madero-, concentraron la mayor cantidad de transformaciones físicas. Estos sectores mostraban en 2010 los menores valores de NBI, déficit habitacional y hacinamiento así como un predominio de hogares con tenencia formal de la vivienda. A su vez, son los que registraron la mayor cantidad de intervenciones en obra pública y fueron la localización preferencial de los beneficiarios del distrito.

El proceso de transformación de las manzanas testigo ubicadas en el sector San Telmo -de usos residenciales y mixtos, con una tipología edilicia caracterizada por PHs y edificios- fue promovido, principalmente, mediante redesarrollos, que implicaron además una densificación del área. Lo mismo ocurrió en la manzana del sector Usina del Arte -en donde se registran usos vinculados a servicios, espacios verdes y residenciales- que fue transformada casi en su totalidad, aunque esto no derivó en un proceso de densificación. Por último, en la manzana de Catalinas Sur -de usos mixtos, con PHs, edificios bajos, galpones y establecimientos industriales- predominan las mejoras de fachada y las rehabilitaciones sin densificación.

Los sectores del sur del DA -Bombonera, Necochea-Lamadrid y Caminito-, más identificados con el circuito turístico de La Boca, presentaban una cantidad mayor de viviendas deficitarias y tenencia irregular. Allí se observa una fuerte concentración de desalojos, la ubicación de obras públicas en espacios turísticos con patrimonio arquitectónico y una menor radicación de beneficiarios del distrito. Estas manzanas, caracterizadas por usos residenciales y mixtos -y de equipamientos e industriales en el caso de Caminito- han experimentado pocas transformaciones, principalmente mediante mejoras de fachadas y, en menor medida, redesarrollos sin densificación.

Finalmente, en el sector Ribera, en donde las condiciones socio-habitacionales muestran valores críticos, no se registran inversiones públicas, ni se han localizado beneficiarios del distrito. Este sector fue objeto de una gran cantidad de desalojos (14), que constituyen la principal intervención desplegada en el área. La manzana seleccionada presenta una fuerte presencia de galpones, industrias y viviendas deficitarias y no ha atravesado transformaciones.

**Figura N°7.**  
 Distrito de las Artes, subáreas y manzanas testigo, 2019-2020



Fuente: elaboración propia en Qgis3

## *Las transformaciones físicas en el Distrito del Diseño*

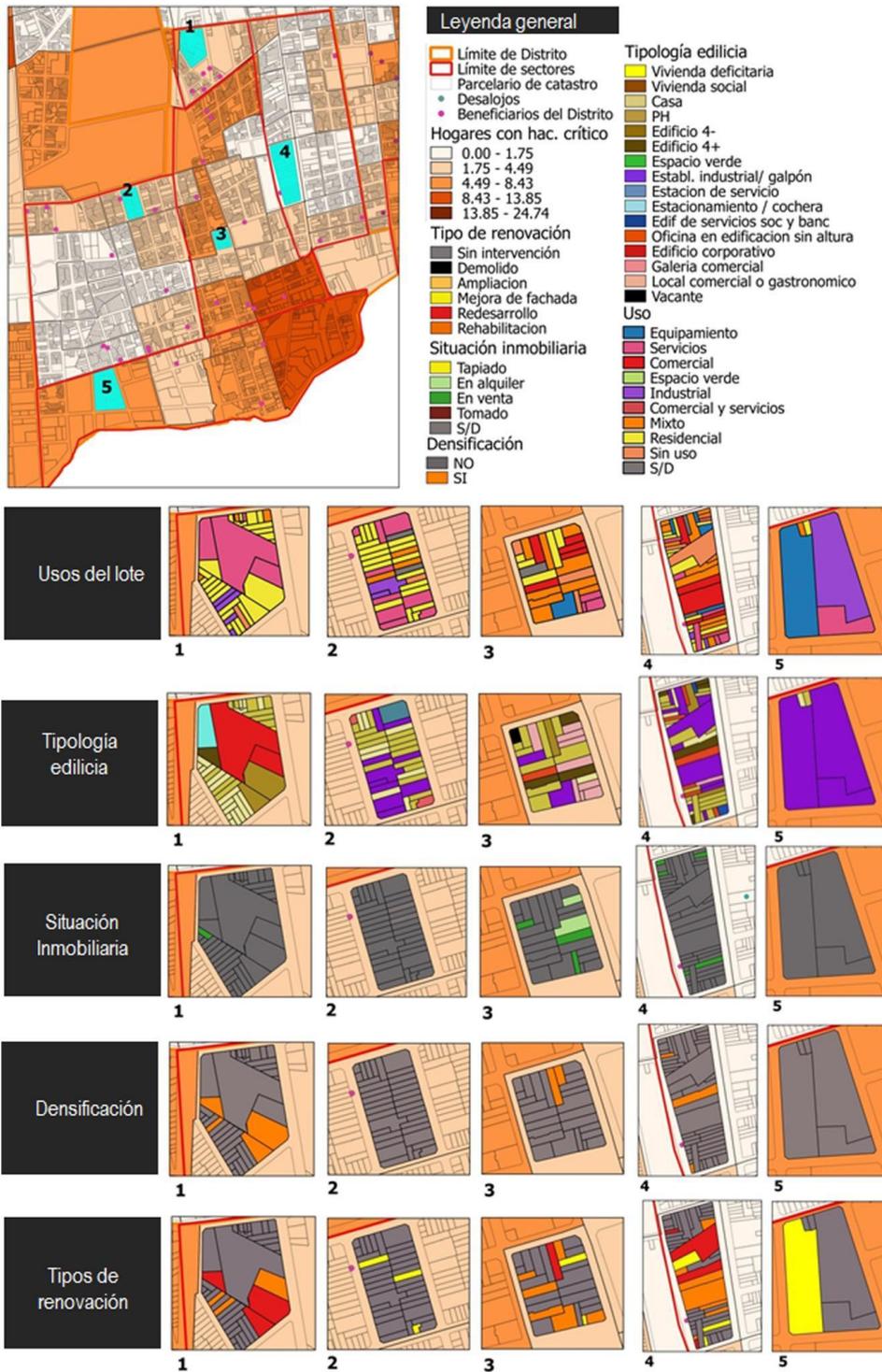
Las pautas de emplazamiento de empresas en el Distrito del Diseño (figura 8) respondieron, en mayor medida, al perfil económico del territorio y menos a la estrategia de embellecimiento y atracción del gobierno local. En este sentido, la zona este recibió el mayor volumen de inversiones en obra pública, en particular en el sector de Montes de Oca, que es un área central y residencial de Barracas. No obstante, en este sector existen sólo seis empresas beneficiarias, la misma cantidad que se registra en el pequeño sector Lanín y cerca de la mitad de la observada en Outlets (11 empresas). En el extremo oeste del DDi, el sector Av. Iriarte no recibió ninguna obra pública, pero se registraron 18 empresas beneficiarias; mientras que en el sector Galpones, que cuenta sólo con 4 empresas beneficiarias, se realizaron algunas obras orientadas a la seguridad y, en menor medida, al espacio público.

Sin embargo, las transformaciones físicas y los procesos de densificación en el distrito se concentraron en la zona este, con una clara línea divisoria en la avenida Vélez Sarsfield. En las manzanas testigo de los sectores Montes de Oca -que combina usos residenciales, industriales y comerciales-, Outlets -que también tiene usos de equipamiento- y Lanín -que posee usos residenciales y de servicios en edificios corporativos de menos de cuatro pisos-, estos procesos tuvieron lugar, principalmente, mediante rehabilitaciones. Montes de Oca y Lanín evidencian también una presencia relativamente significativa de redesarrollos. En los tres sectores observamos dinámicas de densificación, que en Montes de Oca parecen estar relacionadas con los altos precios del suelo, las mejores condiciones socio-habitacionales y la inversión en obra pública; mientras que en Lanín y Outlets, con la radicación de nuevas empresas beneficiarias.

Las manzanas relevadas en la zona oeste del DDi, en cambio, se mantuvieron prácticamente intactas. En el sector de avenida Iriarte -de usos residenciales y de servicios- y en el sector Galpones -de uso predominantemente industrial-, sólo se registraron algunas mejoras de fachadas (2 y 5, respectivamente). Ninguna de estas manzanas atravesó procesos de densificación. En este sentido, el dinamismo de esta zona está vinculado a la radicación de empresas beneficiarias y no a la dinámica inmobiliaria como se observó en el área noreste, evidenciando pocas transformaciones en lo que refiere a su estructura física.

**Figura N°8.**

Distrito del Diseño, subáreas y manzanas testigo. 2019-2020



Fuente: elaboración propia en Qgis3

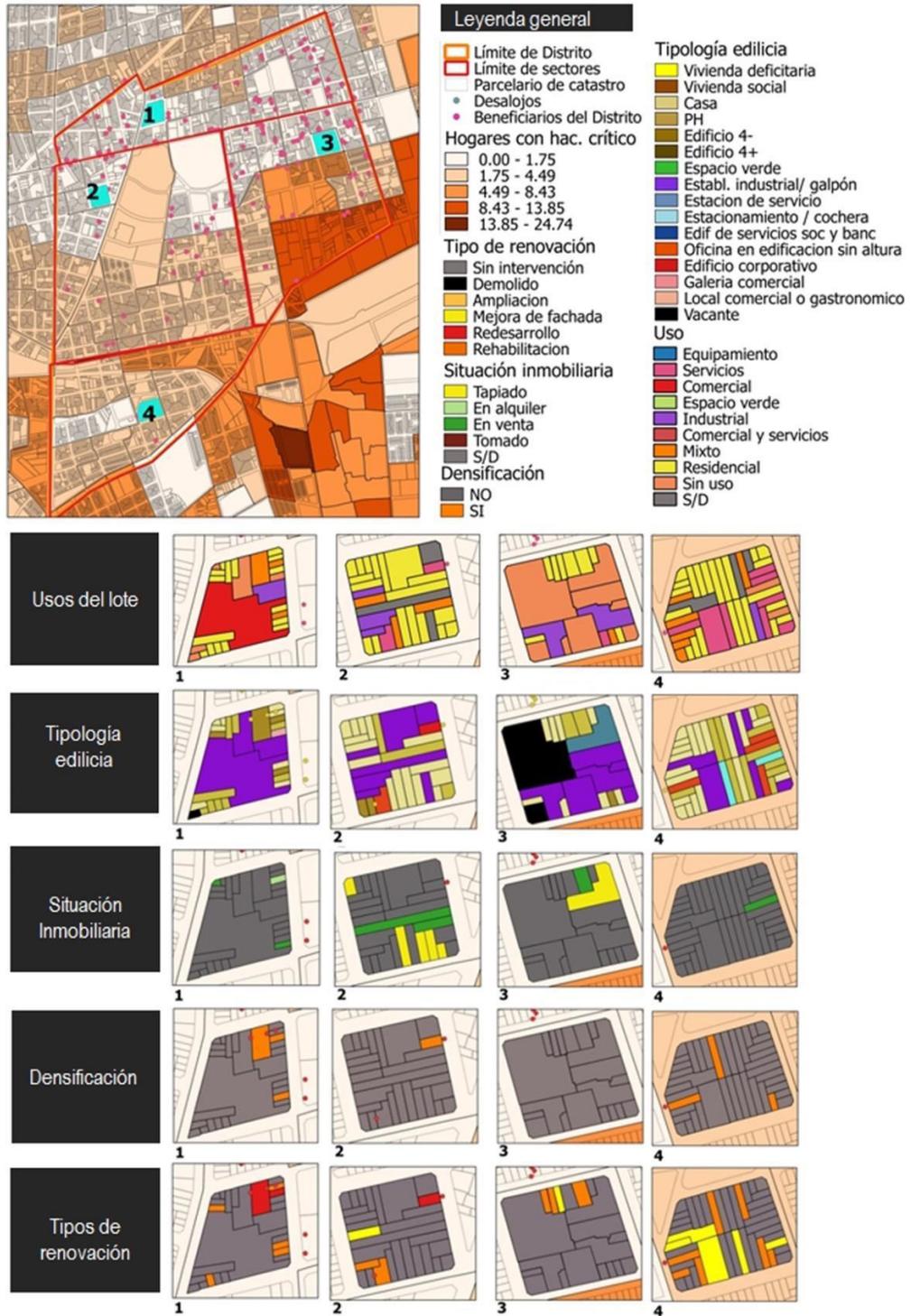
## *Las transformaciones físicas en el Distrito Tecnológico*

El Distrito Tecnológico fue dividido en cuatro sectores y se relevaron cuatro manzanas testigo con un total de 119 lotes, en su mayoría edificados (figura 9). El relevamiento da cuenta que el área alberga usos que podrían ser incompatibles entre sí. En particular, se observan tipologías residenciales de baja densidad (como casas y PH), alternadas con establecimientos industriales y galpones (vinculados a las actividades de transporte de cargas y logísticas).

La obra más importante del GCBA consistió en la construcción de la Línea H del subterráneo, que con motivo del DT modificó el trazado original para conectar al polígono en toda su extensión. En la actualidad atraviesa a los sectores Norte, Este y Oeste, que son también los que recibieron obras en el espacio público y en equipamiento de educación y de salud. En el marco de esos procesos, de acuerdo a datos de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad de Buenos Aires, al 2019 más de 248 empresas tecnológicas se habían radicado en torno a la avenida Caseros, corredor comercial y principal eje de circulación del distrito, que también presenta las mejores condiciones socio-habitacionales y la mayor oferta inmobiliaria. En cambio, en el sector Sur no se desarrollaron obras públicas y apenas se radicaron 2 empresas TICs.

A pesar de no haber contado con obras del GCBA ni la radicación de empresas TICs, las obras nuevas y las densificaciones están distribuidas entre los cuatro sectores y el sector Sur muestra un dinámico proceso de reformas edilicias de pequeña escala. En este sentido, observamos que el sector Norte -con usos comerciales, industriales y residenciales- presenta varias transformaciones a escala lote, entre rehabilitaciones y redesarrollos que implican también densificación, presentando asimismo el mayor dinamismo inmobiliario. Por su parte, en la manzana del sector Este -de uso mixto y compuesta por lotes de diferente tamaño, tres de ellos desocupados- registramos mejoras de fachada y rehabilitaciones, sin implicar densificación. El sector Oeste -de uso principalmente residencial, pero con establecimientos industriales- muestra acciones de mejoras de fachada, rehabilitación y redesarrollo con densificación. Se destaca asimismo por presentar más inmuebles tapiados. Finalmente, en el sector Sur -con un marcado uso residencial y de servicios- encontramos intervenciones de baja envergadura pero cuantiosas, como mejoras de fachada y rehabilitaciones, algunas de las cuales incluyeron densificaciones.

**Figura N°9.**  
 Distrito Tecnológico, sub-áreas y manzanas testigo. 2019-2020



Fuente: elaboración propia en Qgis3

## *Las transformaciones físicas en el Distrito del Deporte*

Las intervenciones en el DDe combinaron el impulso de grandes proyectos urbanos con procesos de reurbanización de villas, mostrando como caso emblemático la construcción de la Villa Olímpica y la reurbanización de la Villa 20<sup>9</sup> (Arqueros Mejica, 2017). Los grandes proyectos urbanos dan lugar a una dinámica de renovación claramente diferenciada del resto de los distritos. En este sentido, la inversión pública en el DDe se concentra en determinados enclaves para avanzar en desarrollos o redesarrollos sin intervenir en -y a menudo acentuando- la fragmentación del tejido. A través de estas iniciativas y de la ley de creación del distrito, el gobierno local buscó convocar a un sector que no necesariamente está interesado en radicarse en el área: a la fecha ninguna empresa ingresó al registro de beneficiarios del distrito y los pocos agentes vinculados a la actividad deportiva se localizaron allí con anterioridad.

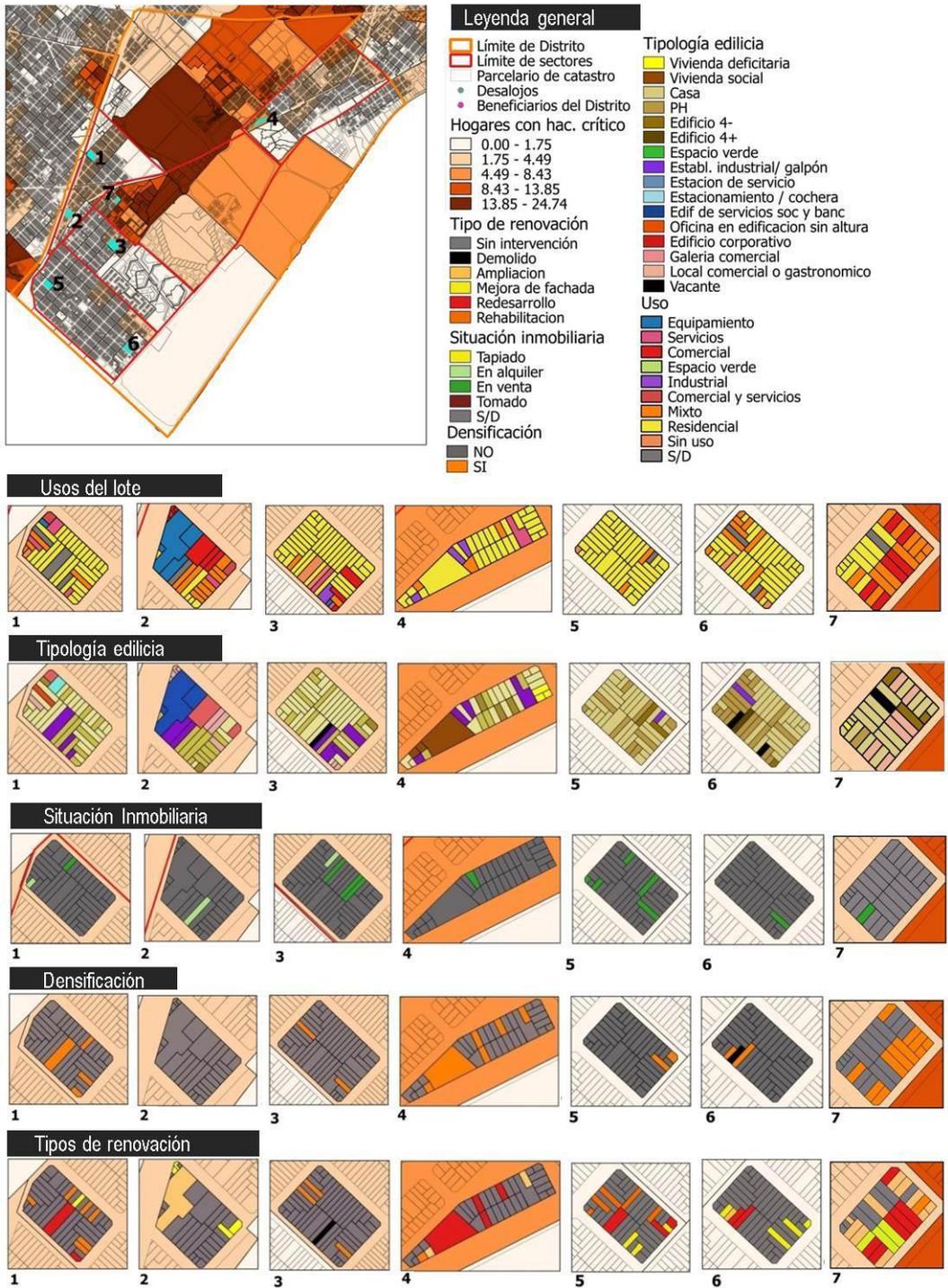
Al comparar las manzanas testigo de los cinco sectores seleccionados, podemos observar que con diferente ritmo, características e intensidad, presentan movimientos de transformación en sus lotes. Sin embargo, se trata de obras de pequeña escala, que aunque implican densificación, tienen un alcance menor a la que caracteriza a los demás distritos. Estas transformaciones varían de sector a sector. Los redesarrollos tendieron a concentrarse en Soldati Centro, Villa Riachuelo y en el sector Grandes Intervenciones, mientras que las rehabilitaciones muestran un mayor dinamismo en Lugano Centro, Lugano Residencial y Villa Riachuelo. En el último sector se observa también la mayor cantidad de mejoras de fachadas, mientras que en el de Grandes Intervenciones predominan las ampliaciones.

A partir del relevamiento realizado, podemos sostener que en el DDe las transformaciones muestran mayor dinamismo en los sectores de Villa Riachuelo y de Grandes Intervenciones. No obstante, las áreas de mayor densificación fueron Soldati y Lugano Centro, que son zonas de tejido consolidado, tradicionalmente residenciales y de baja densidad. A su vez, si bien se observa cierto movimiento del sector de la construcción en el proceso de transformación de la zona, este caso presenta la menor cantidad de lotes en venta del total de los distritos emplazados en el sur de la ciudad. En este sentido, el DDe atraviesa un proceso de transformación, pero éste pareciera tener poca relación con los estímulos desplegados en la política de renovación y con la acción del mercado inmobiliario.

---

<sup>9</sup> Otros ejemplos en esta línea son la estación de ómnibus de larga distancia Dellepiane (inversión estatal), el estadio de alta competencia Mary Terán Weiss (inversión estatal), el Polo Farmacéutico (articulación público-privada) y el Centro Transferencia de Cargas Sur (articulación público-privada).

**Figura N°10.**  
 Distrito del Deporte, sub-áreas y manzanas testigo. 2019-2020



Fuente: elaboración propia en Qgis3

## *Breve nota en clave comparativa sobre las transformaciones físicas en el entorno construido*

A lo largo del artículo se pusieron de relieve algunas de las principales diferencias que presentan los distritos económicos del sur de la ciudad de Buenos Aires en cuanto a los alcances de la política, los actores que convocan y las transformaciones que se producen en el territorio. En este apartado nos proponemos presentar un balance en clave comparativa de los alcances y limitaciones que tuvo la política de creación de distritos en la configuración del espacio.

El primer aspecto que surge de la investigación, es que las obras públicas desarrolladas en el marco de la política de distritos reforzaron las lógicas preexistentes en la configuración del tejido urbano. Tal como fuera señalado, las modalidades de ocupación del suelo en el sudeste de la ciudad siguieron la estructura de damero tradicional, mientras que en el sudoeste estos procesos generaron un tejido fragmentado y atravesado por fuertes barreras urbanas. Aunque estas características fueron diagnosticadas como un "problema" en la agenda pública (Arqueros Mejica, 2017), las intervenciones desplegadas en el marco de la política acentuaron dichas lógicas. Mientras en el distrito del Deporte se localizaron grandes proyectos urbanos como la Villa Olímpica o el Centro de Concentración Logística, en los distritos del sudeste (de las Artes, del Diseño y Tecnológico) se priorizó la valorización del espacio público, la accesibilidad y la recuperación patrimonial.

El tipo de transformaciones tipológicas producidas también muestra variaciones entre distritos. En el Tecnológico y del Diseño, que son los que ejercieron mayor atracción de empresas de las actividades promovidas, se observa un predominio de intervenciones de rehabilitación de inmuebles orientadas al mejoramiento y valorización del patrimonio construido. Estas operaciones son particularmente significativas en el distrito Tecnológico, en donde observamos que algunos de los empresarios del sector TICs se aventuraron en el rubro inmobiliario. En ambos casos, estas intervenciones se desarrollaron en los corredores de mayor valorización, pero también en las áreas en las que se radicaron empresas de la actividad promovida. Estos resultados permiten suponer que, en estos casos, existe cierta relación entre la radicación de nuevas empresas y los procesos de rehabilitación del patrimonio construido.

Las transformaciones observadas en el distrito de las Artes, en cambio, presentan mayor vinculación con la industria del turismo y con ciertas ventajas de localización. Por un lado, el distrito presenta una proporción significativa de operaciones de rehabilitación, que tendieron a localizarse en las áreas próximas a zonas de valorización de la ciudad (Puerto Madero, San Telmo). Por el otro lado, se observa una gran cantidad de inversiones de menor escala orientadas al embellecimiento del patrimonio construido, que se localizaron preferentemente en el área turística del distrito. En este sentido, el alcance de la política en la transformación del entorno construido ha sido limitada, al menos en lo que a la inversión privada refiere.

El distrito del Deporte muestra una dinámica completamente distinta al resto de los observados. En primer lugar, no atrajo a ninguna empresa del sector promovido. En segundo lugar, tampoco tuvo incidencia en las transformaciones observadas en el entorno producido, exceptuando aquellas obras impulsadas de manera directa por el GCBA. Las inversiones privadas en la ciudad construida se orientaron a intervenciones de pequeña escala, como ampliaciones de vivienda. Los redesarrollos refieren, en este caso, a procesos de sustitución tipológica de viviendas de plan-

ta baja por edificios de 4 pisos y menos sin amenities, destinados a vivienda. Las rehabilitaciones se orientaron al mejoramiento de inmuebles en áreas residenciales, de tejido consolidado y de baja densidad. Estas intervenciones son desplegadas por actores privados -habitualmente familias o profesionales del sector de la construcción- de pequeña escala, que realizan inversiones moderadas en el espacio. El escaso movimiento del mercado inmobiliario es sintomático de las características del proceso. De esta manera, se observa un proceso de transformación con cierto dinamismo, pero éste parece estar más ligado a las necesidades de la población radicada en el área que a intervenciones pensadas desde una lógica de negocios.

## Reflexiones finales

En este artículo nos propusimos indagar en las transformaciones producidas en el ambiente urbano de los distritos económicos, poniendo el foco en las acciones estatales y privadas desplegadas en el marco de las estrategias de renovación del sur de la ciudad de Buenos Aires y en la propia trayectoria del territorio. Nuestro punto de partida es que entre las iniciativas de renovación y los efectos que tienen en el entorno construido existe un diálogo particular, que precisa de un análisis detallado que permita comprender el tipo, alcance y profundidad de las transformaciones producidas en cada caso. Asimismo, reconocemos que las comunas y los barrios del sur tienen características diferentes, que son tributarias del proceso histórico de urbanización, las particularidades que presenta el tejido en cada caso y las especificidades que asumieron las intervenciones públicas y privadas en el contexto de renovación. Entendemos que esto da lugar a resonancias geográficas, es decir a ciertos órdenes o formas espaciales que condicionan los efectos de las políticas públicas (Sabatini y Arenas, 2000).

Nuestra investigación evidencia un proceso diferenciado entre los barrios que conforman el sur de la ciudad, tanto en el plano de las iniciativas promovidas como en sus efectos territoriales. En esta línea, pareciera más adecuado hablar de *renovaciones* o, al menos, de un *proceso de renovación selectivo* con resultados diversos en el territorio. Se advierten áreas o sectores en los cuales la política activó procesos de transformación, otros en los que profundizó tendencias pre-existentes y/o produjo variaciones en sus características y algunos que permanecieron prácticamente inalterados frente a las intervenciones públicas recientes. Esto da 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.

También nos interesa referirnos a las características de la configuración urbana de cada área y cómo “interactúan” con la acción estatal y del sector privado. Por un lado, las intervenciones estatales muestran escalas espacialmente acotadas y una mayor diversificación en los distritos de las Artes, del Diseño y Tecnológico, mientras que en el del Deporte sigue la lógica monumental que caracterizó las intervenciones históricas en el área. Esto pone de relieve la importancia de estudiar las inercias que produce el espacio, además de las transformaciones, en la evolución de los procesos de renovación. Por el otro, la presencia de tejido blando generó oportunidades para inversores de diferentes escalas vinculados al sector inmobiliario. Aunque un hallazgo de este trabajo está vinculado al dinamismo que presentan los barrios del oeste (Villa Riachuelo, Villa Lugano y Villa Soldati), también es necesario precisar que el tipo de productos inmobiliarios ofrecidos apuntan a sectores socio-económicos diferentes: en el este (La Boca, Barracas y Parque Patricios),

parecieran priorizarse perfiles de mayor poder adquisitivo y sectores medios profesionales, mientras que en el oeste observamos emprendimientos de menor envergadura que apuntan a sectores de ingresos medios y medios-bajos ya radicados en el área. En todos los casos, las inversiones del sector inmobiliario, refuerzan la lógica de valorización preexistente en el territorio.

Por último, en el plano metodológico, un aporte del presente artículo es la combinación de técnicas para pensar los procesos de renovación considerando el proceso histórico de urbanización y las transformaciones físicas actuales producidas en el espacio. Esto permitió pensar y comprender procesos de transformación en curso en vínculo con espacialidades históricamente producidas, identificando a lo largo de este recorrido trayectorias territoriales específicas que, como se señaló, inciden en los efectos de la política de renovación.

## Agradecimientos

La presente investigación se desarrolló en el marco de los siguientes proyectos de investigación: “Radiografía de la(s) renovación(es) urbana(s) en el sur porteño”. CABA, 2008-2023. (2021 – 2023) PIA PUR-30. Radicado en el CIHAM – FADU – UBA. Dirección: Goicoechea – Codirección: Arqueros Mejica; y “Transformaciones urbanas en contextos de renovación: distritos económicos en la Buenos Aires Metropolitana”. (2022 – 2025) PICT-2020-SERIEA-00664 – Ministerio Nacional de Ciencia y Técnica. Dirección: Arqueros Mejica - Codirección: Goicoechea

## Bibliografía

ARQUEROS MEJICA, M. S. (2014). *Procesos de producción social del hábitat y políticas públicas en las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Un estudio de caso de Barrio INTA. Tesis de Maestría en Economía Urbana*. (Tesis de Maestría), Universidad Torcuato Di Tella.

ARQUEROS MEJICA, M. S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. (Tesis de Doctorado), Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

ARQUEROS MEJICA, M. S. (2020). Políticas urbanas, conflicto y territorio: reflexiones sobre las articulaciones público- privadas en la producción del espacio. *Revista Estudios del Hábitat*, 18(1), 078. <https://doi.org/10.24215/24226483078>

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), 7-29. [https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2851/pdf\\_7](https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2851/pdf_7)

BELTRÁN, G. (2011). Las paradojas de la acción empresaria. Las asociaciones del empresariado argentino y la persistencia de las reformas estructurales. En A. Pucciarelli (comp.) *Los años de Menem. Las construcción del orden neoliberal* (pp. 221-262). Siglo XXI editores.

COSACOV, N.; PERELMAN, M.; RAMOS, J. y RODRÍGUEZ, M. F. (2011). Villa Soldati. En COSACOV, N., DI VIRGILIO, M. M., GIL, A., GIL Y DE ANSO, M. L., GUEVARA, T., IMORI, M., MENAZZI, M. L., OSTUNI,

F., PEREA, M. C., PERELMAN, M., RAMOS, J., RODRÍGUEZ, M. F., PASCHKES RONIS, M. y VITALE, P., *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo* (Documento de Trabajo Nro. 56). Instituto de Investigaciones Gino Germani. <https://iigg.sociales.uba.ar/2019/11/22/dt-n-56-barrios-al-sur-villa-lugano-villa-riachuelo-mataderos-parque-patricios-y-villa-soldati-a-traves-del-tiempo/>

CUERVO, L. M. (2000). Economía y ciudad: algunas propuestas teóricas. En Cuervo, L. M., *Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores* (pp. 61-76). CLACSO. <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20100930064900/4gonzalez.pdf>

DELGADILLO, V. (2014). Urbanismo a la carta: teorías, políticas, programas y otras recetas para ciudades latinoamericanas. *Cadernos da Metrópole*, 16 (31), p. 89-111. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3104>

DI VIRGILIO, M. M.; GIL, A.; OSTUNI, F.; PEREA, C.; VITALE, P. Los barrios de Villa Lugano y Villa Riachuelo. En COSACOV, N., DI VIRGILIO, M. M., GIL, A., GIL Y DE ANSO, M. L., GUEVARA, T., IMORRI, M., MENAZZI, M. L., OSTUNI, F., PEREA, M. C., PERELMAN, M., RAMOS, J., RODRÍGUEZ, M. F., PASCHKES RONIS, M. y VITALE, P., *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo* (Documento de Trabajo Nro. 56). Instituto de Investigaciones Gino Germani. <https://iigg.sociales.uba.ar/2019/11/22/dt-n-56-barrios-al-sur-villa-lugano-villa-riachuelo-mataderos-parque-patricios-y-villa-soldati-a-traves-del-tiempo/>

GOICOECHEA, M. E. (2016a). *Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Vol 1. (Tesis de Doctorado), Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

GOICOECHEA, M. E. (26 de octubre de 2016b). *La ciudad pensada. Los problemas de desarrollo urbano del sur porteño*. 9º Conferencia del International Forum on Urbanism, IFoU.

GOICOECHEA, M. E. (2022). Territorios y redes de innovación tecnológica: experiencias en Buenos Aires y en Sevilla. *Cadernos da Metrópole*, 25(56). <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2023-5601>

EVANS, G. (2009). Creative cities, creative spaces and urban policy. *Urban Studies*, 46(5/6), pp. 1003-1040. <https://doi.org/10.1177/0042098009103853>

DÍAZ, M. P.; DÍAZ PARRA, I.; SANTA CRUZ, A. Declive y renovación de la traza de la ex autopista 3, en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires (2009-2016). En Zapata, C. y Díaz, M. P. (coords.), *La renovación disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires* (pp. 159-181). IMHICIHU e IIGG.

FLORIDA, R. A (2011). *Ascensão da classe criativa*. L&PM.

GONZALEZ REDONDO, C. (2019). La política de distritos en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Modelos internacionales, actores locales y territorio (2008-2019). (Tesis de Doctorado), Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

GONZALEZ REDONDO, C. (2022). Alcances y límites de la gobernanza urbana: incentivos públicos y estrategias empresariales en los distritos de la ciudad de Buenos Aires. *Revista Eure*, 48(145), pp. 1-21.

GONZÁLEZ REDONDO, C; GOICOECHEA, M. E.; ARQUEROS MEJICA, M. S. Estrategia metodológica para el estudio de la renovación urbana. Una propuesta centrada en las transformaciones territoriales del sur de la ciudad de Buenos Aires. En *Revista Latinoamericana de Metodología de la Investigación Social*, Núm. 24, Año 12, pp. 74-99. <http://dx.doi.org/10.7764/eure.48.145.11>

GUEVARA, T. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*. PUEC-UNAM.

HARVEY, D. (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), pp. 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>HERNÁNDEZ, S. (2017). El rol del Centro Metropolitano de Diseño en el proceso de patrimonialización de Barracas (Ciudad de Buenos Aires). *Revista Quid* 16, (7), pp. 94-119. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2855>

HERZER, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio Editorial.

INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos). Censo Nacional de Personas, Hogares y Viviendas 2010. Disponible en <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135>

LEDERMAN, J. (2015). Urban Fads and Consensual Fictions: Creative, Sustainable, and Competitive City Policies in Buenos Aires. *City & Community*, 14(1), pp. 47-67. <https://doi.org/10.1111/cico.12095>

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. Ley 470: Creación de la Corporación Buenos Aires Sur S.E, 5 de agosto, Ciudad de Buenos Aires, Boletín Oficial Nro. 1.025, 12 de septiembre de 2000. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/8200>

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. Ley 2.972: Crea el Distrito Tecnológico de la ciudad de Buenos Aires, 4 de diciembre, ciudad de Buenos Aires, Boletín Oficial Nro. 3.101, 22 de enero de 2009. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/123755>

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. Ley 4.353: Creación del Distrito de las Artes, 1 de noviembre, ciudad de Buenos Aires, Boletín Oficial Nro. 4.054, 12 de diciembre de 2012. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/210135>

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. Ley 4.761: Créase el Distrito de Diseño de la Ciudad de Buenos Aires, 14 de noviembre, ciudad de Buenos Aires, Boletín Oficial Nro. 4.315, 10 de enero de 2014. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/236799>

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, Ley 5.235: Creación del Distrito del Deporte, 11 de diciembre, ciudad de Buenos Aires, Boletín Oficial Nro. 4.628, 30 de abril de 2015. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/277497>

LERENA-RONGVAUX, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires. *Revista Eure*, 49(146), pp. 1-22. <https://doi.org/10.7764/EURE.49.146.08>

LERENA, N. y OROZCO, H. (2020). Economías creativas y renovación urbana. Nuevos usos y usuarios en Parque Patricios, Buenos Aires. *Revista INVI*36(98), pp. 1-44. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63174>

MENAZZI, L. (2012). Políticas y proyectos para Buenos Aires. Reconfiguraciones en los modos de hacer ciudad a partir de la cuestión del Mercado Nacional de Hacienda (1976-2003). (Tesis de Doctorado). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS, GCBA. Empresas del Distrito Tecnológico. En Buenos Aires DATA, 2023. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/empresas-distrito-tecnologico>

O'CONNOR, J., & GU, X. (2014). Creative industry clusters in Shanghai: A success story? *International Journal of Cultural Policy*, 20(1), pp. 1-20. <https://doi.org/10.1080/10286632.2012.740025>

OSZLAK, O. y O'DONNELL, G. (2008). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación. En Acuña, C. (comp.) *Lecturas sobre el Estado y las políticas públicas: retomando el debate de ayer para fortalecer el actual* (pp. 555-584). Jefatura de Gabinete de Ministros

PÍREZ, P. (2005). Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración de Buenos Aires. *Cadernos metrópole*, (13), pp. 11-46. <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8798>

REDACCIÓN ÁMBITO FINANCIERO. Un emprendimiento para fanáticos del fútbol (30 de octubre de 2019) *Ámbito Financiero*.

REDONDO, A. y ZUNINO SINGH, D. (2008). El entorno barrial: La Boca, Barracas y San Telmo. Reseña histórica. En Herzer, H. (comp.) *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 97-120). Espacio Editorial.

RODRÍGUEZ M.C. y DI VIRGILIO, M. M. (2011). Coordinadas para el análisis de las políticas urbanas: un enfoque territorial. En Rodríguez, C. y Di Virgilio, M. M. (comps.), *El caleidoscopio de las políticas urbanas. Un rompecabezas para armar* (pp. 17-46). Prometeo.

SABATINI, F. y ARENAS, F. (2000). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. *Revista EURE*, 26(79), pp. 95-113. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007900006>

SANTOS, M. (1996). *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Ariel.

SILVESTRI, G. y GORELIK, A. (1991). Postales de Buenos Aires (notas para leer en el subte. *Nueva Sociedad*, (114), pp. 124-132. <https://nuso.org/articulo/postales-de-buenos-aires-notas-para-leer-en-el-subte/>

SCOTT, A. (2006). Creative cities: Conceptual issues and policy questions. *Journal of Urban Affairs*, 28(1), pp. 1-17. <https://doi.org/10.1111/j.0735-2166.2006.00256.x>

TORRES, H. (1999). Diagnóstico socio-territorial de la ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano. (Documento de Trabajo núm. 1). Consejo del Plan Urbano Ambiental.

VÁZQUEZ, D. E. (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). Universidad Nacional de General Sarmiento.

VECSLIR, L., y KOZAK, D. (2013). Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y microtransformaciones en el tejido del barrio de Palermo, Buenos Aires. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura y Sociedad*, 14(14), pp. 146-172. <https://doi.org/10.30972/crn.1414529>

ZUKIN, S. y BRASLOW, L. (2011). The life cycle of New York's creative districts: Reflections on the unanticipated consequences of unplanned cultural zones. *City, Culture and Society*, (2), pp. 131-140. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2011.06.003>