.UBAsociales
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES

Repositorio Digital Institucional

Tipo de documento: Tesis de Doctorado

Título del documento: Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015): renovación urbana y nuevas lógicas de segregación

Autores (en el caso de tesistas y directores):

María Eugenia Goicoechea

Sonia Vidal de Koppmann, dir.

Datos de edición (fecha, editorial, lugar,

fecha de defensa para el caso de tesis): 2017

Documento disponible para su consulta y descarga en el Repositorio Digital Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires.
Para más información consulte: http://repositorio.sociales.uba.ar/

Esta obra está bajo una licencia Creative Commons Argentina.
Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 4.0 (CC BY 4.0 AR)
La imagen se puede sacar de aca: https://creativecommons.org/choose/?lang=es_AR

Repositorio Digital Institucional
.UBAsociales
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES

María Eugenia Goicoechea

Distritos Creativos
en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015).
Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación

(Vol. I)

Tesis para optar por el título de
Doctor en Ciencias Sociales

Facultad de Ciencias Sociales
Universidad de Buenos Aires

Directora: Sonia Vidal-Koppmann

Buenos Aires
Año 2016

RESUMEN

La dinámica de urbanización de la Ciudad de Buenos Aires siguió, desde sus comienzos, un patrón de desarrollo geográfico desigual en clave “Norte – Sur”. Sin embargo, desde la década del setenta comenzaron a evidenciarse procesos que, promovidos o acompañados desde las políticas urbanas, podrían evidenciar cambios: desarticulación productiva, valorización inmobiliaria, extensión de la centralidad porteña y mercantilización de los patrimonios históricos y culturales locales.

Sobre este marco, se centra la atención en las políticas de generación de Distritos Creativos (DC) que desde 2008 el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires implementa en la zona y que, según se fundamenta a lo largo del estudio, representan una profundización de las transformaciones señaladas. Desde el relato oficial estas políticas persiguen el objetivo de fomentar el desarrollo económico y urbano de la zona sur. Aunque en efecto contribuyen a una renovación urbana sostenida en el área.

La presente investigación se orientó a problematizar sobre el impacto de estas tendencias en la división socio-territorial de la Ciudad, planteando el siguiente interrogante: ¿Cómo inciden las políticas de DC, comprendidas dentro de un contexto de renovación urbana del sur porteño, en las formas de producción espacial de la desigualdad? ¿Es posible identificar, producto de estos procesos, cambios en los patrones tradicionales de segregación de la Ciudad? Se derivaron, asimismo, algunas preguntas complementarias: ¿En qué consisten las políticas de Distritos Creativos y en qué medida promueven la renovación urbana de las áreas donde se implementan? ¿Cómo se articulan con las intervenciones de renovación urbana precedentes? ¿Qué impactos socio-territoriales generan en los polígonos de intervención y cómo inciden en la estructura socioespacial de la Ciudad? ¿Qué nuevas dinámicas de producción de la 999desigualdad introducen y cómo se articulan con las dinámicas existentes?

La hipótesis de este estudio plantea que las transformaciones señaladas estarían alentando cambios en los patrones de diferenciación socio-espacial de la Ciudad, a razón del desarrollo de fragmentados enclaves de modernidad y riqueza en el sur porteño. Las políticas de DC estarían

operando como un acelerador de tendencias de micro-segregación en la zona, agudizando e intensificando sus consecuencias. Los DC permiten evidenciar más tempranamente los cambios socio-territoriales derivados del avance de las nuevas dinámicas de acumulación capitalista sobre la ciudad.

Desde el enfoque teórico conceptual se propuso un abordaje a la noción de segregación que permita la consideración conjunta y simultánea de las dimensiones ecológicas y sociales que ésta engloba. Para ello, por un lado fueron recuperados trabajos sobre las ciudades latinoamericanas (Schteingart y Torres, 1973; Torres, 1978 y 1993; Borsdorf, 1983; Duncan y Mertins, 1983) que invocan cuestiones de la Ecología Urbana. Por el otro, se retomaron los aportes de la geografía radical, en particular de la Teoría del Desarrollo Geográfico Desigual (Smith, 1984 y 1996; Harvey, 1982 y 2006), para entender la producción de desigualdades socio-territoriales como inherente a la acumulación capitalista. Ello ameritó la definición del objeto de estudio según una complejidad multiescalar, anclado en la escala local pero en consideración con las múltiples relaciones que se establecen con los distintos niveles (locales, nacionales, mundiales) (Theodore, Peck y Brenner, 2009; Brenner, 2003 y 2013). A su vez, las políticas de DC fueron interpretadas dentro del marco general de la reestructuración neoliberal, que asume características específicas en la realidad local (Pradilla Cobos, 2013 y De Mattos, 2015).

Consecuentemente, la definición del objeto de investigación requirió del despliegue de estrategias de abordaje cualitativas y cuantitativas. La investigación supuso una consideración inicial a las perspectivas macroeconómicas, revisión de datos de encuadre socio-estadísticos, análisis multivariado y SIG. Se avanzó en este sentido identificando aportes y limitaciones que fueron complementadas mediante el enfoque cualitativo, a partir del estudio de caso del Distrito Tecnológico (recorridos, observaciones participantes, entrevistas semi-estructuradas y a informantes claves).

Entre los hallazgos alcanzados se destaca que la política de Distritos Creativos supone el fomento de la constructibilidad como estrategia básica de desarrollo urbano para el sur porteño. En el estudio de caso del Distrito Tecnológico se constató un relativo éxito en este sentido a razón de los cambios sobre el entorno construido identificados al momento, y sus perspectivas de crecimiento a futuro (nueva tipología de bienes urbanos ligados al uso corporativo,

incremento en los valores de renta urbana y valorización). La clave de esta dinamización del sector inmobiliario reside, principalmente, en la reformulación de la asociación público – privada; que por su parte se verifica en el nuevo rol que asume el gobierno local como facilitador del mercado y en el desarrollo de nuevos instrumentos de planificación y gestión urbana.

Otro de los hallazgos aporta a entender la forma en que estos procesos se despliegan en el espacio, identificándose nuevas lógicas de mercantilización y privatización de los bienes urbanos y su tendencia a localizarse allí donde el territorio cuenta con mejores condiciones, contribuyendo a reproducir e intensificar las desigualdades socio-territoriales pre-existentes.

Finalmente, entre las consecuencias socio-territoriales, se perciben tendencias de fragmentación y micro-segregación que alteran el patrón de segregación de clave norte sur. En su conjunto estos procesos, tanto los de reestructuración neoliberal que acontecen en el orden global, como las políticas de renovación del sur porteño o las recientes, de Distritos Creativos; invitan a poner en cuestión la vigencia de la estructura socio-espacial tradicional de la CABA.

ABSTRACT

The development of the City of Buenos Aires followed from the beginning, a pattern of uneven geographical expansion "North -to- South". However, since the seventies there have been evident processes which, promoted by or accompanied from urban policies, could show changes: productive disarticulation, real estate valuation, extension of Buenos Aires center and commercialization of local historical and cultural heritage.

In this sense, this research focuses on the policies of Creative Districts (CD) that since 2008 the Government of the City of Buenos Aires has deployed in the area and, as stated throughout the study, represents a deepening of those identified transformations. From the official account these policies aim at promoting economic and urban development in the south, although they indeed contribute to sustained urban renewal.

This research was aimed at problematizing on the impact of these trends on the socio-territorial division of the city, posing the following question: How do the CD´s policies, including

in the context of urban renewal in the south of Buenos Aires, influence in the production forms of spatial inequality? Is it possible to identify changes in traditional patterns of segregation in the city? Some additional questions are also derived: What do Creative Districts consist of and how much do they promote urban renewal in the areas where they have been implemented? How are they articulated with preceding urban renewal interventions? What socio-territorial impacts are generated in the polygons of intervention and how do they impact on the socio-spatial structure of the city? What new dynamics of production of inequality have they introduced and how are they articulated with the existing dynamics?

The hypothesis of this study suggests that the identified changes would encourage changes in patterns of socio-spatial differentiation of the City, for the development of fragmented enclaves of modernity and wealth in the south of Buenos Aires. CD policies would be operating as a spur of the tendencies of micro-segregation in the area, exacerbating and intensifying their consequences. The CDs show early socio-territorial changes caused by the advance of new dynamics of capitalist accumulation over the city.

From the conceptual theoretical focus, it proposes an approach to the notion of segregation that allows the joint and simultaneous consideration of ecological and social dimensions it encompasses. To do this, there were compiled works on Latin American cities (Schteingart and Torres, 1973; Torres, 1978 and 1993; Borsdorf, 1983; Duncan and Mertins, 1983) that invoke questions of Urban Ecology. On the other hand, the contributions of the radical geography were resumed, in particular the theory of Geographic Development Uneven (Smith, 1984 and 1996; Harvey, 1982 and 2006), to understand the production of socio-territorial inequalities as inherent to the capitalist accumulations. This warrants the definition of the object of study according a multi-scale complexity, in consideration with the multiple levels of relationships (local, national, global) (Theodore, Peck and Brenner, 2009; Brenner, 2003 and 2013). Moreover, CD policies were interpreted within the general framework of neoliberal restructuring, which assumes specific characteristics in local reality (Pradilla Cobos, 2013, Carlos, 2014, De Mattos, 2015).

Consequently, the definition of the object of research required the deployment of strategies of qualitative and quantitative approach. The investigation led to an initial account of macroeconomic prospects, reviewing socio-statistical data framing, multivariate analysis and GIS.

Progress was made in this regard by identifying contributions and limitations that were complemented by qualitative approach to the case study of the Technology District: tours, participant observation and semi-structured interviews with key informants.

Among the findings it reached, it is noted that the policy of Creative Districts involves promoting constructability as a basic strategy for urban development in the south of Buenos Aires. In the case study of the Technology District relative success was found in this regard because of the changes on the built environment. The key to this invigoration in the housing market lies mainly in the reformulation of the public - private partnership (verified in the new role assumed by the local government as a facilitator of private investment, and the development of new instruments of urban planning).

Another finding brings to understand how these processes unfold in the space, identifying new logic of commodification and privatization of urban goods and their tendency to be located where the territory has better conditions, contributing to reproduce and intensify pre-existing socio-territorial inequalities.

Among the socio-territorial consequences, trends of fragmentation and micro-segregation (that alter the pattern of city segregation in the north-south key) are perceived. Considering all these enunciated processes, both neoliberal restructuring in the global order, and the renewal policies in south Buenos Aires, or the recent Creative Districts; they all call into question the validity of the CABA´s traditional socio-spatial structure.

INDICE

(Vol. I)

INTRODUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN

PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN 25
Hipótesis de trabajo 33
Objetivos de la investigación 34
Consideraciones metodológicas 35
a. Recorte temporal de la investigación 36
b. Delimitación del área de estudio 37
DEFINIENDO EL MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN 39
Renovación urbana y segregación, desde la teoría del DGD 39
Acerca de la Segregación Socio Residencial (SSR) 41
a. Perspectivas de orientación ecológica sobre la segregación socio-residencial (SSR) 42
b. Perspectivas de orientación sociológica sobre la SSR 50
HACIA UNA DEFINICIÓN CONCEPTUAL Y OPERATIVA DEL OBJETO DE ESTUDIO 54
Sobre la imbricación social y física de lo urbano 55
Sobre los patrones de segregación y el problema de la escala 58
La teoría del Desarrollo Geográfico Desigual (DGD) como base para abordar la producción de segregación socio- residencial 60
a. Breve repaso de los aportes teóricos sobre el DGD 62
b. La noción de Regionalidad 66
Pensando el DGD en las ciudades latinoamericanas 69
Recapitulando hacia la definición del objeto de estudio 72
ESQUEMA DE ABORDAJE Y ESTRUCTURA DE LA TESIS 75
Elementos de análisis 77
a. Los aportes del enfoque diacrónico 77
b. Los aportes del enfoque sincrónico 78
c. Las miradas multiescalares 78
d. Lo urbano como una articulación entre lo físico y lo social 79
e. El entramado de actores sociales 80
Presentación de resultados y estructura de capítulos 81

PARTE I

CONTEXTUALIZACIÓN TÉMPORO-ESPACIAL
DEL SUR DE LA CIUDAD

CAPÍTULO 1

CONTEXTO GLOBAL. REESTRUCTURACIÓN NEOLIBERAL, POLARIZACIÓN SOCIAL Y CAMBIOS EN LA MORFOLOGÍA URBANA DE LAS CIUDADES

PRESENTACIÓN 88
DINÁMICAS HISTÓRICAS 90
La larga marcha de la desarticulación productiva en las ciudades, el avance del terciario y de los negocios financieros e inmobiliarios 90
Las ciudades latinoamericanas a la luz del nuevo contexto de globalización neoliberal 95
La Ciudad de Buenos Aires y las políticas de fomento al terciario 99
DINÁMICAS SOCIALES 102
Reestructuración productiva, segmentación del mercado laboral y polarización 102
Algunas reflexiones sobre los trabajadores del sector "creativo" 106
DINÁMICAS ESPACIALES 108
Reestructuración socio- territorial de las ciudades metropolitanas y políticas de retorno a los centros urbanos 108
La reestructuración en la RMBA. Cambios en las formas de urbanización y sobre la morfología urbana 111
La elitización de la Ciudad de Buenos Aires 117

CAPÍTULO 2

BIENVENIDOS AL SUR. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA Y RECORRIDO HISTÓRICO

PRESENTACIÓN 122
DATOS DE ENCUADRE DE LA ZONA 124
Datos demográficos 124
Aspectos socio-habitacionales 125
Perfil productivo y socio-económico 129
Mercado inmobiliario 132
PERSPECTIVA HISTÓRICA 137
Los comienzos de la urbanización en la Ciudad de Buenos Aires. Desarrollo desigual entre el norte y el sur porteño 137
El desarrollo industrial del sur bajo un contexto de conformación de ciudad de masas y metropolización 143
El sur como un área residencial deficitaria 148
LAS DINAMICAS URBANAS RECIENTES 156
El sur en disputa. Extensión de centralidad, economía de servicios, mercantilización del espacio urbano y dinámicas de gentrificación 156
Caracterización de los procesos de renovación urbana en el Sur de la Ciudad según los distintos barrios 158
SINTESIS SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA A TRAVES DE LA CARTOGRAFÍA 163

CAPÍTULO 3

LA CIUDAD PENSADA. LOS PROBLEMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL SUR PORTEÑO

PRESENTACIÓN 170
LOS CAMBIOS EN LA CIUDAD PENSADA 172
Los desequilibrios territoriales desde el urbanismo moderno hasta el funcionalista (1925-1986) 172
a. La reconquista del río de la Plata 174
b. La conectividad de la zona 175
c. La tensión entre el avance constructivista y la planificación urbana 177
d. La incompatibilidad de usos y la desindustrialización 178
e. La centralidad porteña y el fomento del terciario 182
f. Los proyectos puntuales de renovación urbana en el sur de la ciudad 182

g. Antecedentes de la incorporación de iniciativa privada en las operatorias de renovación del sur 187
Los desequilibrios territoriales en la política urbana del nuevo milenio 189
a. El avance constructivo sobre la planificación urbana 196
b. La incompatibilidad de usos y la desindustrialización 198
c. El fomento del terciario 201
LOS CAMBIOS EN LA INSTITUCIONALIDAD DE LA POLÍTICA URBANA 208
Del Empresarialismo Urbano al Estado Facilitador para el desarrollo del sur porteño 288
Los Distritos Creativos como forma ulterior en los proyectos de renovación urbana 219

PARTE II

EL CASO DEL DISTRITO TECNOLÓGICO

CAPÍTULO 4

LA IMPLEMENTACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO (DT). HACIA UN SILLICON BAIRES

PRESENTACIÓN 232
SOBRE EL DISEÑO DE LA POLÍTICA 234
LA PUESTA EN MARCHA DEL DT 241
Las ideas circulan al compás de las inversiones… 244
Silicon Bayres: "Toda empresa TIC podrá decir: nuestra base es Buenos Aires, pero nuestro mercado es el mundo" 246
Construcción conjunta hacia arriba, generación de consenso hacia abajo… 248
LAS PRINCIPALES MEDIDAS DEL DT 253
a. Acerca de las actividades promovidas y el perfil tecnológico del barrio 253
b. Estrategias de atracción de empresas y nuevos vecinos 255
c. Cambios en los criterios urbanísticos y en las normas de zonificación 262
d. Generación de amenities e infraestructura de servicios en el entorno 263
e. Políticas de seguridad 265
f. Tendido de fibra óptica 267
g. Desarrollos inmobiliarios en predios públicos 268
LAS TENDENCIAS DEL DT Y LOS SUPUESTOS DEL DESARROLLO. EL "KITSCH TECNOLÓGICO" 272

CAPÍTULO 5

CAMBIOS SOBRE EL ENTORNO CONSTRUIDO Y NUEVAS DINÁMICAS DE PRODUCCIÓN

PRESENTACIÓN 280
CARACTERIZACIÓN DEL PERFIL URBANO DEL BARRIO DEL DT 281
Las condiciones previas 281
Reconversión de la infraestructura urbana obsoleta 287
Caracterización del desarrollo urbano según sectores 292
ACERCA DEL ENTRAMADO DE ACTORES QUE INTERVIENEN EN LA RENOVACIÓN URBANA 298
El rol de GCBA como promotor inmobiliario 298
Los desarrolladores privados y sus desarrollos 303
a. Los usos residenciales 305
b. Los usos corporativos 308
Las empresas de tecnología como agentes inmobiliarios 316
Desarrollos inmobiliarios auxiliares al sector TIC 318
Algunas reflexiones sobre las dinámicas de producción y consumo de los nuevos bienes urbanos que propone el DT 319
EL IMPACTO EN LOS VALORES DE RENTA URBANA 324

CLAVER PARA REPENSAR LA SEGREGACIÓN EN EL SUR PORTEÑO 332

CAPÍTULO 6

DINÁMICAS SOCIOCOMUNITARIAS Y NUEVAS LÓGICAS DE SEGREGACIÓN

PRESENTACIÓN 338
SOCIODINÁMICA DEL BARRIO 342
Un punto de partida. Las desigualdades socio-territoriales vigentes 342
La llegada del DT al Barrio 353
PUNTOS DE CONTINUIDAD EN EL DESARROLLO GEOGRÁFICO DESIGUAL 356
El vecino objeto de las políticas de renovación 356
El relato identitario 361
RUPTURAS Y MATICES 365
Reparando las ventanas rotas 366
Una nueva tipología de habitante I (repensando el "cuaternario") 372
Una nueva tipología de habitante II (repensando el croquis del barrio) 375
¿TENDENCIAS DE MICRO-SEGREGACIÓN? 380

REFLEXIONES FINALES

SOBRE EL PLANTEO DEL TRABAJO Y EL ENFOQUE TEÓRICO DEL DESARROLLO GEOGRÁFICO DESIGUAL PARA EXPLICAR LA SEGREGACIÓN 389
SOBRE LA HIPÓTESIS DE CAMBIOS EN LOS PATRONES DE SEGREGACIÓN Y LA INCIDENCIA DE LA POLÍTICA DE DC 397
HALLAZGOS QUE DEVIENEN EN NUEVOS INTERROGANTES. EL FUTURO DE LOS DISTRITOS CREATIVOS Y DE LAS TRANSFORMACIONES SOCIO-TERRITORIALES EN EL SUR PORTEÑO 408

BIBLIOGRAFÍA

(Vol. II)

ANEXO METODOLÓGICO 444
MATERIAL AMPLIATORIO 464

A mi mamá.
No lo hubiese logrado
sin su ayuda incondicional, cariñosa
y hasta por momentos desmesurada.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, dentro del marco institucional agradezco al CONICET el financiamiento durante este período de formación en investigación. Abogo por un CONICET en constante crecimiento, que continúe incluyendo y sumando más conocimiento y ciencia al país. Que otros compañeros, pares, investigadores en formación encuentren, como yo, una institución en la cual apoyarse para avanzar en su formación como investigadores y aportar a la comunidad con sus conocimientos.

Al Doctorado en Ciencias Sociales - UBA, donde realicé mis estudios de postgrado guiada por profesores muy capaces y predispuestos. También le agradezco la distinción del premio Fondo Semilla 2015.

Entre las personas, en primer lugar, mi directora Sonia Vidal-Koppmann por su calidez humana, por alentarme, consolarme y aconsejarme. Los últimos meses de trabajo fueron arduos y con varios percances, pero no me sentí sola. MUCHAS GRACIAS SONIA por el trabajo codo a codo, por las charlas de reflexión teórica y por los momentos (varios) de contención. Como dice aquella canción "…hay quien abre una ventana en medio del paredón". Tu actitud positiva y motivadora frente a los obstáculos, fueron la clave para no dejar de escribir.

Obtuve de mi directora un apoyo sincero y bien interesado, que sin mezquindades, no dudó en contactarme con otros investigadores para enriquecer líneas de investigación y resolver algunas inquietudes. Producto de esos vínculos surge el encuentro con Artemio Abba, a quién también agradezco por sus comentarios y por enseñarme a enfrentar la rigurosidad del dato estadístico; y con el resto del equipo del OUL-BAM (en especial a Liliana Furlong, Sonia Susini y Maximiliano Laborda): Gracias a todos por dejarme formar parte de la historia viva de Horacio Torres.

A mi co-director de beca en CONICET, Ernesto Phillip, por su predisposición y ayuda con las técnicas de análisis multivariado de datos. También agradezco profundamente a la Ing. Nilda Closi por enseñarme pacientemente las técnicas del GIS y asistirme cada vez que se me ocurría

algo nuevo para explorar sobre la cartografía. En esta línea de trabajo, termino por agradecer a Sandra Facelli y Pedro López Roldán por la enriquecedora experiencia de trabajo conjunto.

A mis compañeros del IMHICIHU. En especial a Ana Santa Cruz, por sus recomendaciones bibliográficas y comentarios oportunos; a Mariana Giusti y su AutoCAD, por su ayuda en el trabajo de mapeo; a Bárbara Romano, por las charlas de catarsis; y a Mariela Díaz, por su amistad de años. También a Brenda Matossian, Alejandro Rascovan y Darío Sánchez.

A aquellas personas con quienes me crucé durante el trabajo de campo y que tuvieron una amabilidad extra y consideración con mi investigación, contribuyendo, con sus aportes a darle color y matices a esta tesis: Jorge de la Librería Vuelvo al Sur; Carolina Montera, vecina del barrio y ex compañera, por las puntas y contactos; José, que me dio la bienvenida al barrio;a Marcelo Bagnati del Cántaro, a Natalia Lerena de La Jara, a la gente de CHELA, a Lorena de AUKACHE, a Felipe del Monteagudo y a Héctor de Pompapetrillazos.

Finalmente, también agradezco todos mis pares e impares dentro del mundillo académico que me han aportado ya sea con un consejo, una crítica, un comentario o una pregunta desestabilizadora, en particular a: Cristina Carballo, Carla Rodríguez, Pedro Pírez, Gustavo Buzai, Cecilia Zapata, Ileana Mignaqui, Ivana Socoloff, Ariel Palombi, Guillermo Jajamovich, Lucila D´Urso, Manuel Rivero, Diego Quartulli, Marianne Von Lücken, Nicolás Ferme, Albano Blas Vergara, Noelia Cardozo y a Mito Djanikian.

Decenas de libros comprados, centenas de artículos impresos, leídos y subrayados, miles de notas mentales escritas en cuadernos, papeles sueltos, hojas, folletos. Ideas difusas que ganan claridad, hipótesis rechazadas, recorridas, fotos, charlas, entrevistas, conversaciones, reflexiones, sueños, insomnios… entre medio de esto, la vida personal.

Aprovecho a agradecerles a mis amigas de toda la vida, no sólo por estos últimos cinco años de interés, preocupación y apoyo; sino también por su compañía de siempre.

Esta tesis se volvió un trabajo colectivo, no sólo en el ámbito académico sino también en mi seno familiar. Doy gracias por el hermoso andamiaje familiar que me permitió, cuando lo necesité, dedicarme por completo a esta tesis. En alguna medida todos se vieron involucrados, cediendo tiempos y entendiendo ausencias para que pudiese llegar a cumplir con los plazos pautados: mi hermana, mis padres, mi abuela, cuñados, prima, sobrinos, suegros, marido, hijo, y

más… En especial, gracias Silvi por darme la prioridad en este momento; gracias papá, por enseñarme con el ejemplo la importancia del trabajo metódico y el esfuerzo cotidiano; y gracias Mamá, que mereces mi agradecimiento por tu dedicación, tiempo, paciencia y amor infinito. En estos últimos años del círculo maternidad, crisis y tesis; tu sostén, tu ayuda y predisposición fueron fundamentales. Ojalá pueda ser la mitad de buena madre de lo que sos vos.

Por último, gracias Seba, amor de mi vida, por haber(me) aguantado, en particular en estos últimos meses en los que, quizás, haya estado un poco nerviosa (y difícil al trato). Nos queda mucho por aprender y con amor también estamos redactando nuestra familia. Finalmente, a mi hijo Camilo, cable a tierra y motor de todo en mi vida desde hace ya dos años.

LISTA DE FIGURAS Y TABLAS

Tabla 1. Hogares por Comuna según cantidad de hogares por vivienda, hacinamiento no crítico y crítico, en viviendas recuperables e irrecuperables. CABA 2010 128
Tabla 2. Valor Agregado total por comuna y distribución porcentual según rama de actividad. Miles de pesos. Ciudad de Buenos Aires. Año 2004 129
Tabla 3. Población de 3 años o más por comuna según máximo nivel educativo alcanzado. CABA 2010. 131
Tabla 4. Valor (USD) por m2 del valor del suelo por barrio o comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años 2001-2011 135
Tabla 5. Mercado inmobiliario. Precio en USD por M2 para alquiler, por unidad en base a departamentos de 70m2 y para venta (en base a depto. 3 amb.). Zonas seleccionadas. CABA. Período 2008-2013. 136
Tabla 6. Estructura orgánico funcional del Ministerio de Desarrollo Económico – GCBA (2007 – 2015) 212
Tabla 7. Noticias publicadas en la web del GCBA vinculadas a iniciativas de "Internacionalización del Distrito Tecnológico". 247
Tabla 8. Tipología de los nuevos bienes urbanos y de los agentes que producen ciudad en el DT 303
Tabla 9. Características socio-habitacionales según área geográfica. Variables escogidas. Año 2010. 347

Figura 1. Organización comunal y según barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 38
Figura 2. Mapa de Comunas y Distritos Creativos. Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Año 2015. Ampliación del área del Distrito Tecnológico Parque Patricios. Año 2015. 39
Figura 3. Los principales modelos urbanos para representar la dinámica de urbanización general de las ciudades. Esquema de anillos concéntricos presentado por Burgess (1925), Hoyts (1939) y Harris y Ullman (1945). 42
Figura 4. Esquema de análisis para las transformaciones socio-territoriales. 77
Figura 5. Metáfora del espacio físico funcional de la RMBA 116
Figura 6. Estructura del suelo. Comuna 8. CABA. Año 2009 126
Figura 7. Localización de asentamientos precarios. Comuna 4. CABA. Año 2009 127
Figura 8. Precio promedio de los terrenos por Comuna. CABA. Año 2011. 132
Figura 9. Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012 133
Figura 10. Imágenes históricas del sur de la Ciudad. 143
Figura 11. Ex fábrica textil Piccaluga refuncionalizada en Edificio Barracas Central. 160
Figura 12. Mapa social de la CABA según los patrones socio-habitacionales derivados del ACP para datos censales de 1991 163

Figura 13. Mapa social del Sur de la Ciudad de Buenos Aires según tipo de estrato socio-espacial (Análisis de cluster). 165
Figura 14. Propuesta de embellecimiento del Barrio Sur 173
Figura 15. Esquema Director Año 2000. Plan CONADE. 176
Figura 16. Mapa sobre tendencias de localización industrial. SIMEB, 1977 180
Figura 17. Plano del Sector I. Relevamiento de grados de oportunidad y resistencia física. Año 1971. 185
Figura 18. Localización de nuevas industrias y servicios a la producción. Sur de la CABA. Período 1990-2000. 203
Figura 19. Mapa según usos (reales) del suelo. Ciudad de Buenos Aires. 2011-2012. 204
Figura 20. Esquema teórico conceptual de Economía Creativa. 207
Figura 21. B*rochure comunicacional* promocionando la inversión en la Ciudad de Buenos Aires. 215
Figura 22. Localización de los polígonos de fomento a las actividades promovidas. 220
Figura 23. Ejes de intervención del Plan 22@Barcelona. 243
Figura 24. Mapa de empresas radicadas o en proceso de radicación en el Distrito Tecnológico. 258
Figura 25. Empresas TIC según actividad principal desarrollada. Distrito Tecnológico Parque Patricios. 260
Figura 26. Estado de avance del Distrito Tecnológico. Resultados alcanzados. 262
Figura 27. Plan de mejoras en la accesibilidad del DT. 264
Figura 28. Polígonos de actuación de las fuerzas de seguridad que operan sobre el DT. Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Año 2015. 266
Figura 29. Áreas de intervención del proyecto del Centro Metropolitano de Tecnología. 269
Figura 30. Imágenes de la nueva Jefatura de Gobierno. 271
Figura 31. Mapa del Proyecto Nano Centro. Barrio Parque Patricios 274
Figura 32. Matadero del Sud en el actual Parque de los Patricios. 282
Figura 33. Imágenes de lotes sujetos a renovación urbana en el polígono del DT. 285
Figura 34. Imágenes de lotes sujetos a renovación urbana en el polígono del DT. 286
Figura 35. Evolución de la superficie construida en Parque Patricios, zona sur y CABA. Años 2001-2012. 288
Figura 36. Evolución de la superficie construida en Parque Patricios según uso. Años 2006-2012. 288
Figura 37. Establecimientos ocupados por tipología. Distrito tecnológico. CABA. Junio 2011 290
Figura 38. Esquina del barrio del DT donde se visualizan una empresa logística, una obra en construcción y un gran complejo de viviendas. 291
Figura 39. Mapa de valores promedio de mt^2 (en U$S) según manzana. Áreas del DT. Marzo de 2016. 293
Figura 40. Estado de la construcción y el mercado inmobiliario en el polígono del DT. Noviembre 2015 – Febrero 2016. 295
Figura 41. Centro de Transferencia de Cargas. Villa Soldati, CABA. Año 2014 300
Figura 42. Localización de nuevas empresas TIC y de facilidades para la movilidad. DT. 304
Figura 43. Edificios residenciales construidos desde 2007 en adelante. Barrios San 306

Cristóbal y Parque Patricios.
Figura 44. Edificios residenciales construidos con posterioridad al DT. 308
Figura 45. Imágenes de proyectos de los grandes desarrolladores que operan en el DT. 309
Figura 46. Render del Edificio Rondeau Office (Rondeau y 24 de Noviembre) 311
Figura 47. Nuevos edificios corporativos en el DT. 314
Figura 48. Nuevos edificios corporativos en el DT. 315
Figura 49. Imágenes de edificios de oficina remodelados para empresas TIC 316
Figura 50. Nuevo edificio de OSDE. Render del frente e imagen del contra-frente de la obra. Año 2015. 319
Figura 51. Valor del m2 en lotes de terrenos y de inmuebles, del DTPP y de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 - 2014. 326
Figura 52. Valor del m2 en inmuebles según zonas. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 - 2014. 327
Figura 53. Valor del m^2 (U$S) en terrenos según zonas. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 – 2014. Y cronograma de inversiones públicas y privadas. 328
Figura 54. Valor del m^2 (U$S) en terrenos e inmuebles y cronograma de inversiones públicas y privadas. DTPP período 2000 – 2014. 329
Figura 55. Cuestiones socio-habitacionales destacadas 348
Figura 56. Actual mobiliario urbano en el espacio público del DT 368
Figura 57. Estilos arquitectónicos de los nuevos edificios. 369

LISTA DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

ABL: (impuesto del GCBA por el servicio de) Alumbrado, Barrido y limpieza
BAM: Buenos Aires Metropolitana (que hace alusión a la Ciudad de Buenos Aires y sus alrededores)
BPO: Business Process Outsourcing
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CAI: Centro de Atención al Inversor
CBAS: Corporación Buenos Aires Sur
CCL: Centro de Concentración logística
CEDEM: Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano
CNPHyV: Censo Nacional de Población, Hogar y Vivienda
CoPUA: Consejo de Plan Urbano Ambiental
CPAU: Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo
CPU: Código de Planeamiento Urbano
CTC: Centro de Transferencia de Cargas
DC: Distritos Creativos
DG: Director General
DGD: Desarrollo Geográfico Desigual
DGEyC: Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda – GCBA)
DT: Distrito Tecnológico
EAH: Encuesta Anual de Hogares.
FADEEAC: Federación Argentina de Entidades Empresarias de Autotransporte de Cargas.
GCBA: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (también denominado gobierno local)
GigaBA: Consorcio de Industrias Tecnológicas del Distrito Tecnológico
I+D: Innovación y desarrollo
INDEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
IVC: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires
MDE: Ministerio de Desarrollo Económico
MDU: Ministerio de Desarrollo Urbano
NHT: Núcleo Habitacional Transitorio
PBG: Producto Bruto Geográfico
PUA: Plan Urbano Ambiental
PNUD: Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo
RMBA: Región Metropolitana de Buenos Aires
RER: Red Expreso Regional

RET: Registro de Empresas Tecnológicas
SECHI: Secretaría de Hábitat e Inclusión
SS: Subsecretaría
SSR: Segregación Socio Residencial
TDGD: Teoría del Desarrollo Geográfico Desigual
TIC: Tecnologías de la Información y la Comunicación
UNCTAD: Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo
UNESCO: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
UGIS: Unidad de Gestión de Intervención Social

INTRODUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN

PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La distinción entre el "sur pobre" y el "norte rico" forma parte del acervo de sentido común incorporado a los porteños (Grimson, 2009). En la década del cuarenta Jorge Luis Borges (2001) situaba su cuento "El Sur" en la Buenos Aires de entonces y señalaba: "*Nadie ignora que el Sur empieza del otro lado de Rivadavia (…) quien atraviesa esa calle entra en un mundo más antiguo y más firme" (párr. 4).* Estas ideas arraigadas en el imaginario colectivo, no obstante, han tenido un correlato en los ámbitos científicos y políticos, construido en base a algunos elementos recogidos de la propia historia de la Ciudad.

La urbanización porteña avanzó siguiendo una lógica de desarrollo geográfico desigual que llevó a localizar hacia el sur la mayoría de la infraestructura necesaria para la reproducción del sistema urbano (equipamientos sociales, industrias, actividades portuarias y curtiembres, por mencionar algunos elementos). Consecuentemente, el sur porteño asumió, desde los comienzos, los costos sociales, ambientales y económicos de la reproducción social en la Ciudad (Romero, 1983; Yujnovsky, 1984; Álvarez de Celis, 2003 y 2005; Perelman, 2008; Timmerman y Dormal, 2009). Atendiendo a la relación proximidad y accesibilidad a los bienes urbanos, y a los efectos primarios y secundarios que esto conlleva (Harvey, 2014: 53-55), el sur se constituyó en el sector de menor valor inmobiliario de la ciudad.

Analizando esta caracterización y atendiendo a las diferentes formas y lógicas de producción del hábitat (Herzer et. al, 1994; Guevara, 2010; Zapata, 2012; Pírez, 2015)[1] es posible deducir que hacia el norte de la Ciudad han primado las formas capitalistas del hábitat, guiadas por la lógica de la ganancia y operando sobre el mercado inmobiliario formal (al tiempo que se observan los mayores niveles de subocupación en las viviendas). Contrariamente, hacia el sur se visualizaron formas de producción social del hábitat bajo condiciones deficitarias.

En este sentido, aspectos estructurales como coyunturales intervinieron sobre el territorio condicionando las pautas de asentamiento de la población sobre la Ciudad y su entorno

[1] Los autores establecen una diferenciación entre lógicas de producción del hábitat (no se restringen sólo a las viviendas sino que incorporan consideración respecto de los servicios básicos, la accesibilidad o la movilidad) que siguen una lógica de la necesidad y que denominan Producción Social del Hábitat (PSH), y otras que siguen la lógica de la ganancia, denominadas Producción Capitalista del Hábitat (PCH).

metropolitano. Los hogares de mayor nivel socio-económico tendieron a concentrarse hacia la zona norte, en viviendas de buenas condiciones y configurando una *cuña de modernidad y riqueza* (Pírez, 2005b); mientras que hacia el sur se fueron localizando los grupos sociales de menores recursos. Esto consolido una estructura socioeconómica organizada territorialmente según un criterio norte - sur, que se extiende más allá de los límites jurisdiccionales de la Ciudad, replicándose a lo largo de la mancha urbana de la Buenos Aires Metropolitana (Pírez, 1994; Torres, 1999; Ainstein, 2001; Scheinsohn y Cabrera, 2009; Abba, Goicoechea, Furlong, Susini y Laborda, 2015 y Grimson, 2008[2]). A los fines de la presente investigación, este rasgo distintivo será conceptualizado como uno de los patrones tradicionales de segregación socioeconómica residencial más importantes de la Ciudad[3]. Se trata, por lo tanto, de una característica de la estructura socio-espacial de la ciudad que determinó el lugar de localización de los grupos de menores ingresos; pero que al mismo tiempo posibilitó el acceso de estos últimos a la centralidad metropolitana, garantizando (aunque bajo condiciones habitacionales precarias) un principio de equidad social en el derecho a la ciudad (F. Murillo, 2001).

Dicho patrón fue tempranamente advertido, tanto desde el campo disciplinar del urbanismo local (Plan Noel, 1925), como desde la agenda política (Bravo, 1917). Pese al avance tecnológico y productivo en el desarrollo urbano, los desequilibrios territoriales persisten, continúan siendo señalados[4] y se articulan con los problemas habitacionales que padecen los sectores más pobres que viven o trabajan en la Ciudad.

Según datos del Censo 2010, respecto del decenio anterior la población villera de la CABA, mayormente localizada en el sur, creció un 52% mientras que la población de la ciudad

[2] A diferencia del resto de los autores, Alejandro Grimson (2008) recupera la dualidad entre el norte y el sur de la urbe bonaerense desde una perspectiva antropológica, indagando sobre el origen social de dichas categorías y su capacidad performativa sobre la división social en la ciudad.

[3] Los alcances del concepto de segregación socio-económica residencial serán profundizados a continuación en el punto referido al Marco Teórico. En tanto sólo cabe destacar que esta definición del concepto no invalida la existencia de instancias de porosidad o mixtura social que caracterizaron a la Buenos Aires Metropolitana (F. Murillo y Schweitzer, 2009: 6); así como las escuelas, calles y plazas que posibilitaban el encuentro de grupos diversos (S. Murillo, 2013: 27). Otro de los patrones de segregación carácteristicos en la estructura socioespacial de la Ciudad es el determinado por la relación centro-periferia.

[4] Por ejemplo, un informe reciente sobre los ingresos en la CABA al primer trimestre de 2016 (DGEyC – GCBA, 2016) problematizaba sobre la inequidad territorial en términos de ingresos. Según este, el ingreso total familiar medio de los hogares fue de $22.202. Siendo el de los hogares residentes en el Norte de la Ciudad ($27.019) casi un 53% superior al de los hogares del Sur ($17.717) y un poco más del 24% al de los del Centro ($21.742). A su vez, el ingreso per cápita familiar (IPCF) medio de los correspondiente al Norte ($15.740) más que duplicó al del Sur ($7.534) y superó en un 43% al del Centro ($11.000).

consolidada, sólo un 2,1% (M. C. Rodríguez, Zapata, M. F. Rodríguez y Fischnller, 2014: 23). Es decir, que gran parte de la población nueva que se incorpora a la Ciudad vive bajo condiciones precarias. A su vez, las viviendas deficitarias pasaron de representar el 4,2% de los hogares en 2001, al 6,2% en 2010; localizándose en mayor medida en el centro y sur de la ciudad (M. C. Rodríguez, et al., 2014: 23). Aunque relevando fuentes alternativas, Zapata (2012) constata que para la misma época en efecto existían más de 650.000 habitantes de la ciudad en situación de emergencia habitacional; que estarían representando al 23% de la población total.

Paralelamente a este creciente déficit habitacional, en las últimas tres décadas el total de viviendas empadronadas registró un progresivo incremento: 11,1% (entre 1980 y 1991), 11,7% (entre 1991 y 2001) y 5,3% (entre 2001 y 2010); mientras que la población total se mantuvo estable o decreció. Es decir, viene aumentando la oferta de viviendas por sobre la demanda efectiva en el mercado y, también crece la emergencia habitacional. En el último decenio la proporción de viviendas ociosas ascendió un 300% (localizadas mayormente en la zona centro y norte); mientras que al sur se registra la mayor cantidad de viviendas habitadas (Rodríguez, et al., 2014: 24-25).

Considerando estas problemáticas, la política urbana para la promoción del desarrollo en la zona sur ha oscilado entre el fomento a las inversiones privadas junto al mercado inmobiliario, y las estrategias de producción social del hábitat (sin resultar eficaz en ninguna de estas dos líneas). Al mismo tiempo, se reconoce un período inicial en el cual el sur porteño asumió un uso productivo ligado a las actividades portuarias y a la industria liviana, que a partir de la década del setenta comienza a verse desarticulado y da lugar la tensión residencial o productiva en el uso del suelo (que tampoco logró resolver). Por ejemplo, desde mediados del siglo XX, el Estado avanzó hacia una política de construcción masiva de complejos de vivienda social. F. Murillo y Schweitzer (2007) señalan al respecto que "e*s entre 1967 y 1983 cuando se produce la mayor cantidad de viviendas [sociales] en la ciudad de Buenos Aires, y puntualmente la mayor parte se localiza en la zona sur"* (p. 7). En los periodos subsiguientes la producción de esta tipología de viviendas merma sustantivamente. En la zona sur se han venido conjugando, entonces, políticas de creación de vivienda social (que suponen un uso residencial del área) con las limitaciones a la

actividad industrial (desde la década del sesenta y, de manera más contundente a partir del Código de Planeamiento Urbano de 1977).

Sin embargo, durante las últimas décadas las tendencias hacia la tercerización de la economía (real y ficticia) y el desarrollo de un sector inmobiliario ligado a nuevas formas de consumo, recreación y turismo transformaron profundamente la organización económica, social y urbana de la ciudad. Los procesos de renovación han puesto de manifiesto de qué modo las ciudades experimentaron una serie de transformaciones económicas y políticas, no solo a escala nacional, sino también regional y global (Herzer, 2008). En este marco, la ciudad construida experimenta un proceso de revalorización, en particular en la centralidad histórica y la urbana (Carrión, 2005), a través de la generación de una red de lugares estratégicos en los cuales —incorporando nuevas inversiones, infraestructuras, y telecomunicaciones— se desarrollan nuevos usos comerciales, habitacionales y recreativos destinados a sectores de mayor poder adquisitivo. Paralelamente, avanzan las tendencias de centralización de la pobreza (Abba, Furlong, Susini y Laborda, 2015), que también se verifican en otras grandes áreas metropolitanas de América Latina. La concentración de oportunidades para el desarrollo de actividades económicas de subsistencia que ofrece la aglomeración urbana acrecientan las tensiones sobre el espacio.

Estos procesos globales de reestructuración neoliberal inciden en la zona de estudio. En la misma temporalidad comienza a cambiar el paradigma urbano sobre el que se sustentaba la intervención pública como forma exclusiva de resolver la problemática urbana. Para la década del noventa se consolida la idea de la inversión privada como estrategia de desarrollo urbano, mediante estrategias de gestión basadas en la articulación público-privada.

Consecuentemente, el proceso de desarticulación socio-territorial del sur se ve complejizado por el avance fragmentado sobre el área, de dinámicas de: valorización inmobiliaria, mercantilización de patrimonios históricos y culturales locales, y extensión de las dinámicas de centralidad hacia las zonas peri-centrales. Operando en el marco de una dinámica global y estructural de "retorno a la ciudad construida" por parte de las clases medias y altas[5], y de las inversiones; esto ha supuesto, desde finales de la década del ochenta, un proceso de recualificación de la infraestructura urbana obsoleta. Desde entonces, esta zona (aunque con

[5] Que a juzgar por los datos censales aún no se traduce en un crecimiento demográfico de las áreas centrales metropolitanas.

trayectorias muy disímiles al interior) enfrenta un proceso estructural de degradación ambiental y socio-económica en el marco de una indefinición, por parte del gobierno local, sobre el rumbo a seguir por el desarrollo urbano; al tiempo que es atravesada por instancias geográficamente sectorizadas de renovación urbana.

Las transformaciones socio-territoriales que allí se han ido observando han sido contempladas en la agenda académica local.

Desde el Grupo de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani - UBA se reconoce uno de los principales antecedentes sobre los procesos de renovación urbana (Guevara 2010; Rodríguez y Di Virgilio, 2011; Jajamovich y Menazzi, 2012; Di Virgilio y Guevara, 2014), turistificación, mercantilización de la cultura (Gómez Schettini, 2009; Gómez Schettini, Almirón y González Bracco, 2011) y las disputas por el espacio urbano que despliegan los grupos sociales (Rodríguez, 2005 y 2007; Ostuni et al., 2008; Zapata, 2012 y 2015; Thomasz, 2013). Según estos estudios, dirigidos inicialmente por Hilda Herzer (1938-2012), las políticas urbanas han incidido, morigerado o acompañado los procesos de renovación del sur de la Ciudad, teniendo particular incidencia en las consecuencias sociales. A su vez, en esta línea se incorporan las nociones teóricas de *gentrificación*[6] (Glass, 1964; Ley, 1994 y 1996; Atkinson, 2000; Smith, 2014) como forma de poner en diálogo las transformaciones socio-territoriales locales con las que acontecen en otras ciudades (Herzer et al., 2008 y 2011).

Posteriormente, también se reconocen los aportes del Grupo de Estudios Culturales y Urbanos también del Instituto de Investigaciones del Gino Germani dirigido por Juliana Marcús y Martín Boy. Los trabajos de este último son centrados en los períodos recientes, en relación a los procesos de mercantilización de las actividades culturales y turísticas (devenidas en actividades "creativas"), destrucción creativa y vaciamiento urbano (Marcús, 2012; Marcús et al., 2013;

[6] En general, la noción de gentrificación alude a una proceso a partir del cual se desarrollo una secuencia basada en: (I) reinversión de capital; (II) mejoramiento de las condiciones sociales, por grupos de mayores ingresos; (III) cambios en el paisaje urbano y; (IV) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores (Less, Slater y Wyly, 2008: 158). Dentro de este proceso quedan incluidas las políticas de reconversión de infraestructura urbana obsoleta en pos de nuevos usos (vinculados al comercio, a las actividades recreativas, al turismo, las artes o actividades creativas). Estas se enmarcan en estrategias mayores por parte de los gobiernos locales de recualificación o el renacimiento de las áreas centrales, rescate o revitalización; cuya implementación ha side extendida a muchas ciudades tanto de Europa y Norteamérica, como de América Latina. Dado el carácter global de estas políticas, consideradas "rápidas" (Peck, 2002) la noción de gentrificación asume una relevancia particular, dado que permite identificar los lineamientos generales de las nuevas formas de acumulación capitalista que se despliegan sobre contextos diversos y particulares.

Zarlenga y Marcús, 2014). Otra línea de trabajo que marca antecedentes sobre la temática es la establecida desde el Centro de Investigaciones sobre Hábitat y Municipio (CIHaM) de la FADU – UBA, dirigidos por Fernando Murillo. Con proyectos UBACyT que problematizan el derecho a la ciudad y el impacto de las políticas de producción del hábitat sobre la segregación de los barrios (F. Murillo, 2010).

En consonancia con los antecedentes señalados, la investigación que compone la presente Tesis propone centrar su atención en la incidencia que estas transformaciones recientes de renovación urbana en el sur porteño tienen sobre la dinámica de segregación norte – sur, que ha caracterizado a la estructura socioespacial de la CABA hasta el momento. Asimismo, a este planteo del problema se incorporan otros interrogantes que contribuyen a actualizar los aportes que al momento se han efectuado desde el campo disciplinar de los estudios urbanos sobre el tema. En este sentido, dentro de la investigación se hace incapié en el nuevo repertorio de políticas urbanas que desde 2008 ha venido impulsando el GCBA y que consisten en la implementación de Distritos Creativos.

Los Distritos Creativos (DC) se localizan principalmente en el sur de la ciudad, y son presentados como una estrategia de promoción de desarrollo urbano, al tiempo que fomentan actividades vinculadas a los servicios y al terciario avanzado. Representan una profundización de las políticas de renovación urbana, dado que proponen una nueva forma de valorizar el espacio a partir del uso productivo, vinculado a una mercantilización de la cultura y del capital creativo (Díaz, Ferme y Raspall, 2011; Socoloff et al, 2012; Díaz y Goicoechea, 2012; Goicoechea, 2012 y 2014 y Zarlenga y Marcús, 2014). Antecedentes de estas políticas se observan desde el año 2001, con los primeros lineamientos del Anteproyecto del Plan Urbano Ambiental (PUA), y la creación de la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS) y del Centro Metropolitano del Diseño (CMD). Sin embargo, la implementación sistemática de iniciativas de desarrollo productivo y urbano comienza con la gestión del partido político “Propuesta Republicana” o PRO. Bajo estas iniciativas se crearon: el Distrito Tecnológico en Parque Patricios (2008), el Distrito Audiovisual en Chacarita (2011), el Polo Logístico en Villa Soldati (2013), el Distrito de las Artes en La Boca (2013), el

Distrito del Diseño (2014) y el reciente Distrito del Deporte en gran parte de la Comuna 8 (2014)[7]. De los 5 Distritos Creativos (DC) implementados 4 se localizan en la zona sur, ocupando más del 62% de la superficie de las Comunas 4 y 8.

Mediante estrategias de asociación público-privada se consolida una alianza entre el gobierno local, capitales privados asociados a las actividades terciarias que son promovidas y los desarrolladores urbanos; conjugandose acciones de fomento a las economías de aglomeración con procesos de valorización inmobiliaria. Esto se logra mediante un andamiaje legal que contempla beneficios y estímulos a las inversiones privadas (exención impositiva, beneficios fiscales y modificaciones a las normativas de ordenamiento urbano). El GCBA asume un carácter de facilitador de la acumulación capitalista. Genera las condiciones necesarias para que el capital privado invierta en la zona con la promesa de impulsar un desarrollo urbano general. Sin embargo, al tratarse de un sistema de promoción abierto (los Distritos, en oposición a los Polos, incluyen dentro de su trama urbana otro tipo de usos y actividades); estas políticas tienen efectos también sobre la estructura de renta urbana.

Los DC son presentados por el gobierno local como una estrategia de desarrollo local con miras a la internacionalización de la Ciudad, dado que impulsan actividades consideradas estratégicas para posicionar a Buenos Aires dentro esquema económico global, resaltando el "capital humano" de sus habitantes. Asimismo, desde la dimensión urbanística se encuentran en sintonía con las nuevas políticas de ordenamiento urbano que promueven la mixtura de usos, a partir del fomento de usos productivos compatibles con los residenciales (por sus características no contaminantes, de liviana infraestructura y el tamaño reducido de las unidades económicas). De esta forma, el GCBA propone revertir el modelo urbano de residencialización exclusiva que primó desde finales de los sesenta.

Esta política se construye en base a dos ejes de intervención. Por un lado, entendidas dentro de los objetivos de promoción económica, se hallan en sintonía con la teoría marshalliana de finales de Siglo XIX acerca de las externalidades positivas de las economías de aglomeración

[7]Y se prevén dos más (uno vinculado al fomento de la tradición en el barrio de Mataderos y otro orientado a promover empresas de base tecnológica por la zona del Tiro Federal, en el barrio de Núñez). Hacia el año 2015, con la creación del Distrito del Deporte, desde la gestión gubernamental ha comenzado ha reemplazarse la denominación de Distrito Creativo por la de Distrito Económico.

(Becattini, 1989, 1991 y 1995; Porter, 1990; Krugman, 1997; Fujita, Krugman y Venables, 2000; Belmar, 2014).

Por el otro, en tanto estrategias de marketing urbano, las políticas de promoción de Distritos se insertan dentro del marco mundial de la política urbana neoliberal, en el que opera el circuito global de las denominadas *políticas rápidas* (PECK, 2012). Bajo un marco de competencia interurbana por liderar los circuitos económicos más dinámicos, la política de distritos es adoptada tanto en los países centrales, como en los periféricos (por ejemplo: el *Garment District* o el *Silicon Valley*, EEUU; *22@Bna,* Cataluña – España; *ZGC Software Park, China;* entre otros parques tecnológicos en India, Chile, Brasil) y se articula con las iniciativas de mercantilización de la cultura ya referenciadas.

Consecuentemente, los DC representan un nuevo y particular impulso en las dinámicas de renovación urbana de la zona por varias razones. En primer lugar, incorporan objetivos de fomento productivo, impulsando un cambio de uso del suelo en la zona. Luego de décadas de restricciones a la actividad industrial, la zona vuelve a incorporar usos productivos (vinculado a los servicios) compatibles con los residenciales. Esto estimula la construcción de nuevos bienes urbanos acordes a las necesidades de la actividad económica promovida y contribuye a modificar el espacio urbano. En segundo lugar, estas políticas definen un nuevo prototipo de habitante y vecino al cual buscan atraer con sus medidas de incentivo económico. Identifican un nuevo perfil de consumidor y también promueven la demanda necesaria para los nuevos bienes urbanos construidos, intensificando las tendencias de privatización y mercantilización vigentes. En tercer lugar, los Distritos Creativos se desarrollan de manera sistemática (aunque con algunas variaciones dependiendo los casos) y en suma se extienden sobre grandes proporciones del sur porteño. De esta manera, rompen con el carácter fragmentado que han venido observando las iniciativas de renovación urbana desde los setenta en adelante. En cuarto y último lugar, por su carácter sistemático son políticas implícitas de producción del hábitat (bajo la forma capitalista) que se ajustan con una visión integral de ciudad deseada por el Ejecutivo.

Hasta aquí, del relato presentado se extrae como conclusión preeliminar que, frente a los desequilibrios territoriales entre el norte y el sur de la Ciudad, la política urbana (y especialmente la de creación de Distritos Creativos) se ha orientado, cada vez más, a la promoción de

inversiones privadas y al estímulo del mercado inmobiliario como estrategia de desarrollo urbano en el sur porteño. Consecuentemente, estas iniciativas contrastan con el descenso de población en el tejido urbano consolidado, con los aumentos exponenciales en las villas y asentamientos de emergencia y con el incremento abrupto de la emergencia habitacional en general (personas en situación de calle, desalojos forzosos, vulnerabilidad socio-ambiental, etc.). Como fue presentado, paralelamente a estas problemáticas socio-habitacionales se registra una tendencia creciente a la construcción; y en esta contradicción cobran sentido las "políticas de villas para no villeros", el binomio "gente sin techo – techo sin gente", o los desalojos forzosos y por la vía administrativa.

En función de lo expuesto, la presente investigación se orienta a indagar qué ocurre con la estructura socio-espacial de la Ciudad de Buenos Aires (donde las zonas del sur tradicionalmente asumieron las dinámicas de desvalorización) en la actualidad, cuando el perfil industrial pareciera haberse desarticulado, proliferan las actividades comerciales y de servicios; y cuando las políticas urbanas en la zona se orientan hacia la renovación de una manera quirúrgica y sectorizada[8], al tiempo que permanecen sin respuesta las demandas sociales vinculadas al hábitat. Frente a ello cabe interrogarse, los DC, en tanto estrategias de renovación urbana, de qué manera contribuyen a promover el desarrollo urbano del sur de la Ciudad? ¿Cómo inciden las políticas de DC, comprendidas dentro de un contexto de renovación urbana del sur porteño, en las formas de producción espacial de la desigualdad? ¿Es posible identificar, producto de estos procesos, cambios en los patrones tradicionales de segregación de la Ciudad?

Hipótesis de trabajo

La hipótesis de este estudio plantea que diferentes procesos urbanos (de diversa escalaridad, temporalidad y actoralidad) que tiene incidencia en la Ciudad de Buenos Aires, estarían alentando cambios en el patrón de segregación en clave norte – sur que tradicionalmente caracterizó a la estructura socio-espacial de la urbe. Hacia el sur porteño comenzarían a observarse nuevas dinámicas urbanas en concordancia con los procesos globales de

[8] Las estrategias de renovación se despliegan de manera sectorizada. No obstante, como se verá en apartados sucesivos, a partir de la asunción del PRO en al Gobierno de la Ciudad estas intervenciones suponen una visión particular, estratégica e integral, de ciudad deseada.

reestructuración del capitalismo global, que contrastarían con las realidades sociales preexistentes en el territorio. Las políticas urbanas y las iniciativas de revitalización en la zona implementadas desde finales de los setenta estarían dando lugar a instancias de micro-segregación y, en esta línea, se presume que las Políticas de Distritos Creativos estarían operando como un acelerador de las mismas, agudizando e intensificando sus consecuencias.

Siguiendo este planteo, el gobierno local se constituiría en un actor clave frente a estos procesos de profunda reestructuración socio-territorial y debe ser considerado dentro del análisis como factor de relevancia. Los DC permiten evidenciar más tempranamente los cambios socio-territoriales derivados del avance de las nuevas dinámicas de acumulación capitalista sobre la ciudad, asociadas a la consolidación de la Ciudad Corporativa. Esta sentencia podría ser corroborada atendiendo a los cambios en los perfiles ocupacionales y sociales de los nuevos grupos poblacionales que se incorporan, en la estructura de rentas urbanas, en las características del entorno construido y en las intervenciones del gobierno local sobre el territorio.

Entender estas profundas transformaciones sobre la estructura socio-espacial de la Ciudad exige un amplio análisis bajo el cual contemplar los procesos sociales de diverso orden: multiescalares, multiactorales y pluridisciplinares (Mignaqui, 2013). Inciden elementos estructurales y globales que responden a cambios en la lógica de acumulación capitalista (del orden mundial y cómo repercuten en las ciudades locales); como también tendencias específicas desplegadas en la escala local.

Objetivos de la investigación

Objetivo General: Analizar las dinámicas urbanas recientemente configuradas tras la implementación de los Distritos Creativos en el sur de la Ciudad (2008-2015) y su vinculación con los procesos precedentes de renovación urbana, atendiendo a los efectos sociales que de ello se deriva en términos de segregación socio-residencial.

Objetivos Específicos:

- Caracterizar el desarrollo geográfico desigual en la Ciudad de Buenos Aires, que desde los comienzos de la urbanización contribuyó a configurar un patrón de diferenciación socio-económica entre el norte y el sur.
- Describir las transformaciones socio-territoriales orientadas a la renovación urbana del Sur de la CABA que han venido desarrollándose en las últimas décadas, enfatizando en el rol del gobierno local.
- Establecer las rupturas y continuidades en la orientación política del GCBA en materia de desarrollo urbano del sur porteño, a partir de la nueva gestión PRO.
- Describir y analizar la política de Distritos Creativos que impulsa el GCBA como estrategia de promoción del desarrollo urbano en el sur de la Ciudad.
- Analizar las nuevas dinámicas urbanas que emergen de la interacción entre empresas, Estado y la población residente a consecuencia de las nuevas políticas de Distritos Creativos, tomando como caso de estudios al Distrito Tecnológico.
- Identificar las transformaciones sobre el entorno construido en el polígono de actuación del Distrito Tecnológico y los impactos sobre la estructura de renta urbana.
- Identificar el impacto del DT sobre las dinámicas comunitarias de los barrios donde éste se implementa.

Consideraciones metodológicas

El diseño metodológico contempla una articulación de estrategias cuantitativas y cualitativas, que suponen el tratamiento de fuentes secundarias y primarias. El recorrido investigativo se inicia con enfoques sobre las tendencias macro-sociales que requieren de un enfoque cuantitativo mediante técnicas de análisis socio-estadístico y georreferenciado. Ello permite contextualizar al sur de la Ciudad como área de estudio, aportando datos de encuadre y estableciendo los rasgos característicos de la estructura socio-espacial. Avanzando en la investigación, a partir del estudio de caso del Distrito Tecnológico se busca complementar el estudio incorporando estrategias que permitan identificar elementos de ruptura de esa estructura socio-espacial, como nuevas tendencias o nuevas dinámicas urbanas.

Este diseño metodológico permite identificar los lineamientos generales que observa la política de renovación urbana a partir de los Distritos Creativos. Aspecto válido para reflexionar en relación al sentido del desarrollo urbano que desde el GCBA se propone para el sur en general. No obstante, cabe también advertir que las consecuencias urbanísticas de la implementación de estas políticas en cada caso serán particulares y ameritarán estudios posteriores.

Las diferentes estrategias de recolección de información que a continuación se presentan, son desarrolladas con mayor profundidad en el Vol. II – Anexo metodológico:

- Análisis de documentación oficial del GCBA sobre revitalización del sur (normativas, planes y proyectos).
- Generación de Mapas Sociales (1991, 2001 y 2010)
- Entrevistas a informantes claves (funcionarios públicos, miembros de Consorcios y Cámaras de empresarios TICs; referentes de instituciones barriales y sociales, agentes inmobiliarios y desarrolladores urbanos).
- Entrevistas semi-estructuradas a habitantes del Barrio del DT. Implicando un ejercicio de construcción de tipologías a fin de guiar la construcción de una muestra.
- Relevamiento de los inmuebles ofertados en Parque Patricios y barrios aledaños en el período 2009-2015. Análisis de las mutaciones en la renta urbana y en las características edilicias.
- Relevamiento de las nuevas empresas TIC instaladas en el polígono del DT.
- Observación directa y registro fotográfico de los cambios sobre el entorno construido y en las actividades económicas de la zona.
- Observación participante en eventos o actividades comunitarias del barrio del DT.

a. Recorte temporal de la investigación

El inicio de la investigación queda definido desde el año 2008, a partir de la asunción del PRO al GCBA y con la consecuente modificación de la estructura orgánica del Ministerio de Desarrollo Económico (donde se crea la Subsecretaría de Inversiones, a partir de la cual se implementa la política de los Distritos Creativos). Esto supone un quiebre dentro del campo de las políticas

urbanas de la ciudad, dado por la profundización y radicalidad de las tendencias de privatización y mercantilización de los bienes urbanos. A su vez, esta investigación culmina en 2015, año que finaliza con un proceso electoral del cual el PRO y alianzas son elegidos para representar gobernar el Estado Nacional y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Hecho que para las políticas de alcance metropolitano representa un cambio de escenario.

b. Delimitación del área de estudio

Existe cierto consenso formal y práctico en identificar el Sur de la CABA como el área comprendida entre la Avenida Rivadavia y el Riachuelo (Grimson, 2008: 256; Murillo, 2010: 71). A los fines de la presente investigación el área a analizar será establecida a partir de la delimitación jurisdiccional que rige para la Ciudad de Buenos Aires desde la Ley Orgánica de Comunas del año 2005. La misma quedará entonces definida a partir de las Comunas 4 y 8, que por su parte limitan con los partidos del sur del Gran Buenos Aires[9] (siendo el riachuelo y la Av. General Paz las fronteras que dividen a la Ciudad del Conurbano bonaerense) (Fig. 1).

Este recorte geográfico a partir de Comunas responde a tres motivos fundamentales. En primer lugar, constituye una delimitación oficial del GCBA que unifica las demarcaciones anteriores de Distrito Escolar, Centro de Gestión y Participación o Circunscripción Electoral, y, por ello, facilita el relevamiento de información estadística secundaria de diversas fuentes. En segundo lugar, permite identificar con mayor precisión las decisiones en torno a las políticas públicas, ya que esta nueva delimitación viene acompañada de un proceso político de descentralización de la administración pública que (aunque con cierta debilidad) instruye como órgano local a los Consejos Consultivos Comunales, para implementar ciertas políticas relativas a

[9] El Gran Buenos Aires (GBA) se compone de la CABA y los 24 partidos de la Provincia de Buenos Aires que la circundan: Lomas de Zamora, Quilmes, Lanús, General San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda, Morón, San Isidro, Malvinas Argentinas, Vicente López, San Miguel, José C. Paz, Hurlingham, Ituzaingó, La Matanza, Almirante Brown, Merlo, Moreno, Florencio Varela, Tigre, Berazategui, Esteban Echeverría, San Fernando y Ezeiza. En algunos casos, dependiendo de la disponibilidad de datos, las referencias al entorno metropolitano de la Ciudad estarán definidas por una instancia mayor: la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Esta refiere al aglomerado que componen la CABA y 40 partidos bonaerenses (quedando incorporados los municipios de Gran La Plata y Zarate – Campana). No obstante, otra delimitación relevante es la de Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) que hace referencia a la mancha urbana que componen la unidad funcional del aglomerado metropolitano, definida por las interrelaciones funcionales entre el Conurbano Bonaerense y la Ciudad de Buenos Aires que, entre otros aspectos igualmente relevantes, se caracteriza por la existencia de: un mercado único de vivienda y trabajo y de una red integrada de desplazamientos cotidianos de la población (por motivo trabajo, servicios, esparcimiento, educación, etc.) que atraviesa los límites jurisdiccionales.

la infraestructura urbana o efectuar la ejecución presupuestaria. En tercer lugar, algunas políticas de intervención territorial del gobierno actual se implementan siguiendo la lógica de las Comunas.

Sin embargo, sobre este recorte geográfico general, es necesario anticipar una fuerte diferencia entre el sector sudeste y el sudoeste. Por ejemplo, en este último la estructura urbana de damero municipal es minoritaria y se ve interrumpida por grandes equipamientos urbanos y urbanizaciones no tradicionales: parques públicos (Parque Roca, Indoamericano y De la Ciudad), clubes e infraestructuras de gran tamaño como el Autódromo Municipal, entre otros. A su vez, desde una perspectiva morfológica, los asentamientos informales y los complejos habitacionales también interrumpen el tejido urbano. Contrariamente, hacia el sudeste, se visualizan dinámicas urbanas influidas por la proximidad al microcentro porteño.

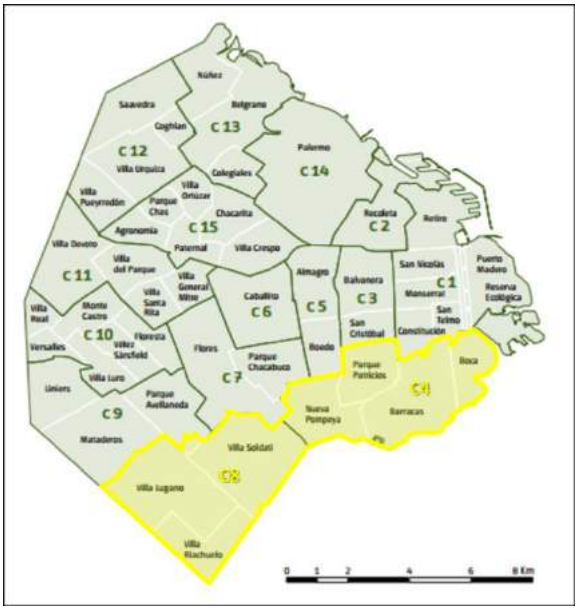


Figura 1. Organización comunal y según barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda – GCBA-)

Dentro del extenso y variado territorio que constituye el Sur de la Ciudad, se identifica el área afectada por el Distrito Tecnológico (DT) como el caso de estudio relacionado con la política de Distritos Creativos (Fig. 2). El DT refleja los lineamientos generales de la política de distritos, ya que fue el primero en implementarse y su experiencia ha guiado la implementación de los distritos sucesivos. El mismo se encuentra delimitado por las arterias; Av. Sáenz, Av. Chiclana, Av. Sánchez de Loria, Av. Brasil, Alberti, Manuel García y Av. Amancio Alcorta. Comprende, en toda

su extensión parte de los barrios porteños de Boedo, Nueva Pompeya y Parque Patricios. En el marco de la presente investigación, se hará referencia a dicho polígono como el "Barrio del Distrito Tecnológico" o "Barrio del DT".

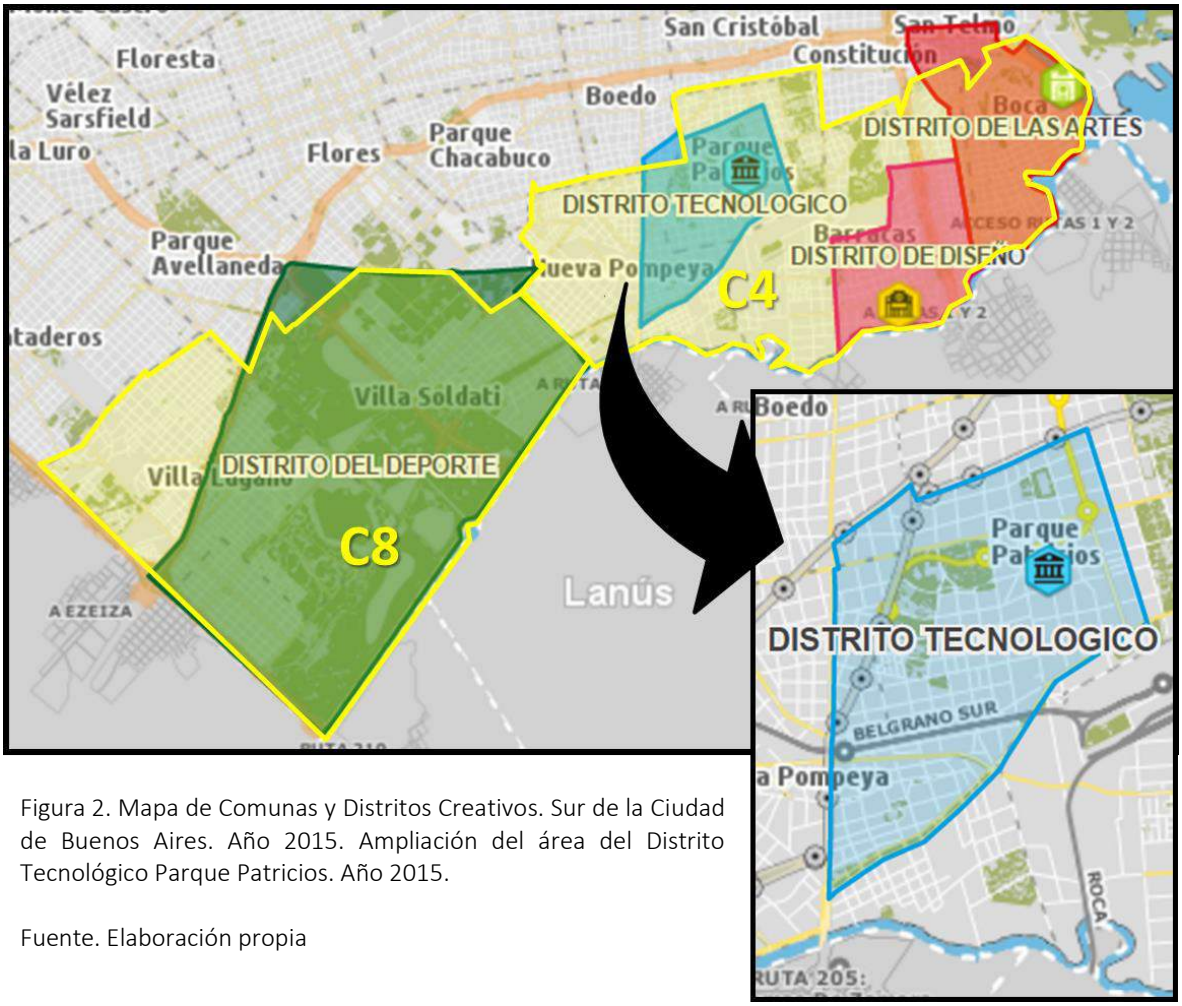


Figura 2. Mapa de Comunas y Distritos Creativos. Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Año 2015. Ampliación del área del Distrito Tecnológico Parque Patricios. Año 2015.

Fuente. Elaboración propia

DEFINIENDO EL MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

Renovación urbana y segregación, desde la teoría del Desarrollo Geográfico Desigual

Desde las últimas cuatro décadas las ciudades latinoamericanas, particularmente las grandes áreas metropolitanas cabeceras de los países, vienen observando una profundización de las dinámicas de diferenciación socio-residencial. Aumentan los empleos precarios y la actividad informal, proliferan los asentamientos vulnerables, la pobreza, la delincuencia y la violencia. Paralelamente, los capitales son cada vez más concentrados y las brechas salariales, mayores; mientras que la división internacional del trabajo se consolida. A su vez, a estas tendencias estructurales hacia la polarización social se le agregan otras de diversa escala geográfica que inciden en una mayor preponderancia de las economías de aglomeración urbanas, en la centralización de los capitales, y en el retorno a la ciudad construida por parte de las inversiones privadas, las actividades del terciario y los desarrolladores inmobiliarios.

En cuanto a la morfología urbana de las ciudades, también se verifican cambios que inciden sobre la estructura socio-espacial. Por ejemplo, se observa que el área metropolitana de Buenos Aires hacia fin del siglo XX ha comenzado a perder dos atributos característicos en su evolución socio-territorial y que habían posibilitaron cierta mixtura social y diversidad de grupos sociales: los de porosidad y apertura barrial (F. Murillo y Schweitzer, 2007). Sin desconocer el patrón segregatorio en sentido norte- sur de la CABA, al interior de cada uno de ellos se verificaban ciertos rasgos físicos que favorecían la interacción entre los grupos sociales. No obstante, en las últimas décadas estos atributos comienzan a perder peso.

Bajo este contexto se espera reflexionar, en clave teórica y conceptual, sobre las posibles formas de comprender los patrones de distribución de los grupos sociales en el territorio; y sobre los procesos sociales que podrían generar cambios en los mismos. Para ello se introduce el concepto de Segregación Socioeconómica Residencial (SSR) y se repasan brevemente sus alcances. Se propone centrar su abordaje dentro de las dinámicas de acumulación capitalista (en las que es inherente la producción de desigualdad socio-territorial); y en particular, de las dinámicas de renovación urbana (a razón de las tendencias de retorno a la ciudad consolidada por parte de las inversiones).

Este recorrido se hace posible recuperando la teoría marxista del *Desarrollo Desigual (y combinado)*[10], elaborada por León Trotsky y posteriormente recuperada para los estudios

[10] A la mención de desarrollo desigual le es inherente la de combinado, dado el carácter dialéctico del proceso.

geográficos por David Harvey y Neil Smith (como *Teoría del Desarrollo Geográfico Desigual* – DGD-). Sobre esta base se espera entender la dinámica de diferenciación socio-territorial en las ciudades latinoamericanas; y si es posible verificar cambios recientes en la lógica de producción de la misma.

Acerca de la segregación socio residencial (SSR)

La noción de Segregación socio- residencial en ciencias sociales se constituye como un concepto complejo y multidimensional. Existe cierto consenso en distinguir dos grandes acepciones del término: una predominantemente geográfica, que alude a la distribución de los grupos sociales en un espacio físico; y otra de tipo sociológica, concerniente al nivel de interacción o contacto entre los diversos grupos sociales dentro del espacio físico (White, 1983). Expresado en otros términos, involucra interrogantes vinculados la dimensión estática de la desigualdad (de separación física) y a la dimensión dinámica o relacional (Groisman y Suárez, 2010); a la localización, por un lado, y a la movilidad, por el otro (Mera, 2014).

La Segregación socio-residencial (SSR) podría, por lo tanto, concebirse como un aporte a la construcción del *metalenguaje para la Filosofía del Espacio Social*[11] proclamado por Harvey (2007), a partir del cual integrar perspectivas de abordaje diferentes, respondiendo al mismo tiempo, a estructuras disciplinares específicas como la sociología o la geografía. No obstante, la potencialidad explicativa de este concepto plantea una exigencia similar en cuanto a definición epistemológica y metodológica que permita su operacionalización en un constructo observable, medible y analizable.

[11]En su libro Urbanismo y Desigualdad social publicado por primera vez en 1977, Harvey destacaba la complejidad inherente a las ciudades.Sentenciaba que los procesos urbanos no pueden ser conceptualizados desde las estructuras disciplinarias actuales (sociología, geografía, psicología) que solo toman al espacio como escenario donde comprobar sus hipótesis, circunscriptas a sus mundos conceptuales. Una teoría que se proponga el estudio de la ciudad, debe relacionar de algún modo los procesos sociales en la ciudad con la forma espacial que esta asume. Retomando a Mills (1959), planteaba que este proceso de integración de las ciencias equivale a construir un "puente entre los estudiosos con imaginación sociológica y los dotados con conciencia espacial o imaginación geográfica". Abogaba por una "filosofía del espacio social" a partir de la cuál desarrollar un marco conceptual adecuado para comprender los fenómenos urbanos, tomando los fundamentos tanto de la geografía como de la sociología: "Salvar la distancia entre los dos significa utilizar los dos lenguajes simultáneamente o, mejor aún, inventar una especie de metalenguaje que absorba las características más importantes entre ambos lenguajes" (HARVEY, 2007: 16).

Se ha identificado un variado repertorio de trabajos y contribuciones que a continuación se espera repasar y sintetizar con el propósito de situar el sentido de la presente investigación y los alcances esperados.

a. Perspectivas de orientación ecológica sobre la segregación socio-residencial (SSR)

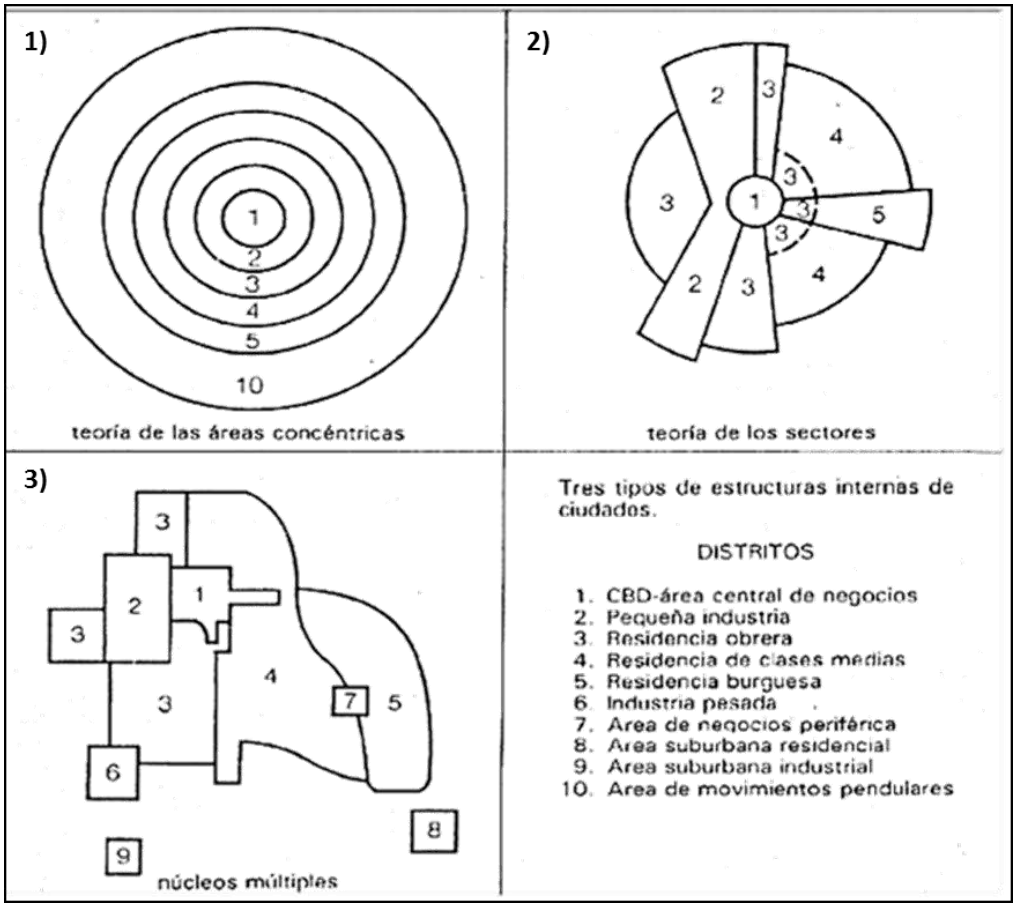
Éstas entienden a la SSR en sintonía con la división social del espacio, con un carácter eminentemente descriptivo y espacial. Bajo esta línea, reconocida como el "enfoque clásico" de la segregación, se han recuperado las primeras referencias al concepto, efectuadas por los representantes de la Escuela de Ecología Humana de Chicago: Park, E. Burgess, Mc kenzie y Wirth. Si bien en su libro *The City* (1925), considerado fundacional de la Ecología Urbana, no se reconocen definiciones explícitas (Rodríguez Merkel, 2014); los autores emplean la noción de segregación para describir las pautas de residencialización y aculturación de las minorías migrantes arribadas por entonces a la ciudad de Chicago (que aún no llegaba a constituir la migración masiva de los años cincuenta).

Desde esta corriente también se plantearon los primeros modelos de expansión urbana a partir de los cuales se esquematizaron nociones fundamentales de la Escuela de Chicago, como los de *filtrado* e *invasión – sucesión*[12] *(Park et. al., 1925)*: ampliamente referenciados entre los contenidos básicos de la geografía y estudiados (Johnston *et* al., 1987; Buzai, 2003; Linares, 2008). Más allá de las críticas (dado su sesgo organicista y culturalista, su reduccionismo, su excesiva esquematización y teorización), han constituido el primer aporte para conocer los principios de la estructuración urbana en las ciudades.

En líneas generales, estos modelos para ciudades anglo-americanas esquematizaron una pauta de localización de los estratos poblacionales según sus recursos, marcando una tendencia a la sub-urbanización conforme mejora su condición socio-económica (Fig. 3). Contrariamente, los patrones de segregación de las ciudades europeas siguieron el modelo de ciudad compacta, en donde las áreas centrales concentran los grupos superiores de la escala social y la mejor edificación y arquitectura (Sabatini, 2006: 3).

[12]Tanto la invasión-sucesión como el filtrado, responden a la lógica expuesta por Park de que cuando los individuos "ascienden o descienden de posición social dentro de una comunidad urbana, invariablemente se desplazan de un sector a otro" (1999, pp. 120-121).

Figura 3. Los principales modelos urbanos para representar la dinámica de urbanización general de las ciudades. Esquema de anillos concéntricos presentado por E. Burgess (1925), Hoyts (1939) y Harris y Ullman (1945).



Fuente. Johnston *et* al., 1987

Nota. 1) E. Burgess (1925), retomando a Hurd (1903) plantea que la expansión urbana se produce siguiendo una lógica de desplazamiento del centro hacia la periferia, hacia el anillo contiguo exterior. Por ello, cada anillo sería el resultado de una etapa de expansión y estabilización de determinado uso del suelo. 2) Hoyt retoma el modelo de Burgess, señala la existencia de una pauta al crecimiento de la ciudad desde el centro, pero a partir de una vía de comunicación y siguiendo un proceso de filtrado hacia abajo a partir de la renovación del stock de viviendas. 3) Finalmente, Harris y Ullman señalan la tendencia a la generación de varios centros en torno a los cuales se estructura la ciudad considerando tres aspectos: la orientación al lugar central, los transportes y los servicios altamente especializados (Buzai, 2003: p. 63-71).

Posteriormente, se realizaron estudios donde estos modelos sirvieron de base para pensar las estructuras sociales de las ciudades latinoamericanas introduciendo dentro del análisis, entre otros aspectos, la matriz colonial (Duncan y Schnore, 1959; Sjoberg, 1960; Schteingart y Torres, 1973; Borsdorf, 1983; Duncan y Mertins, 1983). Otra especificidad en América Latina es que el debate público sobre la SSR urbana suele centrarse en los problemas socioeconómicos, y menos

en las disparidades raciales o étnicas (Greenstein, Sabatini y Smolka, 2000 y Groisman y Suárez, 2006).

En líneas generales, los patrones de segregación tradicionales de las urbes latinoamericanas combinan pautas sectoriales con pautas anulares: por un lado, la concentración espacial de grupos de altos ingresos en un área dentro del anillo concéntrico, con vértice en el centro histórico y en una tendencia de expansión hacia la periferia, que coincide con el eje de comunicación (una línea de ferrocarril o una autopista). Por el otro, los estratos pobres se localizan en la periferia urbana, lejana y mal servida; pero también en sectores deteriorados cercanos al núcleo central (Sabatini, 2006: 8-10).

Luego, en lugar de las estrategias cualitativas y etnográficas que se desarrollaron el marco de los trabajos de la Escuela de Ecología Urbana de Chicago, en las décadas siguientes cobraron preponderancia los estudios cuantitativos. Los primeros estudios provinieron del campo académico norteamericano de mediados del siglo XX, siendo el "índice de interacción" (Bell, 1954) y el "índice de disimilitud" (Duncan, 1955), los más reconocidos. Hacia la década del setenta se elaboran pluralidad de mediciones socio-estadísticas, llegando a los denominados "índices espaciales" de segregación residencial (White, 1983; Wong, 1993). A fines de los ochenta, Massey y Denton (1988) establecieron una clasificación de las medidas elaboradas hasta entonces, proponiendo las —hoy clásicas— cinco dimensiones de la segregación espacial: igualdad, exposición, concentración, centralidad y clustering (Mera, 2014: 36).

En el marco del auge de la geografía cuantitativa, la Ecología Urbana continúa sus ejes de indagación como Ecología Factorial (Buzai, 2015: 118). A partir de la *matriz de datos geográfica* propuesta por Berry (1964) el análisis socio-estadístico multivariado se abre a un nuevo campo de aplicación para el descubrimiento de los factores subyacentes de las distribuciones socio-espaciales. Los principales referentes en este campo fueron Berry (1964), Sweetser (1965), Murdie (1969) y Rees (1970). Los modelos propuestos para las ciudades latinoamericanas fueron los de Bähr, (1976) y Bähr y Mertins (1981; 1982) (Buzai, 2003: 49-52).

Para el caso local de la Buenos Aires Metropolitana, los principales aportes fueron realizados por Horacio Torres (1975, 1977, 1978, 1993). Tempranamente incorporó técnicas de análisis socio-estadístico para estudiar la estructura urbana de la urbe y rebatió algunos de los supuestos

de la Escuela de Chicago. Rebatiendo las hipótesis evolucionistas, Torres demostraba a partir del análisis del caso local que al crecer e industrializarse la Ciudad de Buenos Aires no seguía el patrón norteamericano de suburbanización de los estratos altos y de deterioro central (Schteingart y Torres, 1973: 759). Las políticas sociales implícitas de los gobiernos peronistas durante el período de desarrollo de la industrialización liviana y la extensión del ferrocarril incidieron en los procesos de metropolización protagonizado por los sectores populares (Torres, 1978). Aunque también contribuyeron a garantizarles el acceso en las áreas centrales de la Ciudad[13] .

En sus trabajos, Torres (2006 [1978]) centró la atención en el estudio de las condiciones socio-habitacionales de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) y sus variaciones a lo largo del proceso de sub-urbanización. Plantea que existe una relación entre los procesos de estructuración espacial interna y los grandes períodos de cambio económico, demográfico, social y político que afectaron el desarrollo metropolitano en su conjunto. Su estrategia de trabajo se caracterizó por el trazado de "mapas sociales"[14] , bajo técnicas de análisis factorial y *clustering*. Recuperando sus aportes es posible caracterizar la estructura socio-espacial de la Buenos Aires Metropolitana de la década del noventa en base a tres patrones:

> 1. *Una preeminencia del norte sobre el sur*; 2.*Una preeminencia del centro sobre la periferia* y 3. U*na clara dominancia de los ejes principales sobre los espacios intersticiales, poco accesibles y mal servidos* (Torres, 1999: 17)

De esta manera, la noción de SSR desde el enfoque físico hace referencia a los patrones que inciden sobre la distribución de la población, atendiendo a diferentes criterios (culturales, étnicos, sociales, económicos y habitacionales; pero también políticos). Desde esta mirada, las estrategias y técnicas teórico-metodológicas se inclinaron por brindar una descripción y

[13] Tras la implementación de políticas que garantizaron el derecho a la ciudad de los sectores populares, como: la ley de congelamiento de alquileres y suspensión de los desalojos; la ley N° 13.512, de Propiedad Horizontal (que permitió la subdivisión y venta por separado de las distintas unidades de un mismo inmueble multifamiliar) y la ley N° 13.581 (que obligó a los propietarios de inmuebles vacíos a ofrecerlos en alquiler).

[14] Los mapas sociales constituyen un enfoque teórico metodológico derivado de la geografía cuantitativa y del análisis multivariado de datos que permite describir la distribución de los grupos sociales en el territorio (Buzai, 2003). Desde esta línea Horacio Torres propuso caracterizar la estructura socio-territorial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y de su entorno metropolitano, identificando diversas zonas según sus características socio-habitacionales y socio-económicas, la definición de sus límites, su caracterización a partir del análisis de variables censales, el estudio de sus interrelaciones, la identificación de los procesos socio-territoriales que están en su base y la formulación de hipótesis que los expliquen (Torres, 1999).

caracterización del estado de situación de la localización de los grupos, relegando interrogantes sobre los motivos que inciden en ello.

Hacia finales del siglo XX estos modelos, que habían perdido peso dentro de su disciplina, comienzan a ser recuperados con ciertos matices y desde enfoques críticos. Con el avance de las dinámicas de globalización neoliberal se vuelve a advertir una reestructuración urbana, asociada a la desregulación en la producción de la ciudad postindustrial y a las tendencias de privatización (que no ejercen sólo las élites). Frente a ello, el enfoque ecológico se orienta a problematizar si frente al avance de las tendencias de reestructuración neoliberal se asiste a una intensificación de los niveles de SSR, o si contrariamente da lugar a un nuevo patrón de vinculación de la sociedad con el espacio. Surgen conceptos que se presentan como claves explicativas a dichas transformaciones, como por ejemplo, el de fragmentación urbana. También, el avance de las técnicas y herramientas analíticas de datos contribuyen a la identificación de matices entre los patrones sectoriales previamente encontrados. Siguiendo esta idea, se reconocen varios estudiosos interesados en las ciudades latinoamericanas. Algunos de sus aportes refieren a los cambios operados sobre la morfología urbana (que serán profundizados en el Capítulo 1); otros, a su vez, indagan sobre las implicancias de estas transformaciones en términos de cambios sobre los patrones de segregación (Preteceille, 1995; Preteceille y Queiroz Ribeiro, 1999; Borsdorf, Bahr y Janoschka, 2002; Janoschka, 2002 y 2006; Rodríguez y Arriagada, 2004; Bahr y Bordorf, 2005; Ainstein, 2006)[15]. En este sentido se destacan los trabajos de Sabatini (1997, 2006) sobre

[15]Los trabajos de Bahr y Bordorf (2005); Borsdorf, Bahr y Janoschka (2002) y Janoschka (2002 y 2006) centran su atención en las tendencias de fragmentación derivadas de las nuevas formas urbanísticas, privadas y excluyentes: barrios cerrados, shopping centers e hipermercados, complejos de cine y entretenimiento, entre otros. Identifican una continuidad de los ejes tradicionales de expansión urbana radial y sectorial, pero advierten la adición de otros de forma celular o insular, que crecen hacia adentro "*Todas las esferas sociales constituyen sus espacios residenciales de forma insular y también las infraestructuras toman esa pauta" (*Janoschka, *2006: p. 87).* Refieren a cambios en los patrones de segregación vinculados a las nuevas funciones residenciales y de consumo, que responden a cambios culturales y de hábitos.

Bahr y Bordorf (2005) esquematizan la evolución de la estructura social de las ciudades latinoamericanas a partir de una secuencia histórica de: Ciudad compacta (con un patrón de segregación anular), sectorial (con proceso de expansión urbana siguiendo ejes de comunicación), polarizada (bajo un patrón celular perdiendo conexión con la mancha urbana), y finalmente, a partir de la década del noventa, ciudad fragmentada. Frente a esta última, el desarrollo urbano continúa bajo dos principios estructurales: la tendencia sectorial – lineal y el desarrollo celular, pero fuertemente atravesados por lógicas de fragmentación tanto de los elementos económicos como de los barrios residenciales (barrios cerrados, nuevas centralidades de consumo y ocio, etc.)

Por su parte, los principales hallazgos de Preteceille residen en identificar una ruptura respecto de los patrones clásicos de la SSR a razón de una nueva pauta de localización de las elites. Retoma los aportes de Sassen respecto de la ciudad global (1991) para establecer las diferencias y similitudes de los procesos de globalización en el caso

cambios en el mercado del suelo y en la estructura de rentas urbanas, que a partir de 1980 dan cuenta de reestructuraciones en los patrones tradicionales de segregación latinoamericanos hacia otros de escala geográfica más reducida (Sabatini, Cáceres, y Cerda, 2001).

Para el caso del mapa social en la Buenos Aires metropolitana, en la década del noventa se evidencia un punto de inflexión en el modelo socio-territorial. En sus últimos trabajos, Horacio Torres (1999 y 2001) comenzaba a identificar el empeoramiento relativo del área central respecto de la periferia para el período 1960-1991 y nuevas formas de "suburbanización de las elites" (Torres, 1997, 1999). Por su parte, trabajos posteriores que continuaron las líneas investigativas del autor (OUL-BAM, 2014; Abba et. al, 2015a y 2015b) avanzaron en verificar nuevas tendencias que complejizan la estructura socio-territorial y terminan por configurar un paisaje más fragmentado, tanto en el centro como en la periferia de la aglomeración. Comienza a identificarse una paradoja de desacople entre la distribución del ingreso y los patrones de urbanización (Abba et. al, 2015a: 42-47).

En función de lo expuesto, una primera reflexión amerita considerar los aportes de las perspectivas ecológicas a la noción de segregación social, dado que resultan valiosos para identificar la estructura socio-espacial de las urbes. Estos enfoques han derivado interrogantes igualmente valiosos, como los vinculados al solapamiento de la ciudad red sobre la ciudad industrial (Ciccolella, 2009; Ciccolella y Mignaqui, 2009b; Burgess, 2009). No obstante, esta perspectiva supone algunas limitaciones que dificultan la comprensión de los cambios y nuevas tendencias.

Se observa un énfasis por indagar sobre las transformaciones de los patrones de estructuración social de la ciudad vinculados a la metropolización y a la expansión urbana. Ello en

---

parisino (Preteceille, 1995). En esta línea, también se reconoce el trabajo junto a Luis Cesar de Queiroz Ribeiro (1999) donde se analizan, de manera comparada, los impactos de la globalización sobre el mercado laboral paulista y parisino.

Rod Burgess también indaga sobre las tensiones entre globalización (que el autor precisa como neoliberalismo global) y segregación, retomando la línea de la fragmentación. Plantea la articulación de patrones clásicos de segregación (que configuran una estructura urbana específica) con patrones postmodernos (que comienzan a evidenciarse como tendenciales), propios de la ciudad red. Esto redunda en un solapamiento de una trama concéntrica con una trama de redes y nodos de escala metropolitana. En esta línea se pregunta si las tendencias de fragmentación responden a la ruptura de una forma o estructura urbana existente, o si son parte de un proceso que genera una nueva forma y estructura. Sentencia "*pensar las ciudades en términos de zonas monocéntricas, monofuncionales, anillos y sectores, no permite ya comprender adecuadamente aquellas ciudades configuradas cada vez más según patrones de policentralidad, corredores, nodos, enclaves, circuitos de infraestructura y fragmentos*" (R. Burgess, 2009: 115-116)

consonancia con la mayor atención dispensada a las nuevas formas de consumo urbano y al mercado de la vivienda. Contrariamente, han sido poco abordados los cambios en los patrones de segregación derivados de los procesos de retorno a la ciudad consolidada: de qué manera las lógicas de privatización y fragmentación inciden sobre la reestructuración urbana en las áreas centrales. Las perspectivas de la *gentrificación* podrían ser comprendidas en esta última línea, ya que reconocen los procesos de invasión – sucesión. Aunque no necesariamente se derivan de estos estudios implicancias sobre los cambios en la estructura socio-espacial.

Al centrarse en las nuevas formas de producción de suelo urbano, la mayoría de los trabajos refieren a los nuevos artefactos de la globalización, donde el patrón de segregación fundamental deviene de los circuitos más dinámicos de la economía (que también determinan la localización de las minorías segregadas). Consecuentemente, quedan a un margen del análisis las consideraciones respecto de las dinámicas de producción social de los bienes urbanos y las disputas por el territorio que se dan entre los diferentes grupos sociales (que en ocasiones terminan incidiendo en la estructura de la renta urbana). Tempranamente, en la década del setenta Harvey (2014) advertía sobre este punto y efectuaba una de las principales críticas a los enfoques clásicos de la segregación, rompiendo con las miradas positivistas sobre el mercado de la vivienda y sobre la teoría del *filtrado hacia abajo* (Hoyt, 1939 y Muth, 1969). El autor contraponía la teoría del "estallido" para señalar el poder singular de presión que los estratos pobres tienen sobre el mercado de la vivienda. Dado que los grupos más ricos no desean vivir en estrecha vecindad con los más pobres, éstos últimos (a partir de la estigmatización y la discriminación) encuentran así una oportunidad de acceder a la ciudad. Los pobres no residen en las zonas más económicas, sino donde nadie más quiere hacerlo (Harvey, 2014: 179-182). Paralelamente, las estrategias de lucha y organización social también pueden llegar a generar incidencias en los patrones de segregación.

Entre otras críticas se desatacan, asimismo, las propias limitaciones de las estrategias cuantitativas, mayormente empleadas en los enfoques ecológicos.

En primer lugar, los modelos "*son la reducción de realidades parecidas con un denominador común que se observan en diferentes lugares"* (Borsdorf, Bahr y Janoschka, 2002). En esa línea,

los resultados alcanzables a partir del trabajo con modelos suponen esquemas abstractos, generalizables a muchas ciudades pero aplicables con precisión, a pocas.

En segundo lugar, tal como fuera señalado, con los procesos de reestructuración del neoliberalismo global se avanza hacia cambios en los patrones de producción de la desigualdad. Estos cambios incluso tornan inapropiados algunos de los instrumentos de análisis existentes. Por ejemplo, para el caso de Argentina, dentro de un radio censal llegan a coexistir urbanizaciones cerradas con asentamientos precarios, adulterando los cálculos de los índices socio-estadísticos de medición de la segregación y dando lugar a una falsa ilusión de mixtura social (Rodríguez Mekel, 2011).

En tercer lugar, al tratarse mayormente de tendencias de reestructuración neoliberal, aún quedan por configurarse muchas de las evidencias empíricas que den cuenta de las transformaciones operadas. Las mismas no pueden ser advertidas mediante los instrumentos tradicionales del análisis ecológico de la segregación, como los censos poblacionales o en las cartografías. Este repertorio de instrumentos resulta más propicio para los análisis de largas series históricas.

Por último, pero en articulación con el resto de los elementos señalados, otra de las limitaciones estriba en que quedan relegados del análisis los procesos sociales que dan cuenta de la segregación, en términos de jerarquización de los grupos sociales y sus espacios de residencia. Frente a ello, algunos autores prefieren hablar de *división social del espacio* para referir a la dinámica del mercado inmobiliario residencial y a las diversas formas de producción del espacio habitacional (Schteingart, 2001 y 2002; Connolly, 2004; Duhau, 2013; Mera, Marcos, Di Virgilio, 2015). En esta línea de pensamiento, la noción de segregación urbana o socio-residencial sólo operaría en caso de mediar prácticas sociales coercitivas o políticas activamente destinadas a la exclusión de grupos determinados de la población con respecto de las áreas habitadas por otros grupos diferentes (Duhau, 2013).

Frente a ello, el posicionamiento de esta investigación supone, contrariamente, que la división social del espacio y la conformación de una determinada estructura socia-espacial, bajo la dinámica de producción urbana capitalista, es siempre el resultado de procesos y relaciones

coercitivas. Sin embargo, las dinámicas de diferenciación social del espacio no siempre definen patrones de segregación (en apartados sucesivos se precisará respecto a ambas sentencias).

Una política coercitiva, como por ejemplo, el apartheid, resulta un caso extremo de segregación (Burgess, 2009; Rodriguez Vignoli, 2001); mientras tanto, las medidas públicas (económicas, urbanas o sociales) que indirectamente contribuyen a reproducir las divisiones sociales imperantes, también pueden contribuir a la consolidación de un determinado patrón de segregación.

La formación de una determinada estructura socio-espacial responde a diferentes dinámicas de segregación que operan según criterios económicos, sociales, étnicos, culturales, entre otros. Las dificultades para percibir estas dinámicas de coacción y segmentación responden más a limitaciones metodológicas del enfoque que a las exigencias del concepto.

b. Perspectivas de orientación sociológica sobre la SSR

Las limitaciones señaladas para los enfoques ecológicos pueden, contrariamente, ser contrarrestadas adicionando los aportes de los enfoques relacionales sobre la segregación socio-residencial. Estos últimos ponen el acento en comprender los procesos sociales que producen un determinado patrón de distribución y las consecuencias sociales que se derivan de ello. Los trabajos en este sentido, aunque más recientes, han resultado aún más prolíficos y variados que en los enfoques ecológicos, procurando una representación más compleja del espacio y considerando diversos aspectos del habitar urbano (Brun, 1994; Grafmeyer, 1998; Caprón y Arellano, 2006). Esta tradición se inicia con las críticas a la Escuela de Chicago sostenidas desde la Nueva Escuela de Sociología Urbana (con referentes como Lefevbre, Preteceille y Lokjine)[16], a partir de las cuales comienza a problematizarse la espacialidad, poniéndola en relación con la dinámica de producción, reproducción y cambio social (Álvarez, 2009: 36).

En líneas generales, las definiciones relacionales de la segregación han aludido, inicialmente, a la ausencia de interacción de los grupos sociales, sentencia posteriormente puesta en cuestión desde los enfoques micro-sociales y las miradas antropológicos (Segura, 2012; Díaz, 2015).

[16]Bajo esta generalización no dejan de reconocerse, sin embargo, los matices dentro del marxismo entre los referentes de la Nueva Escuela de Sociología Urbana francesa y afines; en particular, respecto de la naturaleza del espacio urbano (Castells, 1976; Lefebvre, 1974).

Asimismo, otras definiciones delimitaron el concepto atendiendo al ejercicio de poder, coacción o jerarquía de un grupo sobre otro; o desde los aparatos institucionales del Estado (Marcuse, 2001; Duhau, 2013).

Las acepciones al término así planteadas derivaron asimismo en una concepción muy amplia en lo referente a los grupos segregados, quedando incluidos tanto los grupos étnicos o culturales minoritarios marginados socialmente; como los sectores privilegiados que despliegan estrategias de amurallamiento y secesión (ejemplificados en los habitantes de countries), o los consumidores de bienes urbanos mercantilizados cuyo acceso se encuentra vedado a quienes no disponen de los recursos suficientes. Del mismo modo, las dinámicas de SSR no involucran estrictamente a grupos de extremos polares (ej., ricos vs. pobres), dado que dentro de los mismos estratos se establecen gradientes entre los que pueden operar dinámicas de segregación (Rodríguez Vignoli, 2000: 242).

Tomando dichas reflexiones, los estudios sobre segregación urbana se ven, de algún modo, emparentados con los debates sobre la incidencia de los procesos de globalización neoliberal y emergencia de la ciudad dual (Castells, 1996; Borja y Castells, 1999; Sassen, 2001), de la ciudad cuarteada (Marcuse, 1989; Muñoz, 2008), de varios ritmos (Donzelot, 2004; Mongin, 2006), de zonas luminosas u opacas (Santos, 1996). También hay aportes que matizan estas visiones, como las que enfatizan la interdependencia y articulación de los circuitos superiores e inferiores de la economía urbana (Santos, 1978; Silveira, 2004, 2010 y 2013). Consecuentemente, es posible reafirmar, retomando las posiciones de la Nueva Escuela de Sociología Urbana Francesa, que la división social del espacio y la segregación urbana resulta inherente a las dinámicas sociales de acumulación capitalista.

En cuanto a las consecuencias sociales, también se han identificado una pluralidad de sentidos. Entre los negativos, se han señalado principalmente: los derivados de la reproducción intergeneracional de las desigualdades, pues el vecindario es tanto un agente de socialización como una fuente de capital social (Rodríguez Vignoli, 2000: 244); de la inequidad en el acceso a los bienes urbanos y estructura de oportunidades (Katzman, 2001; Rodríguez y Arriagada, 2004); de integración social (CEPAL, 2007; Donzelot, 2012, Adaszko, 2013; Segura, 2014); o de la cohesión social, como un reflejo a nivel territorial de la fragmentación y la polarización social

(PNUD, 2009). Incluso hay líneas de trabajo que señalan que, más allá de los efectos negativos, se deducen instancias positivas de la segregación urbana, ya que permiten un despliegue más efectivo de las políticas socio-habitacionales focalizadas (como por ejemplo, la aplicación de subsidios a los servicios urbanos) (Greenstein, Sabatini y Smolka, 2000). A su vez hay otros estudios que reconocen los beneficios microeconómicos derivados de los componentes de afinidad que inciden en la aglomeración. Con otro posicionamiento ideológico, también hay quienes proponen entender las lógicas de la generación de redes de los grupos segregados territorialmente, como por ejemplo los movimientos sociales de desocupados y piqueteros, encontrando allí un capital político derivado de su inscripción territorial (Merklen, 2005).

De igual forma, en las últimas décadas se han realizado múltiples pesquisas de diversos enfoques epistemológicos que directa o indirectamente han aludido al problema de la segregación desde la perspectiva relacional (Bourdieu, 1993; Wacquant, 2007).

Atendiendo a los estudios para la Ciudad de Buenos Aires y alrededores, por un lado, se reconoce una atención a los procesos sociales que inciden sobre los niveles de segregación, como las políticas económicas, las reestructuraciones en los mercados laborales, o las políticas urbanas que operan directamente sobre el territorio. Por mencionar algunos trabajos pueden reconocerse los aportes de Carman (2008) y Thomasz (2008) que articulan la mirada sobre los procesos de renovación urbana, con las formas de producción social del hábitat, derivando algunos aportes respecto de las lógicas de segregación. En este grupo también puede incluirse el reconocido trabajo de Oszlak (1991) sobre las políticas de jerarquización del espacio urbano durante la última dictadura.

Por el otro, se destacan los estudios sobre los modos de vida urbana de las minorías segregadas, ya sean grupos marginados socialmente, migrantes, o barrios (Cravino, 2008; Boy, 2012; Boy, Marcús y Perelman, 2015). En ellos se precisa acerca de las prácticas, usos, representaciones y perspectivas que (re)producen las desigualdades socio-territoriales (Carman, Vieira y Segura, 2013). Dentro de este grupo, también se reconocen los aportes de quienes pusieron su foco de atención en los espacios fronterizos: atendiendo a la relación *establecidos vs. Outsiders* (Thomasz, 2012); y en la construcción de fronteras espaciales, las cuales generan que

las distintas zonas de la ciudad adquieran sentidos y valores diferenciales: las fronteras intraurbanas (Grimson, 2002), o los "espacios territorializados" (Mera, 2014b).

Con las miradas sobre los modos de vida urbana se introduce, por lo tanto, la dimensión subjetiva de la segregación urbana que aporta a construir imágenes, reputación y estigmas territoriales en algunos de los vecindarios (Sabatini, 2003: 7). Sentimientos de esta naturaleza representan un factor clave para que opere la segregación "objetiva" (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001: 5), que se expresa, por ejemplo, en el mercado de la renta urbano. En un extremo, el prestigio social de los barrios suele ser base de negocios inmobiliarios para los promotores y la capitalización de plusvalías (rentas del suelo) para sus residentes; en el otro extremo de la escala social, la estigmatización de los barrios contribuye a formas variadas de desintegración del cuerpo social (Sabatini, 2003: 7).

El abordaje de las dimensiones subjetivas se realiza mayormente desde propuestas antropológicas, dado que no basta con estudiar las percepciones de la situación de segregación sin analizar, al mismo tiempo, los usos del espacio y las rutinas, los estigmas territoriales y las significaciones de la ciudad (Carman, Vieyra y Segura, 2013: 13). También se han venido trabajando desde la denominada geografía de la percepción, en relación a los imaginarios urbanos y en la búsqueda por recuperar la experiencia espacial del sujeto habitante de la metrópoli, en su vida práctica y en su mundo de sentido (Lindón, Aguilar y Hiernaux, 2006; Lindón y Hiernaux, 2012). En esta línea se inscriben los trabajos que indagan sobre las fronteras simbólicas que, atravesadas por valores morales entre los diferentes grupos, producen identificaciones y diferenciaciones. En las interacciones sociales se reactualizan las fronteras simbólicas y se confirman los procesos de exclusión entre unos y otros[17].

[17] Entre las técnicas de estudio se reconocen las observaciones participantes y las entrevistas en profundidad; pero recientemente han cobrado nueva relevancia las técnicas de análisis de *dibujos de la ciudad* realizados por sus pobladores, que permite rescatar los sentidos asociados con su habitar la ciudad, la construcción social de distancias y cercanías en sus desplazamientos cotidianos y en las interacciones con otros actores. Esta técnica se inscribe en una línea de estudios de extensa trayectoria: "*Desde los trabajos más clásicos de las décadas del 60 y 70, que acuñaron conceptos centrales en este sentido, como imagen de ciudad (Lynch, 1960), mapa mental (Gould, 1966) y mapa cognitivo (Lowenthal, 1967); hasta los estudios más actuales en torno a los croquis y cartografías simbólicas (Silva, 2000), representaciones e imágenes de la ciudad (De Alba, 2004), y los dibujos de la ciudad*" (Mera, 2014: 38)

La impresión general luego de explorar los alcances del enfoque sociológico sobre la segregación es la inmensa complejidad que circunda las relaciones, prácticas, interacciones y procesos sociales de segmentación de los grupos sociales. Contrariamente al enfoque ecológico, que reduce la comprensión de las pautas de localización en función de determinados criterios previamente establecidos; desde el enfoque relacional se procede desde una lógica inductiva, adentrando la mirada en las formas del habitar urbano. Los enfoques sociológicos (tanto las perspectivas subjetivas como las más estructuralistas) tienen, por lo tanto, el mérito de abordar la segregación como un proceso que involucra diferentes niveles geográficos y sociales de análisis.

En cuanto a las limitaciones del enfoque relacional se destaca que los trabajos que profundizaron sobre las dinámicas sociales no en todos los casos generaron aportes en relación a los cambios en los patrones segregatorios que estructuran a la ciudad. Las relaciones sociales que producen la desigualdad socio-territorial no necesariamente implican un cambio de patrón de la segregación: esto es, una alteración de las lógicas que estructuran la distribución de la población en el territorio.

HACIA UNA DEFINICIÓN CONCEPTUAL Y OPERATIVA DEL OBJETO DE ESTUDIO

En función de lo expuesto, la **segregación socio residencial será comprendida como la resultante del despliegue de dinámicas urbanas que en su desarrollo, operando bajo lógicas de segmentación y coerción, producen determinados patrones de distribución de la población.** Partiendo de esta definición se busca integrar, de manera complementaria, las condiciones fijadas desde los enfoques ecológicos como desde los relacionales. No implica solamente la detección de expresiones espaciales*;* o de procesos y relaciones sociales jerarquizadas (donde el ejercicio del poder de coacción incide sobre la localización de los grupos sociales). Se trata, por el contrario, de una consideración articulada de ambas instancias.

La desigualdad socio-territorial ha estado presente desde los comienzos de la urbanización. La espacialidad ha constituido uno de los elementos de distinción y jerarquización social, reforzada

una vez que los derechos constitucionales consagraron la igualdad formal de los ciudadanos. Progresivamente en el mundo occidental fueron perdiendo peso las restricciones de acceso al suelo a partir de ordenamientos jurídicos o del ejercicio de la violencia física; volviéndose más determinantes las económicas. Es por ello que el estudio de la SSR en la actualidad, y para ciudades latinoamericanas como Buenos Aires, exige enfatizar en la dimensión socioeconómica: tomar como base a las dinámicas de acumulación capitalista y las lógicas de producción urbana, que se despliegan siguiendo un desarrollo geográfico desigual.

De esta manera, esta forma de entender la segregación, como se verá a continuación al introducir la Teoría del DGD, permite considerar de manera simultánea las perspectivas de los enfoques relacionales y ecológicos. Para el caso de Buenos Aires, se observa un patrón general de SSR, en clave norte – sur, que ha sido identificado tanto desde la literatura (Gorelik, 2004), la estatalidad (Bravo, 1917; CEDEM, 2003) y el urbanismo local (Plan Noel, 1925; Plan Director para Buenos Aires, 1940, Plan Urbano Ambiental, 2008); como desde la bibliografía académica (Torres, 1975 y 1999; Herzer, 2008, Grimson, 2009) señalando, incluso que ese patrón diferenciado se extiende hacia la escala metropolitana (Pírez, 1994; Abba et. al., 2015a). Este patrón tiene sentido atendiendo a las dinámicas de urbanización desigual que históricamente han dividido a la Ciudad (que serán profundizadas en el Capítulo 2) y que asumen una expresión espacial, captada desde los Mapas Sociales sobre el nivel socio económico de la población (Torres, 1999; Goicoechea, 2014; Abba et. al., 2015a).

Con el objeto de dar precisión a esta definición, dos cuestiones ameritan ser aclaradas dado que, respectivamente, aportan a dos de las reflexiones más invocadas entre los estudios sobre SSR: sobre la condición de las dinámicas urbanas y el sesgo de simetría entre lo social y lo físico, por un lado; y sobre la necesidad de definir un patrón socio-territorial de la desigualdad y el problema de la escala de la segregación, por el otro.

Sobre la imbricación social y física de lo urbano

En primer lugar, la definición hace referencia a **dinámicas urbanas,** y no a relaciones sociales o interacciones entre grupos sociales que se despliegan en la ciudad. Las dinámicas urbanas implican, por el contrario, una consideración de la ciudad como proceso urbano, un sistema que

se despliega en una plataforma espacial y temporal. Incluye considerar las fuerzas endógenas y exógenas: sociales (públicas, privadas, comunitarias), las que emergen de la estructura urbana, y las de los imaginarios en torno al desarrollo urbano, entre otras fuerzas (Chaline, 1981). La territorialidad no sólo forma parte del objeto de la disputa social, sino que también opera en ella y en la generación de activos. El estudio de las dinámicas urbanas implica, por lo tanto, analizar los cambios registrados en la estructura espacial de la ciudad, en relación con los procesos de política y gestión a ellos referidos; y con la evolución reciente de la población y de la economía local, nacional e, inclusive, internacional (Duhau y Coulomb, 1993, p. 16-19). Consecuentemente, las dinámicas urbanas que producen patrones de SSR resultan de procesos complejos y multiactorales, en los cuales un grupo social (el de menores recursos) se ve constreñido o coaccionado en su localización residencial.

Operando en el marco de la acumulación capitalista, a las dinámicas urbanas que (re)producen ciudad les es inherente la producción de desigualdad socio-espacial, ya que se despliegan siguiendo un desarrollo geográfico desigual. No obstante, en muchos de los trabajos que abordaron el problema de la segregación se ha advertido un *supuesto de simetría* entre lo físico y lo social (Sabatini, 1981; Arriagada y Rodríguez Vignoli, 2003; Mera, 2014a y 2014b) que consiste en considerar que distancia física y distancia sociocultural son equivalentes.

En primer lugar, la relación entre distancia social y distancia espacial ha variado a lo largo de la historia de las ciudades, y una variable fundamental que influyó en esta relación fue el modo de producción (R. Burgess, 2009). Así es cómo en la sociedad pre-industrial la distancia entre clases sociales era sustancial, pero la distancia espacial era corta. Amos y esclavos vivían cerca unos de otros. En la sociedad industrial, con la aparición de las clases medias, la distancia social se acortó pero la distancia espacial se agrandó. Siguiendo los estándares del Urbanismo funcionalista, las ciudades se volvieron más extensas; los barrios obreros se localizaron cerca de las fábricas en las periferias industriales, generalmente muy lejos de las zonas elegidas por las clases altas; y en el medio se ubicaron los estratos medios. La distancia espacial generalmente replicaba el gradiente social (Donzelot, 2012: 30-35). En la sociedad post-industrial la distancia social se ha vuelto a ampliar y la brecha entre ricos y pobres ha alcanzado cifras inéditas. La separación por distancia espacial de la “ciudad industrial” es a menudo reemplazada por un tipo de separación impuesta

por la contundencia de los límites, el despliegue de dispositivos de seguridad y distintas formas de fragmentación urbana (R. Burgess, 2009: p. 117- 118). En este contexto, la relación entre proximidad y accesibilidad se ha visto resignificada (Kozac, 2012).

En segundo lugar, en los estudios de abordaje socio-estadístico se destaca un desacople entre los indicadores sociales y los indicadores habitacionales. En la RMBA, a partir del nuevo milenio comienza a verse un comportamiento diferencial entre los componentes sociales y materiales del índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)[18]; que a su vez, siguen una lógica diferencial entre la CABA y los partidos del Gran Buenos Aires (Abba et al., 2015a: 42-45).

El supuesto de simetría lleva, por su parte, a incurrir en dos conclusiones que se presumen erróneas:

Por un lado, que la cercanía geográfica por sí misma garantiza el intercambio entre los grupos y asegura afinidad o armonía. Frente a esto, se ha demostrado que la distribución de individuos y grupos en el espacio físico no siempre resulta un buen indicador de la distancia social (Brun, 1994; Grafmeyer, 1994; Bond y Parker, 2000; Arriagada y Rodríguez Vignoli, 2003). Las relaciones de vecindario muestran dificultades de cohabitación y marcas de diferenciación y distanciación entre los individuos, más que una buena convivencia (Capón y Arellanos, 2006). Vivir próximo no implica compartir espacios en ciudades donde cada vez existen menos lugares de encuentro universal y el principio de exclusividad es el que con mayor potencia rige la producción de nuevas tipologías urbanas (Kozac, 2012 y 2013). Investigaciones locales que centraron la mirada en la escala barrial corroboran la idea, como las de Mera (2014b) respecto al barrio de La Boca, y las de Boy y Perelman (2008) y Boy, Marcús y Perelman (2015), sobre las áreas centrales de la Ciudad de Buenos Aires. En estos trabajos la distancia o la proximidad constituyen categorías relacionales que se construyen en la interacción y la circulación; "*la calle sigue siendo el lugar en el cual las diferencias se encuentran, se miden, se solidarizan y se molestan*" (Boy y Perelman, 2008, 6).

Por el otro, que las políticas que promueven la mixtura social en sí mismas contribuyen a mejorar los lazos sociales. Si la segregación es la expresión espacial de una dinámica social que, en articulación con la dimensión física donde tiene lugar, (re)produce de manera desigual;

[18] Distinguiendo entre los que aluden a los soportes materiales (como déficit de la vivienda, condiciones sanitarias o hacinamiento) y los que refieren a cuestiones sociales (como nivel de escolaridad o capacidad de subsistencia).

solucionar los resultados de esa lógica desigual atendiendo a las consecuencias territoriales (es decir, los desequilibrios en cuanto a los recursos urbanos) no resuelve los problemas de fondo que explican la segregación, es decir: la desigualdad social. Bajo el supuesto de simetría se puede creer que acercando la distancia entre los grupos sociales, es decir, promoviendo mixtura social, se reducen las desigualdades sociales.

Partiendo de los supuestos de simetría, las tendencias de renovación urbana de áreas centrales o pericentrales degradadas pueden ser justificadas como instancias de generación de mixtura social. En esta línea se inscriben las propuestas de "gentrificación positiva" o la "gentrificación sin expulsión" entre las políticas de revitalización de la áreas centrales[19] (Sabatini, Robles y Vázquez, 2009). No obstante, estas tendencias de renovación urbana también responden a las necesidades de reestructuración de la acumulación capitalista. Son entendidas dentro de procesos globales de retorno a la ciudad construida, como los que comienzan a visualizarse en el marco de las ciudades post-industriales (de los países centrales y en las latinoamericanas, también).

Las transformaciones sociales que se han venido sucediendo, el avance de las tendencias de polarización social (Sassen, 2001) y las reestructuraciones neoliberales implican cambios en las dinámicas urbanas y en las formas de interacción social que establecen los distintos grupos entre sí (por ejemplo, en las características del espacio público, en el consumo de los espacios de socialización y educación, etc.). Por lo tanto, estos cambios y estos debates ponen de manifiesto la necesidad de una revisión de los alcances del concepto de segregación.

Reflexionando sobre las tendencias de renovación urbana presentes en el sur porteño, y más recientemente, sobre las políticas de Distritos Creativos; cabe preguntarse si la reducción de la distancia física entre los distintos grupos sociales da lugar a tendencias de mixtura social o micro-segregación.

Sobre los patrones de segregación y el problema de la escala

[19] Estas afirman que la forma de dinamizar los barrios populares y autoconstruidos es promoviendo allí la operación del mercado y desencadenando las supuestas potencialidades empresariales de los pobladores empobrecidos, incentivando las políticas de mixtura social y fomentando el desarrollo urbano a partir del desarrollo económico.

En segundo lugar, las dinámicas urbanas que operan sobre la segregación deben dar cuenta no de cualquier lógica de producción de la desigualdad socio-territorial, sino de un patrón que represente un cambio en la estructura socio-espacial de la ciudad. Las dinámicas de producción de ciudad bajo la lógica capitalista, a las cuales les es inherente la producción de desigualdad socio-territorial, terminan por configurar instancias de segregación cuando dichas desigualdades forman parte de una **lógica sistemática** y de esta resulta una expresión espacial. Ese patrón de segregación no resulta de relaciones y prácticas sociales locales, de relaciones jerarquizadas o de representaciones estigmatizantes; se configura a partir de la acción conjunta y articulada de todas estas, en sintonía con otros procesos sociales de orden superior tanto en escala como en temporalidad (una orientación particular de la política pública y la estatalidad, o las características particulares del capitalismo global, por nombrar algunos elementos). En otros términos, lo importante es que las referencias a las dinámicas de segmentación, jerarquización y coacción impliquen la producción de un determinado patrón de desigualdad socio-territorial que incida sobre la estructura socio-espacial. En términos de Castells (1974), cuando: *"la distancia social tiene una fuerte expresión espacial"* (p. 204).

Esta condición implica, por lo tanto, reflexionar en torno al problema de la escala geográfica de la segregación: ¿Cuál es la escala que define a la segregación? (Sabatini, 2003; Caprón y Arellano, 2006; Ward, 2013; Kaminker, 2015). Desde los abordajes ecológicos se reconocen estudios que delimitan geográficamente la subunidad espacial de manera diferente. Algunos consideran la escala de ciudad y otros la de barrio. El problema está en que perfectamente puede haber una ciudad sin SSR a escala de comunas pero que al interior de los barrios se distingan claramente zonas de barrios ricos y pobres (Rodríguez Vignoli, 2000).

En efecto, tal como fue advertido en el punto anterior, bajo el modelo de la ciudad industrial y del urbanismo funcionalista, con a una mayor discontinuidad territorial, el territorio presentaba un grado elevado de jerarquización. Posteriormente, el crecimiento de las ciudades comenzó a resolverse tanto en movimientos de expansión como densificación, articulando procesos de sub-urbanización y de renovación urbana en las áreas centrales. Comienza a cobrar visibilidad la idea de una reducción en la escala de la segregación, mediada por barreras físicas y simbólicas. Aparecen nuevas formas de relaciones entre los grupos sociales (más horizontales, a

consecuencia del desarrollo de redes) y una movilidad geográfica creciente. Se avanza hacia cambios en los patrones de segregación como los que señalan Sabatini et al (2001) para el caso de Santiago de Chile, y Ward (2013) para el de la Ciudad de México, quienes evidencian bajos niveles de SSR a escala macro (de la ciudad) pero niveles altos a escala micro (de barrios). Janoschka (2002) extiende esas reflexiones a las ciudades latinoamericanas en general: "*A gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras que a nivel micro se refuerza el patrón segregatorio*" (p. 83).

En respuesta al problema de la escala, entonces, podría argumentarse que no necesariamente la distancia física entre los grupos sociales opera como barrera en la segmentación o la separación. Al respecto los enfoques relacionales que proponen la noción de segregación subjetiva han aportado a explicar cómo las barreras simbólicas ejercen su influencia en la distribución social (Marcuse, 2001). A su vez, el problema de la escala tiene sentido en la medida en que esa distancia afecta un ámbito en que las interacciones constituyen un punto de relevancia para el aprendizaje social y la comunicación (Rodríguez Vignoli, 2000). Tal como sostiene Duhau (2013), "*en realidad, no existe una única escala espacial adecuada, sino que al aplicar distintas escalas observamos fenómenos diferentes"* (p. 86). Es por eso que, un estudio sobre el fenómeno de la SSR derivada de las dinámicas urbanas particulares que asume la acumulación capitalista en el tiempo y el espacio, exige la delimitación de una escala donde tenga alcance geográfico el sistema articulado de dinámicas sociales de producción, reproducción y circulación: un espacio físico funcional.

La teoría del Desarrollo Geográfico Desigual (DGD) como base para abordar la producción de segregación socio- residencial

En líneas generales, desde la Teoría del Desarrollo Geográfico Desigual (DGD) se propone retomar el análisis de los ciclos de crisis y recuperación capitalista a escala temporal, para aplicarla a un análisis bajo la escala geográfica: "El capitalismo no sólo genera ciclos temporales de expansión y crisis, sino también ciclos espaciales de desarrollo en un polo y subdesarrollo en otro" (Smith, 2006, p. 9).

El desarrollo espacial desigual constituye una forma de resolver las contradicciones inherentes a la lógica de (re)producción en el capitalismo. La teoría del DGD, por lo tanto, procura dar cuenta de una dialéctica, de un proceso de movimiento constante que se corresponde con la inestable persistencia de la acumulación, y no de un estado de situación que caracterice a la desigualdad.

En tanto las diferencias sociales son constitutivas y necesarias en las condiciones de producción capitalista, es posible adentrarse en el estudio de la segregación socio residencial considerando las **Dinámicas de acumulación Capitalista en el Tiempo y el Espacio (DACTE)** desarrolladas en la Teoría del DGD. Esta dinámica de desarrollo desigual es observable tanto a nivel mundial como al interior de las ciudades, y a su vez, en cada nivel se exige una consideración simultánea a las múltiples escalas geográficas que operan.

De esta manera, el abordaje a los procesos de segregación bajo la clave de la lógica del Desarrollo Geográfico Desigual supone una complejización del análisis y una consideración de nuevas dimensiones. Por ejemplo, exige una mirada multiescalar e histórica sobre las formas en que se produce la desigualdad socio-territorial: la dinámica de acumulación capitalista requiere ser pensada atendiendo a sus puntos de continuidad y ruptura (en el devenir de las diversas formas y relaciones de producción que se sucedieron y se solapan en el territorio); y también debe ser comprendida dentro del marco general de los flujos de intercambio a nivel mundial.

A los fines de esta investigación, se centrará la atención en las **dinámicas de renovación urbana** que se dan en el marco de la acumulación capitalista. Esto implica considerar, tanto las tendencias universales (a lo largo del tiempo y del espacio) de la acumulación, así como también los cambios recientes en los modo de producción (por ejemplo, el pasaje de un régimen fordista a uno postfordista; o a uno *dominado por lo financiero* (Chesnais, 2003: 39).

Desde el enfoque del DGD se pretende, no sólo entender la producción básica de la desigualdad socio-espacial (que en algunos casos termina por constituir patrones de segregación); sino también advertir sobre cambios que operan en ésta, a partir de las transformaciones particulares que operan en el régimen de acumulación a lo largo del tiempo. En otras palabras, se esperan identificar las tendencias de continuidad y de cambio de la estructura socioespacial de la ciudad. Desde esta línea de trabajo, se espera comprender la dinámica de

producción urbana diferenciada que históricamente configuró el patrón norte-sur distintivo en la CABA. Pero, también, advertir posibles nuevas tendencias en la producción de la desigualdad que puedan derivarse de los cambios que la Ciudad observa en relación a los modos de producción y los arreglos institucionales imperantes.

a. Breve repaso de los aportes teóricos sobre el DGD: la teoría del Rent- Gap de Smith y la noción de Regionalidad en Harvey[20]

En su libro *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space* del año 1984, Smith inicialmente identificaba la contradicción básica que sustenta la teoría del valor entre, por un lado, una tendencia constante a la diferenciación basada en la división del trabajo, y por otro lado, una tendencia opuesta hacia la igualación de la tasa de ganancia. Posteriormente, en su libro "La nueva Frontera Urbana" de 1996, el autor complejizaba dicho análisis considerando tres contradicciones que, entendidas de manera secuencial, contribuyen a explicar la dinámica del desarrollo geográfico desigual: *igualación y diferenciación, valorización y desvalorización y reinversión y ritmo de la desigualdad*[21]. En dicha oportunidad, Smith procuraba vincular los procesos de renovación urbana y *gentrificación* en varias ciudades de los países centrales con las nuevas dinámicas del capitalismo global, a partir de la teoría del DGD. Para ese entonces, las ciudades centrales sobre las cuales el autor hacía referencia ya evidenciaban marcadas transformaciones de su espacio urbano a razón de las tendencias postfordistas, del avance de los agentes inmobiliarios, y del retorno a las centralidades urbanas de las inversiones, los capitales y

[20] A continuación se introduce la teoría del Desarrollo Geográfico Desigual. Se trata de una versión abreviada y actualizada de un trabajo anterior que sirvió de base para el presente (Goicoechea, 2015).

[21] En primer lugar, señala que la diferenciación es una dinámica que emana de la estructura del capitalismo y reconoce la necesidad creciente de expansión del sistema de acumulación capitalista (una expresión común al respecto es empresa que no crece, muere). Persistir requiere del avance constante del capital sobre los recursos físicos, sociales y espaciales existentes. En segundo lugar, en esta contradicción básica expresada desde la perspectiva geográfica, Smith incorpora consideraciones respecto a las particularidades que asumen las inversiones de capital en el entorno construido, que requieren un largo período de retorno. Esto lleva a una nueva tensión entre los tiempos que insumen los procesos de valorización (por el recupero de la ganancia) y desvalorización de las inversiones (por el desgaste, las presiones de la competencia o la obsolescencia). A partir de esta contradicción, es posible pensar en el rol de los Estados (que son quienes principalmente invierten en la infraestructura urbana) como promotores y al mismo tiempo limitantes de la acumulación capitalista. En tercer lugar, retoma a Harvey (1978 y 1982) para señalar la asociación existente entre los ritmos de crisis y auge de la economía capitalista y los flujos de capital hacia el entorno construido.

los sectores de altos ingresos, en el marco de la progresiva relevancia de las ciudades como nodos estratégicos del capitalismo global.

Smith (1996) señaló que en la escala urbana las dinámicas de diferenciación del espacio urbano quedan expresadas en los niveles que asume la renta del suelo, que representan una medida cuantitativa de las fuerzas sociales básicas que promueven la diferenciación. Consideraba a otras fuerzas sociales y económicas, pero entendía que estas quedaban subsumidas dentro de la estructura de precios del suelo.

En este sentido, articula los procesos de subdesarrollo y desarrollo de las áreas urbanas a partir de la lógica de la diferencia potencial de renta, que denomina "rent-gap" (Smith, 2012: 118). En dicha dinámica se pueden constatar la operatoria de los tres elementos analíticos en tensión: la igualación y diferenciación (porque hay un avance sobre el entorno construido que busca igualar las condiciones físicas para anular las limitaciones del espacio y continuar su expansión, mientras que la diferenciación queda manifestada en los patrones desiguales de rentas del suelo); la valorización y desvalorización del capital (porque la lógica demora en la tasa de retorno de las inversiones urbanística suponen barreras para nuevas inversiones, que luego pasan a constituir las brechas entre la renta) y la reinversión y el ritmo de la desigualdad (porque según señala Smith, en época de crisis de bajas tasas de ganancia de la economía industrial, el capital financiero busca inversiones alternativas como el mercado inmobiliario. Esto se traduce en una inestable secuencia de desinversión-inversión en las diversas zonas y las áreas deprimidas se constituyen en zonas de oportunidad para las inversiones inmobiliarias). La operatoria del DGD queda sintetizada de la siguiente manera: "La lógica del desarrollo desigual consiste en que el desarrollo de una zona crea barreras para un desarrollo aún mayor, lo que conduce, de este modo, a un subdesarrollo que llegado el momento, genera oportunidades para una nueva etapa de desarrollo" (Smith, 2012: 155).

David Harvey es otro de los referentes teóricos sobre el DGD. Presenta su esquema analítico en 2006 complementando y actualizando, al igual que Smith, una idea previa sobre "la acumulación del capital en el tiempo y el espacio" (publicada en su libro "*Limits of capital*" de 1982). Establece una aproximación teórica sobre cómo opera el desarrollo geográfico desigual dentro del capitalismo identificando cuatro instancias: 1) el *Arraigo Material* que inevitablemente

supone el proceso de acumulación del capital (asociado a la noción de *embedded*, propuesta por Polanyi); 2) las *políticas de las luchas sociales* (no sólo las de clase) que surgen directamente en torno a la *regionalidad*; y 3) la lógica de la *Acumulación por desposesión*[22], que es entendida desde su carácter histórico como la posibilitadora del desarrollo, sostenimiento y continuidad del sistema capitalista. Al igual que Smith, Harvey entiende al desarrollo geográfico desigual como inherente a la lógica capitalista. Es por ello que incorpora como cuarta condición la *Dinámica de acumulación de capital*, tomando en consideración que esta acontece *en un espacio y un tiempo determinados* (siguiendo el enfoque del *embedded*).

Los trabajos de Harvey como de Smith, en su conjunto, constituyen aportes fundamentales para abordar la complejidad de las dinámicas de producción geográfica de la desigualdad.

Por un lado, el desarrollo de diferentes medios de circulación y dispositivos de comunicación contribuye a igualar las diferencias espaciales para consolidar una red comercial. Los rangos espaciales donde acontece el intercambio mercantil (por ejemplo, las modalidades y conglomerados de cadenas de valor entre mayoristas, minoristas, procesadores que mediatizan la valorización de los bienes extrayendo parte del valor) varían y complejizan sus estructuras de comercialización conforme avanza el crecimiento y dinamismo tecnológico.

Por el otro, dentro de las estrategias capitalistas se distinguen tendencias de diferenciación. Las leyes coercitivas de la competencia espacial constituyen una dinámica inherente de diferenciación del capitalismo en la medida en que tienden inestable el paisaje geográfico a merced de los cambios tecnológicos u organizacionales derivados de la competencia. También hay dinámicas de diferenciación que consolidan dichas diferencias, como las divisiones geográficas del trabajo y la competencia monopolista. Es decir: por un lado, hay una tendencia hacia la especificación territorial (producción, funciones de comando, finanzas) y los distintos territorios se organizan de manera diferente, con requerimientos particulares de ubicación y rango espacial. Esto hace que sea muy difícil cambiar los patrones de diferenciación geográfica. Por el otro, la competencia monopolista también puede circunscribirse a la dimensión espacial,

[22] La acumulación por desposesión es uno de los conceptos acuñados por Harvey que ha tenido gran repercusión en las ciencias sociales en los últimos tiempos. Alude al proceso a través del cual el capital se apropia del valor presente en el tejido de la vida cotidiana, sea el ámbito social o natural: saberes, la creatividad, los recursos naturales.

ya que quien controle los derechos de propiedad en una ubicación particular ejerce un monopolio en un sentido de tiempo y espacio (Harvey, 2007: 37-39).

Considerando que los distintos elementos presentados por Smith responden a una lógica secuencial, las condiciones incluidas dentro del eje valorización vs. desvalorización se ven atravesadas previamente por las dinámicas de igualación vs. diferenciación. Las dinámicas de inversión en infraestructura física para la producción y el consumo (como los puertos, aeropuertos, centrales de energía, antenas de comunicación, etc; o pensando en el caso local, el tendido de fibra óptica) también llevan a una consolidación de las desigualdades geográficas. Éstas tienen la particularidad de tener una tasa de retorno condicional y de largo plazo. Es por ello que suelen localizarse en los grandes centros urbanos donde la dinámica de acumulación está más desarrollada (porque tienen mayores garantías de percibir ganancias).

Esta condición se encuentra entrelazada con la contradicción que surge entre las precondiciones de liquidez y movilidad que supone el capital para valorizarse y los sistemas territoriales de administración pública. Según señala Harvey (2007), el Estado asume el rol de facilitador al promover un clima de negocios a partir de la inversión pública y, de esta manera, consolida poderes territoriales. Sin embargo estos se convierten en atributos relativamente fijos y terminan por resultar un obstáculo para nuevas inversiones o resultan contrarios con las tendencias de movilidad del capital (p. 44). A la luz de estos procesos puede pensarse la generación de infraestructura obsoleta en el sur de la CABA a razón del pasado industrial y portuario del área.

La lógica de la Geopolítica del capitalismo constituye un elemento que también incide en la reinversión y el ritmo de la desigualdad aplicada a la escala geográfica global y local. Tanto Harvey como Smith consideran la asociación entre los momentos de crisis cíclicas de sobreacumulación del capitalismo y las estrategias de solución espacio-temporal. Harvey (2007) la vincula con las rivalidades geopolíticas que despliegan los distintos poderes territoriales de los Estados para influenciar o controlar otros territorios y externalizar los costos de las crisis. Smith (2012) prioriza el análisis de la escala urbana local, donde las inversiones no encuentran las limitaciones de movilidad que sí establecen las regulaciones de los Estados nacionales y sub-nacionales. Se vincula con las tensiones que emergen de las inversiones sobre el entorno

construido como solución espacio temporal y el "vaivén de ubicación" en diferentes lugares. La puesta en diálogo de ambas lógicas pone de manifiesto que, mientras en el plano local tornan al espacio urbano cambiante e inestable, en la escala global tiende a perpetuar las diferencias jerárquicas entre países o regiones.

Finalmente, tanto Smith como Harvey recuperaron la frase de marxista sobre *la aniquilación del espacio por el tiempo* que Marx (1972) presenta en *Los Grundrisse* para señalar los alcances espaciales de este desarrollo tecnológico sobre los medios de producción y de circulación. Remiten a una tendencia inherente a la acumulación capitalista y por ende inciden en el progresivo avance de la mundialización capitalista, a razón del decaimiento en los costos de trasporte y la reducción de las barreras de mercado. Según estos autores, dichas transformaciones representan una modificación profunda en las condiciones generales del régimen de acumulación, en las relaciones y en las formas de producción.

b. La noción de *Regionalidad*[23]

Harvey (2004 y 2007) introduce el concepto de *Regionalidad* como un elemento de análisis dentro de su compendio teórico sobre el DGD y, que a los fines de la presente investigación, será recuperado como un concepto clave para analizar las dinámicas urbanas de producción de segregación.

El autor lo define como un arreglo geográfico bajo redes de cooperación técnica o social producidas a partir de sucesivas inversiones sobre el ambiente construido, que terminan por definir áreas para la circulación del capital (Harvey, 2007: 39). Pueden constituirse y estar cubiertas por algún aparato de gobierno o patrón estatal e incluso puede establecerse una alianza de clases donde la burguesía local apoye, y hasta la clase trabajadora pueda verse seducida o persuadida (con la retórica del efecto derrame). La producción de *regionalidades* queda entonces articulada a las dinámicas de valorización y desvalorización porque implican intervenciones sobre el territorio y alteran el paisaje urbano, pero están siempre en producción y en curso de modificación (dado que las alianzas de clase pueden cambiar o disolverse, el capital o

[23] También ha sido traducida como *lugaridad* o *territorialidad* (Vicente Di Cione, 2007: 39)

la fuerza de trabajo puede migrar y los arreglos de infraestructura pueden tornarse obsoletos) (Harvey, 2007: 42).

Las *regionalidades* se dan cuando economías regionales consiguen durante un tiempo cierto grado de coherencia estructural en la producción, distribución, intercambio y consumo. Harvey (2004) señala que existe una larga tradición dentro de la teoría económica y política al respecto (Alfred Marshall, Francois Perroux, Paul Krugman, Mittelman) (p. 88 – 90). Pero luego prosigue con una caracterización de las mismas que las aparta de su orientación económica para pensarlas de un modo más general, más cercano a la idea de formación de ciudad a razón de una determinada forma económica:

> Las fronteras de este tipo de regiones son siempre borrosas y porosas, pero los flujos que se entrelazan en ellas producen la suficiente coherencia estructural como para distinguir el área geográfica en cuestión de todas las demás áreas de su misma economía nacional. La coherencia estructural va normalmente bastante más allá de los intercambios puramente económicos, por fundamentales que sean éstos, ya que suele abarcar actitudes, valores culturales, creencias y hasta vinculaciones religiosas y políticas entre los capitalistas como entre trabajadores (Harvey, 2004: 89).

El concepto de *regionalidad* resuelve dos cuestiones que en los estudios sobre segregación resultan ser confusos: la definición de la escala geográfica para analizar la segregación y los cambios en la misma a lo largo de la historia.

En primer lugar, respecto del mencionado problema de la escala de la segregación. Podría pensarse que la extensión geográfica de la *regionalidad*, sus alcances territoriales en términos de flujos, definiría lo que Rodríguez Vignoli (2000) entiende como la escala de referencia para el estudio de la segregación, siendo que establece el ámbito en que las interacciones constituyen un punto de relevancia para el aprendizaje social y la comunicación.

Pensar sobre el área geográfica bajo estudio en los términos de la *regionalidad*, lleva a realizar ciertas reflexiones a consideración de los objetivos teóricos y metodológicos. En principio, la Región Metropolitana de Buenos Aires configura la cuenca funcional en términos de producción, trabajo, movimientos cotidianos y mercados inmobiliarios: Un núcleo funcional que alberga a unos 14 millones de habitantes (Ciccolella, 2008) que con sus viajes pendulares cotidianos mediante las redes de transporte de media y larga distancia definen los límites del sistema

urbano (Kralich, 1999). La Ciudad de Buenos Aires es territorialmente un continuo con los partidos del Gran Buenos Aires, lo que hace que la composición y evolución de la población, los hogares y las viviendas deban ser analizados en los términos de una ciudad metropolitana (Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda - Secretaría de Vivienda y Hábitat, 2007: 13).

Un razonamiento semejante proponen Scheinsohn y Cabrera (2009) al justificar su análisis sobre las transformaciones y reestructuraciones urbanas atendiendo a la escala geográfica de la RMBA, por considerarla la unidad funcional (p. 3).

En cuanto al caso de estudio local, sin embargo, por las características de los procesos de recualificación que se han venido dando en el sur de la CABA (y en esta línea, la atención a las políticas de creación de Distritos Creativos) la escala geográfica de análisis debe ponderar la intervención del GCBA. Es por ello que la escala delimitada por la jurisdicción de la Ciudad resulta la más adecuada para observar los patrones de segregación y sus cambios[24].

En segundo lugar, en las regionalidades (o *lugaridades*) se identifican las tendencias universales y generales de la acumulación capitalista (como por ejemplo, la contradicción entre el valor de uso y el valor de cambio, entre salario y trabajo; la tendencia a la aniquilación del espacio por el tiempo); así como las dinámicas coyunturales que varían con los cambios en los modos de producción. En la Ciudad de Buenos Aires, desde esta perspectiva pueden ser analizadas las tendencias de desindustrialización, avance de los servicios y de los empleos precarios; con la promoción que el gobierno local realiza sobre las industrias creativas, las estrategias de marketing urbano y de inserción en la economía global.

En este sentido, una forma de pensar las nuevas *regionalidades* en la actualidad podría estar vinculada con el desarrollo de los centros económico – financieros que concentran los servicios avanzados, presentes en las principales ciudades de los países centrales y (con sus particularidades) de los periféricos. Consecuentemente, los procesos de renovación urbana en áreas centrales y pericentrales podrían ser, asimismo, entendidos como una de las expresiones territoriales que se observan actualmente en la regionalidad. Como señalaba Harvey (2006), las regionalidades son arreglos geográficos más o menos estables pero pueden verse modificadas,

[24]No obstante, dentro del estudio se reconocen otras escalas geográficas, como la delimitada por el polígono de actuación del Distrito Tecnológico (con el objeto de avanzar en el análisis de la política de Distritos Creativos, atendiendo a un caso de estudio); así como también, unidades menores que se reconocen al interior de éste (al momento de abordar las dinámicas sociales de producción de la desigualdad socio-territorial).

darse por obsoletas en función de las presiones internacionales o los cambios en las formas de producción; al tiempo que producen consecuencias en la revalorización de sectores específicos dentro de las centralidades urbanas. Siguiendo esta línea de pensamiento, pueden advertirse dos tendencias que estarían incidiendo en los cambios en los patrones de la segregación.

En primer lugar, la redefinición de regionalidades asociadas a los servicios en detrimento de las actividades tradicionales se traduce en cambios en los requerimientos de mano de obra y en el perfil de los puestos de trabajo asociados a la territorialidad: en la estructura de salarios y en las condiciones de contratación; en las formas de producir y en las relaciones laborales. Se deriva una agudización de los niveles de polarización social dado que chocan con formas anteriores de producción y con una dependencia tecnológica. En la escala local la tendencia de retorno de las inversiones hacia las centralidades, que pueden ser entendidas a partir de entonces como características propias de la nueva regionalidad en formación, se topa con las realidades del territorio (Con el "arraigo material" señalado por Harvey) que ofrecen restricciones y límites al avance de la mercantilización.

En segundo lugar, los sectores sociales medios y altos vinculados a las nuevas regionalidades traccionan hacia la valorización de su entorno inmediato y elevan los niveles de renta urbana del área donde se localizan. La debilidad de las fuerzas productivas locales, en un contexto extendido de financiarización de la economía, guían las racionalidades económicas de los sectores medios con ciertos niveles de excedentes hacia el mercado inmobiliario (que se constituyen en las alternativas de inversión más rentables y seguras). Las viviendas en la ciudad pierden progresivamente su función social, pasan a constituirse en inversiones objeto de especulación inmobiliaria. Sin embargo, estas dinámicas chocan con formas no capitalistas de producción de la vivienda, dando lugar a un paisaje urbano sumamente heterogéneo.

Pensando el DGD en las ciudades latinoamericanas

Existen tendencias universales propias de la acumulación capitalista que son inherentes a la reproducción social, pero también hay tendencias particulares que se articulan y que conforman algo específico en los territorios. Para pensar las dinámicas de producción de la desigualdad en las ciudades latinoamericanas es necesario, precisar y matizar algunas cuestiones de la TDGD, a

razón de la participación dependiente de las economías latinoamericanas de la región dentro del esquema mundial (Goicoechea, 2015):

En primer lugar, es necesario recuperar algunas de las críticas hacia las teorías del capitalismo monopolista del Estado para señalar que los procesos de desmercantilización de la producción y acceso a los bienes inmuebles en Latinoamérica han sido tenues a razón de las condiciones de debilidad de los poderes estatales. Reconoce Pradilla (2013) que ni en los países más desarrollados de Latinoamérica (como México, Brasil y Argentina) los Estados habrían tenido la capacidad de desvalorización universal del capital ni de desarrollo de los bienes públicos. No lograron disminuir el peso de la exclusión mercantil, ni se institucionalizó una situación de "Estado de bienestar", más allá de cierta "democratización del bienestar" (Torre y Pastoriza, 2002).

En segundo lugar, la industrialización en la región se inició un siglo y medio después de la revolución industrial, cuando los países europeos habían alcanzado un grado relativamente alto de desarrollo de sus fuerzas productivas, concentración y centralización monopólica y penetración internacional a partir de empresas industriales, comerciales y bancarias transnacionales. En las economías latinoamericanas el proceso de concentración y consolidación monopolista se dio en torno al sector agrario. Proceso que implicó la consecuente oleada migratoria del campo a la ciudad, condicionó el desarrollo de las fuerzas productivas. La producción local destinada al consumo local fue de baja composición orgánica de capital y proliferaron los empleo asociados a los servicios (informales y de bajo nivel de productividad), que definieron las características de la estructura ocupacional hasta el presente. Una importante cantidad de población quedó fuera del mercado de fuerza de trabajo, o se insertó en él en forma precaria y con bajos los salarios. Esto exacerbó y "*exacerba las limitaciones del consumo mercantil, quedando proporciones muy importantes de población fuera de las posibilidades de acceso monetario (solvencia)"* (Pírez, 2015: 5). La estructura económica y social resultante de estas condiciones se caracteriza por la coexistencia de formas pre-capitalistas y modalidades informales de ejercicio del mercado inmobiliario junto al mercado formal. Se advierte, consecuentemente, una compleja variedad de formas de producción y consumo de bienes urbanos presentes en la urbanización de las sociedades latinoamericanas, en las cuales se articula

lo mercantil, lo mercantil simple, lo no mercantil, lo des-mercantilizado, lo re-mercantilizado (Pírez, 2015: 12).

En tercer lugar, en cuanto a las posibilidades de desarrollo productivo asociado al aprovechamiento de las oportunidades que arroja el avance tecnológico, tal como expresó Harvey (2007: 39) en la escala global existe una dinámica de causación circular que lleva a que las diferencias geográficas se consoliden y se acentúe la división internacional del trabajo. Con lo cual, las condiciones de dependencia tecnológica no se ven revertidas (Pradilla, 2013). En consecuencia, frente a una economía dependiente con una base productiva debilitada el **Estado asume un rol preponderante en la conformación del espacio urbano**. Ahora bien, un Estado facilitador estimula la articulación entre los capitales financieros y las inversiones inmobiliarias y consolida al mercado inmobiliario como el principal agente estructurador del suelo urbano. En tanto, las tendencias de igualación del entorno construido pasan más por el avance del capital inmobiliario en sí (operando bajo la lógica de la financiarización de la ciudad), que por la determinación que los agentes económicos hacen sobre el sistema de soportes materiales del proceso inmediato de producción manufacturera.

En otras palabras, podría pensarse entonces que las ciudades latinoamericanas observan una primacía de las tendencias de valorización vs. desvalorización y de reinversión impulsadas por los agentes inmobiliarios. Esto en detrimento de las tendencias de Igualación vs. diferenciación derivadas específicamente de la acción de los capitalistas locales vinculados a la industria tradicional, en el despliegue de estrategias de competencia y búsqueda de maximización de ganancias. Los patrones de diferenciación espacial están dados menos por las fuerzas del mercado en la búsqueda de maximización de ganancias (en términos de las contradicciones que emergen de la producción y reproducción capitalista), y más por las intervenciones directas de actores como el Estado y los desarrolladores urbanos, en la búsqueda de maximización de rentas urbanas.

Consecuentemente, estas particularidades de las urbes latinoamericanas en la lógica de Desarrollo Desigual inciden sobre las características que asumen los procesos de renovación urbana de los que, según se presume, se derivan cambios en la lógica de la segregación.

Recapitulando hacia una definición del objeto de estudio

Partiendo desde la definición del concepto propuesta (que contempla las perspectivas sociales y ecológicas), la segregación se constituye a partir del despliegue de dinámicas urbanas sistemáticas, de las cuales se deducen instancias de segmentación y jerarquización de un grupo sobre otro; y que, a su vez, observan un correlato espacial a partir del cual se define un patrón de distribución de la población en el territorio. A decir sobre las instancias de Segregación Socio Residencial (SSR), se trata de dinámicas desplegadas en el marco de la acumulación capitalista para las cuales, siguiendo la TDGD, la producción de desigualdad es inherente.

Dentro de la TDGD se reconoce el concepto de *Regionalidad* que, en definitiva, alude a la articulación de la espacialidad con la socialidad de lo urbano (Soja, 1997). Remite a los arreglos geográficos más o menos estables, económicos e institucionales, conectados a los flujos globales, y que definen una determinada territorialidad. Adentrarse en su estudio requiere, por lo tanto, considerar tanto las dinámicas generales de la acumulación capitalista, como las particularidades que ésta asume en función de un régimen de acumulación específico y las particularidades de la actividad económica que la sustenta. En esta línea, las dinámicas de renovación urbana pueden hallarse en consonancia con los cambios en las regionalidades más o menos formulados, o en vías de desarrollo. Por lo tanto, con el propósito de advertir sobre los cambios en los patrones de producción de la desigualdad (que, según se ha mencionado, se corresponden con una progresiva reducción en la escala geográfica) resulta importante indagar sobre cuáles son las características que asume la regionalidad.

Siguiendo este esquema, la Ciudad de Buenos Aires ha observado una dinámica urbana de desarrollo urbano desigual, que dio lugar a una estructura socio-territorial organizada en dos sectores: hacia el norte de la Ciudad se dio un círculo virtuoso donde confluyeron la mayoría de las inversiones en infraestructura urbana, los usos residenciales, características morfológicas del suelo y una tendencia propia de los sectores de mayores recursos de localizarse allí. Por el contrario, hacia el sur se concentraron los equipamientos necesarios para la reproducción del conjunto de la ciudad, y donde se localizaron los usos industriales y portuarios de producción. Las áreas pericentrales cercanas al centro urbano observaron problemas ambientales derivados de estos usos y de la concentración de población. Más allá de las diferencias sociales al interior de

cada uno de estos estratos, existió cierto consenso en delimitar el eje norte – sur, como uno de los patrones básicos de la SSR de la CABA (Bravo, 1917; Torres, 1975 y 1999; Pírez, 1994; CEDEM, 2003; Gorelik, 2004; Grimson, 2008; Abba et. al., 2015).

La *regionalidad* o *lugaridad* que caracterizaba esta estructura socio-espacial respondió a un tipo de modelo de desarrollo económico y urbano basado en la ciudad industrial que de manera dependiente y subdesarrollada tuvo lugar en la CABA (y en su extensión metropolitana). Sin embargo, desde hace algunas décadas, se observa una reconfiguración de las dinámicas de acumulación que en la Ciudad contribuyen a definir nuevos arreglos geográficos. El modelo de industrialización con Estado Interventor se fue tornando obsoleto para dar lugar a un nuevo tipo de desarrollo económico y urbano. Las transformaciones en la *regionalidad* de la Ciudad de Buenos Aires (al compás de la reestructuración neoliberal, la apertura financiera, las tendencias de tercerización) derivaron en procesos de renovación urbana hacia el sur porteño, extensión de la centralidad, nuevas áreas de colonización del capital y el mercado. Por cuanto, constituye un interrogante establecer si de esto se deducen cambios en los patrones de segregación socio residencial.

El enfoque propuesto para el abordaje de la segregación, tal cual se mencionó, se orienta a responder cómo se produce la desigualdad socio-territorial en la actualidad. La formación de *regionalidad* es la instancia de condensación y localización espacial de los arreglos geográficos que resultan de la dinámica de acumulación capitalista: su unidad funcional. Por ende, indagar sobra las características particulares que esta *regionalidad* asume, implica, en primer lugar, adentrarse en conocer los modos de producción capitalista y las características de la actividad económica y; con ello, en segundo lugar, las lógicas inherentes de producción de la desigualdad.

En primer lugar, en relación a las nuevas características que asume la *regionalidad* local en función de la **dinámica de acumulación capitalista** que específicamente acontece en **el tiempo y el espacio (DACTE)**, y que tienen que ver con los procesos de renovación urbana en zonas peri-centrales o intersticiales, resulta pertinente indagar los siguientes aspectos:

- **Acerca del Estado y las políticas urbanas**. Considerando que en las ciudades latinoamericanas como Buenos Aires existe un bajo nivel de composición orgánica del capital y un subdesarrollo de las fuerzas productivas, el Estado es uno de los principales

agentes que inciden sobre el ordenamiento del suelo urbano. En este sentido, deben ser estudiadas las características que adopta la estatalidad local y el rol que asume en la producción de ciudad.

El Estado, a su vez, observa una reestructuración de sus funciones y un reescalamiento, en consonancia con los cambios en el orden global de la producción (Brenner, 2003), y un predominio de la política urbana desplegada por los gobiernos locales. Aspectos, estos, que deben tenerse en consideración para el estudio de las modificaciones en la *regionalidad*.

- **Acerca de los agentes** que participan en las lógicas de producción, circulación y reproducción de la *regionalidad* y cómo se modifica el entorno construido. Este elemento aporta a identificar la sistematicidad de las dinámicas urbanas, en la medida en que las acciones y relaciones sociales responden a una lógica articulada de valorización (donde existe una correspondencia entre producción, circulación y reproducción).

En segundo lugar, la estrategia para conocer las formas de producción de la desigualdad que de dichas DACTE se derivan, implica considerar cómo operan **las dinámicas de segmentación y coacción que jerarquizan el espacio urbano** y cómo limitan la localización de determinados grupos sociales. Esto requiere atención:

- **Acerca del aspecto social y subjetivo de la segregación**. Con esta perspectiva se incorpora la dimensión social y simbólica que opera sobre las instancias de renovación urbana en el sur porteño, considerando los procesos de valorización subjetiva del territorio. A su vez, la consideración de las representaciones sobre el paisaje y sobre la otredad permite identificar las barreras y límites que fragmentan socialmente al área, más allá de la cercanía.
- **Acerca de los impactos sobre el entorno construido y en la estructura de renta urbana.** Desde la TDGD, Smith (2012) concebía a la estructura de precios del suelo no como un factor de diferenciación, sino como la medida cuantitativa de las fuentes[25] que promueven dicha diferenciación (p. 147-149). Paralelamente, tal como se ha

[25] Según Smith (2012), las fuentes de diferenciación pueden ser funcionales (como el uso: residencial, comercial, recreativo, industrial) o sociales (clase y raza) (p. 148).

mencionado, el mercado del suelo residencial ha constituido la base de los estudios sobre SSR, partiendo de la Escuela de Chicago, sus posteriores críticas y actualizaciones para los casos locales (Topalov, 2006 [1978] y Jaramillo, 2009), hasta los trabajos recientes que tienen como principal referente institucional al *Lincoln Institute of Land Policy*[26]. Consecuentemente, un estudio que procure identificar tendencias de segregación o cambios en las mismas debe incorporar dentro de su análisis consideraciones sobre la estructura de renta urbana y sus cambios.

- **Sobre las luchas sociales** que se despliegan en el territorio. Dentro del repertorio de luchas sociales, Harvey (2007: 48 – 51) reconoce la importancia de las luchas que surgen directamente alrededor de la *regionalidad*: la geografía de las inversiones de infraestructura, la *territorialización* de la administración y la acción colectiva, la formación de alianzas de clase y las luchas por ventaja geopolítica (p. 50). Por lo tanto, esta perspectiva implica considerar las instancias de organización y movilización de los vecinos frente a las nuevas dinámicas urbanas que se proponen en la zona. Bajo este marco de tensión se derivan implicancias respecto de las formas de producción de la desigualdad.

ESQUEMA DE ABORDAJE Y ESTRUCTURA DE LA TESIS

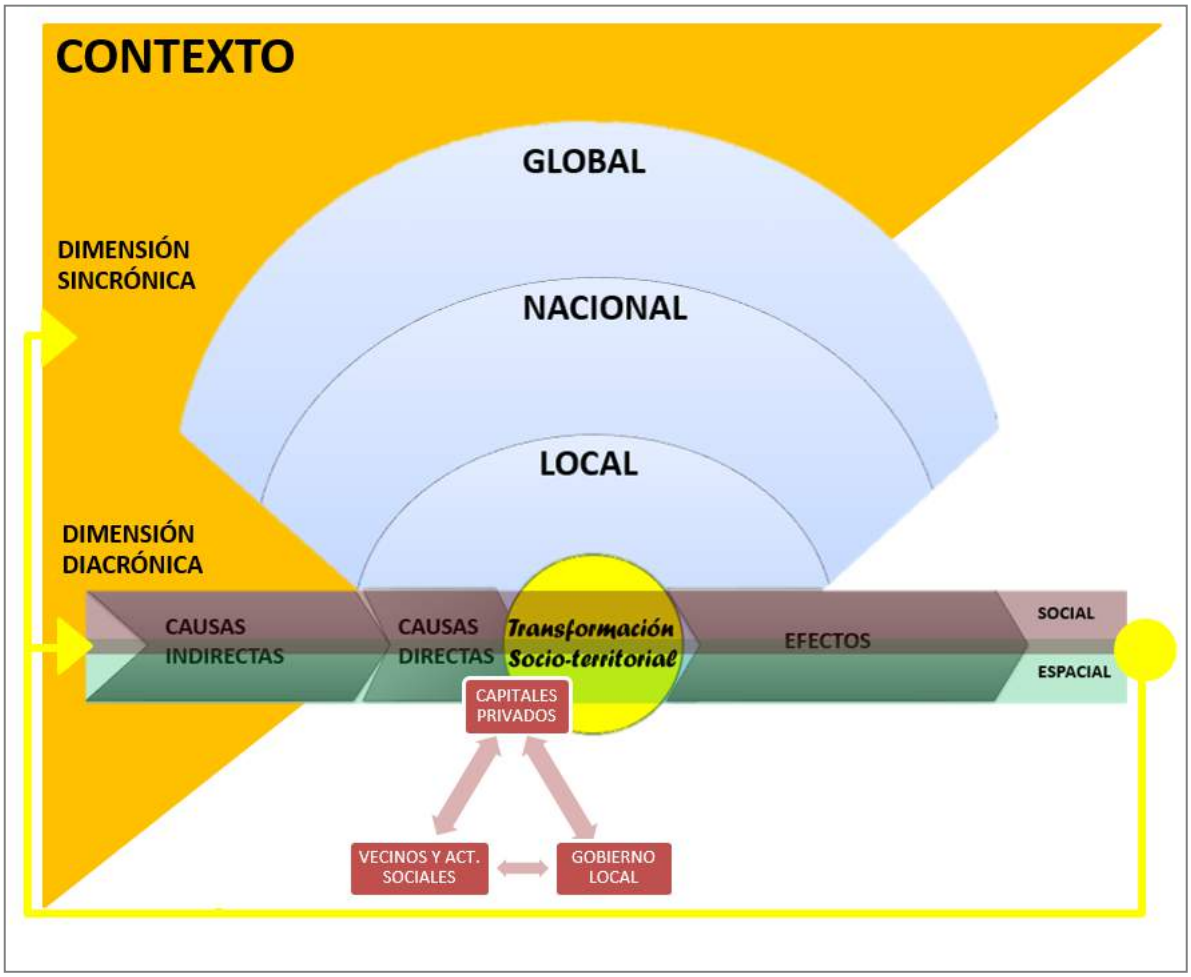
Recuperando algunos elementos del planteo teórico – conceptual, a continuación se presenta un Esquema analítico para el abordaje de las transformaciones socio-territoriales (que en este caso se circunscriben a procesos de renovación urbana) (Fig. 4). Dicho diagrama representa una estrategia para definir los ejes de indagación de los fenómenos urbanos vinculados al estudio en cuestión y exponer organizadamente los resultados alcanzados. Para ello se parte del supuesto

[26]El Instituto Lincoln reúne a académicos, profesionales, funcionarios públicos, asesores políticos, periodistas y ciudadanos interesados, con el objetivo de intercambiar información y mejorar la calidad del debate público. Es una entidad no gubernamental de alcance global. Para la Región de América Latina y el Caribe lleva adelante un Programa de investigación sobre uso, regulación y tributación del suelo urbano (Recuperación de Plusvalías; Tributación Inmobiliaria, Valuación y Catastros; Proyectos de (re)desarrollo Urbano a Gran Escala; Informalidad; Análisis de Mercados de Suelo Urbano; Dimensión Jurídica de las Políticas de Suelo) (Más información en http://www.lincolninst.edu/).

de atender al carácter multiescalar, multiactoral y pluridisciplinar de estos temas (Mignaqui, 2013).

Inicialmente, es posible identificar dos perspectivas epistemológicas que organizan a grandes rasgos la forma de interpretar los procesos sociales: por un lado, un enfoque diacrónico que remite a la evolución temporal; y, por el otro, un enfoque sincrónico, para considerar los elementos de ruptura que lo caracterizan como tal, procurando estudiar las relaciones causales de tipo lógicas, y los factores contextuales que inciden sobre éste (Padrón, 1998; Sautú et al., 2005; Hernández Sampieri, 2010). A su vez, dentro de estos enfoques operan otros elementos analíticos como las diferentes escalas geográficas, la articulación entre lo social y lo físico, y las tendencias coyunturales y estructurales. En función de este esquema, procuran repasarse los principales elementos a partir de los cuales pueden ser abordados los procesos de renovación urbana en el sur de la CABA, en tanto constituyen transformaciones socio-territoriales.

Figura 4. Esquema de análisis para las transformaciones socio-territoriales.
Fuente. Elaboración propia



Elementos de análisis

a. Los aportes del enfoque diacrónico

Bajo esta perspectiva pueden identificarse tendencias estructurales que hacen tanto a las particularidades del territorio, como a las lógicas estables propias de la acumulación ampliada del capitalismo. En este sentido, las transformaciones recientes en la zona pueden ser entendidas en relación a los legados derivados de la identidad del barrio, a su matriz productiva y a los cambios que se fueron sucediendo en la estructura urbana de la Ciudad desde los años setenta en adelante. Pero también es posible identificar tendencias coyunturales de tiempos anteriores que inciden en el hecho actual, operando como condicionantes o marcos contextuales (como las

huellas de la política, la formación de alianzas entre sectores sociales o el proceso de autonomización de la Ciudad).

b. Los aportes del enfoque sincrónico

Otro gran estructurador dentro del Esquema de la Figura 4 es la dimensión sincrónica, que hace referencia a las tendencias que acontecen en el presente. A partir de este enfoque se procura conceptualizar y analizar en profundidad las lógicas internas que se establecen entre estas tendencias, diferenciando las contextuales de las inherentes al caso. También bajo este enfoque se distinguen dinámicas estructurales y coyunturales.

Para el caso de análisis, estas tendencias pueden encontrarse en las reestructuraciones de la política neoliberal y en las tendencias del capitalismo global profundamente estudiadas, que a su vez tienen una reinterpretación en las economías de capitalismo dependiente de la región latinoamericana. Asociado a ello se destacan las nuevas formas productivas, con una mayor participación del sector servicios y el despliegue de actividades de monitoreo y control de la producción manufacturera localizada en áreas periféricas más rentables. Tal como sostiene Susana Murillo (2013), es necesario evitar substancializar en un individuo y su entorno un proceso de enorme complejidad como el estado de situación actual de la Ciudad de Buenos Aires:

> *La administración de una ciudad en el mundo actual no expresa meramente los caprichos o dificultades personales de quien está investido del poder ejecutivo; los individuos con sus dificultades, aciertos, omisiones y arbitrariedades existen. Sin duda. Pero ese complejo de acciones no puede darse jamás, si no hay condiciones para ello. Y las condiciones de posibilidad de estas prácticas conforman una trama histórico-social sobre la que es necesario abrir el debate (p. 25)*

c. Las miradas multiescalares

Atravesando ambos enfoque de análisis (los diacrónicos y sincrónicos), en los estudios geográficos se tornan cada vez más necesarias las consideraciones multiescalares.

Las diferentes escalas no solamente circunscriben las relaciones sociales dentro de límites geográficos determinados, sino que constituyen un momento activo, socialmente producido y políticamente disputado de aquellas relaciones (Brenner, 2003: 29). Sin embargo, los efectos del progresivo avance científico-tecnológico sobre los medios de circulación y comunicación

conducen a una influencia creciente entre las dinámicas locales y las globales. He aquí las nociones de globalización y glocalización establecidas tanto para describir el carácter del Estado, de los flujos económicos, de los actores sociales e institucionales (Robertson, 1992; Castells y Borja, 1997; Beck, 1998; Bauman, 1999; Sassen, 2001; Brenner, 2003). Sin embargo, no se trata sólo de una comprensión de los efectos de la globalización sobre las áreas locales. Resulta importante considerar las características propias de lo local y cómo se reconfiguran en base a las influencias globales; y cómo, a su vez, construyen desde su especificidad: el carácter capitalista dependiente de las economías latinoamericanas, los altos niveles de informalidad, la debilidad de las fuerzas productivas locales y de las institucionalidades políticas, las características del mercado inmobiliario, entre otros (Pradilla, 1983 y Jaramillo, 2009).

d. Lo urbano como una articulación entre lo físico y lo social

Bajo la dinámica de acumulación capitalista que se desarrolla en un determinado tiempo y espacio, la urbanización y la forma que ésta asume responde a las características de las relaciones sociales de producción, reproducción y circulación desplegadas. La ciudad puede ser comprendida como una sociedad local que se caracteriza por una relación particular con el territorio: la aglomeración con base en la división social del trabajo (Pírez, 1995: 3). No obstante, los temas urbanos involucran la articulación de dimensiones sociales y físicas, que si bien no se encuentran disociadas en la realidad, pueden resultar susceptibles de diferenciación analítica. Esta distinción resulta relevante en tanto remite a una de las dificultades epistemológicas que surgen al atender a estas cuestiones. Autores como Lefebvre (1974), Santos (1996) y Soja (1997) han reflexionado en torno a los límites y desafíos de las estructuras disciplinarias clásicas (sociología, geografía, psicología) entendiendo que el espacio no es ni una cosa ni un sistema de cosas, sino una realidad relacional: cosas y relaciones juntas. Existe una "dialéctica de la triplicidad" que sostiene a los hechos y al ser: la historicidad, la socialidad y la espacialidad. En tanto los hechos deben estudiarse simultáneamente como históricos, sociales y espaciales o geográficos.

Esta diferenciación no solo es relevante en términos epistemológicos, sino que también conforma una clave explicativa para entender el impacto de las nuevas dinámicas de la globalización neoliberal sobre la relación *espacio urbano – formas sociales de producción*; y con

esto, sobre los procesos de renovación urbana. El espacio pierde progresivamente su condición fija de soporte de la producción capitalista para tornarse un elemento más para la valorización (Carlos ,2008).

A su vez, resulta un componente de análisis igualmente valioso para reflexionar sobre los cambios en los patrones de segregación socio-residencial a lo largo de la historia de las ciudades, dado que estos responden, asimismo, a variaciones en la relación entre distancia social y distancia espacial en sintonía con los diversos modos de producción dominantes (Burgess, 2009). Tal como fue señalado precedentemente, en la sociedad pre-industrial la distancia entre clases sociales era sustancial, pero la distancia espacial era corta. En la sociedad industrial, con la aparición de las clases medias, la distancia social se acortó pero la distancia espacial se agrandó y replicando generalmente el gradiente social. En la sociedad post-industrial la distancia social se ha vuelto a ampliar y la brecha entre ricos y pobres ha alcanzado cifras inéditas (Burgess, 2009; Donzelot, 2012; Kozac, 2012). Siguiendo esta línea de reflexiones, atender a las diferentes formas que asume la relación entre las distancias sociales y las distancias espaciales aporta a identificar las tendencias de segregación que construyen los grupos sociales entre sí.

e. El entramado de actores locales

Finalmente como un eslabón más hacia la base empírica, y atravesado por los elementos precedentemente señalados, se identifican las intervenciones directas que se ejercen sobre el territorio: la dinámica urbana de interacción entre los actores sociales y los efectos o consecuencias (que en un contexto diferente pueden ser entendidos en tanto causales de otros eventos). Alude a entender a los procesos sociales dentro de un problema más general del "arraigo material" o "*embedded material*" (Polanyi, 1957) en la trama de la vida.

Los actores locales (ya sean individuales o colectivos) tienen la particularidad de que se reproducen como tales predominantemente dentro del ámbito local y tienen capacidad para determinar los procesos locales. Al abordar los procesos urbanos analizando el entramado de actores, también se hace presente la multiescalaridad dado que existen actores que se reproducen en niveles mayores (nacionales, regionales) pero que determinan fuertemente el ámbito local o intralocal (Pírez, 1995).

El abordaje de esta dimensión en el estudio de las transformaciones socio-territoriales implica entender el entramado de actores que intervienen, sus estrategias, intereses y mediaciones simbólicas que operan (y que pueden responder a ámbitos mayores); junto a las representaciones, discursos, construcciones ideológicas, etc.

Presentación de los resultados y estructura de capítulos

En correspondencia con el esquema presentado, la Parte I alude a la contextualización diacrónica y sincrónica del proceso de renovación urbana en el Sur de la Ciudad, identificando primeramente las causas indirectas.

El Capítulo 1 propone una contextualización global siguiendo una perspectiva sincrónica y multiescalar a fin de comprender el caso local dentro del entramado mayor de las dinámicas mundiales. Se analizan los alcances territoriales de las tendencias globales de reestructuración neoliberal: flexibilización productiva, reformas institucionales y nuevo repertorio de políticas públicas, emergencia de las actividades terciarias en los centros urbanos (tanto las precarias como las del terciario avanzado), creciente financiarización de la producción urbana, tendencias de mercantilización de los bienes urbanos en aumento e intensificación de la polarización social (Harvey 1976, 1983, 2005, 2007; Beck, 1998; Bauman, 1999; Sassen, 1999; Ciccolella, 1999; Prevot-Schapira, 2001, De Mattos, 2007 y 2010).

El argumento principal del presente capítulo sostiene que las transformaciones profundas y estructurales observadas en la zona de estudio responden a los procesos de desarticulación del patrón de acumulación capitalista basado en la industrialización y la intervención estatal. Frente a ello, la reestructuración neoliberal introduce cambios en las dinámicas de producción y reproducción social (Topalov, 1979; Spin Andersen, 1993; Offe, 1990; Theodore, Peck y Brenner, 2009), y en la morfología urbana de las ciudades (a partir de una tendencia de retorno a los centros urbanos y de expansión metropolitana fragmentada) (Borja y Castells, 1998; Carrión, 2001). En las ciudades latinoamericanas estos procesos y transformaciones impactan de manera particular, al tiempo que se despliegan dinámicas propias (Jaramillo, 1988, Pradilla, 2011 y 2013, De Mattos, 2015)

La lógica multiescalar y sincrónica destacada en el Capítulo 1 supuso, por lo tanto, enfatizar en los elementos económicos, sociales y políticos del orden de lo global que inciden sobre el territorio bajo estudio. No obstante, también resulta importante advertir cómo desde lo local se incorporan y metabolizan dichas tendencias, y de qué manera influyen las particularidades del área y su historia sobre los procesos de cambio estudiados. En el Capítulo 2 se rastrean algunas de las claves explicativas de este recorrido: en la tradición agroexportadora del área a razón de su cercanía al Río Matanza-Riachuelo, la radicación de los sectores populares a partir del desarrollo de estrategias de producción social del hábitat, la posterior desarticulación del entramado industrial y las políticas de construcción de viviendas sociales, entre otros (Chiozza, 1984; Pírez, 1994; Torres, 1999; Gutman y Hardoy, 2007; Herzer et al., 2008 y 2011; Gorelik, 2013). En efecto, por encima de las recientes tendencias globales opera sobre el sur porteño un proceso de transformación estructural que responde a dinámicas urbanas locales.

En este capítulo se hace foco en la trayectoria del desarrollo urbano de la zona sur, en su articulación con el resto de la ciudad, a partir de su historia y sus características específicas actuales. Ello supone integrar al análisis la dimensión diacrónica del espacio, atendiendo al proceso de urbanización del sur de la Ciudad, las huellas de la política, las dinámicas de los sectores sociales y demás aspectos que contribuyeron a configurar determinados patrones de distribución de la población en la CABA (Yujnovsky, 1984; Oszlak, 1991; Blaustein, 2001; Ballent, 2005; Rodríguez y Di Virgilio, 2011). Sobre ese marco, se advierte sobre algunas intervenciones y políticas urbanas que aportaron a la definición del patrón de segregación sectorial que tradicionalmente dividió a la Ciudad en sentido norte-sur.

Finalmente, la Parte I concluye con el Capítulo 3, en el cual se espera complementar el abordaje sobre el rol del Estado del capítulo anterior, indagando de qué modo fueron pensados los problemas vinculados a los desequilibrios territoriales del desarrollo urbano porteño. Se repasan los Planes y Proyectos más relevantes en los que se planteó la temática, considerando las particularidades históricas de cada momento y los paradigmas urbanos predominantes en el campo disciplinar y profesional que enmarcaron las diferentes propuestas. Se presenta un breve repaso de las políticas urbanas orientadas a la revitalización del sur de la Ciudad, en sintonía con la desarticulación del tejido productivo y la promoción de la residencialización exclusiva. Se

analizan con mayor detenimiento las intervenciones urbanas desarrolladas desde finales de 1990, a partir de la creación de la Corporación Buenos Aires Sur y la formulación inicial del Plan Urbano Ambiental. En este contexto se introducen las Políticas de Distritos Creativos. Estas vienen acompañadas de una reestructuración del aparato burocrático estatal del GCBA y de una profundización de su rol como facilitador de la acumulación capitalista.

La parte II hace referencia a las causas directas que infieren sobre los cambios socio-territoriales del área, procurando así articular reflexiones sobre los cambios en las formas de producción de segregación que se deducen de los procesos de renovación urbana de la zona. Los tres capítulos siguientes aluden al Distrito Tecnológico, identificado como el caso de estudio, centrando la atención en el entramado de actores que inciden y participan de las nuevas dinámicas urbanas desplegadas en el Barrio del DT. Para el caso de análisis dicho entramado se encuentra conformado por: el gobierno local (cuyas intervenciones impactan sobre las dinámicas de capitalización de las rentas urbanas y promueve la radicación de nuevas unidades económicas asociadas a las actividades creativas); las nuevas empresas creativas (de pequeña escala, escaso número de RRHH y alquilan la mayoría de los inmuebles donde operan); los desarrolladores urbanos (Impulsando nuevas características constructivas y estilos arquitectónicos, orientados al alquiler); y, por último, los vecinos (que refuerzan las tendencias de cambio o las rechazan).

Asimismo, los capítulos 4, 5 y 6 que componen este segundo apartado fueron desarrollados procurando retomar la propuesta de Lefebvre (2013) [1974] de distinguir tres dimensiones espaciales o momentos del espacio social: un espacio concebido, uno percibido y, por último, aquel de carácter vivido[27].

El Capítulo 4 centra su atención en la estatalidad y alude a los supuestos del desarrollo urbano que sostienen a la política del Distrito Tecnológico. En primer lugar, se reflexiona sobre el diseño

[27] Con relación al primero: 1) Representación del espacio (espacio concebido): "se vinculan a las relaciones de producción, al orden que imponen y, de ese modo, a los conocimientos, signos, códigos y relaciones frontales". En esta dimensión reaparece la concepción e interpretación de la realidad y su contribución a la generación de una representación del entorno que habita un sujeto, es el espacio mental, pensado. 2) Práctica espacial (espacio percibido): "engloba la producción y reproducción de lugares específicos, tipos y jerarquías de lugar, y conjuntos espaciales propios de cada formación social". Se hace referencia aquí a lo expuesto a los sentidos, a lo manifestado, a las formas del espacio geográfico, al espacio físico-material. 3) Espacios de representación (espacio vivido): "expresan (con o sin codificación) simbolismos complejos ligados al lado clandestino y subterráneo de la vida social, pero también al arte (que eventualmente podría definirse no como código del espacio, sino como código de los espacios de representación)" (Lefebvre, 2013: 92).

de la política considerando las perspectivas teóricas y conceptuales sobre economía de aglomeración (Alfred Marshall, 1890). También se abordan las cuestiones vinculadas a la implementación del DT en el territorio, a las estrategias específicas para el fomento de la actividad TIC y a las estrategias de marketing urbano.

El capítulo 5 refiere a las transformaciones sobre el entorno construido que se derivan de las nuevas dinámicas urbanas del Barrio del DT. Se identifican las nuevas características constructivas, hacia quiénes están dirigidas, quiénes son los actores económicos que intervienen y cómo lo hacen. Esto conduce a un estudio de los procesos de valorización objetiva del territorio en cuestión, que tienen lugar a partir de la creación del Distrito Tecnológico y que pueden verificarse a partir de los cambios en la estructura de renta urbana. Esta perspectiva de abordaje lleva a entender la producción del espacio urbano como una dimensión económica dentro del proceso de acumulación, y no sólo como una condición para la misma (Alessandri Carlos, 2008, p. 8).

A su vez, se reflexiona sobre las consecuencias sociales que se derivan de estas nuevas dinámicas de urbanización en términos de segregación.

Finalmente, el Capítulo 6 procura adentrarse en el carácter vivido del espacio social. Con esto se introduce una última dimensión de análisis, vinculada a las dinámicas sociales y comunitarias del barrio. Con esta perspectiva se incorpora la dimensión simbólica que opera sobre la renovación urbana del caso de estudio, considerando los procesos de valorización subjetiva del territorio (Lefevbre, 1976; Bourdieu, 1997; Moraes y Dacosta 1984; Sabatini, 2003; Hiernaux y Lindón, 2006; Segura, 2010). De esta manera se espera completar el repertorio de elementos que constituyen el entramado de actores sociales que operan de manera directa sobre las transformaciones socio-territoriales.

Finalmente, se incorpora un último apartado que corresponde a las reflexiones finales producto de los resultados alcanzados y con ello se completa el Volumen I de la presente Tesis. Por su parte, en el Volumen II se desarrollan en profundidad las cuestiones metodológicas que sustentaron el trabajo investigativo y se adjuntan materiales ampliatorios de los capítulos.

PARTE I

CONTEXTUALIZACIÓN TÉMPORO-ESPACIAL DEL SUR DE LA CIUDAD

CAPÍTULO 1

CONTEXTO GLOBAL. REESTRUCTURACIÓN NEOLIBERAL, POLARIZACIÓN SOCIAL Y CAMBIOS EN LA MORFOLOGÍA URBANA DE LAS CIUDADES

PRESENTACIÓN

A partir de la década del setenta el sur de la ciudad de Buenos Aires comienza a experimentar un proceso de desindustrialización y despoblamiento. Esta trayectoria particular de la zona, que será profundizada en el capítulo II, se inscribe dentro del marco mayor que suponen las tendencias universales de la acumulación capitalista vinculadas, a la desarticulación del régimen fordista con intervención estatal y al avance de un patrón postfordista neoliberal.

A nivel mundial, las transformaciones estratégicas de salida a la crisis de acumulación del régimen keynesiano – fordista redundaron en un nuevo proceso de mercantilización, o remercantilización de las relaciones, intercambios y bienes (Topalov, 1979; Spin Andersen, 1993; Offe, 1990). Bajo el discurso teórico – ideológico sustentado en los principios del liberalismo económico (Hayek, 1944; Friedman, 1962), se articuló un nuevo estilo de gobernanza con el desarrollo de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación (TIC), al servicio de la globalización neoliberal. Se desmantelaron varios arreglos institucionales que configuraron al estado intervencionista, para substituirlos por otros más favorables al libre juego de la oferta y la demanda. Estos movimientos respondieron a la racionalidad liberal, a la búsqueda de expandir mundialmente los circuitos económicos y al desarrollo de nuevos instrumentos que posibiliten la circulación de dinero y activos.

Este proceso contempla varias aristas que serán revisadas a lo largo del capítulo: desregulación de los mercados, descentralización de los poderes políticos centrales y globalización política (Lees, 2011 y Peck, 2012), lógicas de acumulación en un espacio global, financiarización global de la dinámica económica, generalización de la mercantilización económica y social, descomposición internacional de los procesos productivos y transición desde una sociedad de productores a una sociedad de consumidores (De Mattos, 2015, p. 274).

Soja (1997) retomando a Lefebvre (quien señalaba la “dialéctica de la triplicidad” del espacio urbano), emplea el concepto de “trialectica” para referir al equilibrio de los tres aspectos fundamentales que sostienen a los hechos y al ser: la *historicidad*, la *socialidad* y la *espacialidad.* Partiendo de esta propuesta, se procura abordar el contexto global de las transformaciones socio-territoriales que vienen teniendo lugar en el sur porteño, atendiendo a estos tres aspectos:

En primer lugar, desde la perspectiva histórica se hace foco en las dimensiones estructurales asociadas a las formas y modos de producción capitalista. Frente a ello, la desarticulación del sistema de producción fordista en las principales ciudades se vio acompañada de una consecuente terciarización de la matriz productiva, tanto de actividades con baja composición orgánica de capital y bajo nivel de calificación como de los servicios avanzados. En sintonía, se observan enérgicos esfuerzos por parte de los gobiernos a fin de fomentar el desarrollo de estas actividades, en el marco de una creciente competencia interurbana por captar inversiones de capital.

En segundo lugar, desde la perspectiva social se entiende que los cambios en la matriz productiva orientados hacia la terciarización impactan en el mercado de trabajo, contribuyendo a las tendencias de polarización y segmentación que se vienen registrando en el marco del proceso de desregulación y liberalización de la economía. Pero también lo hacen en el plano de la integración social urbana ya que surgen nuevas formas de desigualdad, como las relacionadas con la concentración de actividades intensivas en conocimiento e información (Finquelievich, 1998: 78).

En tercer lugar, las transformaciones de índole espacial se verifican en la morfología urbana tanto de las principales ciudades como de las áreas metropolitanas que las contienen. Éstas responden a tendencias crecientes de fragmentación del espacio urbano y micro-segregación, tanto en áreas metropolitanas periféricas como centrales. En esto han incidido las políticas urbanas de índole local y nacional, en sintonía con la mayor preponderancia del mercado inmobiliario en el ámbito local.

Finalmente, este proceso global que contextualiza a las transformaciones recientes en el sur porteño se encuadra en procesos generales propios de la dinámica de acumulación ampliada del capital; pero se inscribe de manera particular en las ciudades latinoamericanas, y a su vez, en cada una de estas. Las formas físicas del crecimiento urbano en el contexto de la globalización, deben también ser analizadas a partir de las contradicciones que se presentan en los ámbitos globales y locales (Borja y Castells, 1998). *"La globalización no determina una lógica única de espacialización de las actividades, existen formas específicas ligadas a los procesos endógenos de producción de la ciudad*" (Provot-Schapira, 2000: 407).

En este sentido, atendiendo a la complejidad de los fenómenos urbanos dada su multiescalaridad, multiactoralidad y su pluridimensionalidad, a continuación procuran integrarse los diversos niveles de análisis que atraviesan al territorio: las escalas geográficas; los aspectos propios de la estructura social y la coyuntura; y los procesos correspondientes a temporalidades anteriores, que continúan ejerciendo su influencia y condicionando a la estructura actual.

DINÁMICAS HISTÓRICAS

La larga marcha de la desarticulación productiva en las ciudades, el avance del terciario y de los negocios financieros e inmobiliarios

La creciente movilidad geográfica de los capitales a escala global, posibilitada por el desarrollo de las TICs, implicó una reestructuración de la dinámica productiva en el orden económico mundial y, a su vez, cambios en las dinámicas de urbanización. Al respecto, algunos autores enfatizaron sobre los cambios acaecidos en los modos de producción, tras el avance del desarrollo tecnológico y de las comunicaciones (Bell, 1973; Castells, 1995; Dantas, 1999; Freeman y Louça, 2002); otros, han centrado su atención en las políticas de flexibilización y desregulación económica que posibilitaron esta reestructuración, originadas tras la entrada en crisis del modelo industrial fordista con intervención estatal y el avance de las ideas neoliberales (Offe, 1990; Theodore, Peck y Brenner, 2009). Algunos refieren a este proceso como globalización (Friedmann, 1986; Sassen, 1991/1999; Hall, 1996; Robertson, 1998; Bauman, 1999), y otros critican el concepto señalando que el proceso de mundialización del capitalismo se ha iniciado ya desde el SXV y que no constituye una novedad (Pradilla, 2013 y Ferrer, 1998). Según esta última perspectiva la noción de globalización opera como un mito ideológico del neoliberalismo visibilizando solo el aspecto “amable” del desarrollo tecnológico de los medios de comunicación y circulación.

Más allá de los matices, lo cierto es que todos los autores reconocen un impacto en el sistema productivo mundial y en orden económico. Esta reestructuración estuvo caracterizada por el paso de una producción espacialmente concentrada a una flexible, y con ello, a una nueva división del trabajo e internacionalización del capital financiero. Tanto Smith (2006: párr. 20)

como Harvey (2004: 86) recuperaron la frase marxista sobre *la aniquilación del espacio por el tiempo*[28] para señalar los alcances espaciales de este desarrollo tecnológico sobre los medios de producción y de circulación. Según estos autores, dichas transformaciones representan una modificación profunda en las condiciones generales del régimen de acumulación, en las relaciones y en las formas de producción a razón del decaimiento en los costos de trasporte y la reducción de las barreras de mercado.

La producción de bienes tangibles se organiza, cada vez más, a partir de una constelación articulada e interactiva de grandes, medianas y pequeñas empresas fabriles, comerciales, financieras y de comercialización, distribuidas alrededor del mundo. El desarrollo informacional sígnico interviene al servicio de la producción material, posibilitando la maximización de los beneficios a partir de la deslocalización del proceso productivo en las zonas más rentables del mundo. Esta deslocalización tiene como centro a una compañía que domina el producto y el proceso a partir de tecnologías estratégicas (radicada mayormente en los países centrales).

Se deriva de este proceso la exacerbación de la división mundial del trabajo entre las zonas que asumen las funciones de producción material (a razón de los bajos costos de producción que exigen) y las que engloban las funciones de supervisión, dirección y administración y sostienen y capitalizan el desarrollo tenológico (Neffa, 1990; Ferrer, 1998; Bauman, 1999).

Derivado de estos procesos se reconocen también cambios profundos y estructurales en las dinámicas de urbanización en las ciudades metropolitanas, vinculadas al avance del sector terciario sobre el primario. Por un lado, las nuevas estrategias de tercerización de los procesos productivos al interior de las unidades económicas refuerzan el valor de la ciudad como espacio físico clave para el desarrollo de las economías de aglomeración. Es decir, la ciudad como el espacio donde se conjugan soportes materiales concentrados necesarios para la producción y reproducción social. Consecuentemente, crecen las tendencias de urbanización planetaria: en 1900 el 10% de la población mundial vivía en Ciudades, en 2007 esa proporción ascendió a 50% y se estima que para 2050 llegará al 75% (Brenner, 2013).

[28]Marx, en su fragmento "Sobre las máquinas" expuesto en la obra "Elementos fundamentales para la crítica de la economía política 1857 -1858 (*Grundrisse*) expresaba bajo esa frase la idea de que se avanza en una transformación del capital fijo de medio de producción a fuerza productiva.

Por el otro, las comunicaciones virtuales pueden desarrollarse pero requieren de un conocimiento previo, y muchas de ellas de un cierto nivel de presencia física: el capital móvil requiere de capital fijo. Las ciudades centrales continúan detentando su importancia estratégica y en ellas se desarrolla una nueva infraestructura de servicios y comunicaciones concentrada para desempeñar las funciones de comando que demanda la producción a escala global[29] (Sassen, 1999; Lash y Urry, 1994), pero ahora asociadas a nuevas centralidades metropolitanas (Gottmann, 1961; Ciccolella, 1999; De Mattos, 1997 y Ascher, 1995). Producir los nuevos tipos de bienes exige insumos más especializados, una diversidad nueva, con niveles mucho más altos de intensidad de información y diseño. Por su parte, una cantidad creciente de los servicios que se demandan adoptan el carácter de prestaciones singulares, de muy baja frecuencia. En este sentido, en las ciudades concentran servicios al productor; pero además ofrecen servicios al consumidor de alta calidad para los empleados de las empresas (comercios, instalaciones deportivas, pubs, restaurantes).

Esta tendencia de urbanización planetaria se encuentra asociada también al crecimiento del mercado de bienes raíces y del financiero, por un lado; y de la articulación entre ambos, por el otro.

El avance sobre los negocios inmobiliarios no representa una novedad del contexto global neoliberal actual. Tempranamente Lefevbre (1970) señalaba que el sector inmobiliario cumplía una función esencial en la supervivencia del capitalismo, en la medida en que ofrece una salida a los inversores privados en los momentos en que el sector productivo no ofrece condiciones atractivas para la valorización de sus capitales. En esta línea Harvey (2001), también argumentó sobre cómo la producción del espacio es la clave a partir de la cual el capitalismo históricamente sobrevive a sus crisis de sobreacumulación, siendo un medio clave para absorber los excedentes de capital y trabajo, permitiendo evitar las devaluaciones sistémicas. Las inversiones en infraestructura física y social (como por ejemplo, redes de transporte y comunicaciones) ejercen una función muy particular en la dinámica de acumulación del capital debido a los largos períodos de trabajo y de rotación (su valor tarda muchos años en realizarse a través de la

[29]Saskia Sassen (1999) que señala que el eje dinamizador de las ciudades globales se encuentra en los servicios avanzados vinculados a la producción. Las firmas que operan a nivel mundial necesitan la infraestructura de información y comunicaciones de avanzada y los mercados de recursos humanos que generalmente solo las grandes ciudades o metrópolis pueden ofrecer.

actividad productiva a la que contribuye). Define a este comportamiento particular de la construcción como una solución de *ajuste espacio-temporal* del capitalismo, que implica la reestructuración territorial como una de las principales formas de absorción del excedente económico generado. El avance del desarrollo inmobiliario, por lo tanto, constituye una dinámica de urbanización histórica que se encuentra también articulada a los ciclos económicos del capitalismo y del conflicto social (Sevilla Buitrago, 2010).

No obstante, bajo el período actual, éste asume un carácter novedoso por su imbricación con las lógicas de valorización financiera y especulativa. En los últimos años aparecieron innovaciones institucionales que incidieron en la financiarización de este sector y que permitieron la conversión de los bienes inmuebles en activos financieros, mediante la titularización de los mismos. Comenzó a ganar fuerza un circuito intermediado y titulizado, en reemplazo del circuito directo y no titulizado que había sido el mecanismo dominante en la fase anterior. Así, al posibilitar al inversor no invertir de manera directa en los mercados reales de construcción urbana y, por lo tanto, no tener que poseer objetos físicos, se le da la posibilidad de transformar un activo real e inmóvil en un activo financiero y negociable. Esta innovación a su vez permitió que los bienes inmuebles puedan pasar a formar parte de carteras o portafolios de inversiones bursátiles, transables en los mercados de valores y que, se conviertan, a su vez, en el medio para generar nuevos ingresos y flujos financieros (De Mattos, 2015: 290-291).

Asimismo, las inversiones en construcción, al ser de largo plazo, exigen para su funcionamiento cierta combinación de intervención estatal y de capital financiero. El contexto actual se encuentra determinado por un patrón de gobernanza que cede ante las medidas orientadas a facilitar la inversión y la acumulación del capital privado; y consecuentemente, los bienes urbanos a construir pierden su interés social. La actividad de producción del entorno construido se torna especulativa.

En este contexto, entonces, el mercado inmobiliario pierde conexión con la economía real y algunos autores coinciden en vincularlo más con las actividades especulativas de la economía financiera. Esto se desarrolla bajo un marco de complejización del sistema de préstamos y finanzas y de proliferación del dinero circulante, en estrecha vinculación con la globalización y la desregulación de los mercados (Chesnais, 2004), que impacta fuertemente en el mercado

inmobiliario. Se intensifica, entonces, un movimiento multiforme de acoplamiento entre el campo de las finanzas y la promoción inmobiliaria: participación creciente de los inversionistas institucionales, apertura del capital de los principales desarrolladores, creación o adquisición de firmas inmobiliarias por holdings financieros, etc. (Rodrigo Andrés Cattaneo Pineda, 2011).

No se trata de una contradicción entre la actividad productiva y la financiera en el sentido evolutivo, ya que el crecimiento de las finanzas proviene de la diversificación de actividades e inversiones de ganancias acumuladas a partir del proceso productivo (Quintana, 2014, p. 12). La nueva clave de la valorización del capital por parte de los grupos económicos es la diversificación de inversiones: divisas, materias primas, inmuebles, seguros y derivados. En términos de De Mattos (2015), se consolida un nuevo patrón económico, *sistémico financiarizado* (p. 279).

Particularmente las inversiones inmobiliarias ayudan en la diversificación de los portafolios de inversión y a reducir la volatilidad, por su baja correlación con los activos tradicionales (Daher, 2013). En esta línea es que cobra sentido la articulación entre las actividades financieras e inmobiliarias (Soros, 2008 y Krugman, 2012), que se logra a partir de un abanico de estrategias de diversos niveles de complejidad:

En el extremo más complejo, por ejemplo, se destaca el caso de EEUU donde proliferaron una variedad de instrumentos financieros que establecieron una articulación compleja ente las hipotecas de bienes inmuebles y las inversiones: hipotecas *subprime*, préstamos para vivienda *Alt-A*, créditos *"ninja" -no job, no income, no assets- . Esto fue posible a finales de los noventa, cuando se avanzó en la* desregulación de la actividad bancaria (conocido como "Ley *Citigroup*", que abaló la fusión de los bancos de ahorros con los de inversión) (Krugman, 2012: 74). Muchos de estos instrumentos y operatorias son los que más tarde explicarán las crisis de las burbujas en el mercado de la vivienda de 2008[30], precedidas por las de Irlanda y España.

En los extremos más simples de los mecanismos de financiarización de las ciudades, es posible reconocer los nuevos desarrollos de unidades de negocios inmobiliarios, como las inversiones del capital financiero a la construcción de edificios corporativos, de condominios, barrios cerrados y

[30] Las bajas tasas de interés hicieron subir los precios de las vivienda, los prestamistas relajaron sus estándares porque no se preocuparon por la calidad de sus préstamos puesto que no se quedaron con ellos, vendiéndolos a inversionistas que no entendían lo que compraban (Krugman, 2009).

otros complejos de ocio y consumo, *condohoteles*, *condodepartamentos*, o inversiones indirectas en m2, entre otros[31].

Más allá de las marcadas diferencias entre las distintas prácticas de inversión, la *titularización inmobiliaria* constituye uno de los elementos básicos en la financiarización de la ciudad, ya que permite convertir los bienes de propiedad en títulos negociables en el mercado de valores. El momento actual indica una transformación en el modo en que el capital financiero se realiza en la metrópolis con el pasaje de la aplicación del dinero acumulado del sector productivo industrial al sector inmobiliario. Consecuentemente, la producción del espacio urbano se ciñe con mayor fuerza a la lógica de la propiedad privada y de la realización del valor como bien de cambio y pierde su sentido uso como condición de la realización humana. (Alessandri Carlos, 2008).

Las ciudades latinoamericanas a la luz del nuevo contexto de globalización neoliberal

En el caso de las ciudades latinoamericanas, las dinámicas universales del capitalismo a nivel mundial impactan sobre la Región configurando una nueva forma de dependencia, caracterizada por la internacionalización del capital concentrado con hegemonía del capital financiero. Ello responde a la dinámica del desarrollo desigual y combinado que fija las relaciones entre la economía y el territorio urbano (Pradilla, 2009) y a la existencia de una "dependencia de la trayectoria"[32] en el avance neoliberal (Theodore, Peck y Brenner, 2009).

Desde la teoría de la dependencia (referentes de la CEPAL; Cardoso y Faletto, 1969; Castells, 1972) se señaló una relación de dependencia estructural que determina el orden social de los países periféricos, dado que el proceso de desarrollo industrial capitalista fue tardío (un siglo y medio posterior al de Europa y EEUU) e insuficiente. A su vez, otros referentes como Singer (1973) y Pradilla Cobos (1984) complejizaron la Teoría de la dependencia incorporando reflexiones vinculadas al carácter imperialista del capitalismo. Por su parte, otras perspectivas

[31] Dentro del esquema de condo-hotel o condo-departamento, el inversor compra un título de propiedad horizontal, que se explota en un pool de habitaciones hoteleras. Lo puede comprar cuando el hotel es recién un desarrollo en boca de pozo o cuando está terminado.

[32] Esta refiere a que el resultado de un proceso depende de la secuencia completa de decisiones tomadas por los actores a través del tiempo, y no solo de las condiciones del momento. En este sentido, los programas neoliberales de reestructuración capitalista se implantan en contextos político institucionales previamente modelados por regulaciones, prácticas institucionalizadas y acuerdos políticos establecidos con anterioridad. Estas configuraciones particulares impactan sobre el alcance y trayectoria que suponen las reformas.

centraron su atención en la estructura social local y en particular señalaron que la debilidad de las fuerzas productivas y los problemas de subdesarrollo en las sociedades latinoamericanas responde al carácter monopolista de la propiedad agraria.

Consecuentemente, la posición históricamente dependiente de las sociedades latinas lleva a que el proceso de internacionalización del capital bajo el contexto actual de globalización neoliberal también impacte de una manera particular. A continuación se detallan algunas de estas cuestiones:

En primer lugar, en cuanto a las formas de producción de la urbanización, no reconoce una correspondencia *vis a vis* con la ecuación que se desprende de los enfoques vinculados a la teoría regulacionista (Aglietta, 1979; Jessop, 1999) de "mercantilización, des-mercantilización y actual re-mercantilización"; en consonancia con los tres momentos fundamentales: urbanización liberal, urbanización en relaciones de bienestar, y la actual urbanización en condiciones de reestructuración neoliberal. Pradilla (1984) rechaza la idea de la existencia de un capitalismo monopolista de Estado en América Latina (1984), ya que ni en los países más desarrollados de la región (como México, Brasil y Argentina) los Estados han tenido la capacidad de desvalorización universal del capital ni de desarrollo de los bienes públicos (Pradilla, 2013: p. 11). Ni se institucionalizó una situación de "Estado de bienestar", más allá de cierta "democratización del bienestar" (Torre y Pastoriza, 2002).

En segundo lugar, bajo un contexto signado por un fuerte crecimiento demográfico (en especial entre 1940 y 1970), las limitaciones de los procesos económicos y de la capacidad de inclusión de los mercados urbanos de fuerza de trabajo, sumados a la debilidad del capitalismo monopolista del Estado en las ciudades latinoamericanas, dieron lugar a una heterogeneidad de formas de producción y consumo de la urbanización: mercantiles, mercantiles simples, desmercantilizadas socialmente, desmercantilizadas por el estado, re-mercantilizadas, no mercantiles (Pírez, 2015). La asincronía en el empleo industrial y la urbanización, en términos de Castells (1972: 52) configuró una dinámica de *hiperurbanización* y una expansión de los servicios (categoría que por su parte engloba a las actividades informales y precarias propias de las economías de subsistencia) que definieron las características de la estructura ocupacional hasta el presente.

En tercer lugar, en las economías latinoamericanas el proceso de concentración monopolista se dio en torno al sector agrario, incentivando la migración interna rural-urbana y dando lugar a la hiperubanización de los años cuarenta (que continuó hasta los setenta). Por ende, según señala Fernando Carrión (2001) las tesis sobre la urbanización planetaria, no estarían siendo similares en las ciudades latinoamericanas. Si bien, según señaló el autor, América Latina cuenta con la tasa de urbanización más alta del mundo, se observa una tendencia general hacia su reducción[33]. Mientras la tasa de migración del campo a la ciudad es cada vez menos significativa, la tasa vegetativa cobra un peso mayor. Lo que significa que las ciudades no dejan de absorber grandes cantidades de población, aunque se produce un importante descenso en términos relativos. De igual manera, se observa una paulatina urbanización de territorios vacíos y un redireccionamiento de los lugares históricos de urbanización.

En cuarto lugar, el crecimiento del sector terciario en el caso de las economías latinoamericanas estaría respondiendo menos al desarrollo de las "funciones de comando" propio de las ciudades globales (Sassen, 1991/1999) y más al crecimiento de la sobrepoblación relativa en las ciudades, cuyas actividades de subsistencia están ubicadas mayoritariamente en el sector terciario, lo cual lleva a una *terciarización espuria* (Lisett y Pradilla, 2015). Como señalan Ciccolella y Mignaqui (2009a), en la mayoría de las ciudades de la Región la reestructuración económica social y territorial de la terciarización parece estar relacionada a los denominados "servicios banales". En los países de economías desarrolladas el sector de servicios tiene el mayor porcentaje de empleo de mano de obra calificada entre los distintos sectores económicos, que va del 15% al 40% dependiendo del rubro. Sin embargo, en las economías de países latinoamericanos esta característica no se sostiene. Ya que son predominantes las actividades de servicios vinculadas al comercio, al tiempo que el cuentapropismo y las economías informales (que suelen asociarse con el sector terciario) observan niveles sumamente elevados respecto de los países centrales.

Para el caso argentino, se verifica que la proporción del sector terciario en el Producto Bruto Interno (PBI) (rondando el 55%) es notoriamente mayor que el primario (cerca del 13%), y que el

[33] En consonancia con su rasgo de hiperurbanización, en AL viven 600 millones de personas, de los cuales 500 millones viven en alrededor de 16.600 ciudades (Carrión, 2015). Sin embargo, la tasa de urbanización para América Latina se redujo de 4,6 en 1950; a 4,2 en 1960; a 3,7 en 1970; a 3,2; en 1990, 2,6 y a 2,3 en el 2000 (Carrión, 2001: p.8).

secundario (que remite a las actividades comerciales y ronda el 30%) (Vol. II, Material ampliatorio, Cap. 1, Figura 1). De todas formas, más allá de la estructura económica existente, en la última década (2004 a 2014) es posible verificar un aumento sostenido de la participación de los servicios en el PBI, en paralelo al detrimento del sector primario.

Por su parte, las categorías laborales más dinámicas entre los servicios, identificadas como el terciario avanzado, también observan una inserción dependiente en la economía global. La debilidad de las fuerzas productivas locales se ve manifestada en la división que a su vez se da dentro del proceso productivo de éstas. Las filiales de las grandes empresas que se radican en las ciudades de la Región, en su mayoría asumen funciones con bajo componente de innovación y desarrollo (I+D) (Roldán, 2005 y 2008; Silveira, 2016). Son oficinas articuladas al ciclo de producción central que asumen funciones específicas, denominadas "de soporte". Las empresas locales que desarrollan productos de mayor valor agregado suelen ser de tamaño reducido.

Esta caracterización de la estructura productiva de los servicios avanzados condiciona consecuentemente a la producción del espacio urbano, dado que su debilidad como agentes económicos se traduce en debilidad como generadores de los soportes materiales necesarios para la acumulación del sector productivo. Éstos no adquieren la relevancia suficiente como para impulsar procesos de valorización del territorio para la construcción de infraestructura urbana acordes a sus necesidades; por lo tanto, la intervención pública resulta esencial.

Finalmente, las tendencias de avance de los negocios inmobiliarios y del mercado financiero asociado también impactaron sobre la región y contribuyeron a definir las pautas de suburbanización de las áreas metropolitanas y de recuperación de los centros históricos, bajo lógicas de privatización y fragmentación socio-territorial. En cuanto a las experiencias latinoamericanas de financiarización inmobiliaria se reconocen los aportes de Hidalgo Dattwyler, Borsdorf y Sánchez (2005), Cattaneo Pineda (2011) y De Mattos (2013) para el caso chileno; y de Alessandri Carlos (2008), en relación a la ciudad paulista de Brasil. Para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, bibliografía de referencia sobre la articulación entre los negocios de inversión y el sector inmobiliario se reconocen en Ciccolella y Lucioni (2005), Vecslir (2007), Baer (2008), Ciccolella y Vecslir (2010), Socoloff (2015), entre otros.

La Ciudad de Buenos Aires y las políticas de fomento al terciario avanzado

Más allá de las diferencias en las trayectorias históricas de las distintas sociedades y del nivel de consolidación y desarrollo de las fuerzas capitalistas, se reconoce una tendencia general de la globalización neoliberal que opera en el marco de las *policy maker*. Se identifica un nuevo repertorio de políticas rápidas (*Fast policies*) (Peck, 2002 y Lees, 2012), que como la comida rápida (diseñadas para viajar rápido, con un contenido post-político y con presunciones de tecnicidad y pragmatismo), son incorporadas al repertorio de gestión en las administraciones locales de muchas de las ciudades del mundo, tanto las latinoamericanas, como de los países del capitalismo avanzado. En esta línea, el fomento de la terciarización económica constituye una estrategia de los gobiernos locales y nacionales para afianzar y/o promover la participación de sus territorios en el esquema económico y financiero mundial. Pero también es una consecuencia de la desarticulación productiva local, tras la búsqueda de nuevos enclaves manufactureros que impliquen menores costos operativos.

Como se señaló anteriormente, el sector terciario comprende una variedad de actividades económicas heterogéneas en cuanto a su nivel de rentabilidad y calificación de los RRHH que los desarrollan. Frente al contexto de terciarización de la economía, las políticas (nacionales y locales) de promoción económica se orientan a promover las actividades consideradas más dinámicas del sector, denominadas "terciarias avanzadas" o "cuaternarias"[34]. Dentro de este sector, recientemente son objeto de promoción por parte de numerosas administraciones públicas las denominadas Industrias Creativas (IC). Éstas, según la UNCTAD y el PNUD (2008) se definen como "los ciclos de creación, producción y distribución de bienes y servicios que usan creatividad y capital intelectual como insumos primarios. Que comprenden un conjunto de actividades basadas en el conocimiento que producen bienes tangibles y servicios intangibles intelectuales o artísticos con contenido creativo, valor económico y objetivos de mercado" (p.

[34]Tomando el criterio de clasificación de las actividades económicas según su pertenencia al sector primario, secundario o terciario, recientemente se ha comenzado a utilizar la noción de "terciario avanzado" o "Cuaternario", para referir a aquellas actividades del terciario que se basan en el conocimiento y que requieren un mayor grado de cualificación de los RRHH que las desarrollan. Su origen está en un tratamiento más detallado de la hipótesis de tres sectores económicos, con el propósito de diferenciar ciertas actividades que por sus requerimientos intelectuales son lo suficientemente diferentes como para justificar un sector separado y no considerarse simplemente como parte del sector terciario (generación e intercambio de información, tecnología, consultoría, educación, investigación y desarrollo, planificación financiera y otros servicios o actividades principalmente intelectuales).

63). Comprenden un variado repertorio de actividades, desde las vinculadas al arte y la cultura, el turismo, hasta las propias de las TIC[35].

Según relevamientos e informes del Observatorio de Industrias Creativas del GCBA (2013), las IC vienen registrando un crecimiento significativo respecto a otras actividades. En cuanto al personal ocupado en IC 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% (OIC, 2013). Esta relevancia tiene que ver con que en la CABA se concentra la mayor proporción de las actividades creativas desarrollada en el país. Analizando su evolución reciente, entre 2005 y 2015 (tomando precios constantes respecto a 2004), el valor agregado de las IICC creció progresivamente su proporción en el PBG. Pasaron de representar el 8,2% del Producto Bruto Geográfico en 2005, al 9,5% en 2014 (OIC, 2015[36]). Sin embargo, en correspondencia con la delimitación teórica del término, puede distinguirse una evolución diferenciada entre las sub-actividades más dinámicas, como las audiovisuales y las de servicios informáticos y actividades conexas (que crecieron un 130,48% y 128,43% respectivamente); y las menos rentables, como las actividades culturales (artes escénicas y visuales) y los servicios editoriales, gráficos y fonográficos que crecieron solo un 72,61% y un 28,83% respectivamente) (OIC, 2013).

Con el propósito de fomentar este repertorio de actividades, desde el GCBA se establece a partir de 2008 la política de los Distritos Creativos, que es el objeto de estudio de la presente investigación. Los Distritos Creativos se crean a partir de la delimitación de polígonos donde el GCBA promueve la radicación de empresas asociadas a este sector cuaternario, combinando estrategias de valorización inmobiliaria con iniciativas de desarrollo productivo. Al momento, bajo estas iniciativas se aprobaron leyes de creación de los siguientes distritos: Tecnológico, en Parque Patricios (2008); Audiovisual, en Chacarita (2011); de las Artes, en La Boca (2013); del Diseño (2014) y del Deporte, en gran parte de la Comuna 8 (2014).

---

[35] Según la UNCTAD, las industrias creativas se clasifican en 4 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).

[36] Observatorio de Industrias Creativas – GCBA, s/f: http://www.buenosaires.gob.ar/oic/estadisticas [Consultado el 20/09/2016].

Con un planteo opuesto, Pradilla Cobos (2013) aboga por una descolonización de las teorías y políticas urbanas. Señala que el largo proceso histórico de mundialización del capitalismo, sus impactos diferenciales en los territorios del mundo y la evolución de los sistemas urbanos, muestran heterogeneidades y desigualdades históricas que hacen que las teorías y políticas armadas en los países hegemónicos y los organismos multinacionales sean inaplicables, ineficaces y contraproducentes en América Latina y otras regiones. Su adopción solo reproduce el atraso, la inequidad y la desigualdad que analizan o combaten. En la escala global, la tendencia capitalista del desarrollo geográfico desigual sigue una dinámica de causación circular que lleva a que las diferencias geográficas se consoliden y se acentúe la división internacional del trabajo (Harvey, 2007: 39). Con lo cual, las condiciones de dependencia tecnológica no se ven revertidas (Pradilla, 2013) y por encima de los efectos del desarrollo económico y la reactivación productiva, estas políticas sobresalen por sus efectos sobre el mercado inmobiliario. El terciario avanzado en las metrópolis latinoamericanas no tiene la importancia estructural que se reconoce conceptualmente en las ciudades globales definidas por Sassen (Pradilla, 2013: 28) y por el contrario, el crecimiento del sector terciario en la región se relaciona con el proceso de terciarización espuria.

En las políticas de fomento del sector terciario subyace un supuesto de linealidad del desarrollo económico, que parecería construirse a partir de una sucesión de etapas (como la manufacturera, la industrial y luego la terciaria). Esta perspectiva deja de lado las evidencias fácticas en las cuales la sociedad combina desigualmente las etapas en sus formas productivas y de reproducción. Consecuentemente, el contexto económico actual podría ser caracterizado como un período de progresiva desindustrialización que se articula con un fomento, por parte de los poderes políticos, de las actividades del terciario avanzado, y con un crecimiento de las actividades de subsistencia por parte de los sectores urbanos marginados (que a los fines estadísticos son conceptualizados dentro del sector terciario). Cabría reflexionar qué impacto social alcanzan estas políticas que, para el caso de la CABA, en 2009 alcanzó a los 146.811 trabajadores de IC; mientras que según datos censales (INDEC, 2010) la población económicamente activa de la Ciudad es de 1.728.382 (es decir, alcanzaron al 0,08% del universo).

Se reconocen, a su vez, cuestionamientos a los aportes que el sector servicios realiza al valor agregado de las economías locales. Por un lado, algunas perspectivas plantean que el conocimiento se ha convertido en la principal fuerza productiva en la actual fase de acumulación del capital (Negri, 2006) y se ha convertido en una fuerza productiva inmediata (De Giorgi, 2006). En consonancia, los empleos asociados al trabajo creativo potencian la acumulación y reproducción del capital por medio de la valorización de bienes que al momento quedaban al margen (como el ámbito de la cultura, algunas actividades artísticas y la creatividad). Por el otro, otras perspectivas teóricas destacan que el valor que los servicios aportan es muy bajo, o que solo se sustenta en los bienes materiales sobre los que interviene (Rulliani, 2004; Pasquinelli, 2008). Considerando esta última postura resultaría cuestionable la definición de una política macroeconómica de desarrollo económico basada en el sector terciario.

Finalmente, la importancia de considerar el impacto de estas políticas de nuevo fomento productivo no solo reside en que se encuentran asociadas al sector terciario avanzado, y en que su desarrollo viene acompañado de una intensificación de la segmentación laboral. Atendiendo al caso de estudio, estas actividades también constituyen un aspecto clave en las transformaciones socio-territoriales del sur de la CABA. Las políticas de fomento de las Industrias Creativas se integran con las políticas urbanas de ordenamiento territorial con miras a la renovación urbana de la zona.

DINÁMICAS SOCIALES

Reestructuración productiva, segmentación del mercado laboral y polarización

Las profundas transformaciones del orden global no tuvieron lugar solo en la esfera de la producción. Se han venido registrando cambios en los perfiles laborales de la población, la cultura y formas del consumo de los bienes, entre ellos los urbanos; que, a su vez, implicaron cambios en las dinámicas productivas de los bienes y servicio, así como del entorno construido. No es el objetivo de la presente investigación determinar y consolidar un diagnóstico exhaustivo respecto al plano económico laboral, sino simplemente identificar algunas características

generales del mismo que aportan a entender las relaciones sociales que se despliegan en el territorio bajo estudio.

Una de las características más importantes del sector terciario como generador de empleo es su diversidad en cuanto a nivel de instrucción, estabilidad laboral y remuneración. Producto de esto, la tendencia hacia la terciarización implica una segmentación cada vez mayor del mercado laboral, dando lugar a grupos bien diferenciados en función de su nivel de instrucción, su seguridad laboral y su condición de empleo. Crecen en importancia los grupos de trabajadores altamente calificados con empleos formales y, junto a éstos, los empleos precarios e informales. Bajo este proceso, las ciudades globales se vuelven centros de excelencia para la incorporación de un gran número de inmigrantes mal remunerados en sectores económicos estratégicos. Los trabajadores de bajos sueldos son incorporados a sectores punteros de la economía pero lo hacen bajo condiciones que los hacen invisibles, socavando, por tanto, aquello que históricamente había funcionado como fuente de empoderamiento para los trabajadores: estar empleados en sectores de crecimiento (Sassen, 2008: 42-43). Consecuentemente, entre los efectos encontrados, se observa una rearticulación de las clases a partir de nuevas caracterizaciones de su identidad y de nuevas divisiones en el proceso de producción, así como una fuerte polarización social y espacial (Soja, 2008: 285 [2000]).

Paralelamente a las influencias de la reestructuración económica neoliberal que se da a escala mundial y a la progresiva terciarización del mercado laboral, existen procesos específicos que se dan en el orden de lo local que incorporan y asimilan estas tendencias, a partir de su propia dinámica como país capitalista periférico. La estructura productiva y el mercado de trabajo actuales son también el resultado de diversas políticas aplicadas en distintas temporalidades, frente a diversos contextos económicos. Las reformas y medidas de apertura económica de los 70, y en mayor medida de los 90, intensificaron las tendencias de segmentación derivadas de la terciarización. Posteriormente estas tendencias continuaron, pese a la recuperación económica post-devaluación, el direccionamiento hacia un neo-desarrollismo[37] (Gambina, 2012; Féliz y

[37] El corte temporal de la presente tesis alcanza al año 2015, período hasta el cual tuvo vigencia la política nacional definida por el partido político Frente para la Victoria. Con posterioridad a ello, el año 2016 se vislumbra con un fuerte cambio de rumbo ideológico, político y económico, que excede los alcances de esta investigación.

López, 2012; Katz, 2012) y algunas iniciativas de fomento al empleo formal (desandando, con varias limitaciones, las desregulaciones sobre el mercado) (Groisman, 2011: 87).

En un principio, la crisis del modelo de industrialización sustitutiva y la implementación de políticas de corte neoliberal implicaron la desarticulación de la sociedad salarial y un crecimiento de los empleos informales o precarios. Las reformas de los 70 y 90 se tradujeron en transformaciones del aparato productivo ahorradoras de mano de obra y en la supresión de actividades poco competitivas, mayores inversiones y demandas de mano de obra calificada. En esta línea, durante la década del noventa se dictaron leyes que representaron un claro retroceso de los derechos laborales ya que por distintos medios redujeron alrededor de un 50% las cargas patronales incorporando las figuras de los Contratos por Tiempo Determinado (CTD)[38]. Con el propósito de ahorrar capital fijo y aumentar la productividad, se implementaron cambios en la organización de los RRHH que repercutieron en el mercado laboral: promoción del trabajo por turnos o a domicilio, fijación de salarios según rendimiento, intensificación del trabajo al reducir tiempos muertos, incorporación de nuevas tecnologías y formas de organización (Tokman, 2006). El mapa productivo nacional también se vio afectado ya que se reconfiguró en una compleja y diversa estructura productiva tras la concentración del capital mediante compras y fusiones, así como también la descentralización de las unidades de producción de pequeña escala (Damill y Frenkel, 2006).

Consecuentemente se incrementaron las tasas de desocupación, la precariedad laboral y la marginalidad, al tiempo que disminuyeron los niveles de ingresos de los trabajadores (Beccaria y Groisman, 2008). El resultado fue el incremento de la polarización laboral entre los trabajadores del sector formal (con puestos de trabajo mejor pagos, estables, seguridad laboral y posibilidades de movilidad social) y el sector informal (dominado por empleos inestables, precarios, de menores remuneraciones, bajas calificaciones.

[38] Entre las leyes más relevantes se destaca la Ley 25.250 de 1991, conocida como la "ley Banelco", que establece el plazo de tres meses de período de prueba (con posibilidad de extenderse a seis en casos de pequeñas empresas) y que modifica el Régimen Jurídico de las Convenciones Colectivas de Trabajo, independizando a los convenios de menos ámbito de los de mayor nivel. De esta manera reduce la capacidad de acción y negociación de los trabajadores, considerando el contexto de altos niveles de desocupación. En el año 1996, la ley 24.700 promovía la utilización de vales alimentarios como alternativa al pago de remuneraciones (afectando la seguridad social, el SAC, las vacaciones y demás cargas patronales insumidas en el salario). Otra ley destacada es la 25.013, que incorporaba el contrato de trabajo de aprendizaje a los contratos de pasantías.

En la Ciudad de Buenos Aires, se percibieron de manera amplificada los rasgos de la política económica de los noventa, orientados a la desindustrialización y la apertura financiera de capitales extranjeros[39]. Sin embargo, la desindustrialización también es un proceso cuyos orígenes son rastreados desde mediados de los setenta, con el fin del modelo desarrollista sustitutivo de importaciones y las restricciones del Código de Planeamiento Urbano establecidas en 1977[40].

Posteriormente, en medio de una situación de default internacional, la devaluación modificó el sistema de precios, generando un incremento sustantivo del tipo de cambio real y un fuerte superávit comercial. Se da a partir de entonces un contexto económico favorable de crecimiento económico basado en especial en las exportaciones transables, la parcial re-sustitución de importaciones manufactureras y la recuperación de la construcción privada. En el plano del mercado laboral, esto promovió una recuperación de la demanda agregada de empleo y de los indicadores laborales generales. A ello, se le adicionaron políticas específicas de "blanqueo" de empleos no registrados que se han hecho fuertes en 2007 (Groiman, 2011: 84-87).

Sin embargo, pese al marco de recuperación[41] y crecimiento económico (que, aunque con oscilaciones ha sostenido una tendencia creciente desde 2002 a la actualidad) no se ha logrado revertir la estructura socio-laboral polarizada y desigual (Beccaria y Groisman, 2008). Al respecto, Salvia y Pla (2008) concluyen que las mejoras derivadas del crecimiento de la actividad económica y de mejoramiento de la demanda de empleo impactaron en una parte de la economía, en aquella asociada a los sectores modernos, dinámicos y avanzados. Una gran parte de la población ocupada continua desarrollando sus actividades sin acceso a condiciones de trabajo dignas, a estabilidad y protección social. Adicionalmente, no disminuyó, sino que por el contrario presenta tendencias ascendentes, la población ocupada en el sector informal de la economía, asociado a formas tradicionales, actividades de auto-empleo, de sobrevivencia o

[39]La proporción de PBG vinculado con los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones pasó de representar el 9,6% en 1993 a 14,1% en 2010. En efecto, en general la evolución de los servicios respecto de los Bienes evidencia el crecimiento del sector financiero complementario a la actividad empresarial, y la retracción de la actividad productiva (pasando de ser 77% vs 22% en 1993, a ser 82,2% vs 17,4%).

[40]Según datos del CEDEM, entre 1974 y 1994 los puestos de trabajo de la industria cayeron un 41% y los establecimientos industriales, un 38%.

[41] Por ejemplo, se reconoce una recomposición de la actividad industrial, ya que de acuerdo a datos publicados por el INDEC, el Estimador Mensual Industrial (EMI)[41] da cuenta de un aumento de la actividad industrial en 30,1 %. en 2007 respecto a 1994.

marginales (Salvia y Pla, 2008: 6-8; Heredia, 2013: 136; Neffa, 2010). En otros términos, se incrementaron los niveles de terciarización espuria señalados por Pradilla y Márquez López (2015).

Frente al crecimiento sostenido de la segmentación laboral y la polarización, se advierte que éste responde a un cambio en la lógica de articulación entre los sectores formales y modernos, con los informales o precarizados. Esto a razón del aumento y extensión de las prácticas de tercerización a todo tipo de servicios dentro de las empresas (desde la producción manufacturera básica hasta las actividades de facturación, soporte informático, transporte, atención telefónica y logística). Si bien antes la informalidad operaba como un "colchón" para evitar la caída a situaciones de exclusión laboral, con la reestructuración económica comienza a operar al servicio de la acumulación de las empresas formales (Salvia, 2007; Barattini, 2009).

Por último, cabe destacarse que la segmentación del mercado de trabajo también reviste una segregación a nivel geográfico, ya que son las áreas del sur de la Ciudad las que concentran la mayor proporción de empleos desfavorecidos. En este sentido, analizando la distribución de informalidad ocupacional al interior de cada Comuna se verifica que los mayores porcentajes se encuentran en las Comunas 8 (52%), 4 (47%) y 7 (46%), ubicadas en la zona sur de la Ciudad, donde se concentran los menores ingresos y niveles de calificación (CEDEM – GCBA, 2013) (Aspectos que serán profundizados en el siguiente capítulo).

Algunas reflexiones sobre los trabajadores del sector "Creativo"

De manera generalizada en la mayoría de las grandes áreas urbanas se verifica el ascenso de los puestos de trabajo vinculados al trabajo creativo, que emerge entre las nuevas formas de producción en las ciudades, bajo un patrón de acumulación que se presume postfordista. En un marco de progresiva segmentación del mercado de trabajo, como el que fue enunciado, estas categorías ocupacionales asumen dos características que las hacen particulares del resto.

Por un lado los trabajos creativos contribuyen a difundir y socializar ciertos modos de relación con los bienes materiales y simbólicos, imponiendo una relación legítima con el consumo, delineando así un estilo de vida específico. Al respecto Bourdieu (1979) introduce la noción de *nuevos intermediarios culturales* para hacer referencia a estos grupos poblacionales y señala su

función social como legitimadores de las diferencias sociales. Este autor emparenta el término con las competencias artísticas y comunicacionales. Dada la temporalidad de sus escritos, no considera relevante aún el desarrollo de las nuevas tecnologías y la predominancia de la dimensión económica, que cobra auge en las últimas décadas y propicia el desplazamiento del componente "cultural" por el de "creativo". Sin embargo, del aporte de Bourdieu es destacable a idea que la "intermediación" estaría representando una tarea de difusión cultural al interior de la sociedad -entre estratos sociales-, de socialización en nuevos estilos de vida asociados con el consumo de bienes simbólicos.

Por el otro, los nuevos perfiles de los trabajadores creativos han, a su vez, resultado afines a los objetivos de las políticas neoliberales, con lo cual, desde los discursos neoliberales se han aventurado en darles entidad y legitimación. Se establece una articulación entre la economía neoliberal y la cultura cool. La mezcla de trabajo y estilos de vida es interpretada ideológicamente como el futuro de la reconstrucción, la regeneración y el motor económico de las ciudades. Se trataría, según la perspectiva neoliberal, de prácticas sociales de ciertas clases medias que se caracterizan por la búsqueda de personalidad propia, con relaciones líquidas y vínculos débiles, que compaginan la vida social con el anonimato de las grandes ciudades (Florida, 2010). Sin embargo, también se trata realmente de uno de los grupos socio-laborales que sufre la flexibilidad y la precariedad laboral. Se disfraza con cierto aire de *snobismo* la vulnerabilidad en la cual se hallan inmersos: al depender de proyectos, vivir "al día", estar atravesado por vínculos débiles debido a su constante movilidad, y representar la empresarialidad de sí mismo, entre otros factores (Sequera Fernández, 2013: 82-84).

En el caso local de la Ciudad de Buenos Aires, como se verificará, el crecimiento de esta clase creativa asume también una dimensión espacial dado que su fomento se vincula con las políticas públicas de generación de Distritos Creativos, localizados preferentemente en el sur, conjugando asimismo objetivos de renovación urbana. Tal como fue señalado, la emergencia de este sector[42] se da bajo un contexto de agudización de la segmentación, complejización y polarización del mercado laboral. En el nuevo mosaico de categorías laborales como los que representan la elite

[42] Desde 1996 hasta 2012 los empleos de IC en la Ciudad crecieron un 166,3%.Durante el período 2002-2008, el incremento en los puestos de trabajo generados por las IC resultó en un promedio anual del 15,5%, superior al 9,9% que representó para la Ciudad en su conjunto (Observatorio de industrias Creativas - GCBA, 2013).

obrera de las empresas de punta hasta los trabajadores “independientes”, precarizados y excluidos; se desarrolla el sector de la “clase creativa”, que asimismo incorpora una variedad de formas y modalidades de trabajo.

DINÁMICAS ESPACIALES

Reestructuración socio- territorial de las ciudades metropolitanas y políticas de retorno a los centros urbanos

En sintonía con las reestructuraciones de escala global señaladas, se registran cambios en la morfología urbana, al tiempo que estas asumen nuevas funciones conforme a las necesidades del capitalismo informacional. Dentro del urbanismo las primeras teorizaciones, como las de Alvin Toffler, que vincularon la ciudad con el nuevo capitalismo informacional (Castells, 1996), posfordista (Soja, 2000) o reflexivo (Lash y Urry, 1994) anunciaron la progresiva pérdida de importancia de la ciudad como espacio de concentración urbana (Finquelievich, 1998: 75); se anunciaba la muerte de la distancia por el triunfo de la telemática. Sin embargo, esta perspectiva fue desechada a la luz de los hechos. Tempranamente Gottmann (1961) acuñó el término de megalópolis para señalar que lejos de desaparecer, las ciudades centrales continuaron detentando su importancia estratégica, pero ahora asociadas a nuevas centralidades metropolitanas. Los centros urbanos se consolidaron preferentemente como CBD, se observó el retorno de sectores adinerados a éstos y determinadas áreas comenzaron a experimentar procesos de renovación urbana. Se trata del surgimiento de un nuevo modelo de crecimiento urbano que da como resultado una preponderancia estratégica de las áreas metropolitanas con patrones de urbanización más dispersos (Sassen, 1999; Muñoz, 2008; Ciccolella, 1999; De Mattos, 1997 y Ascher, 1995).

Esta sobrerrepresentación de las áreas metropolitanas se debe a dos tendencias impulsadas por la reestructuración económica global que opera bajo un sistema de redes y nodos: por un lado, la dispersión territorial de las distintas células o nodos de las redes trans-fronterizas en diversos puntos del mundo y, por el otro, la concentración en las AMP de determinados lugares,

de las funciones de comando, coordinación y control (De Mattos, 2001). Se trata de una economía mundial espacialmente dispersa pero globalmente integrada.

En consecuencia, la primacía de las áreas metropolitanas y en especial de las áreas centrales metropolitanas impacta en el mercado inmobiliario, registrándose incrementos en los valores del suelo urbano. Crece y se consolida el mercado internacional de bienes raíces que promueve un conjunto de emprendimientos de rehabilitación urbana de gran envergadura y que tiende a agudizar las diferencias en las rentas del suelo urbano al interior de las ciudades y entre estas ciudades y el resto. El proceso de financiarización de la ciudad, por su parte, también impacta en la configuración de la nueva morfología urbana de progresiva metropolización, a razón del alto grado de selectividad geográfica de las colocaciones (Le Fur, 2006; Cattaneo Pineda, 2011; Daher, 2008).

La relevancia de las inversiones urbanas se torna estratégica también en las agendas públicas, en un marco de competencia interurbana. Expuestas a la movilidad del capital, las administraciones locales se ven más forzadas a ofrecer, siguiendo estrategias de *city marketing,* condiciones de inversión atractivas a los inversionistas interesados en edificios e infraestructura indispensable para la participación de la ciudad en el mercado global de capitales (Daher, 2013: 6; De Mattos, 2007:83). En esta línea, hay una búsqueda por parte de las administraciones locales de un paisaje que por un lado se encuentre estandarizado según los criterios internacionales de la arquitectura y el urbanismo; pero que por el otro, destaque aspectos de su identidad cultural conformando un elemente atractivo para el turismo, el consumo y la capitalización de rentas de monopolio (Harvey, 2007). Las ciudades se vuelven una marca (*branding*), una marca ciudad (Klein, 2000; Muñoz, 2008: 68; Puig; 2008); al tiempo que se estandarizan y se tornan ciudades genéricas (Koolhaas, 1995), aptas para las inversiones y el consumo cosmopolita. Finalmente, este nuevo enfoque de la gestión urbana se da en el marco de un debilitamiento de la política económica nacional y una descentralización de las funciones del Estado en las administraciones locales. La economía política del lugar queda sujeta a las cuestiones puramente territoriales que definen las administraciones descentralizadas siguiendo una lógica de gobernanza (Harvey, 1989). Entre estas medidas, se incluyen la generación de

entornos de trabajo como los que se proponen con las políticas de Distritos Creativos o polos tecnológicos.

También dentro del marco de competencia interurbana se reconocen los cambios del paradigma urbano, dándose un pasaje del urbanismo funcionalista, al postmoderno neoliberal.

El carácter interventor del Estado se correspondía con un tipo específico de urbanismo, el Funcionalista, que pretendía la racionalización máxima en el uso del espacio. La intervención del estado se establecía bajo estrategias de zonificación, enfatizando en las dimensiones físicas del espacio: regulando el uso de las edificaciones, las densidades, y otros aspectos arquitectónicos y urbanísticos (CIAM, 1933; Le Corbusier y Sert, 1944).

A mediados de los ochenta, y en el marco de la desarticulación de las instituciones keynesianas e intervencionistas, la desregulación económica y la adopción de políticas neoliberales, el urbanismo funcionalista, que ya era objeto de fuertes críticas (Lefevbre, 1968, Jacobs, 1961) comienza a ser sustituido por el urbanismo postmoderno neoliberal. Algunas de las críticas observadas sobre el paradigma funcionalista referían a su carácter excesivamente racionalista, tecnocrático, fisicalista y por no concebir la influencia del mercado inmobiliario en la planificación del territorio. El crecimiento vertiginoso de las ciudades latinoamericanas a razón de las migraciones internas de las décadas anteriores había desbordado la capacidad operativa del Estado, tanto en sus funciones coercitivas como en su posibilidad de suministro de infraestructura. En esta línea, los déficits habitacionales y la proliferación de alternativas de autoconstrucción de vivienda por parte de los grupos sociales más pobres eran señalados como consecuencias de las limitaciones de la política urbana funcionalista por no considerar la participación del mercado inmobiliario (Díaz Parra, 2015).

En respuesta a esas críticas, el urbanismo postmoderno neoliberal supuso una consideración a los mercados inmobiliarios. La desarticulación de las instituciones keynesianas se tradujo en un cambio en la escala de la intervención urbanística a partir del reemplazo de los planes generales y del ordenamiento territorial por proyectos urbanos de localización específica, movilizados a partir de nuevas figuras institucionales de gestión público- privada como los *partenariados* o las corporaciones. Esto conlleva a una renuncia a las visiones de conjunto en la práctica, pone en cuestión la misma noción de planificación, y en cambio se hace énfasis en la gestión. "*Surgen*

nuevos criterios para orientar el rumbo de las grandes urbes: el principal de ellos es el de la competitividad, pues se concibe que la meta del desarrollo urbano es triunfar en la batalla que se establece entre las ciudades en el mercado global (Jaramillo, 2013: 11)". Progresivamente los gobiernos locales se desplazaron cada vez más de su rol interventor, desempeñando apenas el carácter de facilitadores de la acumulación privada.

Por otro lado, desde la perspectiva de la morfología urbana, el urbanismo postmoderno retoma el discurso técnico – político del conservacionismo y supone un regreso a la ciudad construida de las inversiones, los desarrollos inmobiliarios y los sectores medios y altos. Se propone una intervención sobre los centros históricos según pautas culturalistas que proponen la valorización de las identidades y arquitecturas locales, mediante la defensa de enclaves simbólicos, la protección patrimonial y la promoción de la diversidad funcional. Este movimiento de retorno se encuentra en sintonía con procesos similares en España y en las ciudades anglosajonas (Díaz Parra, 2014).

Con las propuestas de recuperación del centro, se promueve una organización del espacio urbano compatible con las pautas de desarrollo del capitalismo postfordista – neoliberales. Bajo esta idea se da cuenta de una reversión en los patrones de urbanización exógenos y centrífugos, en un cambio hacia la ciudad existente, endógena y centrípeta (Carrión, 2001). La ecuación industrialización – urbanización que sustentó la expansión de la mancha urbana durante el contexto de sustitución de importaciones con el patrón intervencionista del estado, y bajo el cual se sostuvo una estructura concentrica; cede ante un esquema de urbanización más difuso y fragmentado.

La reestructuración en la RMBA. Cambios en las formas de urbanización y sobre la morfología urbana

Cómo fue señalado anteriormente, el proceso de financiarización del mercado inmobiliario influyó fuertemente en las formas de producción de la ciudad. Esto se ha vinculado, en el marco del contexto capitalista global, con la progresiva preponderancia de las ciudades y de sus entornos metropolitanos; con las soluciones de ajuste espacio-temporal que representan las inversiones inmobiliarias frente a las crisis de sobreacumulación; con el contexto mundial y local de desregulación de la economía; con el auge de las "ciudades creativas" como las estrategias

preferenciales de los gobiernos locales para sus políticas urbanas; y con la incorporación del mercado residencial de la vivienda y de la construcción de complejos de ocio (y derivados) como elementos de inversión, con un componente especulativo.

Estos procesos económicos, políticos y sociales que se desarrollan a nivel de las múltiples escalas geográficas, vienen asociados a nuevas transformaciones en la morfología urbana de las ciudades metropolitanas; y se suman a otras tendencias que venían verificándose con anterioridad, también del orden multiescalar.

Para el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), la prevalencia del capital inmobiliario se vinculó principalmente con las políticas de apertura financiera de inversiones extranjeras de la década del noventa. La participación de las Inversiones Extranjeras Directas (IED) sobre el conjunto de la inversión bruta en capital fijo en la Argentina pasó del 4% en la segunda mitad de los años ochenta a alrededor del 20% en la segunda mitad de los noventa, incrementando entonces su participación en un 500%, en una sola década. Paralelamente, se observó una creciente extranjerización del proceso de producción, gestión y organización del territorio metropolitano, que influyó e incidió en estas reestructuraciones de la morfología (Ciccolella, 2009).

En los años siguientes, marcados por la etapa de post convertibilidad, la relevancia del sector inmobiliario en la economía nacional se sostuvo, aún en el marco de los procesos socio-políticos de impugnación al neoliberalismo presentes en muchos países de la región latinoamericana (Baer, 2008 y Guevara, 2014). La recuperación económica posterior a la crisis de 2001 constituyo un marco de inestabilidad y aumento de la rentabilidad de los sectores empresarios beneficiados por la devaluación de la moneda local. Dicha conjunción entre inestabilidad, restricción político-económica y generación de excedentes tornó sumamente atractivas a las inversiones en el mercado inmobiliario y de la construcción[43].

[43] Guevara (2014) explora la hipótesis de una vinculación entre el proceso de concentración y extranjerización del sector agropecuario y la reestructuración territorial en la RMBA a partir del crecimiento del sector de la construcción, bajo el período de recuperación económica que podría ser identificado como "neo-desarrollista". Por un lado, la expansión de la frontera agropecuaria por parte de los *pooles* de siembra del complejo sojero, cuyos beneficiados derivados de las ventajas comparativas de los precios de los *comodities* fueron destinaros en parte a las inversiones inmobiliarias. Por el otro, el desplazamiento de los pequeños y medianos productores agrarios de las áreas rurales y la consecuente migración interna hacia los principales centros urbanos, de los cuales la RMBA fue uno de los principales destinos.

A su vez, también operaron cambios en las formas de gestión urbana de la RMBA. Bajo un nuevo marco de gobernanza neoliberal, la planificación estratégica se define más por los Proyectos Urbanos que por el Plan y la normativa urbanística (Mignaqui, 2008; Szajnberg, 2013). Las administraciones locales impulsan mega operaciones de renovación urbana que terminan por configurar nuevas centralidades en áreas que anteriormente se hallaban relegadas a partir de tres procesos: una modificación en la rentabilidad de los usos del suelo, una modificación funcional y físico-espacial y una modificación de los mecanismos de gestión pública (Cuenya, 2011).

Las transformaciones de impronta neoliberal implicaron, asimismo, un proceso de descentralización de la gestión urbana del Estado central hacia los municipios, que supuso la disminución de los gastos de coparticipación como estrategia de reducción del déficit fiscal. En la Ciudad de Buenos Aires esto se dio acompañado de nuevas instancias de autonomización[44] respecto a la Provincia de Buenos Aires, y de un proceso de internacionalización. La consecuencia fue la progresiva disociación entre las perspectivas de desarrollo urbano de la CABA respecto a su entorno metropolitano y del resto del territorio nacional, por un lado; y la exacerbación del perfil globalizado de la Ciudad, por el otro.

En cuanto a las lógicas de crecimiento y dispersión de la mancha urbana, aparte de los patrones anulares y sectoriales que tradicionalmente caracterizaron el desarrollo y expansión de la Región (Abba, 2014), se incorporaron otras pautas de estructuración. Por un lado, los elementos lineales representados por las vías de las autopistas (Liberali, Vidal-Koppmann y Orduna, 2012). Por el otro, los elementos de crecimiento de forma celular, como los desarrollos urbanos de Nordelta, Pilar del Este, Villa Nueva, etc. Se caracterizan por seguir un patrón de crecimiento "hacia adentro", como una isla. Integran condominios, shopping, countries, cines y demás objetos de consumo (Janoschka, 2002). Estas nuevas formas de urbanización de tipo celular conforman nuevas áreas y zonas metropolitanas que le dan la espalda a la ciudad mayor

[44] La CABA asumió desde el año 1996, con el reconocimiento por parte del gobierno nacional de la potestad para sancionar su propia Constitución, elegir directamente a su Jefe de Gobierno y asumir ciertas competencias en materia legal y de recaudación tributaria. Ello se tradujo también en una mayor independencia en la planificación de políticas territoriales dando lugar, por ejemplo, a la formulación en el año 2000 del Plan Urbano Ambiental de la CABA.

que las integra y constituyen un proceso de "*privatópolis*", como una negación a la polis (Hidalgo, 2015).

A su vez, los profundos cambios en la forma de producción de la urbanización y en la trayectoria física que asume el crecimiento de la mancha urbana, se traducen también en alteraciones en los mapas sociales de la urbe (Torres, 1975, 1977, 1978, 1983, 1999 y 2001; Abba et. al, 2015a y 2015b). El proceso de metropolización inicial, en sus dos primeras etapas de expansión suburbana (agroexportadora, 1890-1930, e industrialización sustitutiva de importaciones, 1947-1960) tuvo a los sectores populares como protagonistas. Por su parte, las clases altas y medio altas se mantenían en el área central que se densificaba e incrementaba su valor del suelo; con mejoramiento del espacio público, el transporte y los equipamientos. No obstante para la década del noventa el mapa social metropolitano comenzó a dar cuenta de un punto de inflexión en el modelo socio-territorial de la Buenos Aires metropolitana.

En sus últimos trabajos, Horacio Torres (1999 y 2001) comenzaba a identificar el empeoramiento relativo del área central respecto de la periferia, para el período 1960-1991, considerando "un cambio significativo de tendencia en relación con los patrones socio-habitacionales" (Torres, 1999, 2001). Por su parte, trabajos posteriores que continuaron las líneas investigativas del autor (OUL-BAM, 2014; Abba et. al, 2015a y 2015b) avanzaron en verificar nuevas tendencias que complejizan la estructura socio-territorial y terminan por configurar un paisaje más fragmentado, tanto en el centro como en la periferia de la aglomeración. Comienza a identificarse una paradoja del desacople entre la distribución del ingreso y los patrones de urbanización (Abba et. al, 2015a: 42-47).

La reestructuración de la RMBA data de finales de la década del setenta, cuando comienza a experimentar una "crisis urbana" derivada del bloqueo del modelo anterior; es decir, tras la erosión del pacto social populista que había permitido integrar a los ciudadanos de la ciudad bajo el esquema industrialización - urbanización (Prévôt Schapira, 2000: 406). Uno de los rasgos más característicos de este proceso ha sido la tendencia hacia la fragmentación socio-territorial (Prévôt Schapira, 2001; Vidal-Koppmann, 2001 y 2014; Janoschka, 2002; Segura, 2004 y Ciccolella; 2009). Se profundizaron las tendencias hacia la fragmentación que Horacio Torres (2001) había identificado tempranamente tras al advenimiento de las urbanizaciones cerradas y

demás formas urbanísticas privadas y excluyentes (shoppings, hipermercados, centros de entretenimiento). Si bien existían con anterioridad (como clubes náuticos, de campo, etc.), en los años noventa se convirtieron en el factor primario de expansión espacial (Vidal-Koppmann, 2014). Precisamente el mayor crecimiento de este tipo de urbanizaciones coincidió con la traza del corredor Norte y Noroeste, acompañando el desplazamiento poblacional hacia dicho eje. Según datos de 2011, a lo largo del Acceso Norte- Autopista Panamericana se halla el 74% de estos emprendimientos, contra el 10,6% y el 15,4% de las localizaciones en los corredores Oeste y Sud-oeste (Vidal-Koppmann, 2012). Estos nuevos desarrollos urbanos (en especial los complejos habitacionales vigilados para las clases acomodadas) modifican los patrones de segregación existentes.

De esta manera, la distribución poblacional de los grupos sociales se vuelve cada vez más difusa y la RMBA comienza a perder su característica de caso excepcional dentro de la región (Schteingart y Torres, 1973). Comienza a adoptar el modelo de urbanización conforme a los estándares latinoamericanos de fragmentación y, en consecuencia, comienza a "latinoamericanizarse"[45] (Janoschka, 2002). Los nuevos desarrollos urbano-espaciales representan nuevas tendencias de estructuración metropolitana que cambian la escala geográfica de la segregación socio-territorial y, al mismo tiempo, disminuyen las diferencias de polarización entre la ciudad rica y la ciudad pobre. Tomando las reflexiones de Sabatini (2003) para el caso chileno, podría pensarse que a gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras a nivel micro se refuerza el patrón segregatorio: "Anteriormente, los espacios suburbanos eran ocupados masivamente por las clases populares, mientras que ahora han sido parcialmente apropiados también por las clases media y alta a través de complejos habitacionales vigilados (…) A todo eso se suma la construcción de torres residenciales vigiladas en lugares centrales de la ciudad" (Janoschka, 2002: 83).

Con estas reflexiones corresponde agregar que no solo se trata del efecto que los agentes inmobiliarios y demás promotores urbanos sobre el entorno construido (en articulación con una política pública facilitadora de estas intervenciones). Sino que también, como se sostuvo, se vincula con el profundo proceso de reestructuración del patrón de acumulación postfordista

[45] Desde el punto de vista socio-económico, también se pierde la excepcionalidad de la argentina en cuanto a indicadores de desigualdad ya que el coeficiente de Gini no vuelve a recuperar los valores alcanzados en los 70s.

(Soja, 2000), informacional (Castells, 1996) o reflexivo (Lash y Urry, 1994). En esta línea, se observa que la CABA, continúa sosteniendo la preeminencia sobre su entorno metropolitano (Abba et. al, 2015b), más allá de los nuevos desarrollos insulares de urbanizaciones privadas, y demás iniciativas que algunos autores destacan como sub-centralidades o nuevas centralidades de ocio y consumo (Vecslir, 2011). El desarrollo de estas últimas se encuentra asociado al centro urbano, y no alcanzan niveles elevados de complejización y autonomía respecto a la centralidad metropolitana. En general, el desarrollo de estas nuevas centralidades se encuentra asociado al aumento de las funciones residenciales, a la proliferación del comercio minorista y a otros servicios personales, incluidas oficinas y clubes; pero su nivel de especialización no basta para competir con la centralidad metropolitana de la CABA (Pírez, 2005). Son las funciones las que promueven específicas formas de organización del espacio (Dematteis, 1997), en tanto se trata de un proceso de sub-urbanización con periferización (Fig. 5).

Figura 5. Metáfora del espacio físico funcional de la RMBA

Fuente. Iconoclasistas, 2015
Nota. La imagen da cuenta del espacio físico funcional metropolitano[46].

[46] El espacio físico funcional metropolitano abarca a todos los asentamientos urbanos que se vinculan por viajes cotidianos, densidad de llamadas telefónicas, etc. con el centro principal de una región urbana aunque algunos de ellos no tengan continuidad física (Vapñarsky, 1991). Por ejemplo, el cuerpo de la nota señala que 1 millón de personas, de los 14 que habitan en la RMBA, arriba a la CABA diariamente para trabajar; que por su parte ocupan la mitad de los puestos de trabajo porteños.

La elitización de la Ciudad de Buenos Aires

Para el caso específico de la Ciudad de Buenos Aires también se reconoce un fuerte dinamismo del mercado inmobiliario y una tendencia a la alza en los valores del suelo urbano; que, por su parte, se articulan con la relevancia del centro metropolitano como sede de las actividades de comando requeridas para la acumulación capitalista a escala global, con los ciclos económicos locales de auge y crisis y con las políticas adoptadas por las administraciones nacionales y porteñas.

Luego del desplome del mercado inmobiliario en el contexto de la crisis económica de 2001, hasta 2008 se registró un crecimiento constante y progresivo del valor del suelo urbano de la CABA. A fines de 2005, con un valor de U$S 634 el m2, el precio promedio del suelo alcanzó el nivel registrado antes de la devaluación del peso. Durante la totalidad del período de valorización inmobiliaria, entre junio de 2002 y diciembre de 2008, el precio promedio del suelo tomado como referencia trepó de U$S 193 el m2 a U$S 1014 el m2, es decir, aumentó más de 5 veces. Una vez más, una crisis económica venía a reforzar aún más el uso de la propiedad inmueble como reserva de valor o medio de acumulación y progresivamente la población con posibilidad de ahorro se fue volcando hacia inversiones en el mercado inmobiliario (Baer, 2012; Socoloff, 2014). A su vez, una vez más la crisis económica legitimó el impulso público a la actividad de la construcción, generando las condiciones para la acumulación de los grandes promotores inmobiliarios (Socoloff, 2012). En cuanto a las políticas económicas nacionales, la devaluación de la moneda local en 2002 trajo aparejado una reactivación de la construcción en los años sucesivos, producto del ciclo inflacionario y de los bajos costos relativos de los materiales y mano de obra en comparación con los precios de las propiedades. Algunas de las medidas de redistribución de ingresos que se llevaron adelante también aportaron al afán constructivo en las ciudades, en todos los niveles sociales.

A partir del año 2008 el boom de la construcción tiende a desacelerarse hasta la actualidad. Esto se debe, entre algunos factores, a la menor rentabilidad del sector con respecto a los momentos post-devaluación, a la incertidumbre sobre las implicancias de la crisis mundial en el mercado inmobiliario local, y al escaso acceso al crédito hipotecario. Durante el año 2013, la

promoción del CEDIN[47] como alternativa a la adquisición de dólares para invertir en el mercado inmobiliario contribuyó levemente a reactivar el sector, deprimido por las políticas monetarias de control del tipo de cambio.

Pese al enfriamiento reciente de la actividad, en la última década, el valor del suelo y la vivienda evidenció subas extraordinarias, superiores a todos los demás bienes. Esto se tradujo en un incremento de la presión que ejercen los alquileres en los ingresos de la población y en la disminución del poder de compra de la vivienda y, consecuentemente, en la concentración territorial y la segmentación del mercado: construcción de viviendas dirigidas a segmentos de población con recursos suficientes para costearlas, concentradas en pocas zonas.

Consecuentemente, se avanza hacia la pérdida del sentido social de la producción del hábitat, en pos de los criterios de rentabilidad. A su vez, la progresiva fragmentación y heterogeneidad del mercado de trabajo impacta también en el mercado inmobiliario, al definir distintos tipos de consumidores y segmentar a la población entre quienes pueden acceder a una vivienda propia y quienes no; quienes pueden ser inquilinos en el mercado formal y quienes no; quienes deben residir en condiciones de suma precariedad habitacional para permanecer en la ciudad.

En primer lugar, la demanda de sectores de elevados ingresos (que eligen unidades muy bien localizadas y de alto precio, mayormente a estrenar, con el fin de invertir ahorros) constituye el grupo que sostiene el boom de la construcción. En segundo lugar, se identifica la demanda de una parte de la clase media que conserva ahorros y/o tiene acceso a créditos hipotecarios avalados con ingresos comprobables, que generalmente adquieren unidades nuevas o de menor escala para habitarlas. Por último, se encuentran los asalariados que carecen de ahorros suficientes para adquirir una vivienda propia y tampoco alcanzan a cumplir los requisitos para recibir financiamiento bancario, debiendo resolver sus necesidades de vivienda en el mercado de alquileres, en alza (Ostuni et. al, 2008).

[47]A mediados de 2013 el Gobierno Nacional impulsa la creación del CEDIN (Ley 26.860, de Exteriorización Voluntaria de la Tenencia de Moneda Extranjera en el País y en el Exterior; Comunicación "A" 5447 del BCRA sobre la regulación del funcionamiento de los CEDIN; Resolución 620/2013 de la CNV sobre el mercado secundario de los CEDIN). Es un medio de pago e instrumento financiero que se aplica en la realización de inversiones en el mercado inmobiliario y/o en proyectos de construcción de viviendas, con el objetivo de reactivar la actividad en dichos sectores. Los CEDIN se suscriben mediante la entrega de dólares estadounidenses billete, aplicándose para el caso de transferencias del exterior o arbitraje de moneda lo dispuesto al respecto por las normas pertinentes en materia cambiaria.

En cuanto al impacto de estas tendencias globales de reestructuración política y económica sobre el espacio urbano, así como la periferia metropolitana comienza a evidenciar procesos de fragmentación socio-territorial; en la Buenos Aires metropolitana también se identifican cambios en los patrones de producción de la desigualdad territorial.

La CABA ha observado, desde su conformación, una lógica de producción del suelo urbano diferencial entre sus zonas norte y sur. Hacia el sur, las condiciones topográficas, geográficas y funcionales promovieron el asentamiento de los sectores trabajadores y populares empleados en las actividades portuarias e industriales; mientras que hacia el norte predominaron los usos residenciales para los sectores medios y medio-altos. Esta tendencia perduró durante la vigencia del modelo agro-exportador inicialmente, y luego del modelo de Industrialización Sustitutiva de Importaciones. Las intervenciones públicas fueron acompañando este proceso, jerarquizando el espacio urbano en determinadas áreas de la ciudad.

Sin embargo, desde la década del setenta es posible observar una transformación de las principales dinámicas sociales y urbanas que sustentaron este patrón sectorial de la ciudad porteña. Sumado a la incidencia de los negocios inmobiliarios en la producción de la urbanización, al encarecimiento de los valores de renta urbana y a la segmentación del mercado laboral; en su conjunto, terminan por derivar un proceso de elitización de la Ciudad, con tendencias de expulsión de los sectores de menores recursos.

> *La producción social de la ciudad evidencia nuevas dinámicas en las prácticas de los actores gubernamentales, empresariales y sociales, que originan procesos de aceleración de las tendencias de segregación y fragmentación socio-territorial (…) se registran en esta etapa en la ciudad de Buenos Aires procesos de polarización socio-espacial con características diferenciales más agudas que las que acontecen en el resto de la RMBA. El submercado de ingresos altos y medio altos se recicla con nuevas tipologías edilicias que tiende al aumento de la segregación social y fragmentación a escalas micro-urbanas (…) Por otra parte, la llegada de nuevos habitantes de bajos recursos con empleos centrales genera estrategias de instalación precaria en los intersticios aún vacantes de la trama urbana y en formas irregulares de ocupación del stock habitacional subutilizado* (Abba, 2015: 94-95).

Se observa una tendencia hacia la verticalización y la modernización de algunas zonas, junto a procesos de tugurización y degradación, en otras (Ciccolella, 2009). Como extensión de la centralidad urbana, durante finales de los ochenta y noventa se evidenció la modernización,

densificación y extensión del área central hacia el este y el sudeste incorporando progresivamente barrios como Puerto Madero y, San Telmo, así como procesos más incipientes en determinadas áreas de los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios, etc. Por otro lado, barrios de origen residencial de sectores medios y características tradicionales de casas bajas, comenzaron a cambiaron su fisonomía y su población por el auge de la construcción de viviendas nueva y el desarrollo de los nuevos dispositivos de financiación a base de fondos fiduciarios. Este proceso de densificación se ha venido observando notablemente en Caballito, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza (Goicoechea, 2011).

En cuanto a la zona sur, desde la década del setenta viene observando procesos de renovación urbana que, de manera desconectada entre sí, estarían alentando modificaciones en la estructura socio-territorial de la Ciudad. En esta línea, las políticas más recientes de Distritos Creativos incorporan el elemento de "fomento productivo" al repertorio de estrategias de renovación urbana ya presentes: embellecimiento del espacio público, marketing urbano y privatización. Se dirigen principalmente a posibilitar y favorecer las instancias de reproducción del capital (como promotor de negocios), en consonancia con el nuevo capitalismo informacional de producción desmaterializada. A lo largo del documento se profundizará sobre estas cuestiones, la forma en que estas medidas se articulan con las políticas urbanas anteriores, sus matices, y los impactos urbanos específicos que se derivan de éstas.

CAPÍTULO 2

BIENVENIDOS AL SUR. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA Y RECORRIDO HISTÓRICO

Tenemos una Ciudad seccionada en dos partes:
la ciudad del norte y la ciudad del sur;
la ciudad de los barrios ricos
y la de los barrios pobres;
las calles bien iluminadas y las calles sin luz;
la ciudad higiénica y la ciudad que recibe tardíamente
los beneficios de la limpieza pública, que se paga, no obstante;
los barrios donde la mortalidad es de un 17.61 por mil,
como en la sección obrera de San Bernardo,
y donde es de 9.75 por mil,
como en la Parroquia Ciudad de Socorro;
barrios asegurados contra el avance de las aguas,
y barrios que claman periódicamente contra las inundaciones;
barrios ocupados por extensos latifundios inhabitados,
y barrios donde la población debe aglomerarse
en casuchas miserables y en conventillos horribles".

(Mario Bravo, 1917: 17)

PRESENTACIÓN

Las transformaciones socio-territoriales recientes en el sur porteño se inscriben en un marco multi-escalar mayor que comprende nuevos procesos sociales, políticos y económicos acontecidos en el orden global, nacional; y también, en el de la Ciudad en general. Como se ha detallado en el Capítulo anterior, estas transformaciones se vinculan con los cambios en el régimen de acumulación a partir de la reestructuración neoliberal (De Mattos, 2015); con la creciente polarización de la estructura ocupacional y la emergencia de un nuevo tipo de dualización a partir de la concentración de actividades intensivas en conocimiento e información (Finquelevich, 1998); y con una reconfiguración a nivel territorial basada en la progresiva relevancia de los centros urbanos metropolitanos, la valorización inmobiliaria y las tendencias de financiarización de las ciudades. Todos estos elementos, por su parte, inciden de manera indirecta en los patrones de localización de los grupos sociales dentro de la urbe, introducen cambios en el mapa social del área. Sin embargo, estas transformaciones también deben ser comprendidas dentro del proceso de largo alcance en términos temporales, a partir del cual se identifican tendencias generales de densificación de la Ciudad, recambio del stock edilicio y avance del mercado inmobiliario sobre nuevas áreas. En este sentido, en el presente Capítulo se procuran recuperar los elementos específicos y particulares de la zona que aportan a comprender las transformaciones socio-territoriales en curso, considerando el elementos del orden identitario, macro-estructural e histórico en un intento por direccionar el análisis desde lo local hacia lo global.

La Ciudad de Buenos Aires se configuró históricamente a partir de una lógica de desarrollo urbano desigual entre el norte y el sur. Esta caracterización fue identificada no solo por la bibliografía científica y académica (Torres, 1978; Herzer, 2008; Pírez, 1994; Oszlak, 1991; Rodríguez Vignoli, 2000; F. Murillo y Schweitzer, 2007); sino también por las autoridades públicas que señalaron los problemas de degradación socio-ambiental de la zona sur. No obstante, desde finales de la década del setenta, desde el relato histórico comienzan a advertirse nuevas dinámicas urbanas de inversiones públicas y privadas en áreas específicas del sur porteño que parecerían estar indicando alteraciones en este esquema básico de desarrollo geográfico desigual de la Ciudad. El resultado de estos movimientos configuran un nuevo contexto geográfico

particular en la zona de estudios, signado por tendencias variadas y contrapuestas: de desarticulación del uso productivo industrial; desarrollo de los negocios inmobiliarios, a las influencias de la extensión de la centralidad del microcentro porteño y densificación; procesos migratorios; ocupación; desalojos y expulsión. Sobre esa condición contextual se despliegan las nuevas políticas de Distritos Creativos.

Partiendo de estas premisas, a continuación se propone reconstruir el proceso de urbanización de la Ciudad de Buenos Aires. Si bien esto ya fue abordado en numerosas y reconocidas investigaciones, el aporte en esta oportunidad reside en la incorporación (como eje argumental que estructura el recorrido) de consideraciones en torno a la conformación del patrón clásico de segregación socio-residencial en sentido "norte-sur" que emergió con este proceso. Y, con ello, vislumbrar cómo este patrón podría eventualmente verse alterado en función de las nuevas dinámicas urbanas de renovación.

En este capítulo la perspectiva diacrónica pone en evidencia de qué modo la intervención del Estado ha oscilado en base a un dilema recurrente respecto de las estrategias de intervención urbana a aplicar (F. Murillo, 2010): la promoción de mecanismos de mercado que atraigan inversiones inmobiliarias de alto valor rentístico, que valorizaran el suelo; o el intento de reordenamiento de la zona, en base a inversiones habitacionales como regulaciones urbanas, de modo de mejorar las condiciones de vida de los habitantes actuales (p. 70). El impacto urbanístico de esta indefinición ha sido la conformación de políticas urbanas que lejos de resolver el problema han apelado a paliativos, creando islotes artificiales de progreso en un mar de pobreza (p. 68). Aunque, por su parte, éstas áreas también son resultado de la propia dinámica del desarrollo urbano capitalista.

Adicionalmente, se establece una caracterización general de la zona en la actualidad con datos de encuadre, atendiendo a los aspectos demográficos y físicos. También se detalla una breve caracterización socio-económica.

DATOS DE ENCUADRE DE LA ZONA

Datos demográficos

La zona bajo estudio se encuentra delimitada jurisdiccionalmente por las Comunas 4 y 8. La Comuna 4, con una superficie de 21,6 Km^2 comprende a los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya y Parque Patricios; mientras que la Comuna 8, con 22,1 $Km^{2,}$ a los de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo. En su conjunto, abarcan el 21,62% de la superficie de la ciudad y, con 405.482 habitantes concentran al 14,3% de la población porteña (según datos del CNPHyV de 2010).

Atendiendo a las variaciones intercensales de población (Vol. II, Material ampliatorio, Capítulo 2, Tabla 1), es posible señalar que se trata de una zona de relativo crecimiento en el marco de una ciudad que desde 1947 viene reduciendo su población. Para el año 2010 la comuna 8 observó un aumento poblacional del 15,8% respecto al 2001, siendo la segunda de mayor crecimiento luego de la Comuna 1[48]. Estas variaciones se debieron al incremento excepcional de población que tuvieron las villas y asentamientos en los últimos 10 años[49]. Por su parte, la comuna 4 creció apenas un 1,5% en el mismo período, aunque gran parte de ese aumento se corresponde con la presencia de la villa 21-24 y de los asentamientos y complejos habitacionales aledaños.

La evolución de la población desde una perspectiva de análisis territorial, sumado a una consideración de las dinámicas sociales, resulta un primer indicador de los desequilibrios territoriales y de los desafíos o necesidades para el desarrollo urbano. Al respecto, cabe destacarse que al sur de la Av. Rivadavia se localiza el 77% de la población residente en villas de emergencia y asentamientos precarios.

Las Comunas 4 y 8, Junto con la Comuna 9, son las jurisdicciones con la menor densidad poblacional de la CABA al tiempo que registran el mayor crecimiento vegetativo, dando cuenta de una pequeña diferencia en el nivel de transición demográfica dado por una estructura

[48] Si bien para 2010 la población de la CABA creció apenas un 4,1% respecto a 2001, se calcula que el incremento real sería aún menor debido a ciertos problemas de subregistro del Censo Nacional de Población de 2001.

[49] Particularmente, los incrementos de población en la Comuna 1 se debieron tanto al crecimiento de la Villa 31 y 31Bis como al desarrollo inmobiliario del Barrio Puerto Madero, dando cuenta del aumento de la polarización social a escala reducida en la ciudad.

poblacional joven[50]. La mortalidad infantil en estas dos comunas supera el 10‰ mientras que para la ciudad en su conjunto solo representa el 7,4‰ (Consultar Vol. II Material ampliatorio – Capítulo 2, Tabla 2). En el mismo sentido, la edad promedio de fallecimiento es la más elevada. Las migraciones constituyen otro dato distintivo en la estructura poblacional de la zona, ya que mientras que para la media de la ciudad la proporción de población nacida en otro país representa el 13, 21%; en la Comuna 4 esta proporción alcanza al 17,8% y en la Comuna 8, al 23,4%. En cuanto al país de origen, en la comuna 4 se localizan la mayor cantidad de bolivianos y paraguayos; mientras que en la Comuna 8, de paraguayos y peruanos (Consultar Vol. II Material ampliatorio – Capítulo 2, Tabla 3).

Aspectos socio-habitacionales

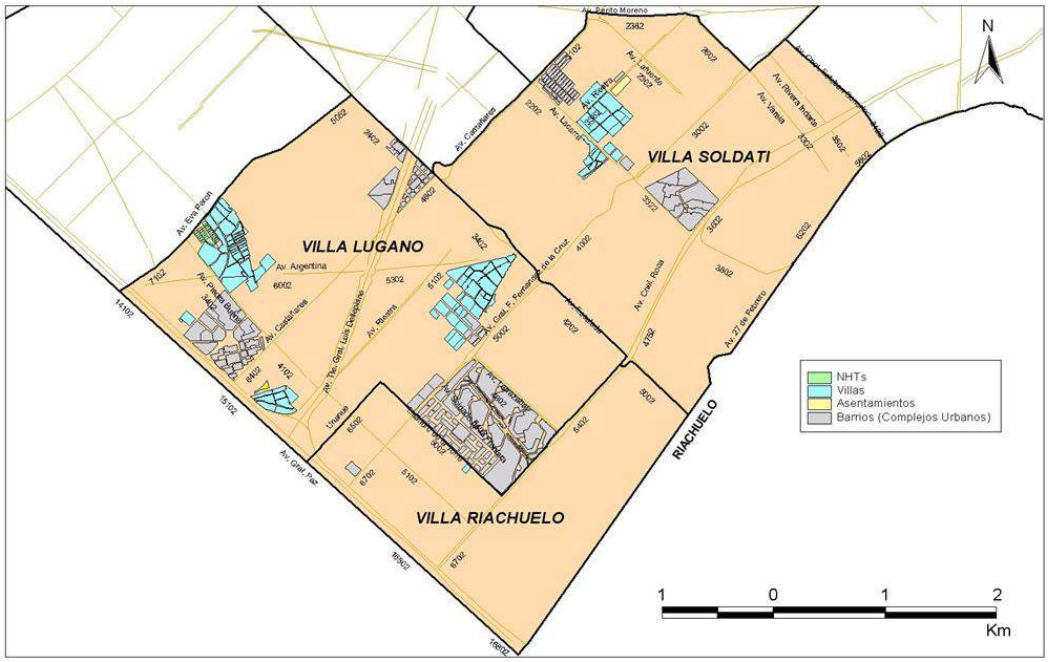
El paisaje urbano del área observa una estructura de damero municipal minoritaria respecto al resto de la ciudad, ya que se encuentra interrumpida por diversos equipamientos de escala urbana y urbanizaciones no tradicionales que alteran el entramado de parcelas y calles. Coexisten franjas de tierra vacante; hospitales; antiguos galpones productivos en desuso (algunos ya en proceso de refuncionalización); espacios verdes, clubes y centros recreativos. Asimismo, atraviesan el territorio vías ferroviarias, redes de tránsito pesado y autopistas urbanas.

Desde los inicios del proceso de urbanización del área, estas características han incidido en las posibilidades de desarrollo del mercado inmobiliario desalentando las inversiones privadas. En consecuencia, el desarrollo urbano se vio marcado por las lógicas de la producción social y Estatal del Hábitat. Por ejemplo, la Comuna 8 concentra la mayor cantidad de Complejos habitacionales y asentamientos y villas de la Ciudad [51] (Fig. 6). Según estimaciones calculadas a partir de los datos provistos por el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (CNPHyV) de 2010, alrededor del 36,2% de la población de la Comuna reside en las villas y asentamientos.

[50] Cuentan con una pirámide poblacional de base ancha, con un elevado porcentual en edades de 0 a 14 años (que representan 27,2% en la Comuna 8 y el 24,5%, en la Comuna 4).

[51] Las villas de emergencia son: Villa 19 (Barrio INTA), Villa 20, Villa 6 (Cildañez), Villa 3 (Barrio Fátima), Villa Los Piletones, Villa 15 (Ciudad Oculta), Villa 16 (Emaus), Villa 17 (Pirelli), Barrio Calacita, Villa 13 bis, Barrio Ramón Carrillo. Los complejos habitacionales son Rivadavia I y Rivadavia II, Soldati, Piedrabuena, Copello, General San Martín, Illia, Mitre, Nágera (ex Parque Alte. Brown), General Savio I, II y III.

Figura 6. Estructura del suelo. Comuna 8. CABA. Año 2009



Fuente. Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Ministerio de Planificación – GCBA, 2009

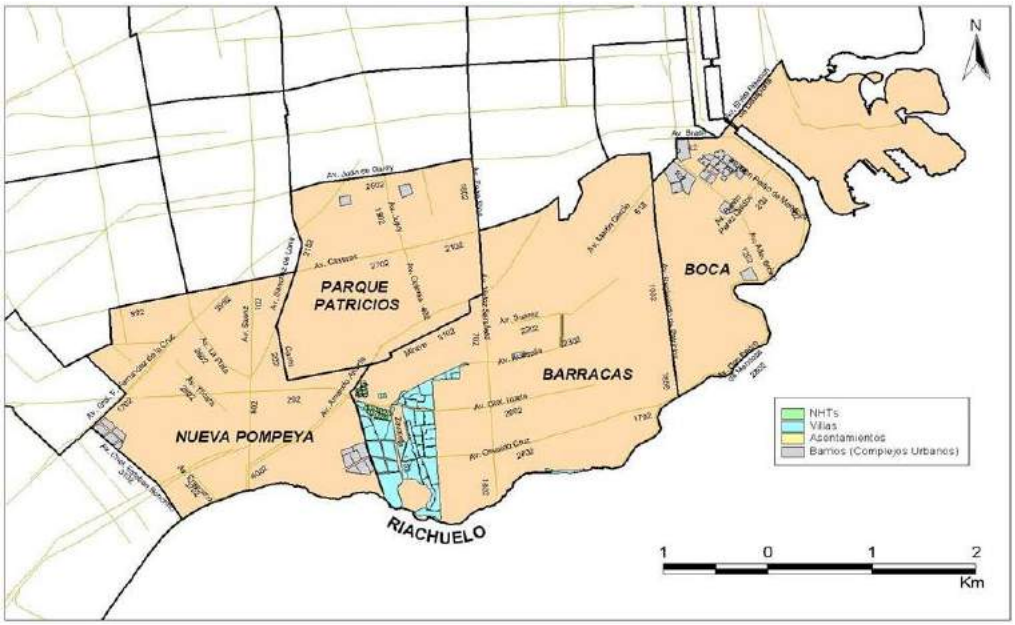
Aquí se localiza la mayor proporción de hogares con régimen irregular de tenencia de la vivienda[52], alcanzando al 22,4% de la población de la Comuna (Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda – GCBA, 2013). El 11,64% de la población no dispone de un sistema sanitario con descarga de agua o no cuenta con retrete (CNPHV 2010). El 5,1% de los hogares posee hacinamiento crítico (con más de 3 personas por cuarto) en tanto la media de la Ciudad apenas representa el 1,5%. Por su parte, el Hacinamiento no crítico representa el 18, 2%, mientras que en promedio en la ciudad solo alcanza al 8,6%.

La Comuna 4 no presenta el mismo nivel de criticidad socio-habitacional que la Comuna 8, sin embargo en relación al resto de la Ciudad su condición es igualmente deficitaria. En primer lugar, el nivel de Hacinamiento crítico es de 3,6%, siendo el segundo más importante luego de la Comuna 8. En segundo lugar, observa una proporción elevada de viviendas sin desagüe con descarga de agua o sin retrete (7,81%). Asimismo, registra la mayor proporción de viviendas

[52]Los casos de tenencia irregular de la vivienda son: Propietario de la vivienda solamente, Ocupante en relación de dependencia o por trabajo, Ocupante por préstamo, cesión o permiso, Ocupante de hecho de la vivienda y Otra situación y Ns/Nc. El régimen de tenencia de la vivienda es considerado un indicador de estabilidad residencial (en términos de tiempo de residencia y situación legal de tenencia u ocupación), ya que señala la posibilidad de disponer o acceder a la vivienda a lo largo del tiempo.

precarias (local no construido para habitación, vivienda móvil, rancho y casilla), que alcanzan al 7,17% del total de la Comuna, mientras que el promedio de viviendas precarias de la CABA representa al 2,25% (CNPHyV, 2010). En esta comuna se localiza la villa 21-24, que representa alrededor del 27% de la superficie total de Villas y Asentamientos de la Ciudad y que para 2010 concentra el 18,21% de la población villera (Fig. 7).

Figura 7. Localización de asentamientos precarios. Comuna 4. CABA. Año 2009



Fuente. Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Ministerio de Planificación – GCBA, 2009

En cuanto al aspecto socio-habitacional, éste da cuenta de serias problemáticas de la zona respecto del stock, tipo, tenencia y condiciones edilicias de las viviendas disponibles. Tanto la Comuna 4 como la 8 asumen niveles elevados de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo (Tabla 1). El primero de ellos remite a los hogares que carecen de vivienda, que la comparten o que habitan en viviendas bajo condiciones materiales muy precarias. En este sentido, la Comuna 4 concentra la mayoría de los casos, alcanzando al 17,7% y la proporción de hogares con viviendas irrecuperables también es la más elevada de la ciudad, con 1,6%. Por su parte, el déficit habitacional cualitativo hace referencia a las viviendas que presentan alguna de las siguientes situaciones: a) viviendas urbanas sin agua potable, luz eléctrica y sin saneamiento; b) viviendas de categoría regular en la tipología de materiales y c) hogares con hacinamiento por cuarto, en

condiciones críticas. En este caso, en la Comuna 4 se observa un 10,5% de déficit cualitativo, del cual 6,7% corresponde a hogares con viviendas recuperables.

Partiendo de este análisis es posible señalar que la distribución geográfica del déficit habitacional se estaría explicando, sobre todo, a partir de la relación centro- periferia (incidiendo en ello el valor de renta del suelo); y en segunda instancia, por la inequidad norte-sur[53].

Tabla 1. Hogares por Comuna según cantidad de hogares por vivienda, hacinamiento no crítico y crítico, viviendas recuperables e irrecuperables. CABA 2010

Comuna	Hogares por vivienda	Hac. por cuarto		Viviendas		Déficit Habitacional		
		No Crítico	Crítico	Recuperables	Irrecuperables	Cuantitativo	Cualitativo	Total
Comuna 1	1,08	15,3%	3,5%	13,9%	0,9%	8,1%	15,6%	23,7%
Comuna 2	1,03	5,2%	0,4%	10,2%	0,4%	6,4%	11,2%	17,6%
Comuna 3	1,06	12,4%	2,1%	9,8%	1,4%	10,0%	11,8%	21,8%
Comuna 4	1,10	15,4%	3,6%	6,7%	1,6%	17,7%	10,5%	28,2%
Comuna 5	1,05	8,0%	1,1%	5,0%	0,3%	5,0%	5,6%	10,6%
Comuna 6	1,03	4,9%	0,5%	1,5%	0,1%	3,1%	1,9%	5,0%
Comuna 7	1,12	11,1%	2,5%	6,9%	0,6%	10,8%	8,3%	19,1%
Comuna 8	1,20	18,2%	5,1%	2,9%	0,5%	5,2%	3,6%	8,8%
Comuna 9	1,08	8,3%	1,4%	2,2%	0,5%	7,8%	3,3%	11,1%
Comuna 10	1,05	6,4%	0,9%	2,6%	0,3%	5,3%	3,2%	8,5%
Comuna 11	1,04	4,9%	0,5%	1,0%	0,2%	4,1%	1,4%	5,5%
Comuna 12	1,05	5,2%	0,4%	1,2%	0,1%	3,2%	1,6%	4,8%
Comuna 13	1,03	4,2%	0,4%	0,9%	0,3%	4,8%	1,2%	6,0%
Comuna 14	1,03	5,3%	0,5%	1,2%	0,2%	2,9%	1,5%	4,4%
Comuna 15	1,05	7,4%	1,1%	1,6%	0,2%	3,5%	2,0%	5,5%
Total	1,06	8,6%,	1,5%	4,5%,	0,5%,	6,3%,	5,4%	11,7%

Fuente. IVC en base a CNPHV 2010

En cuanto al aspecto socio-económico, estas comunas también presentan los niveles más elevados de vulnerabilidad social de la Ciudad, en términos de ocupación, ingresos y educación. Para 2010 se advirtió que alrededor del 6,02% de los hogares de la CABA presentaba alguna característica de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)[54]; mientras que en la Comuna 4 ese porcentaje ascendía al 12,64 % y en la Comuna 8, al 11,30% (CNPHyV 2010). Asimismo, las

[53] Atendiendo a la distribución de hogares con déficit habitacional según comunas, se verifica un mayor predominio en aquellas que corresponden a zonas céntricas (N° 1, 2, 3 y 4) y con menor intensidad, en aquellas de zona sur cercanas al micro-centro porteño (N°5, N°7 y N°8).

[54] El índice de NBI es un indicador que permite dar cuenta de los hogares que presentan alguna condición de pobreza estructural, ya sea: Hacinamiento crítico, Vivienda deficitaria (pieza de inquilinato, pieza de hotel o pensión, casilla, local no construido para habitación o vivienda móvil, excluyendo casa, departamento y rancho); Condiciones sanitarias deficitarias (que no tienen ningún tipo de retrete); dificultades en la asistencia escolar (con hogares que tienen al menos un niño en edad escolar -6 a 12 años- que no asiste a la escuela) y en la capacidad de subsistencia (hogares que tienen cuatro o más personas por miembro ocupado, cuyo jefe no haya completado el tercer grado de escolaridad primaria).

comunas 4 y 8 asumen las proporciones más elevadas de hogares con ingresos inferiores a la canasta total (38,8% y 57,6%, respectivamente) (Consultar Vol. II Material ampliatorio – Capítulo 2, Tabla 4).

Sin embargo, si bien es posible realizar una caracterización generalizada del área de estudio a partir del análisis según comunas, el sur porteño no refiere a un todo homogéneo. Es posible identificar grandes diferencias entre ambas jurisdicciones, así como también entre los barrios que las componen. Será a partir de los estudios específicos según zonas que podrá avanzarse sobre las particularidades que componen cada área, pero esto corresponde a otra instancia de la investigación.

Perfil productivo y socio-económico

El análisis del Producto Bruto Geográfico permite dar cuenta de las ramas productivas que son más dinámicas en cada zona de la ciudad, así como también determinar las comunas que mayor actividad económica desempeñan. En la distribución espacial del PBG se corrobora la importancia de la centralidad de la ciudad, estableciéndose una suerte de eje entre las comunas con mayor relevancia económica al este (1, 2, 3, 4, 13, 14 y 15) y a las comunas más "pobres" en términos de generación de valor, hacia el oeste (6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12). Así es cómo la Comuna 1 concentra el 38% del PBG. La Comuna 4 es la segunda en importancia comprendiendo el 7%, y destacándose en los sectores de la Industria manufacturera (16%), de generación de electricidad, gas y agua (27%) y de Transporte y comunicaciones (11%). Por su parte, la Comuna 8 asume el menor porcentaje de valor agregado de la CABA, con el 2% (Tabla 2).

Tabla 2. Valor Agregado total por comuna y distribución porcentual según rama de actividad. Miles de pesos. Ciudad de Buenos Aires. Año 2004

Concepto	Total	Comuna														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	11	12	13	14	15
Total (PGB)	91.224.022	38%	6%	6%	7%	4%	3%	3%	2%	3%	3%	4%	4%	6%	6%	5%
Agro, pesca, minas y canteras	974.884	96%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Industria manufacturera	14.795.035	24%	1%	4%	16%	4%	2%	4%	4%	7%	5%	7%	5%	4%	2%	10%
Electricidad, gas y agua	1.157.584	14%	18%	4%	27%	3%	3%	3%	2%	2%	3%	3%	3%	6%	6%	4%
Construcción	3.694.416	17%	2%	4%	3%	6%	8%	6%	2%	2%	5%	5%	4%	13%	18%	4%
Comercio	14.023.429	28%	5%	9%	8%	4%	3%	4%	2%	4%	3%	4%	5%	7%	8%	9%
Hoteles y restaurantes	2.691.060	44%	10%	7%	2%	2%	3%	2%	1%	2%	1%	2%	2%	7%	13%	4%
Transporte y comunicaciones	9.523.151	32%	5%	6%	11%	4%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	4%	6%	7%	4%
Intermediación financiera	7.334.552	37%	8%	6%	4%	4%	4%	4%	1%	4%	2%	4%	3%	7%	7%	4%
Servicios Inmobiliarios,	19.199.834	58%	7%	3%	3%	3%	4%	2%	1%	1%	2%	2%	3%	5%	5%	2%

empresariales y de alquiler																
Administración pública	5.406.281	70%	5%	10%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	2%	1%
Enseñanza	2.908.784	25%	11%	7%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	5%	4%	13%	7%	3%
Servicios sociales y de salud	3.815.917	18%	18%	11%	7%	6%	7%	5%	1%	3%	1%	3%	2%	7%	9%	4%
Serv. Com., sociales y pers.	4.578.137	49%	7%	6%	3%	3%	2%	3%	1%	2%	2%	1%	1%	7%	10%	3%
Serv. de hogares privados que contratan servicio doméstico	1.120.958	7%	11%	6%	4%	6%	8%	6%	2%	4%	5%	6%	6%	13%	13%	6%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda- GCBA), 2012.

En la zona sudoeste sobresalen las industrias pesadas y de envergadura, a diferencia del resto de las zonas industriales de la ciudad. Las ramas principales son la metalúrgica, de producción de maquinarias y la de caucho y plástico, que concentran en la zona el 46,6% del total del sector. La mayor cantidad de edificios productivos se localiza en las cercanías del Mercado de Hacienda de Liniers y en los alrededor de la Villa 15 (Ciudad Oculta). Esta zona, en la que la actividad industrial, vinculada a los frigoríficos, se desarrolla desde la década del cuarenta, fue una de las menos afectadas por el proceso de desindustrialización desencadenado desde mediados de los años setenta (Álvarez de Celis, 2003: 24).

Desde hace tres décadas la zona viene experimentando transformaciones en su tejido productivo, ya que el proceso de reestructuración económica definió un escenario de industrias inactivas, desafección y subutilización de establecimientos industriales, y áreas circundantes degradadas. Durante los últimos años ha crecido el número de locales dedicados al comercio de bienes y servicios. A pesar de ello, las industrias siguen teniendo fuerte presencia en la caracterización del perfil productivo de la zona. Además, se trata del único sitio donde el Código de Planeamiento Urbano permite instalar industrias no barriales, que por sus dimensiones o tipo de actividad tienen prohibido localizarse en otras zonas de la ciudad de Buenos Aires (Di Virgilio, Gil, Perea, Vitale, Ostuni; 2010).

También es posible identificar otro perfil productivo de la zona relacionado con el empleo informal, sobre todo hacia el oeste. Este perfil alternativo se encuentra relacionado a la industria de la confección textil y es desarrollado principalmente por población migrante de países limítrofes que residen principalmente en las villas y asentamientos de la comuna 8, y en menor medida de la Comuna 4. También se destacan el cirujeo, el trabajo en construcción y el servicio doméstico (Bekerman y Rikap, 2011).

Atendiendo a las condiciones de empleabilidad de la población, la zona sur asume niveles ostensiblemente elevados en las tasas de analfabetismo, ya que el promedio de la ciudad alcanza el 0,49%, mientras que en la Comuna 4 este valor llega al 0,82% y en la comuna 8, al 1,12% (CNPHV 2010). Respecto al máximo nivel educativo alcanzado por la población de 3 años y más de la CABA (Tabla 3), también se corrobora que las Comunas sur (principalmente comunas 4 y 8, y en menor medida Comunas 7 y 9) observan valores inferiores a la media en los casos de estudios superiores a secundario; y valores superiores, en los casos de estudios inferiores a secundario completo. En este sentido, con una media poblacional de 26,97%, los casos de población con estudios universitarios evidencian una subrepresentación en las comunas 4 y 8, con valores que solo alcanzan el 13,76% y el 7,43%. Estos datos resultan relevantes al momento de considerar el capital humano de la población de la zona, frente al advenimiento del nuevo perfil productivo asociado a las Industrias Creativas que el GCBA procura instalar con su política de Distritos Creativos.

Tabla 3. Población de 3 años o más por comuna según máximo nivel educativo alcanzado. CABA 2010.

	Inicial (jardín, prees.)		Primario		EGB		Secundario		Polimodal		Superior no universitario		Universitario		Post univers.		Educación especial		TOTAL
comuna	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
1	4532	2,34	42562	21,94	453	0,23	66566	34,31	730	0,38	18179	9,37	53395	27,52	7098	3,66	508	0,26	194023
2	2771	1,82	17566	11,54	242	0,16	34997	22,99	389	0,26	16394	10,77	69001	45,33	10495	6,90	350	0,23	152205
3	4270	2,40	38678	21,71	323	0,18	65514	36,77	510	0,29	18943	10,63	45008	25,26	4385	2,46	528	0,30	178159
4	6711	3,30	66730	32,83	472	0,23	82748	40,71	617	0,30	15358	7,56	27972	13,76	1905	0,94	747	0,37	203260
5	4097	2,40	33023	19,35	253	0,15	57891	33,92	298	0,17	20285	11,89	49172	28,81	5139	3,01	514	0,30	170672
6	4049	2,41	27230	16,22	218	0,13	51304	30,56	197	0,12	20939	12,47	57214	34,08	6278	3,74	475	0,28	167904
7	6138	2,97	52084	25,23	320	0,15	79266	38,39	350	0,17	19977	9,68	44527	21,57	3178	1,54	637	0,31	206477
8	6800	3,98	67541	39,57	470	0,28	73317	42,96	381	0,22	8210	4,81	12681	7,43	492	0,29	775	0,45	170667
9	4715	3,10	44975	29,54	253	0,17	63371	41,62	234	0,15	13358	8,77	23599	15,50	1230	0,81	517	0,34	152252
10	4507	2,86	37250	23,66	197	0,13	60772	38,61	260	0,17	17992	11,43	33794	21,47	2102	1,34	535	0,34	157409
11	4895	2,70	39005	21,54	268	0,15	65968	36,43	234	0,13	21024	11,61	45745	25,26	3348	1,85	574	0,32	181061
12	5087	2,68	37542	19,76	296	0,16	64581	33,99	306	0,16	22683	11,94	53773	28,30	5147	2,71	604	0,32	190019
13	5332	2,42	30861	13,98	313	0,14	58770	26,62	419	0,19	26682	12,09	85421	38,69	12452	5,64	509	0,23	220759
14	4458	2,06	28431	13,14	339	0,16	52942	24,47	466	0,22	23894	11,04	90742	41,94	14615	6,75	494	0,23	216381
15	4461	2,57	37326	21,51	237	0,14	60729	34,99	312	0,18	19825	11,42	45562	26,25	4533	2,61	569	0,33	173554
TOTAL	72823	2,66	600804	21,97	4654	0,17	938736	34,33	5703	0,21	283743	10,38	737606	26,97	82397	3,01	8336	0,30	2734802

Fuente. Elaboración propia sobre base de datos del INDEC. CNPHV2010.

Según datos proporcionados por la Dirección General de Estadísticas (DGEyC) del GCBA, en base a la Encuesta Anual de Hogares (EAH) de 2012, en la comuna 4 la tasa de desocupación alcanzaba a un 10,4% de la Población económicamente activa y en la comuna 8, el mismo dato llegaba al 9,6%. Se trata de valores considerablemente altos, siendo que la tasa de desocupación de la ciudad era de 6,2%, habiendo comunas como la 11 y la 14, con valores que apenas

alcanzaban el 3,6% y el 4,1%, respectivamente. Asimismo, atendiendo a la calidad del empleo de aquellas personas que se encuentran ocupadas, se verifica que el empleo informal en la Comuna 8 es el más elevado de la Ciudad, con el 51,6%. En importancia le sucede el empleo informal en la Comuna 4, que asciende al 46,7. En relación a la cantidad de horas semanales trabajadas, según comuna, nuevamente, son las correspondientes a la zona sur las que registran las tasas más elevadas de sobre-empleo (más de 45 horas): mientras el promedio en la CABA para esa categoría es de 29,5%, en la Comuna alcanza al 4 40,6%, en la Comuna 8 al 37,2% y en la 9 al 33,6% (EAH, 2012).

En síntesis, se trata de la población de la CABA que más dificultades tiene para acceder a empleos formales, dado su bajo nivel educativo; y con más probabilidad de acceder a trabajos informales, y con ello, de alcanzar ingresos promedio familiares más bajos (aunque es la que mayor carga horaria laboral registra). Aquí reside una de las claves para comprender la situación de desventaja de los habitantes de la zona, de cara a los proyectos de fomento de desarrollo urbano a partir de un uso intensivo del capital cultural.

Mercado inmobiliario

Los valores promedio de los terrenos de las Comuna 4 y 8 son 4,4 y 6,7 veces menores, respectivamente, al de las Comuna 14 (la de mayor valor inmobiliario de la ciudad). Esto se relaciona estrechamente con la historia particular de la zona, asociada a la actividad portuaria e industrial y marcada por la cercanía con el riachuelo, como se detallará más adelante (Fig. 8).

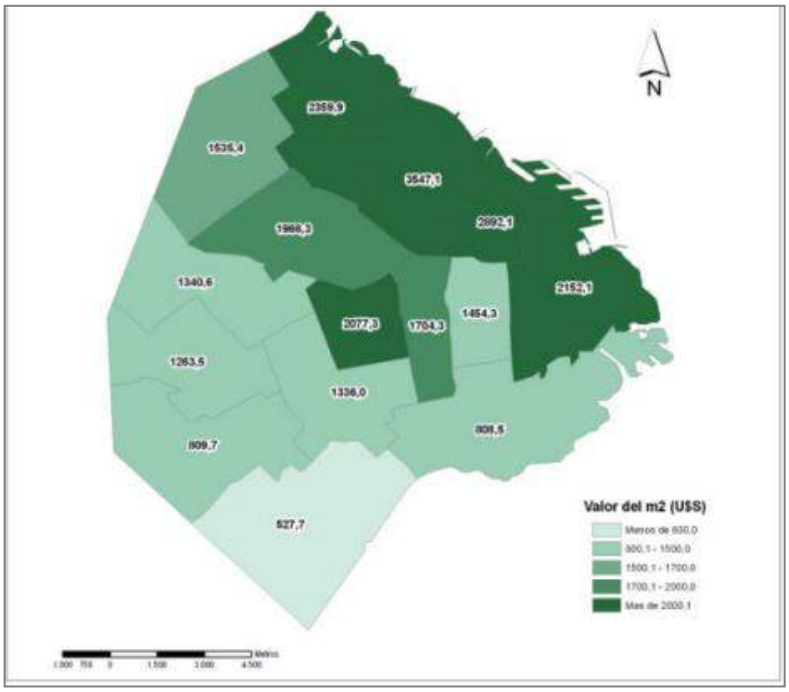


Figura 8. Precio promedio de los terrenos por Comuna. CABA. Año 2011.

Fuente: Secretaría de Planeamiento (Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA), 2012.

La distribución geográfica de la actividad inmobiliaria también permite dar cuenta de las zonas dinámicas y relegadas en términos de inversiones privadas, y cómo éstas replican la lógica de la centralidad y de la distinción norte-sur. En la Figura 9 que grafica los distintos niveles de superficie cubierta por construcciones nuevas y ampliaciones según barrio para el año 2012, se identifica, en términos generales, una mayor actividad inmobiliaria en la zona norte y centro de la CABA, y en segundo lugar, en las áreas del micro-centro porteño, en concordancia con la distribución del PBG repasada anteriormente.

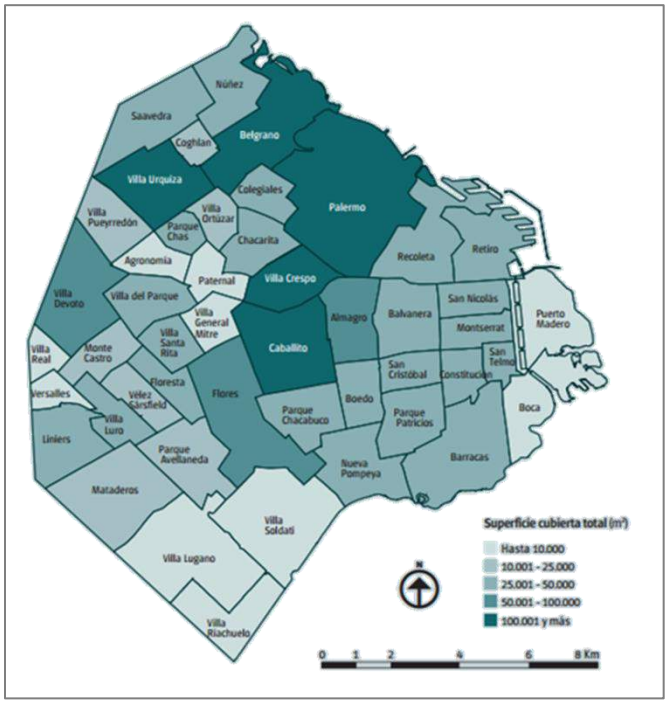


Figura 9. Superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Fuente. Secretaría de Planeamiento (Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA), 2012.

En cuanto al uso residencial, la proporción de viviendas y de superficie cubierta para ampliaciones o construcciones nuevas de la Ciudad[55], es solo del 3,2% para la Comuna 4 y del 0,8% para la Comuna 8; en contraposición a los elevados niveles de otras Comunas, como la Comuna 6 que alcanza al 11,6% y la N°13, al 12,5%. Sin embargo, al interior de las Comunas que conforman el área Sur bajo estudio, se observa una gran heterogeneidad entre sus barrios y sub-zonas. En la Comuna 4, el 43,7% de la superficie para construcciones nuevas o ampliaciones se concentra en el barrio de Barracas (y, como se verá en adelante, en ciertas zonas de dicho

[55] La información se construye en base a los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones solicitados en la Dirección General de Registros de Obra y Catastro.

barrio). En el mismo sentido, el 64,4% de las construcciones corresponden a viviendas sencillas, mientras que el escaso 11,9% que refiere viviendas suntuosas se localiza en el barrio de Barracas. Por su parte, en la Comuna 8, el 60% de las superficies se localiza en Villa Riachuelo y el 60,8% de las viviendas a construir son de categoría sencilla y no se existen casos de categoría suntuosa (Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda - GCBA, 2013)[56].

Para el caso de la construcción para uso no residencial, la distribución de superficies solicitadas en los permisos replica la lógica de la construcción residencial. En primera instancia se destaca la Comuna 1, concentrando al 25,2% de las superficies cubiertas de la ciudad y luego la comuna 13, concentrando el 14,1%. Ello se corresponde con los valores elevados de valor agregado que asume la zona céntrica de la ciudad. La Comuna 4, siendo próxima a la zona de micro-centro observa proporciones del 8,67%; Asimismo, aquí es importante destacar que el 78,6% de los casos se localiza en el barrio de Parque Patricios, evidenciando la intensidad de la actividad inmobiliaria asociada al Distrito Tecnológico creado a partir del año 2008. Por su parte, la Comuna 8 posee la menor proporción de superficie a construir, con el 1,22% (Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda - GCBA, 2013).

Observando los valores de los m^2 según zona (Tabla 4), rápidamente queda en evidencia la condición degradada de los terrenos del sur respecto al resto de la Ciudad; y con ello, la correspondencia entre las deficiencias del desarrollo social y del desarrollo urbano. En 2001, el valor promedio del m2 en la Comuna 4 era de US$ 306,2 y en la Comuna 8, de US$ 214,7; mientas que el precio promedio en la Ciudad llegaba a US$ 555. Si bien algunas áreas de la zona sur experimentaron variaciones de precios muy significativas, para 2011 aún continuaron

[56]La clasificación de viviendas según categoría se establece a partir de la Ley Nº 3462/10 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Sencilla: no podrán figurar más ambientes que porche o vestíbulo, sala de estar o comedor, dormitorios, baño y toilette para cada cuatro, cocina, lavadero, garaje, depósito y servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado. Confortable: no podrán figurar más ambientes que escritorio, antecocina o antecomedor o comedor diario (siempre que su separación con el ambiente principal esté perfectamente definida), una habitación de servicio y un baño de servicio, un cuarto de planchar; el living y el comedor o el living-comedor no deben exceder en conjunto de 42 m² de superficie. Lujosa: no podrá figurar más que ascensor en las unifamiliares, ascensor con acceso privado o un solo departamento por piso, ascensor de servicio, siempre que el mismo está perfectamente caracterizado como tal, hasta tres habitaciones y tres baños de servicio, living o living-comedor que excedan de $42m^2$ de superficie. Suntuosa: no podrán figurar más que aquellas que, reuniendo las características indicadas para vivienda lujosa, tengan su construcción complementada con detalles suntuosos e importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio, pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio, etc.

estando por debajo del precio promedio de la Ciudad: La comuna 4 alcanzó los US$ 859,73 y la Comuna 8, los US$ 480,67; mientras que en la Ciudad el valor ronda los US$ 1713,6.

La Tabla 5 también ilustrar acerca de la evolución entre 2001 y 2011 de los precios de los terrenos (USD por m2) según zonas de la Ciudad. A este respecto, también aquí se corrobora cómo la escala de análisis influye en la interpretación de los resultados a alcanzar. Si se considera a la zona sur en su conjunto, podría sugerirse que los valores del suelo, entre 2001 y 2011, aumentaron muy por debajo de la media porteña: 152% respecto al 208,8% para el total de la Ciudad. Sin embargo, la Comuna 4, por su parte observó un incremento del 180,8%; mientras que la Comuna 8, solo aumentó un 123,9%.

Asimismo, atendiendo a las variaciones de precios entre los distintos barrios que componen dichas Comunas, se destaca el incremento exacerbado en la Comuna 4 (por encima de la media y de algunas comunas más dinámicas en términos de desarrollos inmobiliarios como la N°14 o la N°12) de los precios en Parque Patricios: 248,4%. Como se señaló anteriormente, esta evolución se corresponde con las políticas de renovación urbana en torno al Distrito Tecnológico de Parque Patricios, que serán profundizadas en los Capítulos 4 y 5.

Por su parte, la Comuna 8 también observa una dinámica de desarrollo desigual, identificándose barrios como Villa Lugano y Villa Riachuelo, que contemplan incrementos del 174,2% y del 159,8%, respectivamente; mientras que Villa Soldati apenas alcanzó el 39,5% de aumento.

Tabla 4. Valor (USD) por m2 del valor del suelo por barrio o comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años 2001-2011.

áreas seleccionadas	2001	2011	variación
TOTAL CIUDAD	555	1713,6	208,8%
COMUNA 1	939,5	2152,1	129,1%
COMUNA 4	306,2	859,73	180,8%
La Boca	*271,5*	*468,8*	
Parque Patricios	*312,2*	*1087,6*	248,4%
Barracas	*334,9*	*941,6*	181,2%
Nueva Pompeya		*940,9*	
COMUNA 5	589,5	1704,3	189,1%
COMUNA 8	214,7	480,67	123,9%
Villa Soldati	*216,2*	*301,6*	39,5%
Villa Riachuelo	*227,2*	*590,3*	159,8%
Villa Lugano	*200,6*	*550,1*	174,2%
COMUNA 11	426,2	1340,6	214,5%
COMUNA 12	509,1	1535,4	201,6%
COMUNA 14	1127	3547,1	214,8%

Fuente. Elaboración propia sobre datos presentados por USIT, 2012

El análisis del mercado inmobiliario de la CABA se complejiza aún más cuando se incorpora la mirada sobre el mercado de la vivienda (Tabla 5). Los valores del m2 en departamentos, ya sea para venta o alquiler, si bien son más bajos que la media de la Ciudad, vienen experimentando variaciones interanuales que en algunos períodos rondan el 20%. Cabe destacarse que la irregularidad abrupta en algunas mediciones puede deberse, también, a que se comparan meses distintos entre los distintos años. Sin embargo, la relevancia del dato reside en que para el año 2008, el valor por m^2 del eje sur (US$ 23 para alquiler y US$ 946 para venta) representaba alrededor del 60% del valor promedio para la ciudad (37 para alquiler y $1379 para venta) y que para marzo de 2013, supera el 80% (registrándose para el eje sur el m2 para alquiler en US$ 52 y para venta en US$ 1985; mientras que para el promedio de la Ciudad esos mismos valores fueron de US$ 64 y 2308, respectivamente).

Tabla 5. Mercado inmobiliario. Precio en USD por M2 para alquiler, por unidad en base a departamentos de 70m2 y para venta (en base a depto. 3 amb.). Zonas seleccionadas. CABA. Período 2008-2013.

Zona	*jul-08*	*jul-09*	*variación 08-09*	*oct-10*	*variación 09-10*	*jul-11*	*variación 10-11*	*oct-12*	*variación 11-12*	*mar-13*	*variación 12-13*
$ por M2 (Alquiler)											
Eje Norte tradicional	41	48	17%	54	13%	65	20%	70	8%	73	4%
Zona Sur	23	26	13%	33	27%	38	15%	49	29%	52	6%
Barracas		30		36	20%	40	11%	52	30%		
Ciudad (todos los barrios)	37	42	14%	48	14%	56	17%	61	9%	64	5%
$ por depto base a 70m2 (Alquiler)											
Eje Norte tradicional	2890	3388	17%	3779	12%	4540	20%	4891	8%	5112	5%
Zona Sur	1637	1814	11%	2311	27%	2643	14%	3448	30%	3605	5%
Barracas		2098		2529	21%	2795	11%	3613	29%		
Ciudad (todos los barrios)	2565	2946	15%	3372	14%	3912	16%	4254	9%	4508	6%
$ por M2 prom depto 3 amb (Venta)											
Eje Norte tradicional	1776	2000	13%	2196	10%	2303	5%	2324	1%	2476	7%
Zona Sur	946	1062	12%	1215	13%	1247	3%	1755	41%	1985	13%
Barracas		1301		1485	12%	1497	1%				
Ciudad (todos los barrios)	1379	1502	9%	1671	10%	1753	5%	2174	24%	2308	6%

Fuente: Elaboración propia en base a informes de coyuntura económica CEDEM, GCBA DIC 2008, DIC 2009, Dic 2010, Feb 2012, Julio 2013, Enero 2014

Nota. La delimitación de zonas se corresponde con la establecida por el CEDEM para sus Informes de Coyuntura Económica[57].

[57] A los fines del presente cuadro solo fueron seleccionadas 2 de los 10 ejes que organizan dinámica inmobiliaria la Ciudad: Eje Norte tradicional (Recoleta, Palermo y Belgrano) y Eje Sur (Villa Riachuelo, Villa Soldati, Nueva Pompeya, Barracas y La Boca, Villa Lugano, Parque Patricios y Constitución).
La secuencia temporal seleccionada, así como la información referida a los barrios que conforman el Eje sur se corresponden con los datos disponibles a partir de los informes publicados.

En conclusión, se observa que los precios de alquiler y venta en la zona sur aumentaron más que sus terrenos. Por los datos presentados, puede suponerse que esos aumentos se corresponden principalmente con la Comuna 4, y en el mismo sentido, es posible señalar que refieren a aumentos en los Barrios de Parque Patricios y Barracas. Considerando que solo el 53,23% de los hogares de la Comuna 4 son propietarios de la vivienda y el terreno (CNPHyV 2010), podría concluirse que más de la mitad de la población de la Comuna no se estaría viendo beneficiada por los incrementos en los valores de renta urbana de la zona.

Retomando la perspectiva que del análisis según escalas, es posible identificar que estas variaciones en los valores inmobiliarios de la zona sur, se corresponden específicamente con algunos barrios, pero más específicamente con algunas áreas; y que estas transformaciones se corresponden con inversiones privadas de capitales.

PERSPECTIVA HISTÓRICA

Los comienzos de la urbanización en la Ciudad de Buenos Aires. Desarrollo desigual entre el norte y el sur porteño

La Ciudad de Buenos Aires en 1776 comienza un incipiente proceso de urbanización luego de ser designada capital del recientemente creado Virreinato del Río de la Plata y de consolidarse como nudo estratégico de la economía rioplatense a partir de la actividad portuaria. Por aquellos años, la morfología urbana seguía el modelo colonial de las ciudades americanas caracterizado por la grilla en forma de damero en torno a una plaza principal, donde se centralizaban los poderes administrativos y de gobierno. En dicha área se asentaron los pobladores porteños de mayor nivel adquisitivo, mientras que los de menores recursos lo hicieron en las zonas del sur, por entonces consideradas periféricas.

Señalan Timerman y Dordal (2009) que para 1810, independiente ya de la corona española, la Ciudad contaba con más de 40.000 habitantes aunque estaba lejos de ser una ciudad moderna. Los relatos de época la describen como “una ciudad insalubre y pestilente, sin diversiones, sin cloacas, sin siquiera abastecimiento de agua potable” (Lynch, 2000: 191; Citado en Timerman y Dordal, 2009:21).

Recién en 1860 se inicia una incipiente política de desarrollo urbano; aunque no se advierte una gestión de la ciudad que procure la integración ni la mejora en las condiciones urbanas de reproducción social de los sectores trabajadores. Frente a las problemáticas de hábitat de la época, se observa una intervención mínima y tardía por parte del estado, correspondiéndose con el carácter liberal-oligárquico de éste.

La mayoría de las intervenciones urbanas se dirigieron a obras públicas para incentivar el modelo agro-exportador de acumulación, como ser: los puertos (Puerto Madero y el Nuevo Puerto) y la infraestructura asociada (el Mercado de Abasto, el Dock Sud y el Depósito de Catalinas, ente otras obras) (Romero, 1983). Por su parte, este perfil productivo llevó a Buenos Aires a convertirse en una fuerte plaza comercial, donde no solo comenzaron a observarse las grandes casas de comercio mayorista que concentraban las operaciones de importación y exportación, sino también una multitud de pequeños locales de venta dispersos en el centro y en los barrios. Por las características técnicas del puerto de Buenos Aires (su calado profundo, apto para recibir a los barcos frigoríficos de gran tamaño), en esta ciudad se concentró la industria frigorífica nacional, localizada preferentemente hacia el sur[58].

Schvarzer (1983) señaló que ya a principios de siglo la estructura industrial de la ciudad estaba claramente diseñada a partir de una fuerte concentración de frigoríficos, metalúrgicas y astilleros sobre Barracas, que culminaba en la línea del Riachuelo. En particular, el Riachuelo era importante para los frigoríficos porque permitía el desecho de los residuos industriales y el fácil acceso al agua. Sin embargo, también hubo otros establecimientos industriales que no requerían tanta agua y que se localizaron por Barracas: se trató ante todo de una industria ligera, de escala no demasiado grande y focalizada en el sector alimenticio, como las fábricas Canale (Martín García 320), Bagley (Montes de Oca al 100), Noel (Patricios al 1000) y Águila-Saint (Herrera y Brandsen). También en 1883 comenzaba a desarrollarse la Fábrica de Alpargatas, como pionera en la rama textil. Posteriormente, este impulso industrialista se verá reforzado a razón del

[58] Las posibilidades de combinar la cercanía al Riachuelo, las conexiones con las líneas férreas y la proximidad al centro; ofrecían grandes ventajas a los empresarios. Asimismo, los beneficios impositivos que se establecieron para el uso del Ferrocarril Sud (actualmente, Ferrocarril Roca) estimularon el uso del transporte terrestre hacia el interior del país, por encima del transporte naviero y de otros puertos del litoral atlántico. Es por ello que, desde 1870 aproximadamente, comenzó a desarrollarse la industria argentina, en torno a la actividad portuaria del sur de la Ciudad de Buenos Aires

conocido proceso de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI) y a la radicación de nuevos establecimientos de industria liviana en la zona.

La población migrante que comenzaba a instalarse en la ciudad en forma creciente[59], lo hacía en forma precaria y marginal, en las zonas aledañas a los puertos. Los precios de alquiler en los inquilinatos y conventillos que alojaban a la mayoría de la población migrante, representaban el 20% o 30% del salario medio de un obrero y el estado no intervenía en esa relación (Yujnovsky, 1984). Posteriormente, para 1930 será la migración interna la que se instalará con mayor fuerza en la Ciudad de Buenos Aires y comenzarán a desarrollarse las primeras villas miserias que albergarán a la población rural expulsada del campo para emplearse como obrera en las incipientes industrias. Desarrolladas en las zonas intersticiales de la Ciudad, en suelos degradados y de bajo valor, carecerán de todo tipo de infraestructura urbana.

Cabe destacarse que también hubo, desde los comienzos del proceso de urbanización, un componente decisional en la distribución social en el territorio por parte de los sectores acomodados. Progresivamente los grupos sociales más adinerados se fueron trasladando del centro a los barrios de Flores y Belgrano, a raíz de los problemas de contaminación ambiental propios de la actividad portuaria (malos olores, suelo contaminado), las deficiencias de los terrenos (por ser zonas bajas e inundables) y las epidemias[60] derivadas de los problemas sanitarios de la ciudad que comenzaba su proceso de densificación. Señala Mora y Araujo (1983) una tendencia de los sectores más ricos a localizarse en determinadas zonas alejadas de las principales concentraciones que circundaban la plaza y el puerto; mientras que los grupos de menores ingresos lo hacían en áreas intersticiales, más baratas, cercanas al puerto y a las fuentes de trabajo en las industrias.

La política habitacional por su parte constituye un elemento esencial para advertir sobre los patrones de segregación de la población de menores ingresos. Se conocen algunos esfuerzos

[59]Entre 1880 y 1930 la ciudad pasó a duplicar su población, pasando de 286.000 a 2.254000. Esa explosión demográfica se debe a la afluencia de jóvenes, en su mayoría hombres, que migraban sobre todo de Italia, España. Para 1855 los extranjeros representaban el 35% de la población total de la ciudad. Estas corrientes migratorias continúan siendo fuertes hasta 1920, con breves interrupciones en los años posteriores a la Primer Guerra Mundial (Recchini de Lattes, 1983).

[60] Escarlatina en 1853,1879, 1884, 1889, 1899-1902; Disentería en 1855, 1859, 1860, 1862, 1864 y 1868; de Cólera en 1867 y 1886, la fiebre amarilla de 1858, 1871 y 1896; la peste bubónica de 1900, la fiebre tifoidea en 1869, 1888-1891 y 1911-1914; la viruela en 1852, 1874, 1879-1880, 1882-1883, 1885-1888, 1906, 1910, 1911; el sarampión en 1873-1874, 1877, 1879, 1884, 1887, 1892, 1895, 1900, 1915; la difteria en 1878-1880, 1886-1893 (Armus, 2010).

aislados para construir las primeras casas obreras, como los iniciados en 1887 durante la intendencia de M. Torcuato de Alvear; o la sanción en 1905 de la ley N° 4.824, que autorizaba a la municipalidad a invertir en la construcción de barrios obreros. En 1915 bajo la ley n° 9677 se crea la Comisión Nacional de Casas Baratas que constituye un hito en la historia de las políticas de vivienda de interés social, como el primer avance del Estado nacional sobre el tema. La mayoría de las viviendas construidas en el marco de esta Comisión Nacional se localizaron en las zonas sur y sur-oeste, debido a que vivía allí mucha población de gente trabajadora. Sin embargo, este organismo no se dirigió a la construcción masiva de viviendas y su funcionamiento estuvo más vinculado al asesoramiento y gestión de exenciones impositivas para los emprendimientos de construcción residencial que incorporasen criterios de economía e higiene. Yujnovsky (1974) reconoce que hasta 1930 primaba una concepción liberal sobre el problema de la vivienda, donde las soluciones debían llegar de la mano de las fuerzas del mercado y los actores privados, al tiempo que la intervención pública era considerada negativa. Hasta entonces, la construcción de viviendas sociales estuvo dada por la acción de instituciones públicas no estatales como el Partido Socialista (a través de la Cooperativa del Hogar Obrero, fundada en 1905) y de los grupos católicos de acción social.

La extensión de los servicios básicos de infraestructura urbana se efectuó con el claro objetivo de potenciar el desarrollo económico y mejorar el bienestar de los ciudadanos propietarios. La forma en que esto era llevado a cabo propiciaba el carácter subsidiario del Estado al mercado y facilitaba los procesos especulativos sobre el suelo urbano, ya que las mejoras a los terrenos en las nuevas áreas urbanizadas se daban una vez que éstos eran comprados a partir de la subasta pública. Asimismo, la localización y el sentido del tendido de los servicios también aporta a entender la dinámica urbana diferencial entre el norte y el sur, en tanto: zona residencial y de asentamiento de sectores tradicionales y de grandes recursos, el primero; y zona degradada y de localización de la mayoría de las villas y asentamientos precarios de la ciudad (Scobie y De Luzzi, 1983):

Entre 1873 y 1915 se da la extensión de agua corriente a toda la ciudad. Este servicio comenzó con la colocación de bombas y depósitos en las zonas más prósperas y de asentamiento de sectores ricos como Recoleta, Palermo, Caballito, Villa Devoto y dos torres cercanas a Belgrano;

Mientras que en el sur de la ciudad solo se había instalado un sistema complementario de pozos semi-surgentes en la zona de Flores.

Por su parte, la extensión de red cloacal también siguió una lógica similar de provisión desigual del servicio, ya que las primeras bocas se instalaron en la intersección de las calles Pueyrredón y Las Heras y otra por el Barrio de Villa Devoto. Desembocaban en la localidad de Wilde.

El sistema de desechos de residuos se organizó entre 1920 y 1923, y también respondió a esta lógica. La primera usina incineradora se creó en Chacarita; luego en 1929 se construye la segunda, en el barrio de flores y la tercera en Nueva Pompeya. "*El prestigio de las casas y la orientación del ferrocarril y del tranvía hacia el norte y el oeste tendió a proteger estas zonas. La principal acumulación de desperdicios de la ciudad queda, de esta manera, sobre el lado sur, aunque bajo la presión de la creciente población se movió hacia el riachuelo y el sector sudoeste de la capital*" (Scobie y De Luzzi, 1983: 198).

La distribución geográfica desigual de los servicios públicos; el déficit habitacional de las zonas sur de la Ciudad (asociado a los problemas de contaminación de la actividad portuaria y la incipiente industria frigorífica), y el traslado definitivo de la elite porteña del sur de la ciudad al norte (producto de las enfermedades y epidemias asociadas a la precaria vida urbana) comenzaron a configurar el patrón de segregación socio-residencial que, hasta el día de hoy, caracteriza al asentamiento de los grupos sociales en la Ciudad de Buenos Aires.

Las formas de desplazamiento de la población también aportaron a esta dinámica de desarrollo geográfico diferencial. En cuanto a los ferrocarriles, la disposición del tendido férreo favoreció mayormente a las zonas del noroeste de la ciudad. Los suburbios del noroeste de Buenos Aires se apropiaron de los frecuentes servicios de trenes, lo cual alentó tanto a la clase alta como a la media a construir o alquilar en dichas zonas. Por el contrario, la extensión del tranvía fue uno de los motores de la expansión urbana de los sectores de menores ingresos del centro de la ciudad hacia el resto de los barrios de la periferia, en zonas más baratas. Con su electrificación, que permitió reemplazar la tracción de los caballos, las empresas británicas se vieron obligadas a reducir el costo de las tarifas del viaje y esto permitió que se consolidara como el transporte de la clase trabajadora (Scobie y De Luzzi, 1983: pág. 173). El precio de los pasajes,

que era dos o tres veces más barato que el del ferrocarril, también tendió a delimitar como zonas de jornaleros y artesanos, a las más próximas al centro.

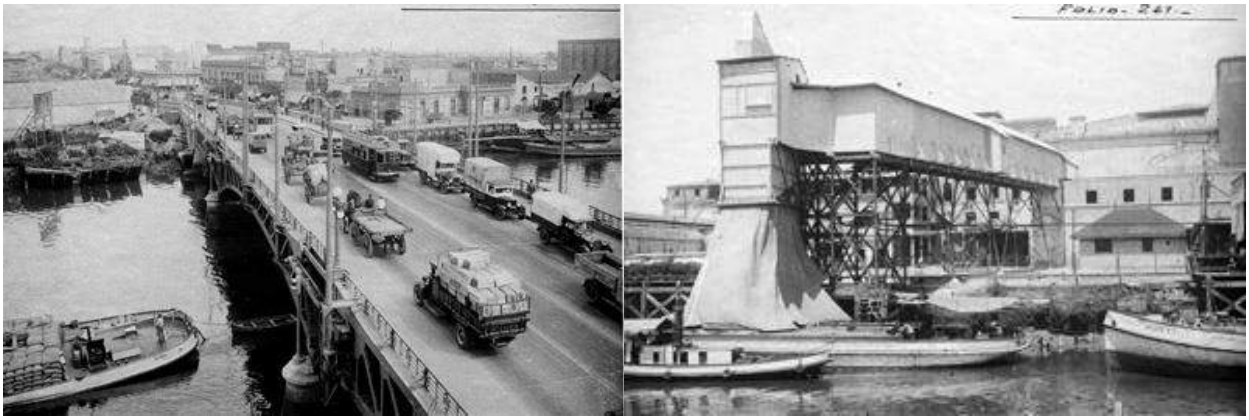
Finalmente, es necesario remarcar que las características físicas del suelo también influyeron en las decisiones respecto al uso de la ciudad y a la distribución de los grupos sociales siguiendo el patrón norte - sur. Asimismo, el sur en su conjunto presenta ciertas diferencias que otorgan cierta heterogeneidad entre el este y el oeste. Las tierras del sureste, que son más bajas, bien dotadas de pasto y aguadas, con menor aptitud para el cultivo, fueron destinadas a una suerte de estancias, y en las tierras de menor valor comenzó más tarde a consolidarse el primer distrito industrial en los barrios de Barracas y La Boca. Por su parte, la zona del sudoeste observaba para principios del siglo XX gran cantidad de terrenos baldíos. Los primeros empleos que tuvo el barrio Lugano fueron los que brindaban el ferrocarril y las industrias localizadas en la zona, sobre todo las metalúrgicas. Lidia de la Torre (1983) señala que una de las explicaciones del retraso del desarrollo del sur se encuentra en la carta topográfica de la zona, ya que la escasa altura del terreno, sumada a los frecuentes desbordes del Matanza y el Cildañez, originó lagunas casi permanentes en las áreas deprimidas.

A partir de esta configuración inicial, es posible extraer una primera conclusión sobre el sur de la ciudad, siendo que se trató de una zona altamente productiva y clave en el desarrollo económico, pero no aconsejable para la residencia de la población. La actividad portuaria y la incipiente vida fabril ajustada a las necesidades del modelo agro-exportador, determinaron las falencias de la zona sudeste, en cuanto a la congestión, la aglomeración y los problemas de contaminación. Por su parte, la condición anegadiza de la zona sudoeste también determinó el subdesarrollo del área con respecto al resto de la ciudad. Las inversiones en infraestructura urbana que se fueron realizando desde 1860 hasta la década de 1930 no estuvieron dirigidas a compensar las deficiencias del sur ni a resolver los problemas de integración social e inequidad. Por el contrario, solo estuvieron orientadas a modernizar la ciudad y facilitar la acumulación y reproducción del capital.

Durante la década de 1930 hubo un profundo cambio en la estructura social que terminó por consolidar al sur de la CBA como la zona de radicación de industrias, por excelencia. La gran crisis mundial que afectó particularmente a la actividad agro-ganadera de la región pampeana, el

traslado de la población rural desocupada hacia las ciudades y el desarrollo de la Industria liviana bajo el modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI); implicaron una fuerte modernización de la estructura productiva, dando lugar la sociedad de masas.

Figura 10. Imágenes históricas del sur de la Ciudad.



Fuente. Fundación Histarmar, 2011[61]
Nota: (izq.) Puente Pueyrredón en 1931, Barracas; (der.) Frigorífico Wilson – Puente de embarque de carnes enfriadas, en 1929.

El desarrollo industrial del sur bajo un contexto de conformación de ciudad de masas y metropolización

La historia de la Buenos Aires Metropolitana de cuanta de un procesos de expansión hacia la periferia que data desde el período de industrialización (Pírez, 1994). Desde mediados de la década de 1940, el crecimiento de la industria comenzó a verse estrangulado en los terrenos de la ciudad y, entonces, a expandirse en su marcha hacia la periferia urbana. Las crecientes inversiones privadas (principalmente de capitales externos) hacia el sector y la progresiva modernización del sistema productivo, sumadas a la crisis ferroviaria y al desarrollo de las rutas y el uso del automóvil; incentivaron la localización de los establecimientos productivos más lejos de la centralidad metropolitana. También influyeron posteriormente los problemas de contaminación que hacía varias décadas venía arrastrando el riachuelo y las restricciones y

[61] **Fundación Histermar (en línea), 15/07/2011:** http://www.histarmar.com.ar/Puertos/BsAs/Riachuelo-1929-1930.htm (Consulta: 28/09/2016)

prohibiciones que las administraciones públicas establecieron sobre las actividades frigoríficas, curtiembres y saladeros, en cuanto al vertido de desechos (Chiozza, 1983).

Este proceso de desconcentración de la actividad industrial y de sub-urbanización también coincidió con el período de gobierno de Juan D. Perón (1946-1955) bajo el cual se conjugó un nuevo modelo económico sintetizador, a partir del fomento a la industria sustitutiva de importaciones[62] y al consumo interno[63]. A partir del fomento de un modelo productivo específico que conjugó políticas de urbanización, industrialización y desarrollo social buscó, al mismo tiempo, consolidar la incorporación de los trabajadores a la sociedad de masas[64] y promover una política basada en la redistribución del ingreso a partir de la des-mercantilización de ciertos artefactos urbanos. Bajo una política económica fuertemente planificada y organizada en planes quinquenales, el Estado Peronista asumió un rol de conductor-planificador del desarrollo urbano y desplegó medidas que directa e indirectamente beneficiaron el hábitat de los sectores populares.

Uno de los principales ejes fue la política pública de movilidad urbana, que posibilitó la expansión periférica de la Ciudad de Buenos Aires y la adquisición de viviendas propias a las clases trabajadoras. Por un lado, la nacionalización de los ferrocarriles y subterráneos (en 1948), el abaratamiento de las tarifas vía subsidios y la extensión e impulso a los colectivos favorecieron el desplazamiento de gran cantidad de trabajadores desde la corona externa de la aglomeración hacia los centros industriales y manufactureros que se ubicaron en la periferia (Torres, 1978). Por el otro, la política de los loteos económicos y las posibilidades de acceso a los terrenos por medio del pago en cuotas, favoreció el proceso de sub-urbanización de los sectores trabajadores y la conformación de nuevos barrios obreros. La falta de regulación vigente para controlar las formas

[62] Entre las políticas de fomento de la industria se destacan: a) la protección de las industrias creadas a partir de la guerra mundial, b) el desarrollo de nuevas actividades industriales, c) la transferencia intersectorial de ingresos y la política de créditos para la adquisición de bienes de capital y de materias primas importadas y d) la expansión del mercado interno mediante mejoras de los ingresos de la población asalariada (Sidicaro, 2003)

[63] Señalan Gerchunoff y Llach que entre 1945 y 1949 los salarios reales crecieron a tasas récord, aumentando un 62%. La mejora salarial no era considerada únicamente una forma de mejorar el nivel de vida de los trabajadores, sino también como un instrumento para alimentar la demanda agregada y garantizar con ello el pleno empleo (Gerchunoff y Llach, 1998, 2003: 181-182).

[64]Es posible señalar algunas medidas que promovieron la mejora en las condiciones de la clase trabajadora, como ser: el incremento salarial, el control de los alquileres, el congelamiento de algunos precios de bienes básicos, los cambios en el régimen impositivo, la ampliación de la seguridad social, una mayor intensidad en la regulación pública de los contratos de trabajo, entre otros beneficios.

de ocupación y utilización del suelo propiciaron el desplazamiento de los sectores populares concomitantemente con la industria, dando como resultado la constitución de tejidos mixtos con usos residenciales e industriales en vastas zonas de la región. En este sentido, el sureste de la CBA y las zonas lindantes del primer cordón del conurbano comienzan a adoptar características similares entre sí.

Otro eje de la política urbana del gobierno peronista fue la intervención sobre el mercado inmobiliario, que tendió a incentivar el acceso a la propiedad de la vivienda a los sectores de menores ingresos. Durante el primer Plan quinquenal el Estado peronista se ocupó directamente de la construcción de 300.000 propiedades nuevas e impulsó 13 leyes de vivienda[65](Zapata, 2013). Durante el segundo Plan Quinquenal, las intervenciones urbanas estuvieron dirigidas mayormente a la construcción de externalidades con equipamientos urbanos como escuelas, edificios de la administración pública, teatros, hospitales, entre otros. De esta manera, como señaló L. A. Romero (1983) bajo las políticas urbanas del peronismo comenzó a consolidarse la "Ciudad de Masas", a partir de la cual los sectores populares lograron residir en la ciudad, predominantemente en el sur, pero también en las áreas centrales. Señala Oszlak (1991) al respecto:

> *En general, los regímenes populistas, mediante sus políticas, reforzaron estas situaciones, ampliando los derechos de los sectores populares a la ocupación del espacio urbano. Congruentemente con su filosofía de promoción de la ciudadanía social, estos regímenes hicieron posible que los sectores populares se filtraran en los intersticios del corazón urbano, accediendo a un derecho de ocupación de su núcleo central sobre la base de un título generalmente precario (Oszlak, 1991: 27).*

Los diferentes dispositivos de acceso al hábitat durante los gobierno peronistas favorecieron una doble tendencia de emplazamiento de los sectores populares: ganando la ciudad (gracias a medidas como la Ley de Propiedad Horizontal o el sostenimiento de los congelamientos de alquileres) y hacia la periferia (a partir de los loteos populares).

El período de los gobiernos peronistas (1945-1955) se caracteriza por sus créditos y las intervenciones sociales a través de una amplia gama de emprendimientos habitacionales que

[65] Entre las cuáles se destacaron: la de congelamiento de alquileres[65] y suspensión de los desalojos, la ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal (que permitió la subdivisión y venta por separado de las distintas unidades de un mismo inmueble multifamiliar) y la ley N° 13.581 (que obligó a los propietarios de inmuebles vacíos a ofrecerlos en alquiler).

reestructura los bordes y las zonas bajas de la ciudad (García Puga, 2013). Anahí Ballent (2009) señala una tensión en la política urbana durante el peronismo que osciló entre los propósitos de redistribución y los de transformación profunda de la ciudad (en concordancia con la visión paradigmática del urbanismo moderno donde la ciudad así como estaba estructurada representaba una "ciudad sin esperanzas). Dicha tensión, a juzgar por la autora terminó resolviéndose a favor de la redistribución.

Un fenómeno urbano que comenzó a tener lugar en este período fue el de las villas miserias, tanto en la centralidad metropolitana como en el primer cordón del aglomerado. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, éstas se localizaron en las zonas centrales (zona portuaria o ferroviaria); pero sobre todo en las áreas próximas al Riachuelo. A principios de la década de 1940, en el sudoeste, la instalación del basurero municipal —donde se vertían los residuos del resto de los barrios de la ciudad— desalentó el proceso de poblamiento y el atractivo del área para el desarrollo inmobiliario privado de los barrios de Flores y Villa Lugano que conformaban "Los bañados de Flores". Hasta la implementación del sistema de tratamiento de basura por parte de la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE), en 1977, el 70% de los residuos de la ciudad se depositaba allí (Álvarez De Celis, 2003). En el sudeste, más precisamente en el territorio donde actualmente funciona otro punto del CEAMSE, en la intersección de las calles Amancio Alcorta y Zabaleta; también se localizaba otro nodo de descarga de basura proveniente de las zonas prósperas de la ciudad. Esto le dio a la zona del sur de Parque Patricios y Pompeya la denominación de "barrio de Las Latas" popularizada porque sus habitantes acudían al basurero a cirujear como forma de subsistencia.

Progresivamente, el sur porteño se fue densificando a partir de esos años con la formación de villas, urbanizaciones precarias y el emplazamiento de conjuntos habitacionales de vivienda social que atrajeron a sectores de menores ingresos. El origen de estas villas se encuentra, en algunos casos, en las políticas de relocalización y construcción de viviendas transitorias en la zona (como el caso de la Villa Nº 2, villa cartón); o en el asentamiento espontáneo de los grupos sociales marginados (como el caso de la Villa 3 y villa 20, que al ser áreas de depósito de desechos resultaban ser la fuente de ingresos de sus habitantes a partir del cirujeo y la reventa). En otros casos, la creación de los asentamientos informales se debió a una fusión de ambos procesos,

como en el caso de la villas 1, 11 y 14, que respondió al asentamiento espontáneo de población marginada establecida en torno al Barrio Rivadavia (creado en 1955 por el gobierno para relocalizar a los habitantes de ciertas zonas inundables del Bajo Flores). El resto de las villas, debieron sus orígenes a la construcción de la Av. Dellepiane y a la instalación de casillas cercanas a ésta, para los obreros de la construcción (como el caso de las N° 5, 6 y 18).

La ausencia de obras de infraestructura urbana en el sudoeste contribuyó a su débil urbanización. Para 1960, era la zona de la ciudad con el déficit más alto de servicios de cloacas y con el mayor número de calles sin pavimentar; carecía además de medios de transporte, no existían centros comerciales y tenía la concentración más alta de industrias peligrosas. Consecuentemente observaba los valores de tierra más bajos de la ciudad (aproximadamente 25 veces menor al de Barrio Norte o Belgrano) (De La Torre, 1983: 275).

Sin embargo, las villas eran concebidas como una instancia de transición hacia modalidades residenciales más estables gracias a las dinámicas de movilidad social ascendente que propiciaba la industria. Sus habitantes no eran visualizados como un grupo social tan diferenciado del resto de la gente que padecía el problema de la carencia de vivienda en el país. Aunque en los dos primeros gobiernos peronistas se generalizó la política de construcción de vivienda social dirigida a los sectores asalariados, no se formularon políticas específicas para la población villera y las intervenciones públicas se inscribieron en el marco de las políticas asistenciales, brindando los recursos que se destinan en general al resto de la población (Arqueros Mejica et al., 2011).

En esta época también se configuran los hoteles-pensión y los “falsos hoteles” localizados, también, en las áreas centrales y hacia el sur de la ciudad. Se corresponde con la trasmutación de los inquilinatos, que con el propósito de excluirse de la ley de alquileres, encubrían a sus inquilinos bajo la condición de pasajeros, flexibilizando así sus condiciones de seguridad pudiendo quedar expulsados en forma inmediata sin ningún reparo ante la ley. Esta modalidad habitacional aún persiste en la actualidad (M. C. Rodríguez, 2005).

A modo de conclusión preliminar, el saldo de este período para el sur de la ciudad refleja el crecimiento y consolidación del área en su perfil industrial, junto con el asentamiento precario de los sectores populares empleados en las fábricas. Sin embargo, se rompe con la tendencia hacia la densificación de la zona. Se inicia aquí un patrón de dispersión residencial, dado el surgimiento

de nuevos barrio obreros en el primer cordón del conurbano que comienzan a mimetizarse con las dinámicas urbanas del sur de la CBA. Esta interrupción de la densificación es una de las claves para explicar la concepción del sur como un área vacante, ya que las construcciones resultaban más rentables en los barrios linderos de la provincia. Por último, las políticas habitacionales de construcción de los grandes complejos de vivienda social y la formación de las primeras villas de emergencia, comienzan a delinear ciertos rasgos del paisaje urbano que luego serán percibidos como problemas de segregación.

El sur como un área residencial deficitaria

Alrededor de 1960 se inicia el proceso de agotamiento de la ecuación "industrialización – redistribución – urbanización", que sostuvo a la política económica de bienestar peronista y de fomento al consumo interno de los sectores trabajadores. Posteriormente, a partir del golpe militar de 1976 comienza, asimismo, a instalarse la racionalidad neoliberal (que para la década del noventa se consolidará como política de Estado). Ésta, basándose en una crítica al Estado por sus rasgos populistas, su sobredimensión e ineficacia, proponía reformas tecnocráticas de descentralización, achicamiento de la estructura burocrática y del gasto público. Todo ello fue posible a partir del disciplinamiento represivo sobre la sociedad civil (en especial sobre los trabajadores), combinado con formas de terrorismo de estado destinadas a neutralizar la movilización social de sindicatos, agrupaciones políticas y organizaciones comunitarias barriales.

El saldo del desmantelamiento del Estado interventor y de estos procesos regresivos sobre los derechos de los trabajadores, fue la pauperización en las condiciones de hábitat de los sectores trabajadores y la jerarquización del espacio urbano. En este sentido, Oszlak (1991) señaló que a partir del Golpe de Onganía de 1966 se dio una política de desregulación del mercado inmobiliario pero, al mismo tiempo, de fuerte planificación y ordenamiento del suelo urbano. El propósito era desarticular la filosofía de promoción de la ciudadanía social generada con el peronismo y desplazar de la Ciudad de Buenos Aires a los sectores populares.

Estas iniciativas impactaron sobre el espacio urbano de la Ciudad de Buenos Aires, alterando asimismo su estructura socio-espacial. El testimonio de Osvaldo Cacciatore, intendente de la Ciudad durante la dictadura militar (1976-1982), permite ilustrar la visión del gobierno local para

la zona: “El sur se transformaba en una verdadera trastienda o depósito de cuanta cosa desagradable cabe imaginar” (Cacciatore, 1993: pág.193). Las “cosas desagradables” eran la basura, los pobres y las fábricas. A partir de dicha visión, las fábricas desaparecieron dando lugar a una fuerte desindustrialización, mientras que las villas de emergencia y la basura, al no poder ser eliminadas, buscaron ser relocalizadas fuera de la Ciudad. Para una se creó el CEAMSE; para los otros, el traslado masivo hacia el conurbano u otras provincias (CEDEM, 2005: 16).

Bajo el sugestivo título del libro “merecer la ciudad”, Oszlak (1991) identificó una práctica sistemática de expulsión y coerción a los sectores populares y trabajadores del derecho al uso del espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires y en las zonas aledañas. Esta se puso en evidencia a partir de las políticas de erradicación de industrias y las transformaciones sobre el mercado inmobiliario que ocasionaron restricciones en el acceso a la vivienda para los sectores de bajos ingresos[66]. El autor también señaló la desarticulación del sistema de incineración de residuos (sobre todo en el área de la Quema) y la creación del CEAMSE - cinturón ecológico que, con fundamentos de tipo ambiental, tuvo la doble funcionalidad de desbaratar el sistema de trabajo en torno al cirujeo que se desarrollaba en la zona (Paiva, 2005; Perelman, 2008 y 2011) y de aislar físicamente a la Ciudad de Buenos Aires del conurbano. Finalmente, otro de los casos que reconvirtieron la forma de concebir el derecho del espacio urbano fueron las expropiaciones por construcción de autopistas, que afectaron sobre todo a los inquilinos de los inmuebles expropiados al dejarlos en situación de vulnerabilidad residencial. Estas medidas afectaron principalmente a la zona sur, en torno a la traza de la Autopista 25 de Mayo y la Autopista Perito Moreno. No obstante, como señalaron Jajamovich y Menazzi (2012) lejos de tratarse de una iniciativa aislada, el Plan de Autopistas era parte de un proyecto por incentivar el uso del automóvil individual, que incluía además, la construcción de estacionamientos subterráneos en varias zonas de la capital y el ensanche de avenidas y calles.

[66] Como ser: la puesta en vigencia, en 1977, del nuevo código de edificación para la Ciudad de Buenos Aires (que implicó limitaciones a la utilización de los terrenos urbanos aptos para edificación); y la Ley de locaciones urbanas Nº 21342 del año 1976 (por la cual se instrumentó la liberación del régimen de alquileres) y la sanción del decreto-ley 8912 de “usos del Suelo” en la Provincia de Buenos aires (que si bien procuraba regular y planificar el crecimiento urbano, exigía nuevos requisitos para parcelar la tierra como urbana, que terminaron por elevar sustancialmente los precios de los lotes, atacando el sistema de loteo económico que había facilitado el acceso al suelo urbano a los sectores populares durante el período anterior).

Por su parte, Jajamovich y Menazzi (2012) también señalaron que durante el período dictatorial el Estado intervino fuertemente, procurando el alejamiento del carácter socio-productivo de la Ciudad y su perfilamiento como espacio de residencia y servicios. Describen: la construcción de parques y plazas; la delimitación de los usos residenciales (con mayores posibilidades de densificación, como sucedió con las primeras obras de edificios en el barrio de Belgrano) e industriales (limitados a actividades no contaminantes y solo en áreas específicas de la ciudad) a partir del Código de Planeamiento Urbano de 1977; la demolición de grandes equipamientos industriales y urbanos considerados obsoletos (como el caso del Frigorífico Lisandro de la Torre, los proyectos por trasladar el Mercado Central al partido de Mercedes, la demolición del Patronato de la infancia, la demolición del Hospital Salaberry, el estadio de San Lorenzo de Almagro, entre otros); y el ensanche de avenidas (como San Juan, Independencia y 9 de Julio). Había en estos proyectos una mirada estilística sobre la ciudad (Jajamovich y Menazzi, 2012: 13-15). Analizando las intervenciones desde una perspectiva territorial, es posible advertir que se trató de una preferencia por intervenir el sur. Si bien hay proyectos y obras en el norte, éstas acompañaron el estilo de vida de la población y respondieron a las tendencias y hábitos culturales. En el caso de los proyectos urbanos en el sur, se trataron de intervenciones más radicales sobre grandes hectáreas y lotes expropiados.

Finalmente, estas transformaciones en la gestión de la ciudad se dieron en sintonía con un proceso mayor de reconversión de la industria local, que experimentó una progresiva dispersión y expansión geográfica, primero, a escala metropolitana y luego, a escala nacional. El crecimiento de las fábricas de envergadura sostenidas por grandes capitales locales y extranjeros, condicionó el desarrollo productivo especificado en algunas ramas determinadas y concentrándose en unas pocas y grandes firmas. Para 1973 menos de 2800 establecimientos (con más de 50 personas cada uno) retenían al 87% del personal ocupado en la industria de la Ciudad y el 80% de la producción (Álvarez De Celis, 2005: 88). En efecto, en sintonía con las restricciones normativas, la mayor necesidad de espacio físico, se acentuó cada vez más la expansión de la actividad industrial por el cinturón del Gran Buenos Aires mientras que en la ciudad tendió a estancarse. Para el Censo de 1974, la población ocupada en las industrias radicadas en la capital federal

permaneció constante respecto al censo anterior, mientras que en los partidos del conurbano prácticamente se duplicó.

Consecuentemente, la Ciudad de Buenos Aires en su conjunto comenzó a consolidarse como un espacio preferentemente residencial o destinado al desarrollo de actividades del terciario. Pero particularmente el sur de la ciudad experimentó una intensa desarticulación de su tejido productivo industrial y una transformación en su uso del suelo.

Las condiciones de degradación ambiental observadas en los períodos iniciales de la urbanización (asociadas a la actividad portuaria, a las deficiencias en la infraestructura urbana y a los problemas de contaminación), sumadas a la aparición de espacios abandonados y ociosos (producto de la desarticulación del tejido fabril) y a las tierras vacantes y fragmentadas por equipamiento de envergadura (estaciones de carga, vías ferroviarias, red de tránsito pesado, autopistas urbanas); terminaron por consolidar al sur como la zona por excelencia para el asentamiento de los sectores pobres que no lograban insertarse en otras zonas de la ciudad o acceder al mercado formal de la vivienda. Las políticas de relocalización, erradicación y radicación en viviendas transitorias o definitivas que se implementaron durante este período, también puede ser entendido bajo la lógica de la configuración desigual entre el sur y el norte de la ciudad.

Hacia 1955, en el marco de la Revolución Libertadora, comenzaron a registrarse las primeras medidas frente al crecimiento de la población en villas, asumiendo el tema como un problema. En 1956 la recientemente creada Comisión Nacional de Vivienda (CNV) realizaba el primer censo sobre el tema, indicando que en la Ciudad existían 21 villas, habitadas por 33.920 personas, mientras que en toda el área metropolitana había 78.430 vecinos villeros. Sucesivos planes se implementaron desde entonces para atender a la cuestión villera, en correspondencia con los tintes políticos de las gestiones a cargo del poder: Plan Erradicador de 1956, Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) de 1966, diversas intervenciones durante el tercer gobierno peronista, la creación del FONAVI en 1972 e incluso las medidas de erradicación implementadas desde 1976. No obstante, un aspecto común a todos estos fue la preferencia por erradicar, en primera instancia, las villas del norte de la Ciudad.

Por citar algunos ejemplos de la política de jerarquización del espacio a partir de la cuestión villera, de los 15 Núcleos Habitacionales Transitorios –NHT- que preveía el PEVE (es decir, las viviendas transitorias que operarían como un paso obligado para las familias villeras antes del acceso a su vivienda definitiva), 3 se localizaban en la CBA y 12 en el Gran Buenos Aires. De éstos, solo 2 se terminaron construyendo, ambos ubicados en el sur de la ciudad: N.H.T. Zavaleta y el N.H.T. Avenida del Trabajo. Las dos etapas del Plan se desfasaron en el tiempo y las viviendas transitorias terminaron constituyéndose en definitivas. Si bien los resultados de la aplicación del Plan fueron magros comparados con los objetivos enunciados, entre 1966 y 1976 en la ciudad se erradicaron doce villas de manera total y una parcialmente, implicando el desalojo de unas 37.500 personas aproximadamente.

Incluso durante el último gobierno Peronista (1973-1976), hubo una tensión entre la decisión del Estado de impulsar una política de erradicación y la propuesta de las organizaciones villeras en defensa de la radicación; que en el territorio se expresaron en un tratamiento diferencial, dependiendo de la localización de las villas. Como señalaron Rodríguez y Di Virgilio (2011), en algunas villas del Gran Buenos Aires pudieron implementarse programas de radicación; mientras que en la Ciudad de Buenos Aires se efectuaron planes de erradicación. Esto ocurrió en los barrios Laprida y Comunicaciones de la villa 31 (Retiro) y en la villa 29 (Bajo Belgrano), donde algunas familias fueron trasladas a Ciudadela y al conjunto habitacional de Villa Soldati, respectivamente. Al finalizar el tercer período de gestión peronista, el 40% de los habitantes de la villa 31 habían sido trasladados a viviendas en monoblock y fue durante ese mismo gobierno que asesinaron al padre Carlos Mujica, el 11 de mayo de 1974. A comienzos de 1973 el propio Gral. Perón señalaba que "*en su medida y armoniosamente (…), nuestro deseo es erradicar totalmente las villas de emergencia, especialmente por los chicos, porque son peligrosas*" (Citado en Blaustein, 2006: 50).

Sin embargo, la toma de poder político a partir del Golpe Militar de 1976 significó un cambio abrupto en la posición respecto de la cuestión villera, en el marco de un nuevo escenario político, económico y social y de una nueva construcción simbólica estigmatizante en torno a la figura del villero. Se iniciaron acciones de congelamiento, desaliento y erradicación de las villas, detalladas en el Informe de la Comisión Municipal de Vivienda en el año 1980, conocido como "Libro Azul".

Recuperando algunas cifras presentadas en dicho documento, es posible señalar que a comienzos de 1976, en la Ciudad de Buenos Aires vivían 224.885 personas en las villas y asentamientos, incluyendo los 9.100 habitantes de los NHT y otros 6.930 de los Barrios Rivadavia, García y Mitre (Blaustein, 2006: 56). Para 1980, a raíz de la implementación de las políticas de erradicación, esa cifra se redujo a 34.068 (Zapata, 2011: 14).

Los asentamientos de la zona norte fueron los primeros objetivos. Con motivo de la celebración del campeonato mundial de futbol del año 78, la primera villa en ser desalojada fue la de Bajo Belgrano[67], ubicada en las proximidades del estadio donde se realizaría el evento. Luego, la política de erradicación operó en las villas de Colegiales y de Retiro. Esto ocasionó que mucha gente comenzara a abandonar las villas por sus propios medios, trasladándose a otras villas más alejadas del conurbano bonaerense o en la zona sur de la Ciudad (Blaustein, 2006: 76). Otra intervención similar fue sobre la "Villa 40", comprendida entre la Av. Córdoba y la calle Jean Juares y donde vivían 380 inquilinos amparados por el Ministerio de Bienestar Social. Luego del Plan de Erradicación pasó a convertirse en la Plaza Monseñor D´Andrea.

La recuperación democrática en 1983 supuso una mayor tolerancia hacia los procesos de tomas de tierras o re-poblamiento de villas, dado que los sectores populares no fueron reprimidos en el acceso al suelo urbano como lo fueron durante el régimen militar. Ello llevó a que se duplicara la cantidad de habitantes, manteniendo el patrón de localización tradicional de los sectores populares: preferentemente en el sur de la ciudad y en los partidos de la primera corona del GBA (Zapata, 2011: 16). Asimismo, durante la década del ochenta proliferan también las ocupaciones informales de inmuebles, como formas de producción social del hábitat en áreas centrales urbanas y en su extensión hacia el sur (Carman, 2003- 2004: 63-64). Surgen como resultado de la ecuación de empeoramiento de las condiciones de vida de la mayor parte de la población, sobre todo de los sectores populares, sumado a la liberalización del mercado de alquileres (a partir de la ley 21.342 de locaciones urbanas dictada en 1976). Las estadísticas reflejan este movimiento donde, de 1978 a 1988, los inquilinos y arrendatarios pasan de representar 19,1% a 12,9%; mientras que las ocupaciones de hecho incrementan su proporción

[67]Los predios resultantes de la eliminación de la villa de Bajo Belgrano fueron posteriormente vendidos. Su erradicación brindó otro impuso a toda la barriada que comenzó a experimentar paulatinamente el asentamiento de sectores sociales de los estratos medio-altos y altos porteños.

de 11,7% a 15,8%. La política de erradicación de villas entre 1977 y 1981 también incidió. Los inmuebles ocupados de hecho, son la contracara en la Ciudad, de lo que son los asentamientos precarios en la periferia (M. C. Rodríguez, 2005: 62).

Por su parte, también se identifica la lógica diferencial entre el norte y el sur de la ciudad en la historia de la construcción de los grandes equipamientos de vivienda social que se propusieron como solución habitacional para los villeros erradicados o para los sectores populares. La gran mayoría de estos conjuntos habitacionales se construyeron en el Gran Buenos Aires o en el Sur de la Ciudad (en particular en la zona oeste): el barrio Parque Almirante Brown[68]; el Barrio Nágera[69]; el Complejo habitacional General Savio I y II (conocido como Lugano I y II)[70]; y el barrio Comandante Piedrabuena[71]. Ya en democracia, en la década del ochenta se terminó la edificación de los barrios Cardenal Copello y Cardenal Antonio Samoré, ubicados al Norte de la Av. Dellepiane, entre Santander y Miralla.

En conclusión, al momento, la historia de la urbanización de la Ciudad es el recuento de una progresiva modernización del entorno construido en sintonía con los cambios en el perfil productivo; y es también la historia de la dinámica de producción y reproducción de los distintos grupos sociales, que tiene su expresión territorial. Producto de condiciones geográficas, políticas públicas, valoraciones y cargas simbólicas, inversiones privadas y dinámicas inmobiliarias, las distintas zonas de la Ciudad han asumido características particulares y han transitado diversas trayectorias de urbanización. El breve recorrido histórico sobre el sur permitió arribar a la conclusión de que las deficiencias de la zona se deben a las particularidades del desarrollo urbano de la ciudad, que históricamente respondió a la lógica de la reproducción ampliada del capital y no de las verdaderas necesidades de la población. Frente a ello, la (no) intervención del Estado jugó un rol fundamental. Paralelamente, los sectores pobres y más vulnerables de la ciudad desarrollaron sus propias dinámicas y estrategias para acceder a la Ciudad bajo una lógica independiente a la del mercado de la vivienda. Así es como en el territorio (sobre todo hacia el sur) se fueron localizando diversas tipologías de viviendas precarias, destinadas a los "sectores

[68] Uno de los primeros complejos, edificado en 1957 con viviendas unifamiliares sobre lote propio.
[69] Construido en 1967 y ubicado entre las Av. Dellepiane, Escalada y las calles Saraza y Mozart, consta de 14 torres que albergan 1.302 departamentos (CEDEM, 2003: 121).
[70] Construido en 1976, albergó 6.440 viviendas en diez tiras de pabellones de 24 pisos de altura.
[71] Construido entre 1979 y 1981 y localizado en las cercanías a la Av. Gral. Paz, tenía un total de 2.100 departamentos.

populares" definidos en el sentido establecido por María Carla Rodríguez (2005): "conventillos", "cintas negras" localizadas en los "suburbios orilleros", villas de emergencia, hoteles-pensión, asentamientos e inmuebles ocupados. La acción y omisión del estado, a partir de la implementación efectiva o deficiente de determinadas políticas públicas implementadas desde el fin de la dictadura, contribuyó a consolidar este paisaje urbano[72](p. 41-43).

En la actualidad la zona sur, considerada de menor interés para el mercado del suelo y donde aún existen áreas intersticiales, continúa siendo la receptora de los planes sociales de vivienda impulsados por el Estado; el espacio de albergue de las familias desalojadas y en emergencia habitacional; el lugar de acopio de desechos sólidos urbanos; y el área más degradada en términos ambientales. Por ejemplo, frente en el proceso de erradicación en torno a la Ex AU3, la CMV otorgó créditos individuales por parte de familias de bajos ingresos para la compra de inmuebles en el barrio de la Boca y San Cristóbal (F. Rodríguez, 2011a: párr. 63) Asimismo, para el año 2008, la Defensoría de la Ciudad de Buenos Aires había detectado más de 50 Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU)[73] (F. Rodríguez, 2011b: 79). Ostuni (2011) también reflexiona sobre la continuidad en las políticas de ordenamiento urbano, a partir de las cuales el sur sigue siendo el receptor de los nuevos conjuntos de viviendas públicas. Analiza la distribución por barrios de las cifras del Programa Federal de Construcción de viviendas (según datos de 2010) y concluye que más del 40% de las viviendas finalizadas o en ejecución se localizan en los barrios de Villa Lugano y Parque Avellaneda, tradicionalmente caracterizados por la fuerte presencia de viviendas de esta tipología. Si se incorpora la categoría "construcción de viviendas en villas", esa cifra asciende al 64%. Por su parte, Perelman (2011) aborda el proceso de desarticulación, y

[72] En esta línea se destacan las políticas de urbanización de villas Ley 148/98 de "Atención prioritaria a la población en Villas y en NHT"; La operatoria 525/97, destinada a la población del barrio de La Boca en emergencia habitacional que residía en los conventillos e inmuebles ocupados y que a consecuencia del proceso de revalorización inmobiliaria y expulsión comenzaba a ser víctima de los desalojos judiciales; el Programa de Autogestión de la Vivienda (PAV) enmarcado en la ley 341 del año 2000; y el complejo andamiaje legal que regula la ocupación de tierra fiscales y privadas desarrollado a lo largo de la década del noventa (Leyes 23.697/90, 23.967/91, 24.146/92, 23.374/94). Mayor información disponible en Herzer et al., 2008; M. C. Rodríguez, 2005; Vitale, 2009; Jauri, 2010; Guevara, 2010; Arqueros Mejica et al., 2011; F. Rodríguez, 2011a, Zapata, 2013.

[73] Concepto acuñado por la Defensoría de la Ciudad de Buenos Aires (2006) para denunciar la emergencia de nuevos procesos informales de "ocupación" de predios públicos /o privados por familias de escasos recursos cuya existencia carece de reconocimiento estatal (F. Rodríguez, 2011: 74). Se trata en su mayoría de viviendas muy precarias, básicamente sin acceso a los servicios reglamentarios de saneamiento básico localizadas en suelos inaccesibles o en espacios topográficamente inadecuados para su urbanización. Si bien se encuentran emplazados en diversas áreas de la ciudad, la gran proporción se localiza en el sur: Barracas, Villa Soldati, Villa Lugano, La Boca.

posterior reconfiguración, del sistema de eliminación de los residuos. Señala que para 2004 se identifican 73 depósitos en la ciudad y que la mayoría se localizan en la zona sur (Pompeya, Soldati, Lugano). El Autor centra su análisis en la historia del vaciadero municipal del Bajo Flores localizado en el barrio de Villa Soldati, conocido como "La Quema", y concluye que pese a las políticas higienistas que procuraron desarticular esta actividad, Villa Soldati continúa rigiéndose por el "negocio de la basura".

Al tiempo que el sur continúa registrando estas dinámicas urbanas asociadas a la pobreza y la precariedad habitacional, sin embargo, se torna también el escenario de nuevos procesos de renovación urbana desarrollados en un contexto de revitalización de las áreas centrales metropolitanas.

LAS DINAMICAS URBANAS RECIENTES

El sur en disputa. Extensión de centralidad, economía de servicios, mercantilización del espacio urbano y dinámicas de gentrificación

Avanzando en el tiempo se llega entonces al período reciente, caracterizado por la gestión neoliberal de la ciudad. Para la década del noventa se identifica un momento de intensificación de la política neoliberal iniciada a finales de los setenta[74] y de reestructuración económica mundial, que implicó la flexibilización productiva, la desarticulación del movimiento obrero y el retroceso en los derechos sociales y laborales de los trabajadores.

La implementación de la Ley de Reforma del Estado y de Emergencia Económica (1989) y la puesta en marcha del Plan de "Convertibilidad" (1991) profundizaron las condiciones generadas en la dictadura. La reducción de las tasas de interés en el mercado financiero local, la apertura de líneas de crédito para la adquisición de viviendas y la incorporación al mercado inmobiliario de tierras e inmuebles del Estado desafectados de sus usos originales (Puerto Madero es un caso paradigmático en este sentido ya que se trataba de tierras destinadas al uso portuario), facilitaron el auge constructivo. Esta dinámica supuso la apertura de *nuevas áreas de oportunidad* para los negocios inmobiliarios. Proliferaron nuevas ofertas inmobiliarias residenciales orientadas

[74] En efecto las tendencias de renovación comienzan a observarse en el sur porteño desde la década del setenta. Por ejemplo, el caso de San Telmo con el proyecto de renovación de la zona sur de 1971.

hacia sectores altos y medios altos en los edificios en propiedad horizontal de alto estándar y en los “countries en altura” (Szajnberg, 2001: párr. 4).

Desde 2002, el viraje de la política nacional hacia la recuperación de ciertos aspectos del Estado Social representaron una ruptura respecto a las medidas neoliberales precedentes y podría ser concebida como nueva matriz de governanza a nivel nacional, que algunos analistas identificaron como “neo-desarrollista” (Gambina, 2012; Féliz Y López, 2012; Katz, 2012). A nivel macro se conjugó un proyecto económico de industrialización en sintonía con el fomento al consumo interno y un rol mayormente interventor del Estado en las relaciones económicas, así como una política de re-estatización de los servicios básicos. Sin embargo, la Ciudad de Buenos Aires (como muchas de las grandes ciudades metropolitanas), al mismo tiempo que era objeto de las políticas de fomento productivo a nivel nacional, continuaba con tendencias urbanas propias de la década del noventa, que la llevan a constituirse como Ciudad Global.

Mientras que la política urbana de los gobiernos militares se orientó hacia la jerarquización del espacio urbano de manera autoritaria; las transformaciones económicas y la progresiva apertura de la economía de las ciudades durante la década del noventa, llevaron a que sea la dinámica del capital privado la que califique y descalifique los espacios urbanos. El gobierno local se orientó a facilitar las inversiones privadas para la puesta en valor de determinadas áreas, con proyectos de carácter especulativo basados principalmente en asociaciones público – privada de capitales con miras al fomento del marketing urbano, siguiendo los criterios de éxito de los capitales privados (sin buscar un desarrollo urbano genuino).

Desde una perspectiva analítica, el período actual encuentra a la CABA en un contexto de crisis estructural, identificado por varios autores como “crisis urbana” (Pírez, 1994; Ciccolella, 1999; Prévôt Schapira, 2000; Gorelik, 2004). Se trata de una noción que destaca el bloqueo del modelo anterior, es decir, la erosión del pacto social populista que había permitido integrar a los ciudadanos de la ciudad bajo la figura del asalariado (Prévôt Schapira, 2000: 406). Bajo este marco, la lógica de la urbanización diferencial que tradicionalmente caracterizó a la estructura socio-territorial de la Ciudad plantea un nuevo escenario para el desarrollo del sur porteño. Ese pasado fabril y desarticulado hace de la zona, ahora, un área de oportunidad para los negocios inmobiliarios.

Caracterización de los procesos de renovación urbana en el Sur de la Ciudad según barrios[75]

Las disparidades de los diferentes barrios no se explican solo por las distintas etapas del procesos de renovación que atraviesan, o por las diferencias en las intervenciones estatales y privadas; sino también por las singularidades socio-territoriales y urbanísticas del entorno barrial que preceden a su desarrollo (Redondo y Zunino, 2008; Herzer y Gil de Anso, 2011: 26).

En el caso de La Boca, la renovación se encuentra fuertemente asociada a las políticas del gobierno local y nacional de promoción del turismo (Guevara, 2012), del patrimonio cultural y de la revalorización de los inmuebles comerciales ligados a este (museos, lofts, cafés, bares, restaurantes, cantinas, etc) (Herzer et al., 2008; Thomasz, 2013; Gómez Schettini; 2014). Las políticas de revitalización comenzaron con las obras costeras de prevención y mitigación de las inundaciones en el barrio; y como consecuencia, desencadenaron un proceso de especulación inmobiliaria despertando el interés de inversores en la zona. Alcanzaron un nivel de concreción suficiente en el año 1999 con la recuperación de museos y casonas, como galerías de arte y la generación de una nueva área comercial destinada al consumo turístico sobre Vuelta de Rocha, Caminito, El viejo y nuevo Puente Trasbordador, los Conventillos, La Ribera y el Estadio de Boca Juniors. Con lo cual, se trata de un proceso de escala reducida (Guevara, 2010). En el circuito turístico de La Boca el color opera como un límite en los recorridos; delimita todo aquello que es merecedor de ser visitado. Su ausencia, delinea todo aquello que dejó de ser interesante para transformarse en peligroso, como la calle Necochea, ex circuito de cantinas y bares hoy abandonada por el proceso de renovación.

Hasta el año 2001, las subas en los valores de los inmuebles no habían redundaron en una mayor presencia de agentes económicos, animados por la centralidad y las potencialidades del barrio (Ostuni, Imori, García Silva y Bañuelos, 2008: 2006). No obstante, esta dinámica se ha venido modificando en los años venideros con la implementación de diversos proyectos públicos y privados: Casa Amarilla, Ciudad Boca; Reserva Ecológica; Isla De Marchi (Guevara, 2011; Masuhh, 2014; Socoloff, 2015).

[75] Este apartado presenta una aproximación sintética a un tema que cuenta con una tradición de estudio y análisis consolidada. Como antecedentes se destacan los aportes realizados por el Grupo de Estudios Urbanos del Instituto Gino Germani (dependiente de la UBA) que desde el año 1998 sostiene una línea de investigación a partir de la cual se plantea el desarrollo de un proceso general, ampliado e inevitable de gentrificación de la zona sur (Herzer y Gil de Alonso, 2012: 13).

En 2013 se inaugura la Usina del Arte, dedicada a la música, al teatro y a las artes visuales, refuncionalizando una central eléctrica de principios del siglo XX. Este proyecto se erige como el ícono del Proyecto Distrito de las Artes, que el gobierno local impulsa en el barrio de La boca desde 2012.

En Barracas la renovación es más reciente, siendo el privado su principal protagonista (a partir de la articulación público-privada). Transita un proceso de revitalización a partir de la reconversión de viejas usinas y fábricas en modernos loft; viviendas; centros culturales y espacios asociados a las actividades artísticas, especialmente al arte y a la moda (Fig. 12). A su vez, en este barrio el proceso de renovación se da de manera fragmentada, por las barreras arquitectónicas y alteraciones de la trama urbana. Es por ello que los cambios urbanísticos pueden ser analizados distinguiendo 3 macrozonas (Herzer, Di Virgilio, Imori, 2008: 135): al este de la autopista 9 de julio Sur, donde predomina el uso residencial y donde el proceso de renovación se ha iniciado más tempranamente[76]; al oeste de la autopista, que refiere a un sector industrial y de servicio donde las transformaciones han sido más lentas y menos evidentes[77]; y el sector ocupado por la villa 21-24 y el barrio Zabaleta que, con terrenos vacantes ha sido la de mayor crecimiento poblacional (Di Virgilio, 2008). Se trata de emprendimientos desarrollados por actores locales pero externos al barrio, a partir de la desarticulación de la trama industrial (y con ella la vacancia de espacios destinados a tal fin) y las intervenciones de los promotores.

En San Telmo, por el contrario, se inicia en la década de los ochenta, con un fuerte protagonismo del Estado (que recientemente afronta un proceso de retracción de su intervención)[78]. Se da un proceso más uniforme dada la regularidad de su trama urbana y es más

[76] Se identifica, principalmente, el perímetro de las calles Brandsen, Lanín y Suarez y el entorno al Parque Lezama. El pasaje Lanín constituye una muestra pública de arte a partir de las intervenciones del artista plástico Marino Santa María sobre las fachadas de las viviendas localizadas a lo largo de las cuatro cuadras donde se extiende el pasaje

[77] Hacia el sur de Barracas se identifican otros nodos de renovación: la antigua Compañía General de Fósforos (localizada en California al 2000) fue transformada en el complejo de oficinas Central Park, en el año 1996. En la zona conviven más de 130 empresas, a las que se le suma, en la manzana de las calles Herrera, Iriarte, Vieytes y California; el circuito de Barracas Outlets con cien locales para marcas de indumentaria. También se localiza un gran centro comercial de artículos para el hogar y la construcción de la cadena Easy en Herrera 1625, y un supermercado Vea donde fue el histórico edificio de Águila-Saint, en Brandsen y Herrera. A pocas cuadras, el Centro Metropolitano de Diseño es otro referente de la nueva Barracas, localizado donde entre 1934 y 1983 funcionó el Mercado de Pescado.

[78]El barrio de San Telmo, que se identifica con el centro histórico de la ciudad, ha sido objeto de un encuadre normativo de protección patrimonial, sucesivamente flexibilizado y permeable a la expansión de usos ligados a la *city*. Se reconoce un «corazón histórico turístico» restringido a unas pocas manzanas, que han sido progresivamente rehabilitadas, junto con la aplicación de programas de corte «cosmético», como la recuperación de la iluminación y

notorio en cuanto a su renovación, reconocido tanto desde las cifras de los valores de los inmuebles, como por el sector inmobiliario. En dicho barrio el precio promedio del m2 de los inmuebles se recuperaron un 75% respecto de los valores en 2001 y según los desarrolladores de la zona, en algunos casos, ya había superado los valores de la convertibilidad. Señalan como rasgo característico de la adquisición de inmuebles en la zona, la participación de los compradores extranjeros atraídos no solo por las características particulares del barrio, sino por los bajos precios de las viviendas en dólares (Díaz Orueta et al., 2003: 173).

Figura 11. Ex fábrica textil Piccaluga refuncionalizada en Edificio Barracas Central.

Fuente. Fotografía de la autora.
Nota. En 2005, la ex fábrica textil Piccaluga (ahora Complejo de viviendas Barracas Central) fue el edificio seleccionado para la realización Casa FOA, la muestra de diseño y decoración.

Parque Patricios, por su parte, no evidenció tendencias de revitalización con anterioridad a la política de creación del Distrito Tecnológico y, por lo tanto, la bibliografía relacionada a este punto de la Ciudad es aún escasa. Por el contrario, luego de la crisis de 2001 y la emergencia de múltiples agrupaciones de desocupados que visibilizaron el gran problema de la emergencia

calzadas históricas o la ampliación de un circuito peatonal turístico que lo vincula con el barrio de La Boca (Díaz Orueta et al., 2003: 171) .

habitacional en la Ciudad, el entorno al Parque de los Patricios fue visualizado por el gobierno local en gestión como una zona de fomento a la construcción de vivienda social y proclive a localizar las políticas indirectas políticas sociales en torno a los sectores que se encuentran en situación "de calle" y/o "de emergencia habitacional" (Thomasz, 2008 y 2010). Una huella de esta política la constituye el Complejo Monteagudo, construido por el IVC (Zapata, 2012).

Por su parte, los barrios que integran la Comuna 8, hasta el momento no habían observado evidencias físicas de renovación urbana con las características e intensidad de la Comuna 4 (Di Virgilio, Gil, Perea, Vitale, Ostuni, 2010; Menazzi, 2009). La existencia de gran cantidad de espacios vacíos en el área, sumada a la presencia de sectores de uso industrial del suelo y de grandes establecimientos productivos, atravesados por autopistas y redes ferroviarias; configuran una trama urbana sumamente fragmentada e interrumpida, que desincentivan al negocio inmobiliario. Sin embargo, es posible señalar algunas iniciativas inconclusas. A fines de 2006, la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS) impulsó la reconversión de la ex fábrica Suchard (Rabanal 3220) inaugurando el Centro Industrial Sur: un complejo industrial para diversas y pequeñas industrias farmacéuticas, de calzados, de instrumental quirúrgico y de productos alimenticios, entre otros rubros (que opera parcialmente en la actualidad[79]). A su vez, entre los proyectos que logró llevar adelante con el objeto de revitalizar el tejido productivo del barrio, se destaca el del Polo Farmacéutico, aunque no ha conllevado a transformaciones urbanísticas[80]. Sin embargo, ambos proyectos se encuentran incluidos en el área delimitada por el Distrito del Deporte, creado a fines de 2013 con motivo de la celebración de los Juegos Juveniles panamericanos en 2016, donde el GCBA procura construir una villa olímpica para albergar a los deportistas.

Respecto a las consecuencias sociales de este proceso de renovación que se ha venido desarrollando hasta el momento, señalan que se aparta de las características básicas que definen a los modelos de gentrificación provenientes de Europa y Norteamérica. En este caso el reemplazo de sectores vulnerables por sectores de un nivel socio-económico más elevado es

[79] Solo 7 de las 13 industrias localizadas en sus comienzos aún funciona en el predio.
[80] Localizado sobre un terreno de 17 hectáreas en la intersección de Av. Cruz y Av. Escalada, su creación formal fue en el año 2005 aunque sólo un laboratorio farmacéutico ha iniciado las obras de construcción.

apenas notorio (Ostuni et al., 2008; Guevara, 2010; Herzer et al., 2012)[81]. En términos generales los autores señalan que no se trata de un proceso de revalorización donde intervienen los sectores de gran capital concentrado. Por ejemplo, en La Boca (Herzer et al., 2012), los nuevos habitantes pertenecen a sectores medios en proceso de pauperización, con una inserción socio-ocupacional ligeramente más consolidada que sus antecesores. Se trata de un cambio poblacional de tramos cortos: los hogares que actualmente residen en el barrio son hogares cuyos jefes desarrollan actividades de "cuello blanco" y son menos vulnerables en términos de su inserción en el mercado de trabajo, sin embargo, a pesar de ello, continúan desarrollando actividades escasamente calificadas (p. 184). A su vez, los autores señalan tendencias contrapuestas también en los cambios poblacionales, ya que La Boca aún recibe población de sectores desfavorecidos (p. 200).

Consecuentemente, con diferentes matices según las zonas, la dinámica urbana del sur de la ciudad se ha visto atravesada por la tensión entre dos formas de producción del hábitat antagónicas: una dominante y mercantil localizada en determinadas áreas (vinculada a la renovación urbana excluyente, la valorización inmobiliaria y el fomento de dinámicas de centralidad y de la vida corporativa) y la otra, identificada con la recuperación del hábitat degradado, a partir de las políticas habitacionales del gobierno local y de la iniciativa de los propios habitantes tendientes a garantizar el acceso a la ciudad, mediante estrategias de producción social. En la zona centro sur de Buenos Aires se revelan procesos complementarios y aparentemente antagónicos, a saber: renovación, patrimonialización, expulsión, desplazamiento, penetración de capitales comerciales, migración, entre otros fenómenos, que hoy hablan de transformaciones socio-espaciales significativas (Herzer, 2008: 32). Se trata de tendencias de degradación y renovación urbanas que conviven y se conjugan en distintos partes del área sur, produciendo un paisaje heterogéneo.

[81]Los autores basan sus argumentos en un estudio longitudinal basado en una encuesta realizada en 1998, 2000 y 2008 a un determinado grupo de viviendas de tipologías deficitarias. La comparación de resultados les permite hacer un estudio del recambio poblacional, analizando las condiciones socioeconómicas de los nuevos hogares, en comparación con los viejos hogares. A su vez, analizan la evolución de dichas características, para los hogares que permanecieron en las viviendas. Entre 2000 y 2008 se identifican que el 54,5% de los hogares encuestados en 2000 ya no reside en el inmueble en 2008.

SINTESIS SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA A TRAVES DE LA CARTOGRAFÍA[82]

Como corolario de este capítulo, a continuación se introducen algunos de los hallazgos alcanzados en investigaciones previas realizadas por la tesista, siguiendo estrategias de análisis cuantitativo enmarcadas en la Ecología Factorial. Esta etapa de trabajo se emparentó con las perspectivas de estudio de la segregación desde su orientación ecológica. Es decir, mediante el empleo de técnicas de análisis multivariado (de análisis de componentes principales y cluster) y georreferenciación, se buscaron identificar los patrones de ordenamiento socio-habitacional que inciden sobre la estructura urbana de la CABA.

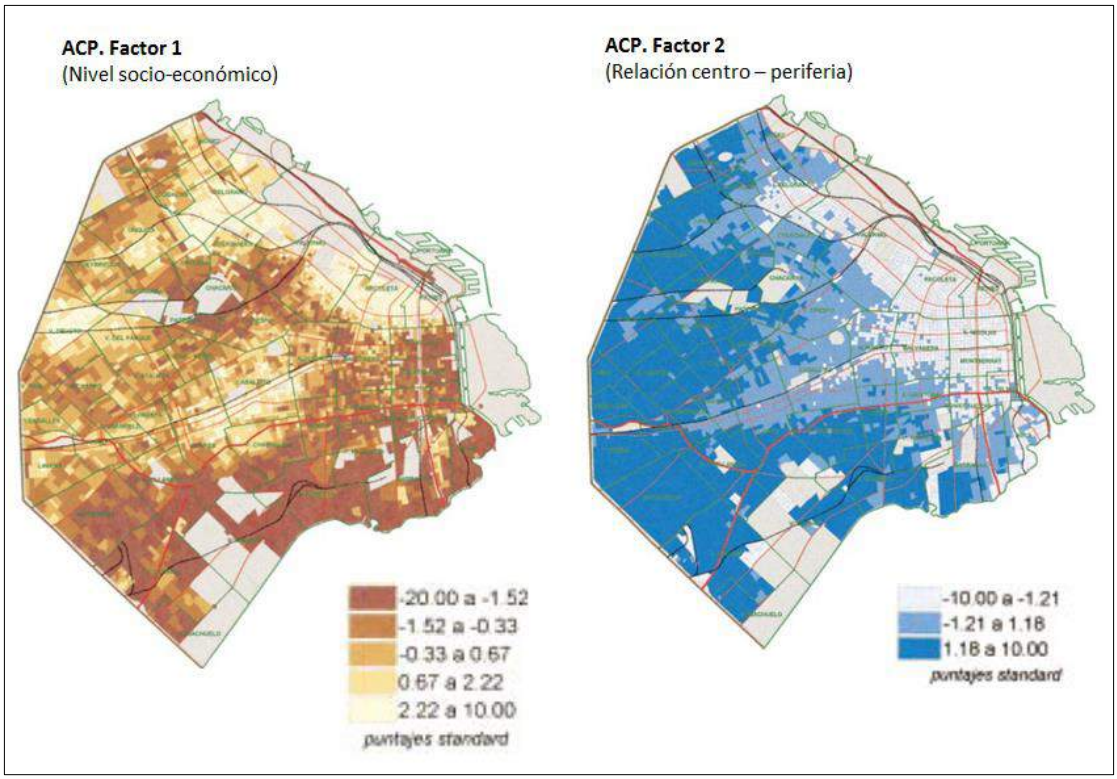
Para estos estudios se tomó como base el modelo de los Mapas Sociales planteado por Horacio Torres para la elaboración del Mapa Social de la Ciudad de Buenos Aires (1999). Tal como fuera presentado en el Marco Teórico (pág. 45-47), en dicha oportunidad y efectuando un Análisis de Componentes Principales (ACP) el autor identificó los principales patrones de organización del territorio según datos del CNPHyV 1991 (Fig. 13).

Partiendo de este modelo se replicó la técnica de análisis para los registros censales de 2001 y 2010 (aunque con algunas diferencias en el sistema de variables y categorías); y con los factores identificados se avanzó hacia un análisis de cluster (AC) (Los detalles de este procedimiento de análisis se presentan en el Vol. II, Anexo Metodológico, Mapas Sociales). Los resultados alcanzados, su representación cartográfica y el análisis de los mismos para toda la Ciudad de Buenos Aires se presentaron en artículos y trabajos anteriores (Goicoechea, 2013; Goicoechea, 2014; Fachelli, Goicoechea y Lopez – Roldán, 2015; Abba, Goicoechea, Furlong, Susini y Laborda, 2015). A continuación se presentan resultados particularizados para el área de estudio, que

[82] En este apartado se recuperan trabajos de investigación anteriores basados en análisis multivariado y georreferencial de datos censales. Los mismos fueron realizados en el marco de investigaciones precedentes que sirvieron de base a la presente tesis: PICT N° 2011/1407 – "Mutaciones socio territoriales de las grandes áreas metropolitanas del Mercosur. Un enfoque comparado de Buenos Aires, San Pablo y Santiago de Chile", bajo la dirección de la Dra. Arq. Sonia Vidal-Koppmann; e "identificacion de la estructura socio-territorial de la Ciudad De Buenos Aires teniendo en cuenta su contexto metropolitano" radicado en el Observatorio Urbano Local Buano Aires Metropolitana (OUL-BAM) bajo la dirección del Arq. Mg. Artemio Abba.
Con estos trabajos iniciales se exploraron los alcances y limitaciones de las estrategias cuantitativas para dar respuesta a los interrogantes planteados en la presente tesis; que, consecuentemente, llevaron a redefinir y precisar el diseño metodológico de la misma (procediendo a incorporar estratégicas cualitativas y miradas complementarias de diversa temporalidad y escala geográfica).

permiten caracterizar la distribución de los distintos grupos sociales en el territorio y evaluar su movimiento a lo largo de las últimas décadas. De esta manera, las salidas cartográficas permiten ilustrar las expresiones espaciales de los procesos históricos reseñados en los apartados anteriores, y, en particular, sobre el impacto de los cambios recientes en el sur porteño.

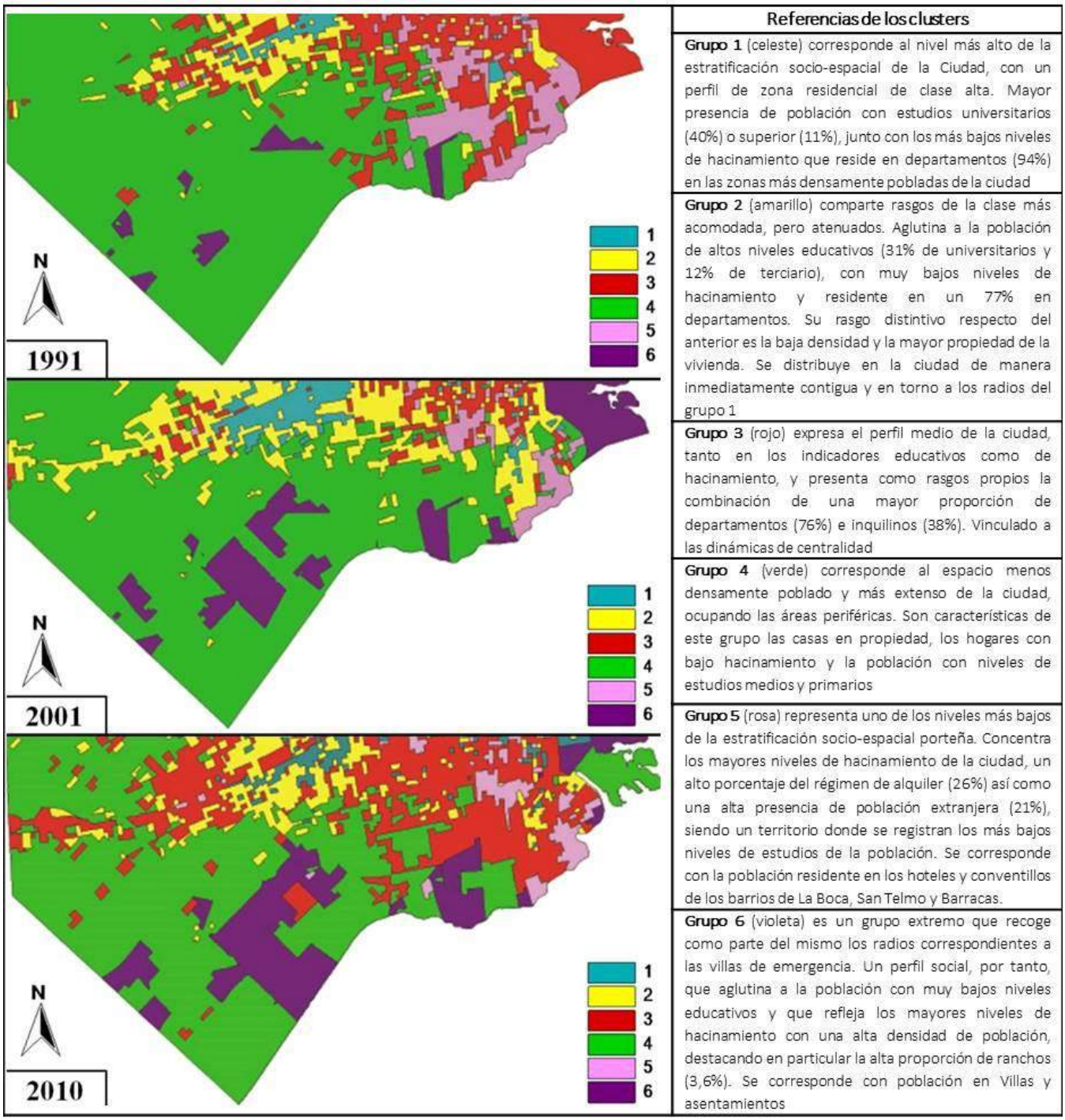
Figura 12. Mapa social de la CABA según los patrones socio-habitacionales derivados del ACP para datos censales de 1991.



Fuente: H. Torres, 1999.

A partir del AC basado en los Factores encontrados a partir del ACP, fue posible organizar a la ciudad en 6 grupos o estratos, que se mantienen constantes para cada uno de los años seleccionados y que permiten hablar de cierta continuidad en la estructura residencial (Vol. II, Anexo – Capítulo 2, Figura 3). Dichos grupos pueden ser organizados de 1 a 6 de forma decreciente, según el nivel de "estratificación socio-espacial", variable que incorpora simultáneamente dimensiones de nivel socioeconómico, segregación y estabilidad residencial (Fig. 14).

Figura 13. Mapa social del Sur de la Ciudad de Buenos Aires según tipo de estrato socio-espacial (Análisis de cluster).



Fuente. Fachelli, Goicoechea y López Roldán, 2014

Nota. En la cartografía no se hallan discriminados los espacios verdes, por lo tanto los radios censales de baja densidad poblacional pueden observar sesgos.

Más allá de las permanencias hay pequeñas modificaciones en la distribución de los grupos en el período 1991-2010. El grupo 1 se mantiene constante mientras el 4 pierde importancia

(pasando del 33% en 1991 al 22% en 2010) en favor del 2 y del 3 que pasan, conjuntamente, de representar el 39% al 47%. Por su parte los grupos menos numerosos y más pobres, el 5 y 6, invierten su posición en cuanto a peso en el conjunto de la ciudad, y ambos se mantienen entre un 6% y 7%. Es decir, la estructura socio-espacial de la ciudad ha experimentado un cambio hacia la reducción de los niveles más bajos en favor los medios.

En términos territoriales, la Figura 13 pone en evidencia la progresiva expansión de las dinámicas de la centralidad urbana hacia el sur y, a su vez, cómo este movimiento contribuye a intensificar la heterogeneidad entre el sudeste y el sudoeste. El mapa de 2001 representa un quiebre respecto a la tendencia verificable entre 1991 y 2010, ya que evidencia una tendencia hacia la polarización social urbana (en la cual los sectores medios –básicamente el Grupo 3- pierden presencia) y se corresponde con los momentos de crisis socio-económica que afrontaba el país por entonces. Sin embargo, en 2001 ya comienza a identificarse la extensión de grupos de mayor nivel socio-habitacional en torno a la traza de la Av. Montes de Oca. También se identifica el avance en términos espaciales de los grupos 2 y 3, por sobre el grupo 4 (caracterizado por su bajo nivel de densidad habitacional) dando cuenta así del avance de la ciudad construida, sobre todo a lo largo de la traza de la vía ferroviaria que conecta la ciudad con el oeste del Gran Buenos Aires. Otro aspecto que queda en evidencia a partir de la representación gráfica, es la mutación de determinadas áreas del barrio de Parque Patricios, orientadas hacia una mejoría en los niveles socio-habitacionales.

El grupo 5, que se corresponde con la población localizada en los hoteles e inquilinatos, sobre todo en la zona de La Boca y Barracas, entre 1991 y 2010 ha perdido cierto peso (del 5 al 3%), pero los niveles de hacinamiento, inquilinato y densidad apenas han variado. Donde se expresan los cambios es en la composición social, por un lado: la población extranjera pasa del 13 al 21% y aumenta el nivel educativo general del territorio, por otro, se produce un aumento de inquilinos y un descenso de los propietarios.

El grupo 6 se ubica principalmente en el sur de la ciudad, zona que asimismo experimenta un proceso de mejora a consecuencia de la progresiva expansión de los grupos 2 y 3. En este sentido, esta doble tendencia podría llevarnos a indagar si, paralelamente a las mejora en los indicadores para este grupo, no se asiste a un proceso de polarización del sur. Este grupo cambia

de forma destacada entre 1991 y 2010. En primer lugar porque se hace más numeroso, del 1% pasa al 4%, dejando de ser exclusivamente radios de villas y cambiando por tanto su composición social. Pero este cambio significa fundamentalmente que se aproxima socio-espacialmente al perfil del tipo anterior, uniéndose a radios de población con condiciones de pobreza más sosegadas, aunque sosteniendo la situación de vulnerabilidad habitacional. Durante esas dos décadas disminuyó la importancia de los ranchos y creció la de los inquilinatos, como la propiedad y el alquiler, junto con el aumento del nivel educativo de la población y una mayor presencia de población extranjera.

El estudio de la estructura socio-espacial de la Ciudad a partir de las aproximaciones cartográficas da cuenta de un espacio urbano que en las últimas décadas ha ido mejorando diversos indicadores: mayor nivel de estudios de la población y en una disminución del hacinamiento y de la densidad. En términos generales, entre 1991 y 2010 los grupos sociales se han mantenido en el grupo o se han unido a uno superior. En esta línea, la ecología factorial y los mapas sociales constituyen herramientas útiles para identificar el sistema de estratos sociales que habita la Ciudad. Sin embargo, el interrogante que no alcanzan a responder es si estas mejoras responden a un mayor bienestar de la población que residía en 1991; o si, por el contrario, se deben a movimientos de invasión-sucesión que encierran el desplazamiento de los sectores más desfavorecidos de la Ciudad. Algunas áreas específicas, sobre todo en los barrios de barracas y La boca, estarían evidenciando la llegada de nuevos grupos sociales, en sintonía con las hipótesis referidas a los cambios de población en ciclos cortos, señalada anteriormente (Herzer et. al, 2011). Este último escenario estaría abalando las perspectivas que señalan que vivir en la *city porteña* se torna un lujo y que el desarrollo urbano avanza en base a una dinámica de gentrificación que afecta de manera heterogénea a todo el sur porteño.

CAPÍTULO 3

LA CIUDAD PENSADA. LOS PROBLEMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL SUR PORTEÑO

"A fines del Siglo XIX se construyó la Avenida de Mayo
al costado de la calle Rivadavia, acentuándose así algo que existía:
la separación entre las partes Norte y Sur de la ciudad.
Partiendo del eje se inician dos empresas exactamente contrarias
(dos largas marchas) según se va al Norte o al Sur.
El desarrollo natural en la dirección del sol, de lo menos poblado, de los terrenos altos,
ha fijado el destino del norte: la riqueza, la población acomodada (…)
Sin embargo, una gran parte del barrio Sur está en una posición sumamente ventajosa:
a corta distancia del centro vital de la ciudad"

(Le corbusier, 1947: 29).

PRESENTACIÓN

En el devenir del proceso de transformación socio-territorial de la Ciudad, la intervención específica del gobierno local en materia urbanística ha influido fuertemente en las dinámicas de desarrollo socio-económico. En tanto, es menester considerar al Estado como a un actor clave dentro del esquema analítico de estudio, a fin de entender cómo se articulan los cambios en los patrones de segregación en sintonía con las políticas urbanas que se desplegaron y despliegan desde la estatalidad.

El capítulo 2 abordó acerca de la trayectoria del desarrollo territorial de la zona sur, en su articulación con el resto de la ciudad y, en esta línea, se advirtió sobre cómo algunas intervenciones y políticas urbanas aportaron al desequilibrio territorial en clave norte-sur. Por su parte, con el presente capítulo se espera complementar dicho enfoque sobre el rol del estado indagando cómo fueron pensados los problemas del desarrollo urbano del sur porteño. Esto exige identificar el mundo de las ideas y del urbanismo como disciplina, que ha incidido en la definición de cursos de acción.

Con este propósito fueron recuperados y sistematizados los principales Planes y Proyectos para Buenos Aires que se refirieron al Sur de la Ciudad (Consultar Vol. II, Material ampliatorio Capítulo 3, Tabla 5). La revisión de los mismos permite identificar las "asignaturas pendientes" de la ciudad así como los rasgos de la cultura urbanística local sobre la cual se opera (Diagnóstico Socio- territorial del PUA, 2000); advertir sobre las particularidades históricas de cada momento y sobre los paradigmas urbanos predominantes en el campo disciplinar y profesional que enmarcaron las diferentes propuestas. Los diferentes ciclos políticos – dictatoriales, democráticos, de gobierno local autónomo – modelaron políticas urbanas igualmente diferentes.

> *En lo macroeconómico, la alternancia de contextos recesivos y de crisis -1980-82; 1988-1991, 1998- 2002- con fases nítidas de expansión- 1994-1996; 2004-2008 - también generaron distintos marcos y condiciones de oportunidad o restricción, modulando la temporalidad y características de los cambios que se van plasmando territorialmente a escala barrial* (Rodríguez y Di Virgilio, 2013: 7).

En una primera instancia se presenta un breve repaso de los primeros Planes y Proyectos que aludieron al desequilibrio del sur. En este ejercicio es posible identificar la incidencia de los paradigmas urbanos y, particularmente, advertir sobre el viraje de las influencias del Urbanismo

Moderno hacia las del Funcionalista; y posteriormente, las del Postmoderno neoliberal. Sin embargo, más allá de los grandes marcos teóricos e ideológicos que guiaron las diversas propuestas sobre el sur de la Ciudad, es posible identificar ciertos elementos presentes en todos los tiempos.

Posteriormente, se enfatiza en la política urbana de nuevo milenio que inaugura una forma diferente de gestionar, bajo la cual pueden ser entendidos los proyectos de Distritos Creativos. Se repasaran los cambios en la estructura orgánico - funcional del Ministerio de Desarrollo Económico, área desde la cual se implementan estas medidas. Por último se presenta la política de los Distritos Creativos, identificando los puntos de continuidad y ruptura respecto de las propuestas y lineamientos del desarrollo urbano precedente.

El argumento central del presente capítulo propone una contraposición inicial entre los planes urbanísticos para el desarrollo del área sur, cuyos objetivos se orientaban al embellecimiento edilicio y la promoción del negocio inmobiliario; y las políticas urbanas de vivienda social, orientadas a resolver la emergencia habitacional de los sectores más vulnerables, principales habitantes de la zona. Es posible, por lo tanto establecer un recorrido histórico en torno a este dilema recurrente respecto a las estrategias de intervención urbana: La promoción de mecanismos de mercado que atraigan inversiones inmobiliarias de alto valor rentístico y valoricen el suelo de una manera dinámica; y el intento de reordenamiento de la zona, a través de políticas de Estado, tanto inversiones habitacionales como regulaciones urbanas, de modo de mejorar las condiciones de vida de los habitantes actuales (Murillo, 2010: 74). Hacia el nuevo milenio esta tensión entre proyectos, planes urbanos y políticas de vivienda, pareciera comenzar a resolverse en favor de los primeros. Una prueba de ello son los cambios en la institucionalidad (que serán profundizados a continuación), que contribuyen a configurar el carácter facilitador del Estado respecto de la acumulación capitalista.

El tratamiento metodológico en cuanto al análisis de fuentes primarias para la elaboración del presente capítulo implicó la revisión y análisis de los compendios legales y normativos, entrevistas a expertos y funcionarios del GCBA en gestión y de períodos anteriores (Consultar Vol. II, Anexo metodológico).

LOS CAMBIOS EN LA CIUDAD PENSADA

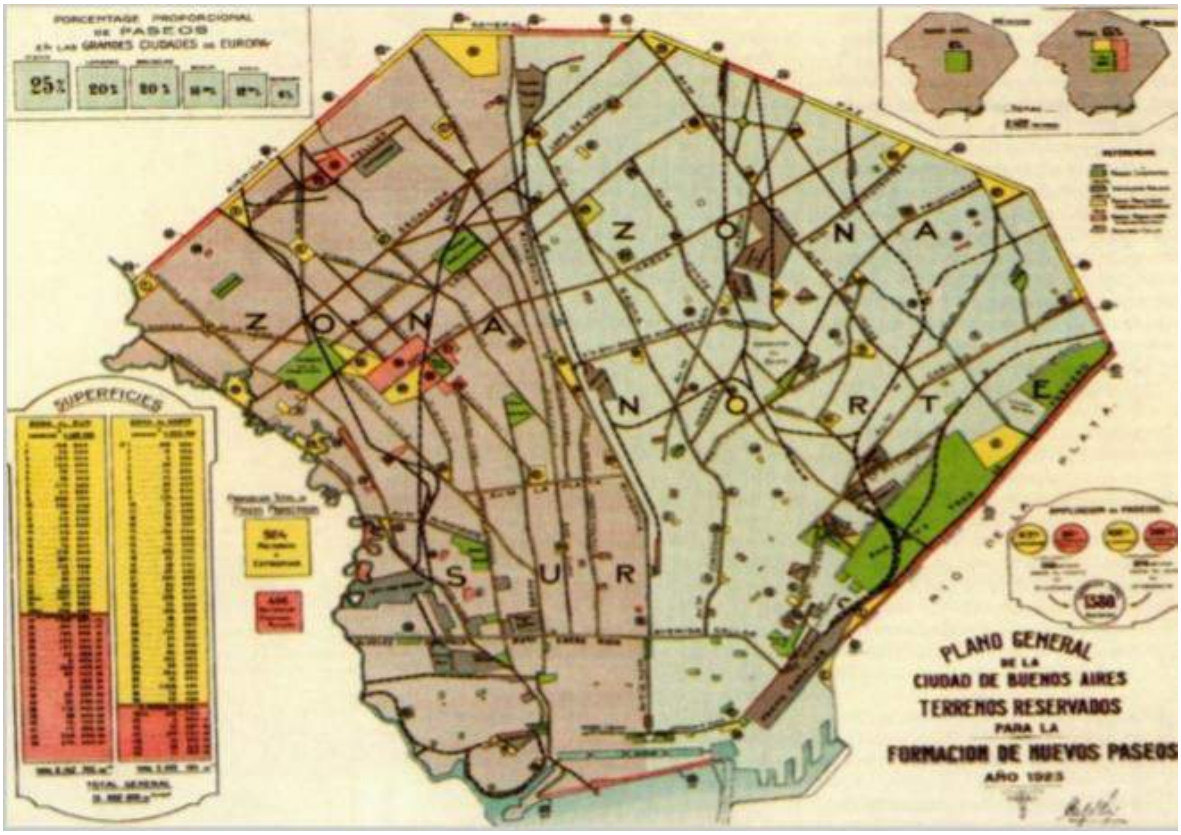
Los desequilibrios territoriales desde el urbanismo moderno hasta el funcionalista (1925-1986)[83]

Los problemas de desequilibrio territorial entre el norte y el sur de la Ciudad fueron tempranamente señalados en sucesivas oportunidades por las diferentes gestiones de gobierno. Ya en 1913, desde su banca en el Consejo deliberante de la municipalidad de Buenos Aires, Mario Bravo marcaba la inequidad de la Ciudad (Bravo, 1917). También en el "Proyecto Orgánico para la urbanización del Municipio. Plano regulador y de reforma de la Capital Federal", más conocido como "Plan Noel" (1925) se señalaba la necesidad de reequilibrar un sector sur –degradado- con un sector norte equipado y cualificado (Fig. 14). Incluso Le Corbusier, en 1929 dejaba sus impresiones de su paso por Buenos Aires y manifestaba que:

> *He aquí dos fotos sumamente expresivas de carácter diferente de ambos lados de la ciudad. Desde la época de Rosas, las familias señoriales fueron instalándose en el barrio Norte. Un florecimiento de la arquitectura correspondió a ese trasplante y comenzó la valorización ininterrumpida del Barrio Norte y el abandono del sur (Le Corbusier, 1947: 29).*

[83] La realización del presente apartado fue llevada a cabo, complementariamente a la revisión bibliográfica asociada al tema, a partir del análisis y sistematización de los planes, proyectos y memorias de los organismos de planificación urbana de la ex Municipalidad de Buenos Aires, actual Gobierno de la Ciudad. Gran parte del material es propiedad de PROATLAS y se encuentra disponible en la biblioteca del IMHICIHU – CONICET.

Figura 14. Propuesta de embellecimiento del Barrio Sur (mejoramiento edilicio, Creación de Plazas, construcción de edificios públicos).
Fuente. Plan Noel (1925).



Nota. El sesgo esteticista propuesto por el Plan Noel es visualizado posteriormente en muchas de las iniciativas de embellecimiento y mejora urbana de los Planes generales de la Ciudad y para el sur porteño [84].

Estas reivindicaciones llegan hasta la actualidad, aunque desde mediados de los ´90 son acompañadas de propuestas diferentes y suponen como objetivo el de tender a *"incorporar el sur al norte" (*Rodríguez y Di Virgilio, 2013).

En este recorrido histórico de propuestas para el desarrollo que se extiende hasta la actualidad, han mediado diferentes paradigmas urbanos y contextos políticos de orden nacional y local específicos, pero más allá de eso pueden identificarse algunos ejes o lineamientos de la planificación que contribuyen a entender los problemas de desequilibrio actual. A su vez, permiten poner en contexto disciplinar a las políticas recientes de Distritos Creativos, que por su

[84] Entre estos se destacan los de: Renovación de la zona sudeste de la Capital Federal Barrio Sur (San Telmo) (1957); Regulador (1957-1962); Plan de Renovación de la zona sur (1971). En cuanto a las propuestas de desarrollo de áreas verdes, éstas también se identifican tanto en las iniciativas de recuperación del Parque Almirante Brown contenidas en el Plan Regulador (1957- 1962) como en las del Plan Urbano Ambiental respecto al Corredor Verde Sur.

parte incorporan muchas de estas propuestas entre sus líneas de acción. Estas son: la reconquista del río de la Plata y las propuesta de reconversión de los usos portuarios vetustos; las propuestas frente al ordenamiento de los usos urbanos frente a los problemas de la incompatibilidad industria – residencia; el fomento a la centralidad porteña y a las actividades del terciario vinculadas a esta; la tensión entre el avance constructivista y la planificación de la ciudad; la incorporación de iniciativa privada en el desarrollo urbano; y, por último, la política habitacional.

a. La reconquista del Río de la Plata

El Río de la Plata y las dinámicas del puerto han ocupado un lugar de relevancia entre los temas a tratar frente al planeamiento de la ciudad.

Con influencias del higienismo y del monumentalismo, la Comisión de Estética Edilicia conformada en 1923 fue la responsable de elaborar el Plan Noel. Dentro del Plan se destacaba la propuesta de "reconquista del río", que preveía la creación de paseos y parques a fin de recuperar los usos recreativos de la zona. En ese marco también se proponía la creación de la Av. Costanera.

Ya avanzando en el tiempo, en 1969 el Esquema Director Año 2000 reconoce una propuesta de intervención sobre las zonas portuarias alternativa a la dotación de usos recreativos. Dicho documento proponía un posicionamiento de la Ciudad de Buenos Aires en la escala metropolitana, en una búsqueda por reforzar la centralidad. Por un lado, incentivando el desarrollo de actividades del terciario sobre la zona. Por el otro, fomentando el asentamiento de los sectores privilegiados. Una estrategia para eso era la de "ganarle al río" ampliando el estuario con rellenos de suelos. De esa operación, los nuevos suelos resultantes serían habitados por residentes de altos ingresos.

En cuanto a los diques, en el Plan Regulador de 1958 tempranamente se advertía que los desequilibrios en sentido norte-sur eran provenientes de la estructura funcional de la ciudad, no de la concentración demográfica en sí. Consecuentemente se proponía un reordenamiento de las actividades de la ciudad (zonificar) y la dotación de servicios y equipamiento donde sea necesario. En el marco de una reestructuración y separación de las funciones de la administración pública de la Capital Federal respecto de las del municipio, se proponía el traslado

de estas últimas a Puerto Madero y la reconversión de los viejos Diques. Asimismo, avanzando en el tiempo el Código de Planeamiento Urbano de 1977 contemplaba una propuesta de renovación urbana sobre una extensa área del sur de la ciudad (550 ha), identificada como Distrito U11, referido al área de Puerto Madero.

Como queda en evidencia, dentro de este lineamiento de reconquista del Río se reconoce que las propuestas para la zona de Puerto Madero y los entornos costeros anteceden a las de finales de los ochenta, como por ejemplo, las que llevaron a la creación de las corporaciones Buenos Aires Sur y Antiguo Puerto Madero; así como las iniciativas de localización de establecimientos públicos (como oficinas gubernamentales o universidades) en estas zonas.

b. La conectividad de la zona

Frente a los desequilibrios del norte y el sur, desde el Plan de 1925 en adelante se destacaron propuestas de mejora de la conectividad (como las de ensanche y apertura de calles y entre éstas, la creación de una amplia avenida de circulación norte-sur con un trayecto similar al de la Av. 9 de julio).

Muchas de las propuestas del Plan Noel son recuperadas en el Plan Director (1983) definido por Le Corbusier. Siguiendo las metáforas organicistas (equiparando el sistema vial y de transito con el sistema cardíaco), enfatizaba en la necesidad de conformación de un gran eje de circulación en el sentido norte–sur, a lo largo del cual se emplazarían numerosos servicios públicos. Retomando el paradigma urbano de la Ciudad Jardín, el Plan de Le Corbusier proponía la reestructuración del sistema de movilidad y circulación, buscando vincular el centro de la ciudad con los núcleos satélites de Flores y Belgrano.

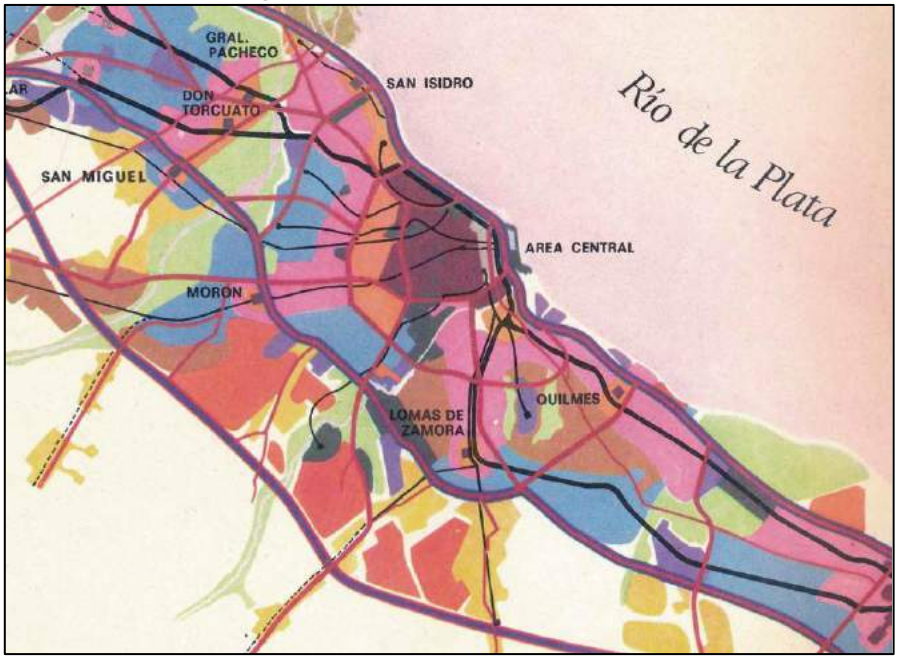
Posteriormente comienzan a incorporarse miradas multiescalares que problematiza sobre la Buenos Aires Metropolitana, como en el Plan Regulador de 1958 y en el Esquema Director del Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE) de 1969. En este último se señalaba la crisis de la configuración radio-céntrica de la aglomeración y se proponía desarrollar un eje de crecimiento lineal que respetara la configuración natural de la costa del Paraná y del Río de la Plata. Se fundamentaba la propuesta en función de la existencia de un eje fluvial - industrial que vinculaba funcionalmente las aglomeraciones de Buenos Aires, La Plata y Rosario; desde Zárate y Campana hasta la ciudad de La Plata. En esta línea, se destacan las propuestas de fomento tanto de la RER

(Red Expreso Regional) que busca el desarrollo del ferrocarril, como de dos grandes sistemas de autopistas que conecten el Delta con La Plata, integrando a la Ciudad de Buenos Aires (Autopista Au1).

Para 1977, un estudio del Sistema Metropolitano Bonaerense (SIMEB) retoma del "Esquema Director año 2000" la crítica a la estructura radio-concéntrica y la propuesta del eje lineal norte – sur, paralelo a la costa como alternativa de desarrollo (Fig. 15). A su vez, representa el antecedente del sistema circulatorio y vial que establece el Código de Planeamiento Urbano (CPU)- Sección 6- que contemplaba la construcción de 7 autopistas que atraviesen en su totalidad a la zona sur; luego retomado y sistematizado bajo el Plan de Autopistas Urbanas de 1978. Si bien no fue concluido en su totalidad, la construcción de autopistas terminó de fragmentar la trama tradicional de los barrios, aislándolos de la dinámica de progreso general de la ciudad, favoreciendo su degradación ambiental y devaluación inmobiliaria (Murillo, 2010: 74).

Estas propuestas ponen de manifiesto la mirada a los problemas de desequilibrio territorial atendiendo a la estructura funcional de la ciudad y cómo, las mejoras en la circulación de la misma, tanto al interior como en articulación con el entorno metropolitano, contribuiría a mejorar las condiciones de integración.

Figura 15. Esquema Director Año 2000.



Fuente. ORDAM – CONADE, 1970

c. La tensión entre el avance constructivista y la planificación urbana

Los códigos urbanísticos son (o debieran ser) los instrumentos legales destinados a materializar la estructura urbana indicada en un Plan Director, cuyo objetivo es lograr un equilibrio en la distribución espacial de la población y de las distintas actividades urbanas que permita obtener mejor calidad ambiental y funcional (Suárez; 1987). Sin embargo, en el caso de la Ciudad de Buenos Aires el Primer Código de edificación de 1944 buscó erigirse como una solución intermedia entre lo "dado" y lo "esperado".

Desde los inicios de la urbanización porteña los planes y proyectos urbanos buscaron fijar una planificación de la ciudad que guíe, según patrones estéticos, higienistas o funcionalistas, el crecimiento de la construcción edilicia. El Código de edificación se publica en 1944 en un contexto de tensión entre los intereses especulativos privados (junto al avance de la construcción) y los lineamientos del urbanismo moderno (propuestos desde el CIAM y retomados por referentes locales como Kurchan, Ferrari Hardoy y Bonet). Frente a ello, el Código de edificación se erigía como una herramienta legal orientada a normalizar la construcción al tiempo que flexibilizaba algunos criterios urbanísticos que eran considerados por los detractores del urbanismo moderno como "fuera de la realidad". Por ejemplo, "se imponía la ciudad de las medianeras" y los "patios de aire y luz" por sobre los espacios abiertos, como un punto intermedio entre el afán constructivo y las restricciones del urbanismo moderno. Según se anunciara, se proponía fijar medidas mínimas más razonables, de frente y superficie, a las nuevas parcelas que se habilitaran en Buenos Aires (Boletín del H.C.D, código de edificación, 94-510).

En sintonía con el Código de Edificación, en 1948 se aprobó la Ley de Propiedad Horizontal N°13512 que impactó en forma notoria en la densificación progresiva del área central. Estableció un instrumento legal que ayudó a identificar y dividir las propiedades para rentas en unidades funcionales vendibles. Ello contribuyó a dinamizar el mercado inmobiliario en dos aspectos: por un lado, facilitó la venta de los departamentos ya existentes a sus inquilinos (gracias también a la política de congelamiento de alquileres de 1943) (Pilcic, 2009); por el otro, se construyeron edificios de departamentos, al amparo de la nueva legislación que autorizaba la construcción de 8 a 12 pisos de departamentos en lotes de medidas mínimas (8,66 por 30 mts.) (Di Virgilio y Vio, 2009). La ley de Propiedad Horizontal fue propuesta durante el primer gobierno peronista (1946-

1955) y formaba parte de las políticas de democratización del acceso a la propiedad inmobiliaria y de la ampliación del parque habitacional; que se complementaban con los créditos baratos ofrecidos a sectores populares a través del Banco Hipotecario Nacional (Yujnovsky, 1974).

El Código de Edificación es finalmente reemplazado en 1977 por el Código de Planeamiento Urbano que imprime mayores restricciones al ordenamiento territorial, a la calidad constructiva y e introduce limitantes a la producción urbana para los sectores de menores recursos.

d. La incompatibilidad de usos y la desindustrialización

A partir del Plan Director de 1938, bajo un contexto de ciudad industrial, se instala la idea del "zoning", como el instrumento clave de la planificación urbana para restringir la mixtura de usos. Según este Plan, una de las tareas más importantes a realizar estaba constituida por la regulación de las funciones urbanas en espacios definidos y con un alto grado de especificidad en cuanto a las zonas destinadas a cada una de ellas, separando unas de otras, por lo general con espacios verdes.

Estos lineamientos son formalizados en 1944 en el primer Código de Edificación de la Ciudad que se proponía reestructurar y ordenar la zonificación "para garantizar los valores de renta urbana que proveen la calidad distributiva y los valores higiénicos de las construcciones, resumidos en dos valores: sol y aire" (Boletín del HCD sobre el Código de Edificación, 1943, N° 42). El zoning se constituye, por entonces, en la principal estrategia de ordenamiento urbano, empleada principalmente para disociar las actividades industriales de las residenciales. Dividió a la Ciudad en 39 Distritos dependiendo del uso, la altura, el área y los materiales de construcción. Sin embargo, para la primera versión de 1944, el Código de Edificación establecía más una formalización de lo ya construido, y prácticamente en toda la Ciudad se permitieron usos mixtos con escasa discriminación. Los distritos con mayor homogeneidad de usos (C1, C2 y algunos R) ocupaban poca superficie del territorio; mientras que los residenciales R7 y R8, que ocupaban una vasta superficie, excluían muy pocos usos y admitían la coexistencia de industrias y depósitos con la residencia y el comercio, lo que posibilitó en gran parte la consolidación del tejido mixto (Álvarez de Celis, 2007).

Las industrias inocuas podrían instalarse en casi toda la capital; las molestas, en las zonas del Riachuelo, cercanas a la Av. Gral. Paz y en Chacarita; mientras que las más peligrosas o insalubres, solo podían hacerlo en la zona sur, entre la Av. Cnel Roca y el Riachuelo, en los actuales baldíos al Oeste del arroyo Cildañez (con la intención de mantener la actividad separada de toda población futura).

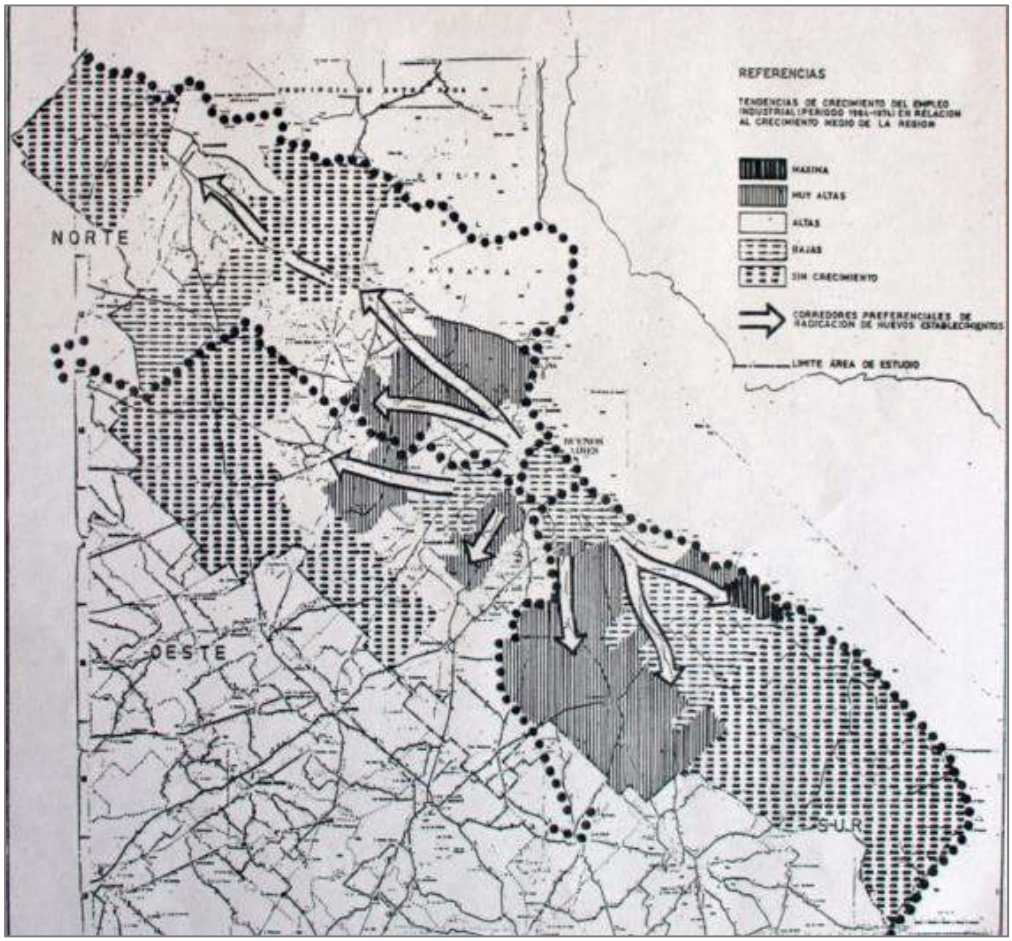
En cuanto al tratamiento específico del ordenamiento de la actividad industrial, el Plan Regulador de 1958-1962 buscó controlar las áreas destinadas a la industria, reordenándolas en función de las características de los establecimientos y el tipo de actividad desempeñada. Propuso limitar el aumento de la superficie ocupada por la actividad a solo un 10% más. Por su parte, el Plan Director Año 2000 de 1969 estableció una estrategia de intervención sobre áreas denominadas "conflictivas" por tener un uso industrial obsoleto y contaminante (por ejemplo las curtiembres), como en los barrios de Pompeya y barracas. Subyacía en estos lineamientos un esquema desarrollista de la industria pesada, que buscaba promover la formación de grandes parque industriales en grandes áreas periféricas de las grandes ciudades.

Finalmente, el proceso de desindustrialización porteña termina de consolidarse durante la última dictadura militar cuando al esquema desarrollista de la década anterior es reemplazado por un esquema de desarrollo económico neoliberal. Por ese entonces, confluyeron restricciones a la industria en la Ciudad con proyectos de promoción industrial tendientes a descentralizar la radicación de inversiones productivas, ofreciendo beneficios fiscales a la instalación de plantas industriales en zonas menos desarrolladas de la Argentina. Esto también se articuló con una estrategia de control social y búsqueda por desarrollar la actividad productiva en zonas donde los sindicatos eran más débiles para mediar en la relación capital trabajo. Entre las medidas, el Código de Planificación Urbana de 1977 estipulaba la prohibición de localizar industrias dentro de un radio de 70 km. de la Capital Federal, obligando a las existentes a delimitar recintos industriales que acotaban tanto su crecimiento como la innovación tecnológica. Estos lineamientos y normativas, sumadas a otras restricciones como las leyes nacionales N° 20560/73[85] y21608/77[86] contribuyeron a consolidar la pérdida del perfil productivo del territorio

[85]La Ley nacional 20560/73 en su artículo 8° prohíbe la instalación de empresas en la Capital Federal y en su artículo 9° excluye de los beneficios de promoción industrial a las unidades productivas localizadas dentro de un radio de 60km. circundante a la Capital Federal.

del sur de la ciudad; al tiempo que resultaron insuficientes para promover el tejido urbano residencial (Fig. 16).

Figura 16. Mapa sobre tendencias de localización industrial.



Fuente. SIMEB, 1977

Nota. En 1977 se advierte sobre las tendencias de desindustrialización y se busca incentivar la localización de los nuevos edificios industriales en zonas aún más alejadas.

Todas estas iniciativas se desarrollaron en un contexto de profunda reestructuración económica con eje en la desindustrialización y en la liberalización de los mercados (incluido el inmobiliario)[87]. En el plano urbano esto repercutió en la desindustrialización de las áreas

[86] La Ley nacional 21608/77 en su artículo 20° amplia la exclusión de la promoción industrial a las zonas circundantes de Rosario y Córdoba.

[87] A partir de la gestión de Martínez de Hoz (1976-1981) se llevaron adelante una serie de medidas que promovieron la dolarización y desregulación del sistema financiero y el mercado inmobiliario. Entre 1977 y 1979 se eliminaron los controles cambiarios que en el marco de un modelo desarrollista, restringían la adquisición de divisas para atesoramiento. Se promovió la entrada y salida de capitales, la compra y venta de divisas sin justificar su uso, y la libre determinación de las tasas de interés y los plazos de depósito a término. Paralelamente se aprobó la Ley de Normalización de Localizaciones Urbanas que permitió la desregulación del mercado de alquileres.

centrales; en el desplazamiento de numerosas actividades industriales hacia los suburbios; en la desarticulación de las pequeñas y medianas industrias; y en concentración en la ciudad de las actividades terciarias.

Según el Planeamiento urbano de la época, la Ciudad de Buenos Aires debía convertirse en un área residencial y proveedora de servicios, mientras que la actividad productiva debía desplazarse fuera del Gran Buenos Aires. Frente a los argumentos de tipo ambientalistas, Álvarez de Celis (2005) señala la ausencia de programas de reconversión para los sectores contaminantes, al tiempo que se desconocieron los avances tecnológicos que han venido modificado sustancialmente los métodos de producción en las últimas décadas. Más que contemplar la proliferación de nuevas ramas menos degradantes del medio ambiente, la política favoreció el traslado de plantas existentes. Consecuentemente, el sector industrial perdió su capacidad de absorción de mano de obra tanto por los cambios ocurridos en las formas de organización de la producción, como por el impacto de las políticas de reestructuración territorial (Álvarez de Celis, 2005).

Las oscilaciones entre proyectos productivos y residenciales configuraron un aspecto distintivo de la planificación de los usos esperables del suelo urbano para el sur de la ciudad. Hacia finales del siglo la zona asume una zonificación predominantemente residencial, con lotes y establecimientos de gran tamaño que se encuentran desocupados y no pueden volver a habilitarse como productivos. Sin embargo la presión de la demanda residencial no logró ser suficiente como para motivar grandes inversiones. Considerando este diagnóstico, desde el planeamiento urbano, la política de generación de distritos creativos (y con ello el fomento al desarrollo de actividades productivas “ambientalmente amigables” con el entorno) es presentada por el gobierno local como una forma de resolver la incertidumbre en cuanto al uso productivo o residencial del territorio.

Consecuentemente, en 1977 aparecieron los primeros avisos clasificados de inmuebles valuados en dólares y al cabo de 3 años el mercado inmobiliario se había dolarizado prácticamente por completo (Gaggero y Nemiña, 2014).

e. La centralidad porteña y el fomento del terciario

Otro aspecto presente en la mayoría de los Planes fue la búsqueda por consolidar la centralidad porteña. Desde la década del veinte del siglo pasado las propuestas se asociaban al embellecimiento de las áreas, a la apertura de ejes de circulación (como las diagonales) y al fomento de la localización de edificios públicos. A su vez, al igual que la propuesta del Centro Cívico de 2008 en Barracas, el Plan de Le Corbusier proponía organizar hacia el sur una zona específica para las funciones administrativas del gobierno municipal, separadas de los edificios públicos nacionales.

Las ideas hasta el momento tenían un componente monumental que buscaba conformar un valor funcional asociado a la administración pública. Para mediados del siglo pasado las propuestas para el sector comienzan a incorporar la articulación con la RMBA. El Plan Regulador de 1957 es el que incorpora por primera vez la mirada multiescalar, entendiendo a la Ciudad en sintonía con su entorno metropolitano. Cuando esto sucede surgen los interrogantes en relación a la necesidad de acompañar con infraestructura y regular los procesos de sub-urbanización; así como del destino de la centralidad porteña. También el Plan Director de 1969 señala como propicio el fomento dentro del microcentro porteño el desarrollo de actividades terciarias, como el centro metropolitano de mayor importancia; al tiempo que se plantea la necesidad de evitar el deterioro del Área Central, por lo cual, el mantenimiento de sus funciones tradicionales se presenta como menester.

En esta línea se reconocen los planes particulares de Revitalización de la zona sur elaborados en 1956 (más conocido como “Plan Bonet”) y en 1971 (liderado por Kurchan), que aún conservaban el estilo lecorbusiano.

f. Los proyectos puntuales de renovación urbana en el sur de la ciudad

Diversas políticas se han planificado e implementado para los diferentes sectores que conforman el heterogéneo Sur de la Ciudad. Una primera gran división se distingue en las zonas próximas al microcentro porteño, hacia el este, donde las intervenciones estuvieron orientadas a reforzar y complejizar la centralidad y a impulsar su densificación. Por su parte, el tratamiento en

las zonas más próximas al oeste fue más fragmentado, vinculado a la recuperación de terrenos anegados, promoción de grandes equipamientos urbanos y ordenamiento de usos, entre otros.

En cuanto a los proyectos de renovación urbana específicos en cada áreas, una breve revisión de las propuestas señaladas evidencian la persistencia de la intervención pública sobre determinadas áreas, como las lindantes al barrio de San Telmo, el parque Almirante Brown, el Complejo de Bajo Flores, el entorno ribereño del barrio de La Boca y sectores específicos como los terrenos de Casa Amarilla o la Costanera Sur (Actual Reserva ecológica) (Vol. II, Material ampliatorio, Capítulo 3. Tabla 6). Complementariamente, es posible identificar las zonas restantes como residuales a las políticas de renovación; entre las que se encuentra la zona de estudios en las cercanías al Parque de los Patricios, donde posteriormente se implementara el Distrito Tecnológico.

Inicialmente, la zona "Sur" quedaba delimitada principalmente por las periferias de la centralidad urbana lindantes con la zona portuaria (hoy identificadas como los barrios de San Telmo y La Boca). Es por ello que los Planes y Proyectos específicos para este sector estuvieron orientados a fomentar la extensión de las dinámicas sociales y económicas del área central administrativa y de negocios; y hacia el cambio de usos en áreas de zonificación obsoleta (como la del entorno portuario). No obstante, tal como viene siendo señalado, el "sur" en sí constituye una zona sumamente heterogénea, con diferentes trayectorias y momentos de urbanización.

El Plan de 1956 de revitalización de la zona sur se centró en las áreas contiguas al actual microcentro. Supuso la definición de nuevos usos a desarrollarse sobre infraestructuras obsoletas y aprovechando las oportunidades. En efecto, desde la década del cincuenta se identifica cierta complementariedad (aún persistente) entre las propuestas por equilibrar el sur con el norte y las que buscan desarrollar el área central como eje metropolitano.

Posteriormente, en 1971 se creó el "Ente para la Renovación de la Zona Sur" (ERUZS) y se publicó el "Plan de Renovación de la Zona Sur" que incorporaba criterios conservacionistas y de recuperación de edificios. Este focalizó sus intervenciones en áreas contiguas a la centralidad porteña (Sector I) y del Puerto Madero (Sector II). Entre sus lineamientos se destacaba la delimitación de áreas de preservación histórica sobre antiguos edificios en los cuales residieron personas destacadas del círculo social, antiguos templos e iglesias y antiguas escuelas (ERUZS,

1971: 42). También contenía proyectos de parquización y la construcción de un complejo de viviendas en el área denominada Casa Amarilla[88] (que no fue llevada a cabo). Incluido dentro del mismo Plan de Revitalización se identifican estrategias de "renovación urbana" como un análisis de "grados de oportunidad" de las manzanas (según su nivel de ocupación y resistencia física) (Fig. 17).

Como un preludio al Código de Planeamiento Urbano de 1977, el Plan de 1971 planteaba como uno de los objetivos la eliminación gradual de las industrias ambientalmente incompatibles con el predominio de los usos residenciales y el reemplazo de infraestructuras obsoletas. Para ello se establecía una tipología de establecimientos permitidos, quedando (por omisión), restringida la instalación y permanencia del resto.

Estos antecedentes ponen de manifiesto, por lo tanto, que la renovación urbana (en tanto búsqueda de extensión de la centralidad) no constituye una estrategia novedosa de la gestión urbana de los noventa y que el urbanismo postmoderno neoliberal encuentra su punto de inicio en la década del setenta. Esto lleva, al mismo tiempo, a matizar el carácter novedoso de la orientación mercantilizada de las políticas urbanas del nuevo milenio.

Desde principios de los 70 se registran iniciativas vinculadas al patrimonialismo y la conservación por parte del gobierno municipal. Estas se dieron a partir del apoyo a ciertos actores locales, como el Museo de la Ciudad, y sustentando micro-intervenciones barriales (como la feria de anticuarios, y la promoción de organizaciones sectoriales, de anticuarios y comerciantes, que acompañaron el proceso), pero sin inversión pública y con la oposición de los agentes inmobiliarios locales. Pero para la década del noventa comienzan a flexibilizarse las improntas conservacionistas sobre el patrimonio histórico del centro de la ciudad, y se cede el paso a las intervenciones de renovación urbano. Un caso ilustrativo se encuentra en las modificaciones de las normativas del Barrio de San Telmo. El 25 de julio de 1979 el gobierno militar dictó la «Ordenanza de Preservación del distrito U24», compuesto por 144 manzanas. En 1982 el área fue reducida a la mitad. En 1991, y al objeto de flexibilizar aún más la normativa, se sancionó la ordenanza que regula el funcionamiento de las Áreas de Preservación Histórica

[88] Delimitada por las arterias: Irala, Av. Martín García, Av. Alte. Brown, W. Villafañe, y Aristóbulo del Valle.

(APH), estableciéndose un catálogo con diversos niveles de protección para cada edificio (Díaz Orueta et al., 2003: 159-185).

Figura 17. Plano del Sector I. Relevamiento de grados de oportunidad y resistencia física. Año 1971.

Fuente. ERUZS, 1971

En cuanto a la zona sudoeste, tal como fue mencionado en el capítulo anterior, en este fragmento de ciudad se concentraron la mayoría de las iniciativas de soluciones habitacionales, a razón de los espacios vacíos y el bajo valor de los terrenos. Durante el peronismo también se proyectaron algunos conjuntos de vivienda (como El Proyecto Bajo Flores) como una prolongación de la operación de Ezeiza asociada a la construcción del aeropuerto metropolitano, la forestación de la zona y el tendido de autopistas. En 1960,

la Municipalidad de Buenos Aires, a través del Plan Regulador de la ciudad, proyectó una estructura de desarrollo integral para Buenos Aires, considerando a ésta una unidad interdependiente al conurbano bonaerense. El llamado Plan Piloto propiciaba en la zona varias iniciativas entre las cuales se contaba la recuperación de las tierras del Bañado de Flores (que lo transformaron en el Centro Urbano Integrado Parque Almirante Brown); la realización de trabajos de saneamiento; y la definición de usos futuros del suelo urbano, estableciendo áreas de futuras obras. La propuesta se orientó a la urbanización de 350 hectáreas para viviendas con capacidad para 200.000 habitantes, dotadas de equipamiento cultural, social y comercial, ubicadas en el barrio de Lugano y Soldati (Di Virgilio, 2010). Finalmente entre los monobloques habitacionales en la zona se destacó la construcción de: el sector A. (1962), Gral. Savio (ex-Lugano I y II), (1969); Soldati (1972), Parque Julio A. Roca (1978) y el conjunto habitacional Luis Piedrabuena (1974) (García Puga, 2013).

Llegando al nuevo milenio, el carácter de los proyectos y planes para el Sur de la Ciudad se proponen desplegar un carácter más participativo, involucrando a la comunidad en los procesos de renovación urbana. Así es como en Septiembre de 1999 la Subsecretaría de Desarrollo Regional (dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente) llevaba adelante un seminario- taller internacional de "Revitalización de la Zona Sur: un proceso en marcha" del cual esperaba establecer los lineamientos y estrategias para la revitalización del Sur (Secretaría de Medio Ambiente- GCBA, 2000).

Este breve repaso de las intervenciones y propuestas urbanas para la zona ha sido diverso. Paralelamente se identificaron planes y proyectos que propusieron la renovación o revitalización de distintas áreas, incorporando la intervención privada como estrategia urbanística. Otro de los rasgos característicos consistió en una búsqueda por consolidar a la centralidad porteña como el eje de gravitación de los negocios y las financias de escala metropolitana; por ampliar el área de influencia de la centralidad porteña (el microcentro) e incorporar las áreas degradadas a la valorización inmobiliaria de la ciudad.

Finalmente, algunas breves reflexiones vinculadas a la zona de Parque Patricios y sus alrededores. Por un lado, las concepciones iniciales de la Ciudad de Buenos Aires como compuesta por un núcleo central (densificado) y nodos satélites como Flores, Belgrano y San Isidro (de uso predominantemente residencial), identificaban a ésta como un área intersticial y, por ejemplo, las propuestas del Plan Director sostenían que como tal debía mantenerse sin

edificación. Por otro lado, los proyectos de renovación de las zonas (centrados, sobre todo, en las áreas contiguas a la centralidad porteña o en los espacios vacantes y anegables del Bajo Flores) tampoco advertían líneas de intervención en la zona de Parque Patricios. Posteriormente, ya durante los gobiernos peronistas el área de mayor intervención será el sudoeste de la Ciudad, que albergará varios proyectos de vivienda social y formará parte de la Operatoria territorial de Ezeiza (Ballent, 1999 y 2005).

g. La incorporación de iniciativa privada en las operatorias de renovación

Desde sus comienzos el desarrollo urbano de la ciudad fue predominantemente privado. Luego, mixto, regulado y complementado desde la iniciativa pública. Siguiendo esta línea, las propuestas de asociación público-privada para las intervenciones de renovación urbana no constituyen una práctica novedosa del modelo político neoliberal que cobra fuerza en los noventa. A su vez, esta estrategia de desarrollo mixto también estuvo presente en el marco de los gobiernos peronistas, con una impronta social e intervencionista.

Durante el primer Plan Quinquenal peronista, el Plan de Bonet de 1948 para la zona de Bajo Belgrano, (también llamado "La ciudad Frente al Río[89]", como el film de 1949) destacaba el rol de la iniciativa privada como motor básico de la realización del proyecto, aunque dentro del marco de las directivas del Estado. Se señalaba, para sustentar esta posición, que "la iniciativa privada construyó a razón de 1,2 millones de m^2 por año entre 1937 y 1947, mientras que el promedio de construcciones estatales era del 5% de la cifra anterior" (Molina y Vedia, 1999). Posteriormente, los proyectos específicos para la renovación urbana del sur, tanto el de 1956 como el de 1971, estipularon la creación de nuevas instancias institucionales para la acción conjunta de los capitales privados con el aporte público.

El "Plan de Remodelación de la zona sudeste de la Capital Federal" de 1956 contemplaba entre sus apartados uno destinado a las cuestiones financieras, entre las cuales advertía sobre los

[89] El Plan Bonet 1948-1949 denomino "La Ciudad frente al Río" constituye uno de los últimos proyectos que recuperan los lineamientos lecorbusianos, aunque ya bajo el marco normativo del Código de Edificación (Vigente desde 1944). Si bien refiere a un sector específico de la ciudad (a la zona de Bajo Belgrano) incorporaba claves de análisis generales, como la articulación del río con las dinámicas urbanas: con estudios urbanos de carácter totalizador y con propuestas integrales que incluyeran todos los órdenes de la vida cotidiana. Aunque se lo conoce como "Plan Bonet 1948", se realizó bajo la dirección de Jorge Ferrari Hardoy y con Antonio Bonet, Jorge Vivanco y M. Rocca como consejeros. Finalmente no fue concretado.

aportes de los capitales privados (aunque de baja proporción en relación al costo total). A su vez, entre las cuestiones normativas, presentaba un anteproyecto de ley para implementar el Plan[90].

El Plan de 1956 finalmente no fue llevado a cabo. Sin embargo, fijó las bases para el Plan de 1971 que sí logró implementarse y en términos institucionales representó la conformación de un Ente de Renovación Urbana[91] considerado, posiblemente, un antecedente de las medidas de creación de partenariados que se sucedieron desde finales de los ochenta (con la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero, en 1989, y la Corporación Buenos Aires Sur, en 2000).

En cuanto a los planes generales, en 1957, durante el apogeo del modelo desarrollista, las propuestas del Plan Regulador se orientaron a equilibrar los desparejos desarrollos entre el norte y el sur mediante intervenciones de obra pública de gran infraestructura urbana: trabajos de saneamiento, excavación de lagos reguladores de aguas pluviales, entubamiento del Arroyo Cildañez y del zanjón San Pedrito, la recuperación y desarrollo del Parque Almirante Brown y el saneamiento y urbanización del Bañado de Flores. A partir de 1969 el Esquema Director año 2000 continúa con las propuestas para llevar adelante este tipo de obras de envergadura e incorpora, para eso, la posibilidad de sumar a la iniciativa privada. Había una concordancia entre las propuestas de desarrollo de infraestructura y posibles inversiones privadas extranjeras (por ejemplo, el caso de la Red Expreso Regional –RER- con posibles inversiones francesas, que fue luego descartado tras imponerse el modelo anglo de las autopistas y el petróleo).

Como fue señalado anteriormente, ya desde mediados de siglo pasado la iniciativa privada fue considerada una estrategia para el desarrollo de políticas urbanas. Las diferencias entre los

---

[90] El artículo 4° estipulaba la creación de una "Comisión Nacional de remodelación del Barrio Sud de la Ciudad de Buenos Aires" que funcionaría como una entidad autárquica, integrada por un presidente y dos vocales designados por el Poder Ejecutivo. Los artículos 5° y 6° advertían sobre las funciones y atribuciones de la Comisión y las competencias del Presidente, estipulando las competencias y atribuciones que la facultaban a tomar posesión de los inmuebles expropiados, convenir la compra directa de los inmuebles afectados, determinar los planes de construcción de las obras públicas que se requieren, entre otros.

[91] El Plan de 1971 también contemplaba dos anteproyectos que establecían las posibilidades para la intervención público – privada: El primer anteproyecto sintetizaba algunas de las propuestas y advertía sobre las preocupaciones vinculadas al crecimiento de la población; a la necesidad de recuperar, sanear y salvaguardar las áreas conservables por razones estéticas o históricas; a la necesidad de reducir densidades excesivas; y a la preservación del deterioro o la ruina de edificios, servicios e infraestructura. Asimismo, dentro del anteproyecto se advierte sobre la necesidad de la participación del Sector Privado, la posibilidad de formar sociedades de economía mixta entre los privados propietarios de los inmuebles sujetos, los privados interesados en participar de las acciones, y la intervención junto con la Municipalidad de la Ciudad.

Frente a ello, el segundo anteproyecto proponía la creación del Ente de Renovación Urbana bajo otro anteproyecto de ley (Plan de Renovación urbana de la zona sur de la ciudad de buenos aires, 1971:196 – 205).

distintos momentos históricos se encuentran en la forma institucional en que estas ideas y propuestas fueron llevadas adelante.

Los desequilibrios territoriales en la política urbana del nuevo milenio

A mediados de los ochenta, el urbanismo funcionalista que caracterizó a la política urbana en la era industrial es sustituido por el urbanismo postmoderno neoliberal. Esto se da en el marco de la desarticulación de instituciones de orientación keynesiana e intervencionista; de la desregulación económica y adopción de políticas neoliberales; y del crecimiento y consolidación de un mercado global de bienes raíces que promueve la reconversión de los usos del suelo. Las críticas observadas sobre el paradigma funcionalista remitían a su carácter excesivamente racionalista, tecnocrático, fisicalista y por no concebir la influencia del mercado inmobiliario en la planificación del territorio. Contrariamente, el paradigma postmoderno neoliberal reconoce la participación de los mercados inmobiliarios y propone una modificación en las formas de operar del Estado, en su articulación con el sector privado.

En primer lugar, se impulsaron nuevas formas de gestión vinculadas a la *Planeación Estratégica*, terminología proveniente del ámbito militar; trasladada hacia el mundo empresarial a fines de los años '70s y principios de los '80s; y luego, incorporada a la gestión pública a través de Planes Estratégicos. Los fundamentos que abalaban la introducción de las lógicas empresariales al ámbito de la administración pública marcaban la necesidad de conformar un Estado "flexible" y con "capacidad de adaptación" a las profundas transformaciones en el mundo productivo. Según esta visión, los continuos desarrollos tecnológicos, por ejemplo, habían afectado profundamente la velocidad con la que los organismos estatales y privados deben actuar en la toma de decisiones, perturbando la tradicional capacidad de planificar (de manera rígida, integral y racional) que tenía el Estado (Socoloff, 2007). En esta línea, en el ámbito de la política urbana los Planes Reguladores y Directores son sustituidos por los Planes Estratégicos.

En segundo lugar, se dio un cambio en la escala de la intervención urbanística a partir del reemplazo de los planes generales y del ordenamiento territorial por los Proyectos Urbanos de localización específica, movilizados a partir de nuevas figuras institucionales de gestión público-privada, como los partenariados o las corporaciones. Se trata de nuevos instrumentos para la

transformación y ordenamiento de fragmentos de ciudades, que articulan dispositivos de diseño urbano con estrategias, vinculando la voluntad pública con la iniciativa privada a través de acuerdos de gestión, normativa e inversión de gran complejidad (Ciccolella y Mignaqui, 2008; Szajnberg, Luna y Roitman, 2014).

En tercer lugar, desde la perspectiva de la morfología urbana, este urbanismo se diferenció del anterior (vinculado a la expansión de la ciudad típicamente desarrollista, hacia las periferias) y supuso una organización del espacio urbano compatible con las pautas de desarrollo del capitalismo postfordista – neoliberal (donde las centralidades urbanas cobran relevancia).

Estas transformaciones coinciden con un proceso de descentralización de la administración central hacia los gobiernos locales, en sintonía con el clima mundial de búsqueda de alternativas a los problemas económicos, que aportaron un escenario de consenso a las tendencias neoliberales que proponían la implementación de medidas de reducción fiscal y de los gastos de coparticipación por parte de la administración nacional (Sassen, 2001; Brenner, 2003). Por su parte, las administraciones locales incorporan mayores competencias en materia de intervención urbana y se suman al contexto mundial de competencia interurbana por captar inversiones de capital y fomentar, así, el desarrollo de la economía nacional. Asumen una nueva lógica de gestión de tipo gerencial, implementando proyectos de carácter especulativo basados principalmente en asociaciones público – privada de capitales, con miras al fomento del Marketing Urbano (Harvey, 1989).

Finalmente, en este marco de profunda reestructuración de la política económica, numerosas ciudades europeas, y en menor medida latinoamericanas, han sido objeto de una fuerte inversión en equipamiento cultural y políticas de fomento para el desarrollo de empresas e instituciones generadoras de bienes y servicios culturales. Dentro de este tipo de estrategias se distinguen dos orientaciones: hacia el desarrollo de sectores económicos vinculados a la producción de bienes culturales (a partir del fomento de las llamadas industrias culturales o creativas: cine, radio, televisión, diseño -web, textil, gráfico, industrial-, moda, publicidad, fotografía); y las orientadas a la generación de servicios culturales para el atractivo turístico y comercial (a través de la recuperación del patrimonio existente de los centros urbanos, la creación de instituciones y equipamientos culturales -museos y centros culturales- y la

organización de eventos públicos de consumo cultural, artístico, o deportivo) (Marcús y Zarlenga, 2014: 3-4)

Para el caso local, si bien se destacan antecedentes en los setentas[92], la adopción del paradigma urbano postmoderno neoliberal se torna evidente a partir de la década del 90 y principios del 2000, momento en que comienzan las gestiones para la elaboración del Plan Urbano Ambiental, se aprueba el primer Plan Estratégico para la Ciudad y se crean las primeras Corporaciones que institucionalizan la asociación público – privada. A su vez, se identifican Grandes Proyectos Urbanos en Puerto Madero (Etulain, 2008; Cuenya, 2011), en el Mercado del Abasto (Carman, 2006), en el barrio de Barracas y en la Costanera Norte, entre otros (Szajnberg et al., 2010).

Este proceso coincide, no casualmente, con la descentralización del poder y la autonomización del Gobierno de la Ciudad en 1996[93]. A su vez coincide con el proceso general de reforma del Estado y achicamiento, y con la transferencia de funciones y recursos hacia empresas privadas (bajo procesos de privatización); implicando consecuentemente la transformación de los actores que producen la ciudad y una creciente orientación hacia la promoción de los negocios en diferentes campos (entre ellos el inmobiliario) (Pírez, 2009).

En cuanto al tratamiento de los desequilibrios territoriales entre las zonas norte y sur de la Ciudad, éste se vio modificado según el patrón neoliberal de desarrollo urbano (a continuación serán repasados algunos de los lineamientos principales en clave comparativa con el momento anterior). Como señalan Rodríguez y Di Virgilio (2013), hacia finales de los noventa se identifica un nuevo impulso a las iniciativas de renovación urbana a partir de diferentes medidas, inversiones públicas y acciones de diversa índole y temporalidad, que pueden ser organizadas bajo la ilustrativa consigna de "incorporar el sur al norte", que perdura en la actualidad. Como

[92] Bajo los gobiernos de facto de la última dictadura militar se reconocen iniciativas que se enmarcan dentro del nuevo paradigma urbano. Por ejemplo, en 1979 se establece la Ordenanza de Preservación del Área Histórica U24, en la zona de San Telmo, que representa una continuidad de los lineamientos establecidos en el Código de Planeamiento Urbano de 1977 sobre la edificación patrimonial para recuperar y restaurar las áreas conservables por razones históricas, estéticas y paisajísticas. Luego, ya en un contexto de recuperación democrática, el Concurso 20 Ideas para Buenos Aires de 1986 inaugura una nueva modalidad de gestión urbana por proyectos, integrando la participación de otros cuerpos de profesionales.

[93] En 1994 se reforma la Constitución Nacional estableciéndose un régimen de gobierno autónomo para la Ciudad de Buenos Aires. A partir de entonces el gobierno local inicia su proceso de descentralización, con la sanción en Octubre de 1996 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la elección de su Jefe de Gobierno.

señalan las autoras, en ese marco se inscribe asimismo la orientación del gasto público de la Ciudad destinado a obras de infraestructura, que desde 1988 hasta 2005 priorizó la zona sur:

> *Entre 1988 y 1997 en el distrito IV13, el mismo pasó del 6% al 15 % del total del rubro asignado para toda la Ciudad y superó sus niveles promedio. En 1999, un funcionario local declaraba, que, cada $100 invertidos en el norte, 130 se destinaban al sur. Pasada la crisis nacional, en el año 2004, las obras previstas en el plan de inversiones de los CGPs del área sur, involucraban el 37, 63%, contra el 11,61 % del presupuesto previsto para el área norte. En 2005, esa tendencia se acentuó y el área sur pasó a abarcar el 51,24% de la inversión prevista, contra el 8,25% del área norte (Rodríguez y Di Virgilio, 2013: 11).*

El Plan Urbano Ambiental (PUA)

El argumento de la búsqueda de equidad territorial fue recuperado durante el proceso de automatización del Gobierno de la Ciudad y se incorporó como uno de los ejes estratégicos de la política local[94]. En el año 1998, a partir de la Ley N° 71 se crea el Consejo del Plan Urbano Ambiental y, finalmente éste, formula el Documento final del Plan Urbano Ambiental (PUA) en el año 2001.

El PUA constituye un instrumento icónico de la política urbana que se inicia con el nuevo milenio. Por un lado, inaugura la política urbana donde el GCBA asume su carácter de gobierno autónomo y, por lo tanto, tiene competencias para establecer qué hacer y cómo hacerlo. Se articula con otros instrumentos nuevos de la Planificación Urbana del gobierno local como los Planes Estratégicos Territoriales ("Plan Estratégico para Buenos Aires 2010" en 2004 y "Plan Estratégico 2010-2016, con perspectiva metropolitana" en 2011); y con otras propuestas de la jurisdicción provincial y nacional (respectivamente: Lineamientos Estratégicos Metropolitanos, presentado en el año 2007 y Plan Estratégico Territorial 2016, de 2005 pero finalmente presentado en 2008) (Mignaqui, 2012: 126).

El proceso de elaboración, discusión y aprobación final del documento del PUA tomó casi diez años: desde el "Pre-Diagnóstico territorial y propuestas estratégicas", elaborado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente en el año 1997 (que dio lugar al

[94] La nueva Constitución para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del año 1996 pone de manifiesto la voluntad de alcanzar un desarrollo territorial más equitativo. El artículo 18° establece explícitamente que "La Ciudad promueve el desarrollo humano y económico equilibrado, que evite y compense las desigualdades zonales dentro de su territorio". En ese marco, los artículos 19° y 29° indican que el Consejo de Planeamiento Estratégico debe proponer planes estratégicos en forma periódica y entre ellos, la definición de un Plan Urbano Ambiental para la Ciudad; un instrumento técnico político de gobierno que fije los principales ejes de intervención y propósitos en materia urbana para la CABA.

Informe final del Año 2001, que fue finalmente rechazado por la Legislatura) hasta la aprobación final con doble lectura de la Ley en 2008. Durante ese lapso de tiempo las distintas versiones y revisiones permiten dar cuenta no solo de las diferentes consideraciones y propuestas frente al problema del desequilibrio territorial; sino también de las transformaciones al interior de la estructura burocrática- institucional del propio Gobierno de la Ciudad.

El contenido del PUA, y sus sucesivas modificaciones a lo largo de los años constituye un primer punto para analizar, al menos desde el plano formal, la visión del gobierno local respecto de los problemas de inequidad territorial y las estrategias de renovación del sur, siguiendo la clave de "incorporar el sur al norte". Para llevar adelante dicho análisis, en el Vol. II - Material ampliatorio, Cap. 3, Tabla 7) se presenta un cuadro sintético de la evolución del PUA desde su formulación inicial, que comienza en el año 1999 con la elaboración de diagnósticos socio-territoriales, hasta la formalización a partir de la Ley 2930 del año 2009. De ese período se extraen tres documentos relevantes para los años: 2001, 2004 y 2006-2009, que pueden ser comparables entre sí según un esquema de análisis de contenido (semántico y cuantitativo)[95]. Complementariamente al PUA, en 2009 desde el Ministerio de Planeamiento Urbano del CGBA se publica el Modelo Territorial 2010/2060[96].

Respecto al planteo diagnóstico, tanto las versiones de 2001 como las de 2006/ 2008 reconocen los desequilibrios territoriales entre el norte y el sur porteño. Esto probablemente responde a una idea, corroborada, demostrada y consensuada sobre la lógica de desarrollo desigual en la ciudad. Por ejemplo, el PUA del 2001 identificaba la siguiente "configuración territorial" de la Ciudad:

[95]Como material Anexo se brindan algunos datos generales respecto al contexto de formulación de las distintas las versiones, considerando: la gestión a cargo del GCBA, el contexto de difusión, una presentación de la estructura del documento y una breve referencia a la estructura orgánico-funcional del GCBA para llevar adelante las propuestas establecidas en al PUA.
Asimismo, se incorpora un análisis semántico de las diferentes versiones del PUA en relación a las problemáticas urbanas en el sur de la Ciudad. Para ello, se rastrearon todas las referencias explícitas a la zona, ya sea desde el enfoque diagnóstico como de las propuestas y líneas de acción (Volumen II. Anexo – Cap. 3 –Tabla 3. Análisis de contenido de las diversas versiones del PUA desde su formulación hasta su aprobación final).

[96] Sintetiza los lineamientos del planeamiento en la Ciudad de Buenos Aires para los próximos 50 años. Es presentado como un instrumento que espacializa los lineamientos territoriales del Plan Urbano Ambiental (respetando la estructura temática de éste), y que responde a lo estipulado por la Constitución de la CABA. También serán consideradas algunas cuestiones expresadas en el Modelo Territorial, en tanto documento que clarifica los posicionamientos finales del PUA de 2008.

En el Norte se registra tanto expansión del Área central como de la zona caracterizada como "centro de la aglomeración", por contener equipamientos y atracciones de escala metropolitana que constituyen referencias para la actividad turística. También es la zona preferencial para la localización de los tejidos residenciales de mayor densidad y presenta una alta proporción de los sub-centros urbanos y barriales.

El Sur, en contraposición, además de densidades residenciales menores, contiene en sus límites a casi la totalidad de los asentamientos precarios, de las zonas industriales y de los tejidos mixtos de la ciudad.

Si bien la distribución de los espacios verdes es más homogénea, es conocida la diferencia de calidad, equipamiento y accesibilidad existente entre los parques del Norte y del Sur.

También es engañosa la presunta condición costera de ambas zonas. No solo el Río de la Plata tiene las ventajas de su condición de estuario, sino que el Riachuelo presenta situaciones de contaminación de sus aguas y degradación de sus costas abrumadoramente más negativas.

Profundizando en el diagnóstico, sin embargo, del análisis semántico se identifican matices respecto a los ejes que explican, en mayor medida, este estado de situación:

En el PUA 2001 el 19,3% de las referencias a los problemas del sur se vinculan con las deficiencias en la conectividad de la zona, ya sea con el resto de la Ciudad, con la zona norte, con el Área Central, con el riachuelo, o con el GBA. Estos se deben a degradaciones ambientales, barreras arquitectónicas o demás disrupciones en la trama urbana. Asimismo, dentro del documento se señala claramente que "*Toda posibilidad de desarrollo de la zona estará ligada a las características que adquiera la estructura de la red vial y de transportes, a las posibilidades de acceso, conectividad y circulación que ofrezca"*. Este énfasis puesto en la movilidad marca el enfoque dado al tema, concebido como un problema de integración social urbana del sur con el resto de la ciudad.

En el PUA del año 2004 no se explicita la perspectiva diagnóstica; mientras que en las últimas versiones de 2006 y 2008 el énfasis se traslada a las deficiencias socio-habitacionales de la población y a la escasez de habitantes, que concentran el 26, 67% de las referencias. Se detallan con contundencia los contrastes entre las franjas norte y sur de la ciudad, atendiendo a las características del hábitat y la vivienda, al aprovechamiento del suelo urbano, al tratamiento de los riesgos de inundación y al perfil productivo.

En relación a las propuestas territoriales para la zona (Tabla 2, sección "Propuestas para el Sur de la Ciudad") en 2001 se reconoce un énfasis en las propuestas de mejora en la conectividad y en la accesibilidad con el resto de la ciudad (en correspondencia con el diagnóstico). Cómo se

mencionó, esto suponía mejorar los mecanismos de participación de la población residente en las actividades productivas y sociales localizadas, sobre todo, en el área central. Esta perspectiva se modifica para 2004, donde se observa una distribución más equilibrada entre los pesos otorgados a las iniciativas de promoción de la residencialización, la atención al problema de la movilidad y conectividad y la recuperación ambiental[97]. El PUA de 2006 representa una versión más reducida que la anterior y con otra organización del contenido. No obstante, en el proceso de reducción del documento, las problemáticas asociadas al entorno metropolitano quedaron claramente identificadas y destacadas, observando que requieren un tratamiento de carácter multiactoral para ser resueltas (la cuenca matanza-riachuelo, el sistema de movilidad, el manejo de residuos sólidos urbanos, entre otros).

Finalmente, en el año 2008, ya bajo gestión del PRO, el PUA es aprobado por la Legislatura Porteña bajo la Ley N° 2930. En el devenir de la reformulación y formalización del documento algunos ejes adquirieron mayor especificación, mientras que otros se fueron diluyendo y reduciendo su peso. Esto último sucedió con el tratamiento de los desequilibrios territoriales entre el norte y el sur que, atendiendo al análisis semántico, se ve que asume una orientación más vinculada a lo ambiental y a la recuperación del espacio público. En concreto propone: fomentar el uso recreativo de las riberas; facilitar la accesibilidad a las mismas mediante el uso de la bicicleta, el acceso peatonal o el transporte público a los frentes costeros; asegurar la forestación de especies autóctonas; promover el saneamiento del riachuelo; recuperar el camino de sirga: conformar el corredor verde sur, entre otros.

Más allá de estas consideraciones generales, a partir del PUA se definen nuevas estrategias para desarrollar el Sur de la Ciudad. A continuación se retoman algunos de los elementos identificados en el apartado anterior para presentar, de manera comparada la política urbana del

[97]El documento estipula un primer apartado referido a Estrategias Territoriales (entre las que identifica "Promover el desarrollo urbano del Sector Sur") y otro, a Generales. Respecto a las primeras, define una serie de acciones de diversa índole como: la localización de nuevas centralidades entre Villa Lugano y Soldati, la generación de nuevos equipamientos metropolitanos y regionales, nuevos ámbitos culturales, mejorar la conectividad con el resto de la ciudad, la recuperación funcional y ambiental de las vías públicas y parques, procurar la dotación completa de los equipamientos de salud y educación, establecer una política integral de vivienda, restituir el tejido urbano consolidado, mejorar los grandes conjuntos habitacionales, promover la urbanización e integración de los Distritos U31 (entorno parque Indoamericano y Barrio Los Piletones – en Villa Soldati) con su entorno, entre otros. En cuanto a las segundas, de índole general para la ciudad que se vinculan con la zona sur, proponía: "generar condiciones propicias para el desarrollo de actividades productivas" e identificaba a la zona sur como el espacio preferencial para la localización industrial ambientalmente compatible con los sectores residenciales.

nuevo milenio como respecto de la(s) anterior(es). Este preludio permite complementar la contextualización de las políticas de Distritos Creativos en tanto instancias de renovación urbana, permitiendo evidenciar los elementos de continuidad que subyacen de estas últimas.

a. El avance constructivo sobre la planificación urbana

Hacia finales de los ochenta el CPU vigente desde 1977 resultaba un dispositivo vetusto frente al avance constructivo. Desde mediados de los noventa, la reducción de las tasas de interés en el mercado financiero local, la apertura de líneas de crédito para la adquisición de viviendas y la incorporación al mercado inmobiliario de tierras e inmuebles del Estado desafectados de sus usos originales, facilitaron el auge constructivo y las tendencias de densificación. Frente a ello, una primera respuesta se dio en el año 2000, aprobándose una nueva modificación al CPU (Ley N° 449), que mejoraba la redacción y ordenaba el texto original, incorporando algunos cambios en los parámetros urbanísticos. Entre éstos se destacaron dos figuras importantes: por un lado, la declaración de "área de desarrollo prioritario" a la zona sur dotándola de un incremento de FOT del 25% en los usos de vivienda y concediendo eximiciones en el pago de los derechos de construcción para obras nuevas y tasas municipales por 3 años. Por el otro, mediante la creación de "convenios urbanísticos", que permitían al propietario (público o privado) de una parcela de más de 2.500m2 afectadas a usos industriales exclusivos o de equipamiento, solicitar la flexibilización de los usos admitiendo el residencial (Tella, 2006, p. 278). Estas modificaciones a su vez volvieron a alentar la reconversión de los distritos industriales del área sur para promover su residencialización (Mignaqui, 2010).

Este afán del avance constructivo es recuperado posteriormente en la versión final del PUA como una alternativa frente al subdesarrollo del área sur, que a partir de entonces será presentado como un problema de densificación y calidad constructiva. Este enfoque fisicalista del desarrollo urbano también se corrobora en el Modelo Territorial 2010-2060, con la incorporación de indicadores de Ciudad Deseada como los de Compacidad corregida o equitatividad del valor del suelo (Jajamovich, 2012). Por ejemplo, en el PUA 2008 se constata que *"Las diferencias de densidad también manifiestan distintos grados de aprovechamiento de las normas de edificación. En el eje norte se observa una utilización plena del FOT y en el área sur se destaca un sub-*

aprovechamiento" (Ley N° 2930/ 2000). Por su parte, en Modelo Territorial 2010-2060 destaca lo siguiente:

> *…la Ciudad actual cuenta con 200 millones de metros cuadrados construidos y, según la normativa vigente, en su territorio se podrían construir unos 300 millones más. Si bien existe un gran potencial subutilizado, el área donde actualmente más se construye es aquella que muestra una mayor saturación del potencial, mientras que una gran cantidad de áreas, con mayores capacidades constructivas, hoy no muestran síntomas de desarrollo…* (Subsecretaría de Planeamiento, MDU – GCBA, 2009: 8).

Estos lineamientos frente al problema del desequilibrio socio-territorial se encuadran dentro del mencionado lema esbozado ya a mediados de los noventa de "incorporar el sur al norte". En una entrevista a Fernando Álvarez de Celis, por entonces Director General de Planeamiento Urbano del GCBA, señalaba que la promoción de la edificación de la zona debía estar acompañada de medidas que contribuyan al equilibrio en los valores de tierra urbana entre el norte y el sur, a partir de la valorización de este último:

> *Nosotros decimos que el valor del suelo, lo que capta, indirectamente, es el valor de la sociedad sobre ese territorio. O sea, si un terreno en Recoleta vale $10.000 y en Mataderos vale $100, en realidad es porque la gente cree que el Barrio de Recoleta vale 100 veces más que Mataderos… porque tiene subte, porque tiene luz, porque tiene, tiene, tiene…nosotros hablamos de lo que se denomina precios hedónicos, es decir es una manera de captar lo que la sociedad a través del mercado, capta…(…) eso lo que mostraba era una gran desvalorización del sur respecto al norte (Fernando Álvarez de Celis, SS. de Planeamiento Urbano – GCBA).*

De estas citas y apreciaciones se deduce que una ciudad más integrada sería aquella cuyos valores de suelo sean homogéneamente altos. Este sesgo fisicalista fue advertido por Guillermo Jajamovich (2012), quien a su vez señalaba que las iniciativas por promover la densificación y construcción (y, en consecuencia, la valorización del suelo) suponen que las áreas susceptibles a recibir construcciones son las que concentran la mayor proporción de población de bajos recursos económicos. Sin embargo, ni el PUA ni el MT establecen medidas paliativas o de regulación de este proceso para garantizar que los aumentos en los precios del suelo no ocasionen desplazamientos de estos grupos.

Recientemente el avance constructivista volvió a poner en cuestión las limitaciones de la normativa urbanística frente a la dinámica de acumulación capitalista impuesta desde el mercado inmobiliario, sumado al mercado financiero. A mediados de 2015 desde la gestión a cargo del gobierno local se impulsó para debate parlamentario un proyecto de ley denominado "de

Supremacía del Plan Urbano Ambiental" (Expte. "D" Nº 1546-2015), que propone, textualmente: *"Artículo 2°: En aquellos casos que estudie disrupciones morfológicas, deberá aplicar los lineamientos determinados en la Ley N° 2.930, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, con estudio morfológico que sustente tal decisión"*. A su vez, el proyecto de ley propone reemplazar el criterio de la zonificación por criterios morfológicos que consideran a la manzana como a la unidad de análisis; lo que sería, por lo tanto, abandonar la idea de proyección urbanística al momento de evaluar los nuevos proyectos de obra. Al respecto advierte Hernán Petrelli, miembro del CoPUA, que una normativa semejante supone darle a este órgano suma discreción para interpretar los vacíos o dar excepción a los puntos en los que el CPU parece obsoleto. Este proyecto de ley supone reemplazar una normativa operativa (de carácter indicativo y que sirve justamente para reglamentar, como el CPU) con una normativa programática (como el PUA, que lo que presenta son lineamientos estratégicos de una "ciudad deseable"). En consecuencia abre la posibilidad a la consecución de una mayoría de excepciones a los trámites que soliciten autorización a través del CoPUA que a los que siguiesen los cursos burocrático - administrativos habituales (a través de la DGIUR y la DGH) (Petrelli, 2015).

b. La incompatibilidad de usos y la desindustrialización

El zoning comienza a ser desestimado hacia la década del ochenta. Como antecedente se reconoce el "Concurso 20 Ideas para Buenos Aires", celebrado en 1986 bajo un nuevo contexto político de recuperación democrática. Entre los objetivos generales que estructuraban las bases de dicho concurso se destacaba la búsqueda de un "freno de la disección, evitando zoning monofuncional" (Municipalidad de Buenos Aires, 1988), en clara contraposición al paradigma urbano funcionalista. Asimismo, el "Concurso 20 ideas..." también ilustró sobre un nuevo modo de ejercicio de urbanismo que se presentaba como más cercano a las necesidades concretas, que posibilitaba el debate y la participación colectiva en la producción y construcción del imaginario de la ciudad; pero también marcó la perdida de la planificación integral de la ciudad en pos de fragmentados proyectos de intervención y el triunfo de un nuevo tipo de profesional, el arquitecto proyectista (Corti, 2007 y Jajamovich, 2011).

La política del zoning afectaba particularmente al desarrollo del tejido urbano del sur de la ciudad a partir del conflicto de incompatibilidad entre el uso residencial y el uso industrial. En línea con las iniciativas de desincentivo a la industria manufacturera de los setentas, la modificación del Código de Planeamiento Urbano de 2000 se volvía aún más restrictiva, asignando un escaso 6% del suelo porteño como apto para la radicación de inversiones manufactureras. De 16 mil hectáreas que en 1944 el Código de Edificación destinaba para el desarrollo de actividades productivas, en 2005 solo quedan 6 mil (Álvarez de Celis, 2005: 33), localizadas en las zonas próximas al Riachuelo en los barrios de La Boca, Pompeya, Barracas, San Cristóbal, Villa Lugano y Mataderos (Volumen II – Anexo Cap. 3 – Figura 3.).

En respuesta a este problema de incompatibilidad de usos que planteaba el zoning, se identifican dos propuestas de desarrollo urbano que coinciden en su temporalidad, aunque no terminan de ser completamente articulables entre sí: por un lado, se propone flexibilizar algunas normativas para promover la recuperación del tejido productivo tradicional; por el otro, se buscan promover el desarrollo económico de actividades culturales y creativas, compatibles con el uso residencial.

1) Buenos Aires Ciudad Productiva

En 2002 los profundos cambios en el modelo económico nacional, alentados sobre todo por la devaluación de la moneda local, abrieron un nuevo debate sobre el papel de las actividades productivas en la Argentina. Desde el Gobierno de la Ciudad comenzaron a impulsarse algunas iniciativas aisladas para promover la recuperación productiva sobre el tejido urbano del sur porteño, garantizando la compatibilidad con el uso residencial. En diciembre de 2006 se sancionó la Ley N° 2216 Ciudad Productiva y en marzo de 2007 se la reglamentó en función de la Ley de Impacto Ambiental generando, después de 30 años, modificaciones radicales sobre los usos del suelo en la CABA[98].

[98] Esta ley surge en 2003 como propuesta durante las reuniones de discusión para la elaboración del Plan Estratégico de la Ciudad Buenos Aires 2016 (finalmente publicado en 2004) para dar fomento a la actividad industrial, flexibilizando los criterios urbanísticos del Código de Planificación. Fue impulsada desde el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) y la Dirección de Industria (ambas áreas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Económico del gobierno porteño).

El objetivo de esta normativa fue continuar con el proyecto de residencialización, pero al mismo tiempo permitir usos industriales siguiendo los parámetros ambientales pertinentes. Desde su implementación en 2007 a la actualidad dicha ley ha resultado poco aplicada, si bien existen numerosos casos de fábricas que se encuentran operando en territorio porteño fuera de normativa. Durante los primeros tres años de aprobada la ley, desde Jefatura de gabinete señalaban que no se había presentado ningún trámite. Según sentenciaba el Subsecretario de Planeamiento Urbano, que por entonces fue uno de los principales promotores de la ley: *"…el tema es que en los organismos internos hay toda una tradición de no permitir la industria… y no entendían:- … ¿cómo? ¿Industria en toda la ciudad?…".* Así, con su relato prosigue ilustrando la aversión de las burocracias administrativas con dos casos de consultas que casualmente recibió en relación a empresas que querían funcionar en la Ciudad y que desde las áreas competentes no habían obtenido la autorización, posible a partir de la mencionada ley. *"… eso se debe a que desde las áreas de Planeamiento Urbano y habilitaciones no se consideraba a la ley"*, concluye.

2) Industrias Creativas

Frente al problema de la incompatibilidad de la industria con el uso residencial, también comenzó a haber una reivindicación de la actividad innovativa como alternativa. Tempranamente, en 2001, el PUA proponía "*fomentar, a partir de distintos incentivos, la radicación de nuevas actividades que concurran a la radicación de áreas industriales obsoletas y a la revitalización de áreas residenciales degradadas*" (PUA, 2001: 77). Asimismo, establecía entre sus lineamientos la consolidación de zonas con "servicios de alta tecnología que estimulen la permanencia y radicación de nuevas corporaciones y organismos a nivel mundial y regional" (PUA, 2001: 35). Se proyectaba la creación de un Centro Municipal de Exposiciones y un Estadio de Vóley en la zona sur, cercana al Parque Roca.

Las versiones posteriores del PUA también recogieron esta nueva perspectiva de desarrollo de la zona sur, orientada a promover un nuevo tipo de industria menos contaminante y compatible

con usos residenciales a partir de la asociación público-privada, de la creación de parques tecnológicos de investigación y desarrollo industrial, y de las promociones fiscales e impositivas[99].

El origen de las iniciativas de renovación urbana a partir del fomento de este nuevo tipo de actividades productivas (que a futuro serán denominadas por el gobierno local como "industrias blandas, limpias") se encuentra en estos documentos[100]. Los Distritos Creativos continúan esta línea contraria al zoning, promoviendo la mixtura de usos residenciales y productivos combinando trabajo, residencia y ocio bajo propuestas de espacios "work&Life".

c. El fomento del terciario

Marcús (2013 y 2014) analiza los procesos de renovación urbana recientes en el sur de la Ciudad a partir de la promoción de las actividades culturales y creativas. Según la autora esto supone procesos en los que participan inversores inmobiliarios, planificadores y desarrolladores urbanos. En concordancia, los gobiernos locales y nacionales, regulan y disciplinan el espacio urbano a partir de la supresión de usos considerados ilegítimos para luego «llenarlos» con usos legítimos vinculados con la rentabilidad del suelo. Introduce el concepto de "retórica urbanística" para aludir al proceso de construcción estética de una imagen particular para el sur de la ciudad. Esa construcción viene anidada a un "relato" sobre el devenir de dicha zona, en el cual se reconoce como punto de origen una zona degradada y vacía que debe reactivarse.

---

[99]Ente las propuestas del PUA (2004: 11) se destacan: *localización industrial ambientalmente compatible con los sectores residenciales; reconversión de las actividades industriales existentes en función de objetivos de sustentabilidad y calidad ambiental; optimización de los procedimientos que miden los riesgos ambientales a los efectos de asegurar el cumplimiento de la normativa vigente; localización adecuada para la creación de parques tecnológicos de investigación y desarrollo industrial, articulados con núcleos de asistencia productiva; promover la creación de un Régimen de Promoción Productiva, con participación del Estado Nacional, que incluya medidas tarifarias, crediticias y tributarias; crear instancias de asistencia productiva, que incorporen a los sectores público y Privado; crear condiciones para favorecer la radicación de empresas de nueva generación (informática, biotecnología, diseño, etc.; facilitar la permanencia de grandes establecimientos industriales y la modernización de las actividades existentes así como su reconversión según criterios de compatibilidad funcional y ambiental.*
En las versiones de 2006 y 2008 se retoman varias iniciativas como *"la construcción de un Centro Metropolitano de Exposiciones, sobre todo en la Zona Sur",* así como la localización de grandes equipamientos que mejoren el equilibrio urbano. También se señala la preservación de los usos mixtos en Nueva Pompeya, Villa Soldati, Paternal y Mataderos, para las actividades que no requieran transporte pesado.

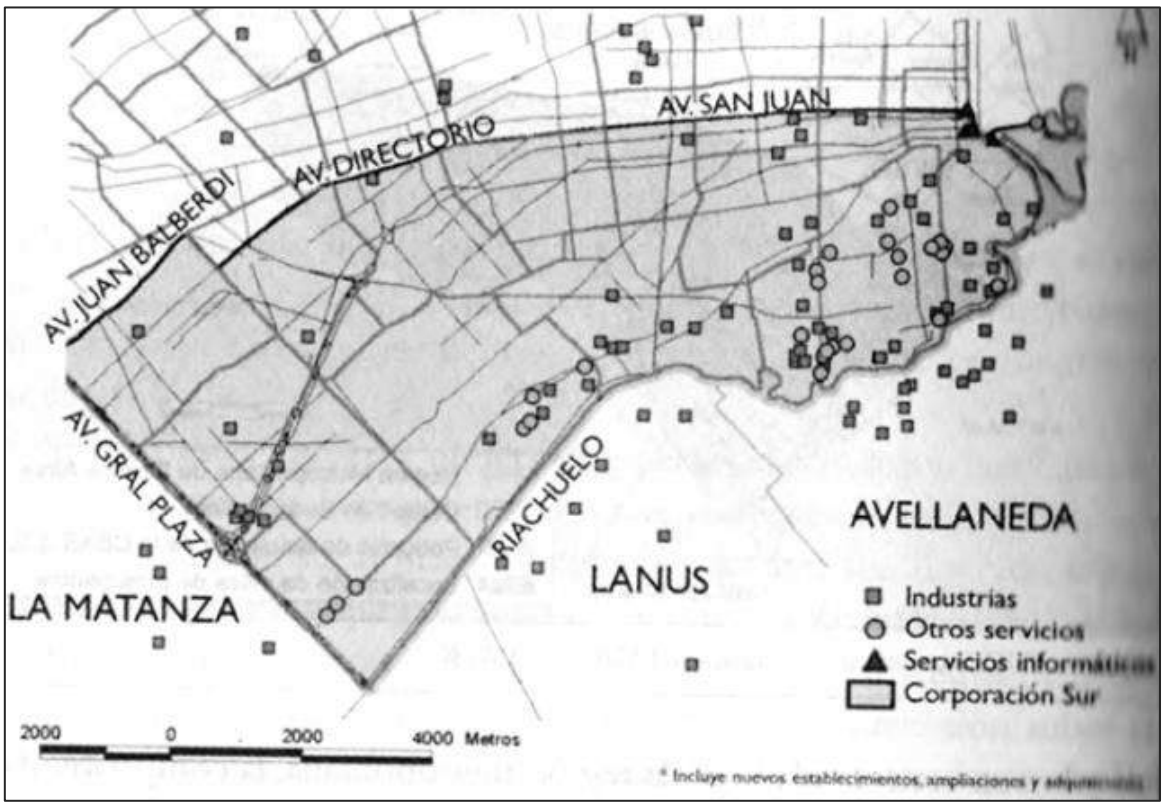
[100] Entre las propuestas para el sur de la Ciudad también se destacaron líneas de acción que se verán luego plasmadas en las leyes de los Distritos Creativos. A saber: Impulsar, a través de normativas urbanísticas e incentivos impositivos y crediticios la instalación de actividades centrales en el área de extensión sur, otorgar carácter de centro a escala urbana a Nueva Pompeya y conformar una centralidad en al área sudoeste de la ciudad; densificar zonas no consolidadas y de baja densidad, identificando específicamente las áreas comprendidas entre Villa Lugano y Villa Soldati, y entre Flores Sur y Villa Soldati (Ley N° 2930, PUA 2008).

Partiendo de las propuestas de Marcús, la retórica urbanística que operó desde la década del setenta en adelante apuntó a señalar al área sur como una zona de uso productivo plenamente desarticulado. Tanto en las áreas próximas al micro-centro, como hacia el oeste, primó la idea de un territorio devastado. Sin embargo, antecedentes en la planificación como los de la ley Buenos Aires Ciudad Productiva, amerita encontrar matices a esa idea de desindustrialización rotunda. Por ejemplo, el por entonces Subsecretario de Planeamiento Urbano del GCBA señalaba:

> *En los noventa sí había industria (en la ciudad) y lo que muestra la inversión industrial en los noventa es que sigue habiendo inversión, o hay inversión nuevamente en la RMBA en dos lugares: uno, en los nuevos circuitos industriales como Pilar, etc, etc…; y dos, en las áreas que como ya tenía industrias tienen ciertas condiciones y entonces se localizan. El caso más paradigmático es el Polo de DockSud que hay muchas inversiones, pero también en el sur de la Ciudad aparece La nación, Clarín, Coca-cola, etc. Y cuando vos sumás esa cuestión de cuántas industrias hay en el sur y cuanto te da el valor de la producción…no me acuerdo ahora, pero multiplica por varias veces lo que dar el Parque industrial de Pilar. Con lo cual, por un lado va el discurso del planeamiento y por otro lado, la realidad…el discurso del planeamiento señalaba que no había más industrias. Pero cuando uno creaba los datos (porque en su momento no había), había industrias (…). Lo que sucedió es que sí hubo una desarticulación del tejido urbano productivo y la reducción del número de industrias repercutió en el paisaje urbano… si uno camina por algunas zonas donde este proceso ocurrió, parece un barrio bombardeado, incluso algunas fábricas están incendiadas.*

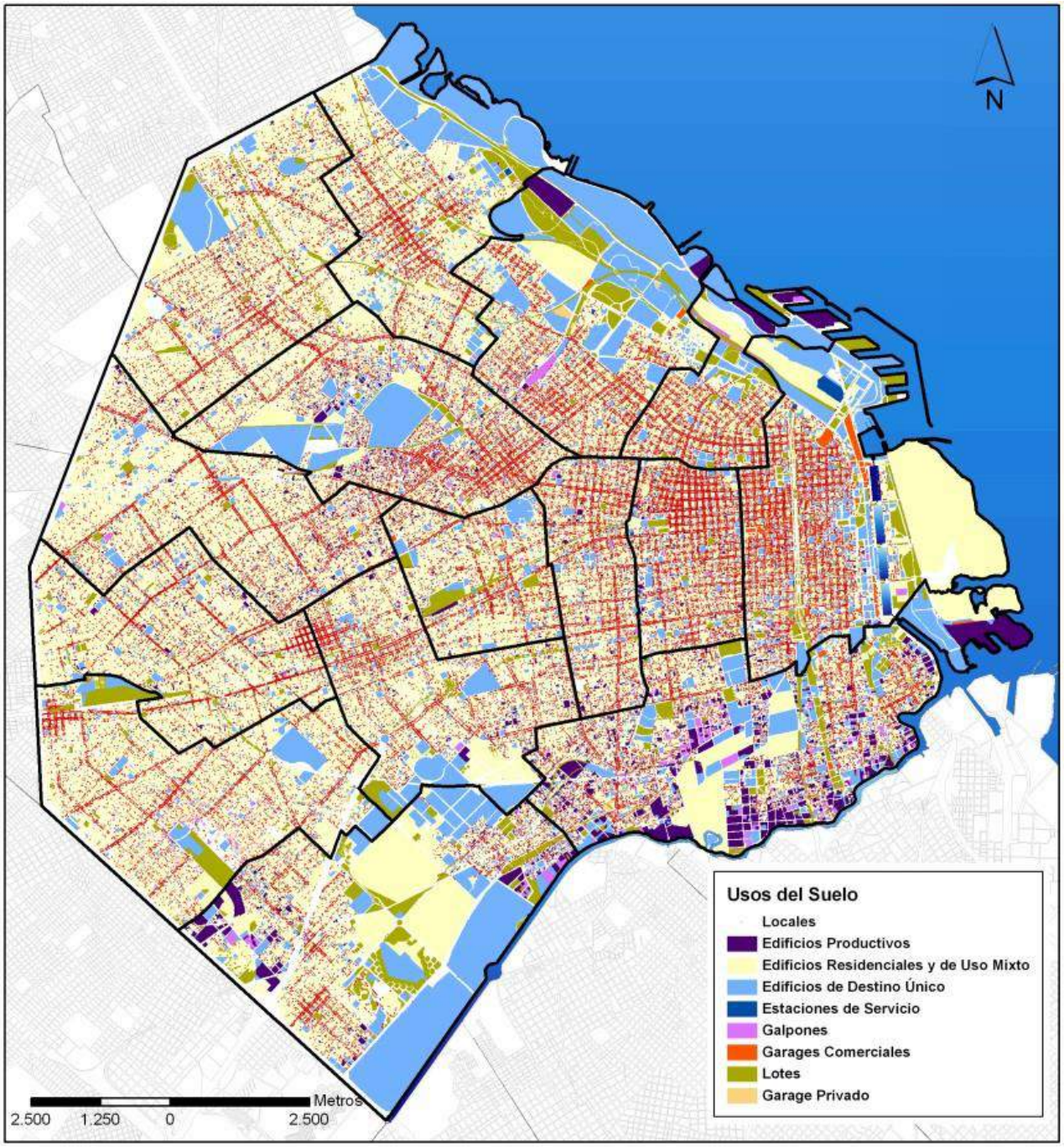
En la misma línea, indagando sobre el perfil productivo de la zona en los últimos años, los siguientes mapas permiten constatar la efectiva existencia de industrias, que por su parte incrementaron su presencia desde la década del 90 a la actualidad. En primer lugar, el mapa de la Figura 18, identifica las nuevas industrias del período 1990-2000, siendo las principales ramas: logística, informática, servicios empresarios, editorial, química, farmacéutica y telefónica (Migñaqui, 2010). En segundo lugar, el mapa de la Figura 19 ofrece una caracterización más actualizada de los establecimientos productivos, evidenciando que para el período 2011 aumenta la presencia hacia el sudoeste.

Figura 18. Localización de nuevas industrias y servicios a la producción. Sur de la CABA. Período 1990-2000.



Fuente. Mignaqui, 2010. Según datos de PROREMBA, Instituto de Geografía, FFyL – UBA 2000.

Figura 19. Mapa según usos (reales) del suelo. Ciudad de Buenos Aires. 2011-2012.



Fuente. Relevamiento de Usos del Suelo. DG de Planeamiento – MDU-GCBA

Nota. En concordancia, el mapa de usos del suelo urbano de la CABA del período 2011-2012 permite confirmar la observación señalada por el DG de Planeamiento respecto a la supuesta desindustrialización. La zona sur continúa concentrando la mayor cantidad de lotes ocupados por industrias y galpones.

Inicialmente, las estrategias para sobrellevar esta tensión en torno a la oposición uso industrial o residencial, estuvieron marcadas por el fomento de las actividades culturales. En este sentido, se recupera un planteo de Jameson (1999) quien sostiene que la economía política de la reproducción capitalista hoy deviene economía cultural. A partir de la década del noventa las políticas culturales comenzaron a direccionar las transformaciones dentro de la ciudad y fueron subsumiendo tanto a las políticas urbanas como a las sociales. Este proceso puede ejemplificarse con la retracción de las políticas desplegadas por la Secretaría de Planeamiento Urbano a partir de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires promulgada en 1996, sumado a la falta de protagonismo de la Comisión Municipal de la Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Social, frente a la expansión de la Secretaría de Cultura (incorporando áreas como la Subsecretaría de Patrimonio y la Subsecretaría de Industrias Culturales) (Carman, 2006). Durante la gestión cultural de Jorge Telerman, Secretario de Cultura 2000-2003 del gobierno porteño encabezado por Aníbal Ibarra, se organizó el Plan Estratégico de Cultura cuyo objetivo principal tendió a la creación de una marca registrada de Buenos Aires. Se buscaba por entonces convertir a la ciudad en un objeto cultural a ser consumido y presentar a Buenos Aires como la "capital cultural de América Latina". A partir del Plan Estratégico de Cultura se crearon grandes eventos culturales como el BAFICI, FIBA, Festival Buenos Aires Tango, etc.

En una línea similar a la expuesta por Marcús, María Carman (2006) había señalado, en referencia a la reconversión de la zona del Abasto, acerca de las estrategias de promoción cultural que implicaron un desmedro a la cultura popular y una jerarquización del espacio urbano. Estos movimientos se corresponden con los procesos globales de reestructuración neoliberal presenten en muchas ciudades. Por ejemplo. Sequera Fernandez (2013) indaga sobre la renovación urbana en el barrio de Lavapiés, en Madrid, y alcanza conclusiones similares. Según el autor, los mecanismos de la administración pública para llevar a cabo este proceso no consistieron en hacer desaparecer o violentar el lugar, sino en aprovechar la propia cultura urbana que genera la vida cotidiana, y procesarla dentro de unos nichos de mercado que albergan espacios de multiculturalismo, la estética o la moda. Se trató, por tanto, de subsumir, de mercantilizar ese sello de autenticidad (Sequera Fernandez, 2013: 192).

Tanto las estrategias de acumulación de capital como de apropiación cultural confluyen en el proceso de reconversión de áreas degradadas: los barrios de este tipo se construyen como "bien cultural", como patrimonio localizable (Gómez Schettini, Almirón y González Bracco, 2011); asentados sobre ciertos mitos, identidades y tradiciones que luego son retomados para ser valorizados por el capital, privado o público, que reconfiguran el quién y el cómo de ese lugar (Cosacov y Menazzi, 2008: 305). En esta línea, las políticas de promoción de enclaves turísticos, como Caminito en la Boca, Plaza Dorrego en San Telmo y Pasaje Lanín en Barracas configuran gran parte de las iniciativas de transformación del Sur (Vol. II, Material ampliatorio, Capítulo 3, Tabla 6).

A partir del 2008, con la nueva gestión PRO a cargo del Gobierno de la Ciudad se da un progresivo desplazamiento del alcance de estas medidas. La idea de economía cultural es desplazada por la de economía creativa, movimiento que conduce a resaltar los aspectos más rentables de esta actividad. El Gobierno de la Ciudad estableció una definición de las actividades económicas que considera como "creativas", tomando los criterios de la UNESCO: "aquellas actividades en las que el producto o servicio contiene un elemento artístico o creativo sustancial" (Observatorio de Industrias Creativas, 2008: 7). Siguiendo esta definición, el GCBA integra subsectores muy diversos que se identifican indistintamente con actividades productivas y con actividades más vinculadas a los servicios. Por un lado, las que involucran un aspecto menos rentable que se relaciona principalmente con el Patrimonio Cultural de la Ciudad (valorizado a partir de las iniciativas de promoción al turismo) y con las actividades puramente artísticas; y por el otro, un aspecto sumamente rentable en términos económicos, que refiere a los Medios y a las Economías TICs (que a su vez pueden subdividirse entre Creaciones Funcionales y Tecnologías aplicadas a los servicios externos de conocimiento, investigación y control de procesos que se emplean en las empresas) (Fig. 20).

La estrategia principal para dar impulso al desarrollo de estas actividades y a su localización en la zona sur es, como se desarrolla a lo largo de la presente tesis, la de generación de "Distritos", que genéricamente el GCBA denomina como "Distritos Creativos". Las consecuencias urbanísticas de tales proyectos dependerán, en gran medida, del tipo de actividad promovida.

Finalmente, por sobre los matices que sostuvieron las gestiones de Ibarra, Telerman y Macri frente a los desequilibrios territoriales, es posible identificar una línea común en la planificación de proyectos urbanos: éstos articulan instancias de fomento del terciario y el cuaternario, al tiempo que promocionan la actividad inmobiliaria y la generación de rentas de monopolio, en un marco de supuesta competencia interurbana[101]. Actividades relacionadas con la cultura, el conocimiento y los saberes técnicos refuerzan la idea de la necesidad de nodos estratégicos espaciales (Sassen, 1999, De Mattos, 2010), por lo que se hace más patente la demanda de capital humano cualificado, junto con la formalización de políticas de atracción a las ciudades a través de la revitalización de los centros urbanos.

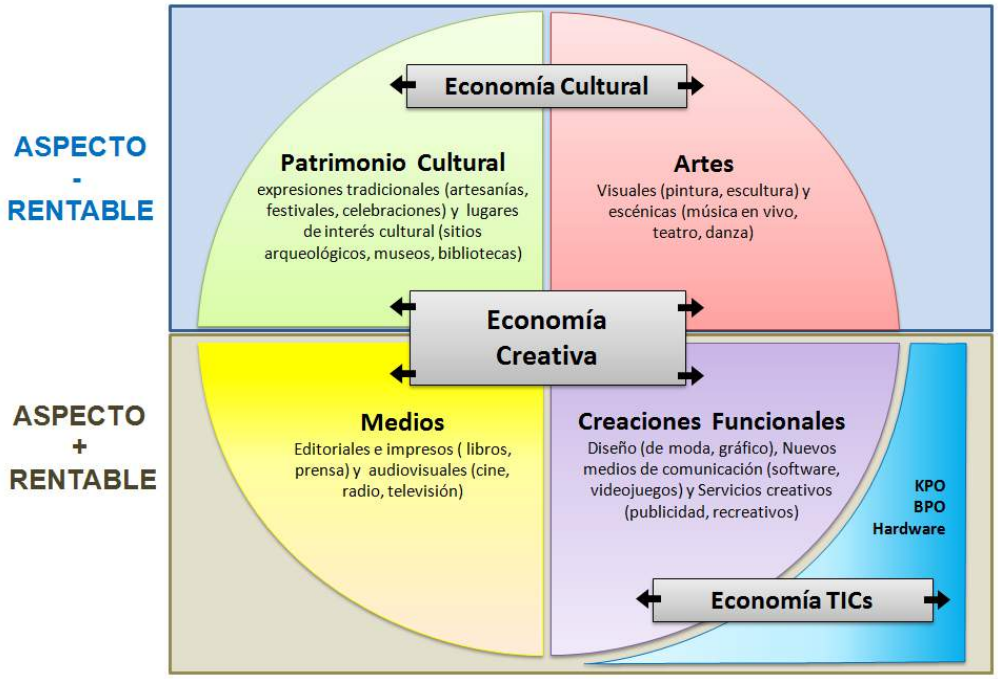


Figura 20. Esquema teórico conceptual de Economía Creativa.

Fuente. Elaboración propia sobre información del OIC – GCBA, 2013

[101] Por ejemplo, más allá de la orientación hacia el fomento de las actividades culturales, bajo el gobierno de Ibarra y luego Telerman se llevaron adelante proyectos impulsados desde la Corporación Buenos Aires Sur para desarrollar un Polo Tecnológico en la zona sur (Clarín On line, 23/04/2004: http://edant.clarin.com/diario/2004/04/28/h-03703.htm [Consultado el 12-09-2016]; Página 12 On line, 21/11/2000: http://www.pagina12.com.ar/2000/00-11/00-11-21/pag17.htm [Consultado el 12-09-2016]) Asimismo, se firmó un convenio con la Universidad de Buenos Aires (UBA), la Universidad Tecnológica Nacional (UTN) y el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) para crear un Instituto de Alta Tecnología en el barrio de Villa Lugano, donde se dictarían postgrados. El GCBA asumiría los compromisos de la construcción del predio (Clarín On line, 28/02/2001: http://edant.clarin.com/diario/2001/02/28/s-254598.htm [Consultado el 12/09/2015]).
Otro ejemplo en esta línea fue la creación del Polo Farmacéutico en Villa Lugano en 2005 (Ley N° 1768). El proyecto, aún en obra, contemplaba inversiones públicas (en infraestructura urbana en el entorno) y privadas (para la construcción de los edificios productivos). También promociones y beneficios a las empresas del sector que se radiquen.

LOS CAMBIOS EN LA INSTITUCIONALIDAD DE LA POLÍTICA URBANA

Del *empresarialismo* urbano al estado facilitador

Hacia la década del noventa comienzan a profundizarse algunos de los cambios en la forma de instrumentar la política urbana, introducidos con el paradigma urbano posmoderno neoliberal y que para el nuevo milenio adoptan una institucionalidad más consolidada. Dichos cambios comprenden cuestiones vinculadas al carácter participativo de los proyectos, a la modalidad de difusión y elaboración de las medidas; así como también, a la escala geográfica de la intervención y a los actores involucrados.

Si bien es posible identificar una relativa continuidad en las ideas marco que sostuvieron las propuestas de renovación urbana desde finales de los noventa a la actualidad, las diferencias entre las distintas gestiones, como se desarrollará a continuación, se vuelven más notorias atendiendo a las formas en que se llevaron adelante las iniciativas y los marcos institucionales conformados. Es por ello que en el presente apartado se abordará, siguiendo las noción de *destrucción creativa* (Theodore, Peck y Brenner, 2009: 3), la reestructuración burocrática e institucional que operó sobre el gobierno local para llevar adelante las propuestas e ideas de renovación más recientes. Remite, en este sentido, a las trayectorias particulares al caso. Dentro del repertorio de dispositivos de gestión, la forma institucional en que se resolvieron las instancias de asociación público-privada constituye una clave de análisis que permite comparar a las diferentes gestiones y caracterizar a la gestión actual como un factor determinante en las transformaciones socio-territoriales del sur porteño.

La primera respuesta del ejecutivo a la búsqueda de equidad propuesta en la Constitución porteña fue la creación de la Subsecretaría de Desarrollo Regional dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente, en 1999. El objetivo del área era diseñar políticas de desarrollo del sur y ejecutarlas mediante un Plan Estratégico de Revitalización de la Zona Sur[102]. Para ello se proponía trabajar articuladamente con el resto de las áreas y organismos del gobierno, capacitándolos y guiándolos para incorporar entre sus misiones y funciones los lineamientos del Plan Estratégico

[102] Para la elaboración de dicho plan se llevó adelante un Seminario Internacional del que participaron profesionales y científicos de diversos ámbitos académicos y de otras entidades (Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Regional – GCBA, *1999,* 41-59).

de Revitalización de la Zona Sur. Sin embargo, dicho organismo no logró superar la instancia de formulación y diagnóstico dado que a dos años de su puesta en marcha fue disuelto por la nueva gestión al frente del Gobierno de la Ciudad[103].

Posteriormente, en el año 2000 la siguiente iniciativa consistió en la creación de la Corporación Buenos Aires Sur (en adelante CBAS o Corporación) (mediante la Ley Nº 470 y luego reglamentada por el Decreto N° 1814/2000). Con competencias sobre un polígono de actuación de 6.850 ha[104], la CBAS fue creada con el propósito de desarrollar actividades de carácter industrial, comercial, explotar servicios públicos con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona. Supuso una nueva forma de llevar adelante las políticas urbanas de revitalización del Sur, recuperando parte de la experiencia de la Corporación Antiguo Puerto Madero[105]. Si la disuelta subsecretaría procuraba fomentar el desarrollo de la zona dinamizando y adaptando a sus lineamientos los procedimientos administrativos y burocráticos de las dependencias existentes en el gobierno local; la CBAS buscaba hacerlo operando como un consorcio del Estado. Esta forma institucional le otorgaba autonomía y competencias para llevar adelante, por sí sola, la planificación y ejecución de sus proyectos urbanos de revitalización administrando en fideicomiso[106] los bienes públicos de uso privado del GCBA que se encontrasen en la zona de actuación. Asimismo, mientras la SS de desarrollo Regional había contado con un presupuesto de $300.000 anuales; la CBAS disponía de $3.600.000 y la potestad de administrar un banco de tierras (García, 2013). Al asumir la forma institucional de un consorcio o empresa del Estado, la Corporación quedaba al margen del control del poder legislativo en su accionar de

[103]En 2001 la fórmula Ibarra – Felgueiras (FREPASO) reemplaza a la de De La Rua – Oliveira (UCR) al mando del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

[104] Delimita un área de Desarrollo Sur al polígono comprendido entre la Avenida General Paz, el Riachuelo, Canal que deslinda la península de Dársena Sur de la ex Ciudad Deportiva y de la Reserva Ecológica, Av. España (continuación de Av. Tristán Rodríguez, desde Fuente de las Nereidas hacia el sur), Calle Elvira Rawson de Dellepiane (continuación de Brasil e / el puente de Dársena 1 / Dársena Sur y la ex Av. Costanera), Av. Ing. Huergo, Av. San Juan (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Directorio (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Escalada (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda este), Av. Juan B. Alberdi (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. General Paz.

[105] Se diferencia de la Corporación Antiguo Puerto Madero en que esta última es una sociedad anónima, que su directorio está integrado por representantes del Gobierno Nacional y del de la Ciudad y que su área de actuación refería a una zona pequeña de la ciudad (170ha.) que en el momento inicial se hallaba prácticamente sin población.

[106] Una vez en funciones, la Corporación elaboró un Convenio Marco de Fideicomiso que precisaba las condiciones y alcances de la transferencia de los inmuebles por parte del ejecutivo de la Ciudad a la CBAS. Para acordarse dicha transferencias la CBAS debía previamente precisarse el plan del proyecto y los beneficios a obtener sobre cada inmueble citado.

“comprar, vender, permutar, alquilar o ceder toda clase de bienes y derechos, realizar todo otro contrato, o acto sobre ellos, realizar negocios de inversiones, constituir fideicomisos, fondos de todos tipo…” (Ley 470/2000)

En el marco de la presente investigación fue entrevistada la arq. Iliana Mignaqui[107], quien oportunamente desempeñó funciones en la Corporación Buenos Aires Sur participando del armado y conformación del área. Los relatos de la entrevistada sobre su experiencia de gestión aportaron color y los matices, propios del ejercicio de la política, al acervo bibliográfico sobre el tema.

En primer lugar, se destaca de su relato la alusión al contexto de época que enmarcó el pensamiento urbano por entonces. Según detalla, primaba una idea de “crisis del Estado de Bienestar” y con éste, una crisis también en el modelo de urbanización vigente hasta los setenta. Remarca la idea de un “declive estructural” de las áreas industriales y frente a ello, las iniciativas previas de regeneración urbana en ciudades con fuerte tradición productiva: Baltimor, Boston, el Covent de Londres, la Villette de París. Consecuentemente, se impuso una tendencia de r*ousificación*[108] en las operaciones de desarrollo urbano con la premisa de que un monto relativamente modesto de inversión pública serviría para apalancar una cantidad mayor de capital privado (Mignaqui, 2002).

> *…instrumentos de concertación y gestión público - privada como los Convenios urbanísticos, Corporaciones, Sociedades de Economía Mixta o Empresas de Desarrollo urbano, van a ser algunas de las opciones elegidas para la gestión urbana en la ciudad post - keynesiana, donde la "lógica del consumo" parecería haber reemplazado a la "lógica de la producción"* (Migñaqui, 1998).

Otro aspecto innovador que introdujo la Corporación del Sur fue la idea de aplicar instrumentos de intervención fundiaria (algunos nuevos y otros ya propuestos en el PUA) como forma de equilibrar el desigual desarrollo entre el área norte y sur de la Ciudad (Mignaqui y Arias, 2008). De este modo, el Estado no solo interviene en el proceso de producción y valorización del

[107] Iliana Mignaqui es Urbanista, Especialista en Planificación urbana y regional. Profesora e Investigadora en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (FADU – UBA); Directora del Programa Urbanismo y Ciudad FADU – UBA. Ocupó el cargo de vicepresidencia de la CBAS S.E. desde sus inicios y hasta el año 2004.

[108] Alude a proyectos de recuperación de fuertes portuarios, recuperación de viejos almacenes y viviendas realizados a través de la *Rouse Corporation*, cuyo responsable era James Rouse y que representó uno de los modelos de asociación público -privada de la ápoca (Hall, 1996).

espacio a través de las normas urbanísticas y la realización de obras públicas, sino que también funciona como comprador y oferente de tierras. En esta línea se avanzó hacia la creación de un Banco de inmuebles públicos: un trabajo de búsqueda de información, sistematización y ordenamiento administrativo que demandó casi un año de trabajo[109]. Sin embargo, el acceso y restricción a dicha información resultó un tema complejo, controversial y difícil de sostener al interior de la Corporación, ameritando una serie de disputas de poder entre los miembros del directorio que terminaron por atentar contra la eficacia del proyecto.

A su vez, la gestión del Banco de Inmuebles a cargo de la CBAS introdujo una nueva tensión en relación al destino productivo o residencial de la zona, que se vio manifestada a nivel institucional con la superposición de funciones entre ésta y el IVC. Los proyectos elaborados por la CBAS apuntaban al fomento de los emprendimientos productivos y a la defensa de los distritos urbanísticos industriales; que, por su parte, eran pensados por el IVC como áreas destinadas a la localización de viviendas sociales en el marco de programas de urbanización de villas. A su vez, también quedó manifestada la divergencia de criterios en cuanto al uso residencial mismo de la zona: la CBAS buscaba una mayor diversificación de la oferta residencial del sur (incorporando tipologías para sectores medios y medios-altos).

La experiencia durante los primeros años de la Corporación no logró ser satisfactoria dado que si bien se formularon numerosos proyectos para revitalizar la zona, solo algunos pocos lograron ejecutarse[110]. Frente a ello, Mignaqui aporta los elementos claves que explicaron el bajo desempeño: Con el estallido social de diciembre de 2001 que puso de manifiesto la crisis económica, social e institucional del país; las prioridades y líneas de acción pautadas originalmente desde la CBAS se vieron modificadas[111]. "*Las nuevas y viejas demandas sociales insatisfechas, tanto de vivienda como de equipamientos sociales, todavía necesitan la definición de una estrategia de desarrollo económico-territorial que articule tanto los intereses de la competitividad urbana como los de la solidaridad socio-territorial"* (Mignaqui, 2009: 324).

---

[109] En los tres primeros años de trabajo se lograron identificar 161 inmuebles del GCBA de dominio privado con aptitud urbanística y en condiciones de ser transferidos (Mignaqui, 2010).

[110] Hasta 2003 la única operación realizada consistió en la venta a la Asociación de Médicos Municipales de un predio de 4ha. Concesionado para usos deportivos y sociales (Mignaqui, 2010).

[111]Por ejemplo, llegó a producir alimentos para entregar en comedores de zonas carenciadas de la Ciudad y del Conurbano bonaerense.http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/263f0efb13baae3583418b5f344b7ef2/

Hacia finales de la gestión de Telerman en el GCBA (2005-2007) el rol de la Corporación había quedado más vinculado a la realización de obras públicas, ejecutando partidas presupuestarias de otras áreas. Entre estas se reconocen el estadio Roca, la Ex Fábrica Suchard, la creación del CMD en el establecimiento del ex Mercado del Pescado (Barracas). Posteriormente en 2008, con la nueva gestión del PRO en el gobierno, se avanzó hacia una reestructuración del Ministerio de Desarrollo Económico (MDE) que terminó por desdibujar el sentido original que motivó, al menos desde lo formal, la creación de la CBAS.

A continuación se expone un breve detalle de las modificaciones que desde el 10 de Diciembre de 2007 (fecha en que asume la gestión del PRO al GCBA) se observan en la estructura orgánico funcional del actual MDE (Tabla 6). A su vez, las imágenes de los sucesivos organigramas se exponen como Anexo (Vol. II, Material ampliatorio, Capítulo 3, Fig. 4).

Tabla 6. Estructura orgánico funcional del Ministerio de Desarrollo Económico – GCBA (2007 – 2015)

Año	Normativa	Observaciones	Normativa que modifica
2007	Decreto 2075	Establece la nueva estructura orgánico-funcional del GCBA. Se reemplaza el Ministerio de la Producción, por el de Desarrollo Económico. En lugar de las Subsecretarías de Producción, Industrias Culturales, Turismo y Trabajo, Empleo y Formación Profesional; se crean las de Trabajo, Desarrollo Económico e Inversiones. Esta última incorpora a su cargo a la DG de Industrias Creativas (de esta manera, reconvierte la que por entonces era la SS de Industrias Culturales como creativa y subsumida al enfoque de las inversiones). A su vez, se crea el Centro de Atención Inversor (CAI), dentro de la Dirección General de Atención a las inversiones. La SS de Turismo pasa a la órbita del Ministerio de Cultura.	Decreto 350/06
2011	Decreto 660	Dentro del Ministerio de Desarrollo Económico se incorporaron la subsecretaría de Deportes y la Secretaría de Hábitat e Inclusión (SECHI). A cargo de esta última quedaron los programas de urbanización de villas y de vivienda social ejecutados por áreas como el IVC y la UGIS. La DG de Industrias Creativas que dependía de la SS de Inversiones pasa a depender directamente del MDE	Decreto 2075/07
2014	Decreto 78	Establece el nuevo organigrama del Ministerio de Desarrollo Económico. Se modifica la SS de Desarrollo Económico y pasa a ser denominada de Economía Creativa. Con eso, la DG de Industrias Creativas y la DG de Comercio Exterior quedan subsumidas a esta nueva SS.	Decreto 660/11
2015	Decreto 363	Establece la nueva Estructura Orgánico funcional del GCBA. El MDE es sustituido por el de Modernización, Innovación y Tecnología. Crea la Subsecretaría de Ciudad Inteligente como la dependencia que desarrolla las funciones de puesta en valor del entorno de la nueva Jefatura de gobierno en el barrio de Parque de los Patricios.	Decreto 660/11 y Decreto 78/14

Fuente. Elaboración propia sobre normativas del GCBA.

Cómo quedará demostrado a continuación, la reestructuración institucional del área se articula con las propuestas de fomento del sector terciario (avanzado), con la atracción de inversiones privadas para dinamizar el mercado inmobiliario y con la definición de una retórica urbanística asociada al capital humano y a la creatividad. De esta manera, los lineamientos urbanísticos para el desarrollo del sur porteño se conjugan con los cambios en la estatalidad, encontrando en esta nueva institucionalidad un canal de aplicación más dinámico y efectivo. En términos generales la reestructuración del Ministerio se sintetiza en la idea de fomentar el desarrollo económico de la ciudad a partir del posicionamiento de *"Buenos Aires, Centro de Creatividad y Talento. Es una frase, pero permite visualizar Buenos Aires",* como sentencia Carlos Pirovano, Subsecretario de Inversiones del MDE. El gobierno local busca generar una marca ciudad (Puig, 2008). Se impone entonces una imagen ciudad que deja de ser un aspecto accesorio o complementario, para convertirse en una condición *sine qua non* para garantizar la competencia de una ciudad en el mercado global de capitales. El entrevistado prosigue con sus reflexiones:

> *El mundo tiene dos grandes líneas en cómo atrae las inversiones. Una es la más vieja, y es la que los "policymaker" llaman "follow the winners"…qué está andando bien, el mundo audiovisual? Bueno, hagamos audiovisual…Que salió bien, silicon Valley? Tenemos que replicar Silicon Valley en todos lados… Y la segunda, que se está imponiendo muchísimo más es, es imposible seguir a los winners porque en el momento en que los seguís, ya dejaron de ser winners… entonces, lo importante es crear un buen clima de negocios y un buen ambiente…Pero un buen ambiente en sentido amplio: no solamente que invertir sea bueno, que se gane plata, sino también que también el gerente quiera venir, que el lugar sea lindo, que …tenga buenas escuelas… todas cuestiones que hacen al clima de negocios (…) Bueno, nosotros decidimos trabajar en las dos líneas estratégicas simultáneamente (Carlos Pirovano, SS de Industrias Creativas – MDE- GCBA).*

Actualmente, el GCBA define algunas "Industrias Estratégicas" sobre las cuales dirige principalmente sus acciones de promoción: TIC, artes, audiovisuales, Inmobiliarias y Turismo (GCBA, 2015). Consecuentemente, los cambios en las funciones del Ministerio de Desarrollo

Económico siguen las líneas de acción definidas para los proyectos de generación de Distritos Creativos, que implican la articulación de dos ejes: la promoción de las actividades consideradas estratégicas y la generación de territorialidad acorde a un buen clima de negocios. Conjugan revalorización urbana, apoyo a las economías de aglomeración, internacionalización de la actividad (y por ende de la ciudad) y estrategias de marketing urbano.

La secuencia de "destrucción creativa" avanza siguiendo una relación dialéctica entre la destrucción parcial de la institucionalidad vigente y la creación de nuevas infraestructuras que facilitan el crecimiento económico orientado al mercado, la mercantilización de bienes y servicios y una normatividad centrada en el capital. El Ministerio que hasta 2007 era denominado "de Producción", pasa a ser "de Desarrollo Económico", borrando la orientación hacia la actividad industrial tradicional. En 2015 la dependencia es nuevamente reestructurada y pasa a ser denominada como de "Modernización, Innovación y Tecnología", enfatizando las claves con las que se incentiva el crecimiento económico de la Ciudad. En este sentido, en primer lugar la CABA es presentada como una ciudad global, que participa del sistema de competencias interurbanas y donde las administraciones locales vienen desarrollando estrategias de gerencialismo para promover el desarrollo económico de diversas zonas a partir del ingreso de inversiones privadas (Fig. 21). A su vez, en segundo lugar estas nuevas estrategias de marketing urbano se corresponden con un contexto económico general de fomento a las Industrias Creativas.

Uno de los cambios más relevantes con la nueva gestión del PRO en el GCBA refiere a la creación de la Subsecretaría de Inversiones, que expresamente es identificada por sus miembros como el área para "vender la Ciudad": *"… Yo tenía a cargo armar una subsecretaría que no existía, que el gobierno lo que quería que fuera, de alguna manera, un departamento de ventas de la ciudad" (Carlos Pirovano, SS de Industrias Creativas – MDE- GCBA).*

Figura 21. B*rochure comunicacional* promocionando la inversión en la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente. CAI – GCBA, 2011

Con esta misión, a finales de 2007 se crea el Centro de Atención Inversor (CAI), siguiendo el modelo de las Agencias de Promoción de Inversiones (APIS) que proliferaron en otras ciudades. Funciona como una ventanilla de atención de las Direcciones Generales de Atención a la Inversión y de Gestión de las Inversiones (ambas dependientes de la SS de Inversiones). Subyace en esto una consideración de la población destinataria de las funciones que realizan estas áreas como de "cliente". Según estos argumentos, son clientes las empresas que buscan atraer a la ciudad como inversores, a quienes debe vendérseles la ciudad.

> *…La Dirección General de Promoción de Inversiones sería el equivalente a un área de ventas…como de un banco; y se encargan de la atracción de empresas. Nosotros (la Dirección General de Gestión de las inversiones) somos el área de control… (Paula Egues, Gerenta Operativa en la DG de Gestión de Inversiones – MDE – GCBA).*

El CAI materializa dentro de la estructura del gobierno local la profundización de su carácter de facilitador de la acumulación capitalista a partir de la privatización y mercantilización del espacio urbano:

> *Desde el CAI se asiste en términos de desarrollo económico e inmobiliario a las empresas de actividad promovida que se instalan en los polígonos delimitados por los Distritos Creativos… desde el CAI se promueven las inversiones, se atienden las inversiones, se realizan… dentro de la promoción están los planes de los Distritos, cómo captamos empresas, están los planes a nivel internacional, de salir a buscar inversiones para Buenos Aires (sean o no para Distritos); está el área de comunicaciones... o sea cómo vendemos y cómo mostramos todo lo que se está haciendo"(…)"los empresarios nos señalan cuando vienen, que nunca encontraron un modelo de atención como el que ofrecemos… con protocolos, un bussiness center, una cara visible como centro de atención que después era el que se iba a pelear con las demás áreas… (Fernando Premoli, Gerente Operativo en la DG de Promoción de Inversiones – MDE – GCBA).*

Los cambios en las políticas urbanas también observan correspondencia en el nivel nacional. Desde 2005 se instrumenta una nueva forma de articulación público-privada denominada "Régimen Nacional de iniciativa privada" (Decreto N° 966/2005). Este régimen, al cual adhiere el gobierno de la Ciudad a partir de la Ley N° 2635/2008, establece un procedimiento para estimular la inversión privada, a partir del cual un privado puede proponer un proyecto de interés público (de obra pública, concesión de obras públicas, o de servicios públicos). De esa propuesta inicial del privado luego se deriva un proceso de licitación pública, ante el cual dicho privado detenta ciertos beneficios.

Este nuevo régimen impone entonces un nuevo marco de articulación público – privada en la gestión urbana del sur de la Ciudad, que rompe con la lógica del partenariado de la CBAS bajo la cual Estado asumía el rol del *empresarialismo urbano* descripto por Harvey (1989), definía las líneas de inversión e incorporaba la inversión privada siguiendo una lógica mixta. A partir del 2008, con la modalidad que establece el régimen de iniciativa privada, es el privado el que establece los proyectos, marca los puntos de interés para el desarrollo urbano basándose en la lógica mercantil de producción de la ciudad. A su vez, este mecanismo da lugar a cierta discrecionalidad y a que haya un grupo de desarrolladores que, por contactos y vínculos con funcionarios del gobierno local, establezcan de común acuerdo cuáles son los proyectos urbanos a desarrollar, accedan prioritariamente a la información sobre los proyectos que se promueven, o

a las condiciones y propuestas de los diferentes oferentes en las licitaciones públicas. Esta metodología ilustra otro de los aspectos que contribuyen a caracterizar al estado facilitador.

Como contrapartida a las iniciativas de fomento a las industrias creativas y a la actividad inmobiliaria como vanguardias del desarrollo económico en la ciudad, dentro del MDE también se verifican cambios en la institucionalidad, vinculados a la política urbana de producción social del hábitat.

Desde 2006 y hasta la fecha la CBAS se ubicó dentro del organigrama del GCBA como un órgano fuera de nivel del MDE, sin línea jerárquica. En 2008 la Corporación incorporó las históricas competencias del IVC sobre las villas y NHT, y en ese marco subsumió a la UGIS como el área operativa que realiza las tareas de mantenimiento y mejora del espacio en dichas áreas. Por su parte, la UGIS focalizaría su intervención en tareas de atención inmediata ante situaciones de emergencia habitacional; y la CBSA –a través de su *Programa de Regularización y Ordenamiento del Suelo Urbano* (*PROSUR Hábitat*) – y el IVC, intervendrían en obras de infraestructura y vivienda tendientes a la urbanización definitiva de estos barrios. Si bien formalmente se diferenciaban los ámbitos de injerencia de cada uno de estos organismos, en la práctica solían superponerse y ser poco claros.

Este solapamiento de competencias termina de complejizarse en 2011, cuando se crea la Secretaría de Hábitat e Inclusión (SECHI). Esta dependencia operaba dentro de la órbita del MDE, con la misión de urbanizar las villas y los NHT, teniendo a su cargo al IVC y a la UGIS; al tiempo que la CBAS queda apartada de la cadena de mandos. Por ejemplo, esto lleva a que tanto la SECHI como la CBAS promuevan, aunque de forma aislada y desarticulada, similares actividades para el desarrollo emprendedor de los habitantes de las villas y NHT.

Finalmente, en Diciembre de 2015 luego de las modificaciones generales del organigrama tras el último cambio de gestión (más no de color político), la SECHI y sus áreas de incumbencia quedaron subsumidas en el nuevo Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat; mientas que la CBAS se sostuvo en el Ministerio de Desarrollo Económico, actual Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología. El rol actual de ésta quedó reducido a las competencias para gestionar

la compra y venta de tierras públicas con menores controles públicos y al margen del tratamiento parlamentario de las propuestas[112.]

Los constantes cambios en las formas institucionales que asumen los programas dirigidos a estas tipologías de hábitat, en principio, responden a los procesos de disputas de poder al interior del ejecutivo respecto de los dispositivos de creación y administración de las redes clientelares; en segunda instancia, ponen de manifiesto la falta de una política eficiente, consolidada y de largo plazo, pensada para resolver el problema. Crece la cantidad de áreas gubernamentales con competencias respecto de la problemática habitacional, pero se reduce el presupuesto para la vivienda social al tiempo que es subejectutado[113].

En consecuencia, las propuestas de revitalización del sur observan dos ritmos de gestión que ponen de manifiesto la contundencia de las políticas de mercantilización del espacio urbano, en desmedro a las responsabilidades que el Estado tiene frente a las necesidades habitacionales. A su vez, se da un divorcio entre las políticas de promoción productiva y las de respuesta a los problemáticas socio-habitacionales de la zona. Estas últimas quedaron vinculadas a áreas específicas, mientras que las primeras tomaron como destinatarios a otros grupos poblacionales y se establecieron como las líneas de acción de todo un ministerio.

Oportunamente fue entrevistado del Coordinador del Centro de Apoyo Emprendedor de Piletones, depdendiente de la CBAS. Este centro funciona como una "Incubadora", donde algunos vecinos que desean realizar trabajos autogestivos encuentran asesoramiento y se les facilita un espacio físico para desarrollar su emprendimiento. En su relato comentaba:

> *… Ahí [en relación al Centro de Apoyo productivo Los Piletones] hicieron eso… no me preguntes por qué… el discurso oficial es: como Piletones es una zona de productores vamos a poner un Centro de Apoyo Productivo… la realidad es que no hay papel higiénico. O sea, si vas a hacer un Centro de Apoyo Productivo, tenés que dotarlo de electricidad, como corresponde… pero [el Centro] está colgado de la vía pública. No tiene medidor. Porque si vos pones un medidor en un edificio industrial, hay que hacer una habilitación como edificio industrial y poner un transformador especial porque consume más que un hospital un centro*

[112] Un ejemplo de ello son las gestiones sobre el predio de Casa amarilla, que eran propiedad del IVC y en 2010 fueron cedidos a la Corporación para que ésta, a su vez, los venda al Club de Boca en el marco de un proyecto de inversión privada fuertemente criticado por grupos de vecinos (Página 12 On line, 13/01/2016: http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-290148-2016-01-13.html [Consultado el 13/09/2016]).

[113] En 2007 la inversión del IVC representaba el 2,9 % de los gastos totales del Gobierno. Esta participación cayó sistemáticamente durante los años siguientes, descendiendo al 2,4 % en 2008; al 1,5 % en 2009; al 1,2 % en 2010 y al 1,1 % según la ejecución presupuestaria al tercer trimestre de 2011 (Noticias Urbanas, 10/12/2011: www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/7bdb721a43c0256ceb2d6bbf5d08320f [Consultado el 13/09/2016].

productivo… no se hizo nada de todo eso… (Coordinador del Centro de Apoyo Emprendedor de Piletones – CBAS).

Los Distritos Creativos como forma ulterior en los proyectos de renovación urbana

Los Distritos Creativos constituyen la principal política económica para la Ciudad y representan una profundización de las políticas de renovación urbana iniciadas a mediados de los setentas. A modo de síntesis, se retoman los aportes de Rodríguez y Di Virgilio (2013), quienes reconocen tres oleadas en la intervención de la política urbana. La primera, vinculada a medidas adoptadas por el gobierno dictatorial hacia mediados de la década de 1970 (desalojos forzosos y masivos de villas, liberalización del mercado de alquileres, ejecución de autopistas, creación del Área de Preservación Histórica); la segunda, en los albores de la década de 1990 (con un énfasis en la creación de corporaciones público-privadas, cambios en los códigos de planeamiento y edificación, inversiones en obras de infraestructura); y finalmente la tercera, como parte de la salida de la crisis de 2001, a partir de la dinamización del mercado inmobiliario y de los incentivos a la construcción de edificios en altura. En esta línea, los proyectos de Distritos aportan a esta última oleada de políticas urbanas, incorporando los usos comerciales en los destinos de las obras edilicias. En términos del Ministro de Desarrollo Económico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)*:*

> *Los distritos conforman el mapa productivo que pensamos para una Buenos Aires creativa, moderna, con vecinos orgullosos e inserta en el mundo (…) son la mejor fórmula para agregar empleo de valor, mejorar la infraestructura de los barrios y promover el turismo, produciendo también un alto impacto en la economía porteña (Entrevista a F. Cabrera, 2011)*[114]

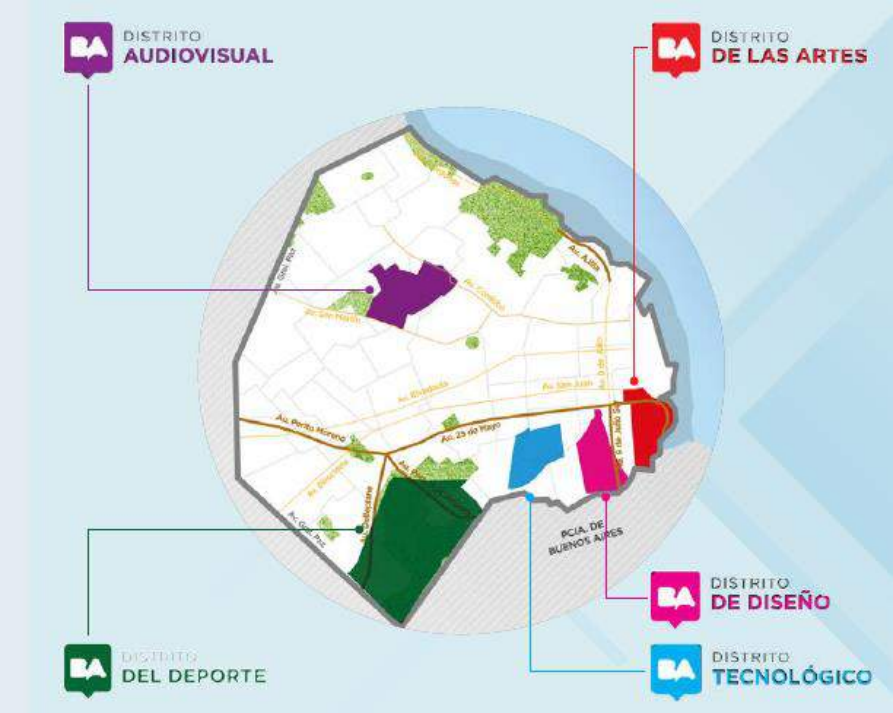
Tal como fue adelantado, los Distritos Creativos son áreas o polígonos específicos donde el GCBA promueve la radicación de empresas asociadas a la actividad promovida en cada uno de ellos. Desde el plano de la "Ciudad Pensada" por el urbanismo local, no representan una idea nueva, dado que ya en el CPU de 1977 se distinguían propuestas semejantes de creación de Distritos; y desde finales de los noventa existen iniciativas de fomento a las actividades creativas o culturales. Sin embargo, con la gestión del PRO al gobierno se inaugura una modalidad de

[114] *(Demasiado Cine! ,02/09/2011: http://www.demasiadocine.com/articulos/se-aprobo-el-proyecto-de-ley-para-la-promocion-de-la-industria-audiovisual/ [Consultado el 13/09/2016]).*

gestión urbana más sistemática, con un arreglo institucional que dinamiza las inversiones privadas. A su vez, dado que la creación de los Distritos se impulsa a través de leyes, son proyectos cuyo procedimiento otorga más garantías de continuidad a lo largo del tiempo (aportando a la previsibilidad necesaria para las inversiones capitalistas).

Los DC presentan diversos niveles de implementación y consolidación, siendo el Distrito Tecnológico de Parque Patricios el primero en ser creado (en 2008) y, por ende, el que evidencia con más claridad los efectos de las medidas sobre el territorio. Luego se creó el Audiovisual, en Chacarita (2011); el de las Artes, en La Boca (2013); del Diseño (2014) y finalmente el Distrito del Deporte, en gran parte de la Comuna 8 (2014). La mayoría de los Distritos se localiza en la zona sur, como estrategia de revitalización de éste. Asimismo, según lo expresado por funcionarios de la Subsecretaría de Inversiones del MDE durante las entrevistas, se prevé la puesta en marcha de un proyecto de creación de un fututo Distrito "de la tradición", ubicado en el Barrio de Mataderos (en torno al Mercado de Hacienda) con el que terminaría de consolidarse el nuevo ordenamiento urbano para la ciudad (Figura 22).

Figura 22. Localización de los polígonos de fomento a las actividades promovidas.



Fuente. MDE- GCBA, 2015.

La política de Distritos Creativos establece un andamiaje legal que contempla beneficios y estímulos a las inversiones privadas (exención impositiva, beneficios fiscales, promociones crediticias)[115] operativizando un mecanismo de transferencia de recursos del sector público al privado. Como se enunció anteriormente, las actividades estratégicas promovidas son heterogéneas en cuanto al nivel de rentabilidad que reportan, así como al grado de formalidad. En los casos de los artistas o los diseñadores, la posibilidad de acceder a beneficios impositivos no termina de ser una propuesta atractiva para incidir en su decisión de radicarse en la zona. Frente a ello, según sentencian los mismos funcionarios, se buscaron actividades económicas complementarias a las estratégicas:

> *Cuando vos sos gobierno, tus resortes son generar zanahorias para que el sector privado funcione de una manera eficiente… esas zanahorias tienen que ser potentes. En el DT los incentivos estuvieron dirigidos a la actividad tecnológica, para que esta derive los beneficios al sector inmobiliario…por eso en el de las artes se trabajó con las variables proxis…qué necesita el artista…como que se buscó la vuelta para hacer una actividad valorizada por el mercado en el arte.. qué necesita el artista?, Establecimientos e instalaciones donde trabajar (SS de Industrias Creativas – MDE- GCBA)*

Sin embargo, también es posible interpretar la estrategia como una intensión directa por dinamizar el desarrollo inmobiliario de la zona siguiendo la lógica mercantil y privada. El procedimiento que establecen las leyes para acceder a los beneficios, en todos los casos, alude a la creación de un registro de beneficiarios, en el cual la empresa debe gestionar su incorporación acreditando condiciones de formalidad y regularidad en el ejercicio de la actividad, y su localización (efectiva o formalmente potencial) en el distrito. Tanto las características de los beneficiarios de las actividades como los requisitos para acceder dan cuenta de una jerarquización en las políticas de promoción al acceso al espacio urbano. En los casos de los Distritos de las Artes y del Diseño, son algunos pocos artistas y diseñadores consagrados los que logran tramitar los beneficios; y, por el contrario, son la mayoría de los "desarrolladores de infraestructura artística o de diseño" la que accede (Thomasz, 2016: 151-152).

[115] En líneas generales los beneficios son exenciones de IIBB, ABL, impuesto al sello. Hay casos de promoción de subsidios no reintegrables para la certificación de calidad, exenciones de impuestos a los Derechos por Capacidad Constructiva Transferible (CCT) y Capacidad Constructiva Aplicables (CCA). A su vez, desde el Banco de la Ciudad se ofrecen líneas de préstamos especiales. El detalle de los mismos se especifica en la normativa referenciada en el Anexo (Vol. II - Tabla 4)

La política de Distritos Creativos se encuentra en sintonía, tal como señaló el SS de Inversiones del GCBA, con las demandas del capitalismo global y replican iniciativas de otras ciudades que se replican (bajo el lema "follow the winners"). En tanto estrategia de recuperación de las áreas centrales y pericentrales, estas políticas adoptan la forma de "políticas rápidas" o "*fast policies*" (Peck, 2002 y Lees, 2012). Se presumen pragmáticas y despolitizadas, con un contenido post-social susceptible de ser implementadas tanto por gobiernos progresistas como neoliberales[116]. Rápidamente difundidas desde la década de los ochenta por todo el mundo, son políticas fáciles de vender, modelizables, donde los procesos se simplifican y se escencializan. Asimismo, existe un circuito global de consultores, conferencistas internacionales, recursos de Internet, entre otros, que promueve políticas globales que viajan de un punto a otro. Según rescata Peck (2012), ningún hacedor de políticas está metido solamente en debates locales sino que hay comparaciones y reflexiones en cuanto a lo que pasa en otros lugares. Esto quedó evidenciado ya desde el Concurso 20 Ideas para Buenos Aires (donde la influencia de los grupos técnicos catalanes fue muy notoria); y continúa para las políticas locales. Por ejemplo, en las reminiscencias al Proyecto 22@Barcelona en el Distrito Tecnológico, o al *Garment District* en el caso del Distrito del Diseño, por mencionar elementos recientes.

Sin embargo, el breve repaso de las propuestas que el urbanismo de la Ciudad contempló frente a los desequilibrios territoriales y la renovación de la zona sur, permite hallar muchos puntos de continuidad histórica. La política de Distritos Creativos no representa una excepción de esa continuidad. Más allá de las influencias globales de la política neoliberal hay una articulación necesaria con los proyectos y planes precedentes.

En primer lugar, las intervenciones en el Distrito de las Artes reconocen propuestas de recuperación de los usos creativos en las áreas portuarias que han sido establecidas en 1925 bajo el Plan Noel, con su sesgo esteticista; y que han sido retomadas por los sucesivos planes como el Plan Regulador de 1958 y el Esquema Director de 1969.

En segundo lugar, avanzando en el tiempo, la modalidad de la intervención a partir de proyectos urbanos de menor escala geográfica, no solo responde a una perspectiva de fragmentación del análisis urbano, como fue señalado anteriormente. También resulta funcional

[116] Por ejemplo, todas las leyes de creación de los Distritos en la Ciudad de Buenos Aires han sido aprobados por mayoría en la Legislatura porteña.

a las estrategias de reproducción del capital y valorización inmobiliaria, tal como pueden constatarse en los Distrito Creativos. La idea del apalancamiento de inversión privada a partir de pequeños montos de inversión pública inicial funciona mejor al delimitar polígonos específicos de actuación. No obstante, pese al carácter fragmentario de las intervenciones, cabe destacarse que subyace un gran proyecto integral para el fomento de la zona sur que tiene como fin promover el desarrollo por la vía del mercado inmobiliario. Frente a ello, cómo quedará demostrado en los capítulos sucesivos, la sectorización de las inversiones termina resultando funcional a la valorización de la renta urbana.

En tercer lugar, la delimitación de un área específica permite una gestión territorial más efectiva ya que favorece la concentración de los recursos y programas del Estado (tanto de promoción como de control). Como resultado se consolida un espacio urbano cuasi "encapsulado" con un clima de negocios propicio para atraer las inversiones. Este aspecto será abordado con mayor detalle atendiendo al caso del Distrito Tecnológico.

En cuarto lugar, los DC parecieran ser una solución intermedia o articulada entre el urbanismo funcionalista proclive a la racionalización del espacio, y el postmoderno neoliberal. Aportan una nueva forma de ordenamiento urbano, identificando una definición funcional en cada barrio, que articule un uso productivo (vinculado al terciario avanzado) con inversiones inmobiliarias. En algunos casos, esta definición funcional se condice con algunas características previas existentes en el barrio, y en otros no. Por ejemplo, el Distrito de las artes en La Boca propone la reapropiación de la identidad cultural del barrio con el fomento de la turistificación (Herzer, Di Virgilio, Lanzetta, Martín, Redondo y Rodríguez, 2008; Gómez Schettini, Almirón y González Bracco, 2011; Gómez Schettini, 2014). En la zona de Parque Patricios el perfil económico que intenta introducirse no condice con las características del tejido productivo del barrio (vinculado a la actividad manufacturera, logística y al comercio); mientras que en el del Deporte hay determinadas actividades promovidas (como la confección de indumentaria deportiva o la construcción de establecimientos deportivos) que podrían involucrar a la población residente. Sin embargo, dado el grado de insipiencia de este último, aún no es posible determinar sus alcances.

A diferencia del resto de los proyectos, en el Distrito del Deporte se enfatiza en el desarrollo de grandes obras de infraestructura, en consonancia con las características urbanísticas y sociales

del barrio. Concentra 1935 ha. de las cuales, 70 son destinadas a la construcción de una Villa Olímpica con motivo de la celebración de los "Juegos Olímpicos de la Juventud 2018"[117]. Toma como eje de las intervenciones al Parque Alte. Brown (área muchas veces considerada en proyectos anteriores: Urbanización Bajo Flores (1945), Plan Piloto Parque Alte. Brown (1969); Concurso 20 Ideas para Buenos Aires (1986)

En cuanto a la tensión sobre el destino residencial o industrial, la indefinición de los sucesivos planes y proyectos respecto de los usos posibles en el sur de la ciudad, contribuyó fuertemente al rezago de la zona. Las líneas de desarrollo productivo basadas en la recuperación de la industria manufacturera (a partir de la ley N° 2216/07 "Buenos Aires Ciudad Productiva", la creación del polo farmacéutico, el distrito del juguete y del mueble, y el Centro Industrial Sur[118], entre otros) no lograron promover la reindustrialización de la zona. A su vez, las políticas de ordenamiento tampoco fueron contundentes para fomentar el proceso de residencialización. Las políticas fundiarias resultaron escasaz e insuficientes y el rol de la Corporación Buenos Aires Sur y su propuesta para dinamizar el mercado inmobiliario (para uso productivo y residencial) no logró motivar a los capitalistas privados. Consecuentemente, el tejido productivo industrial no terminó de desactivarse por completo, y el valor del suelo nunca aumentó lo suficiente como para que la residencia desplace a la industria, a pesar de su privilegiada situación de proximidad al centro.

Desde la perspectiva del planeamiento urbano en pos de una revitalización de la zona, la Política de creación de Distritos Creativos resulta ser una alternativa válida frente al problema de incompatibilidad heredado del *zoning* monofuncional. Retomando propuestas presentadas en los planes urbanísticos desde el 2000 en adelante, los Distritos tienen el objetivo de incentivar el desarrollo de actividades productivas compatibles (en términos ambientales) con los usos residenciales. En los casos de los Distritos de las artes, del diseño y tecnológico, las intervenciones se orientan hacia la extensión de las dinámicas de la centralidad del microcentro

[117] La Ciudad de Buenos Aires resultó seleccionada como la sede para la realización de dicho evento internacional. Con lo cual el Gobierno de la Ciudad es el responsable de llevar adelante las obras necesarias para garantizar la infraestructura necesaria. La mayoría de ésta se localiza en el polígono del Distrito del Deporte.

[118] A fines de 2006 la Corporación del Sur, impulsó la reconversión de la ex fábrica Suchard (Rabanal 3220) inaugurando en Centro Industrial Sur: un complejo industrial para diversas y pequeñas industrias farmacéuticas, de calzados, de instrumental quirúrgico y de productos alimenticios, entre otros rubros. El proyecto formó parte de las propuestas del Gobierno de la Ciudad para revitalizar la castigada zona Sur de la Ciudad. Sin embargo, para 2013 solo operan 7 de las 13 industrias localizadas en sus comienzos.

porteño, en un contexto donde el urbanismo neoliberal post-fordista alienta el retorno a la ciudad construida (Carríón, 2001) que se vincula con la promoción de los nuevos perfiles ocupacionales del capitalismo post-fordista: un trabajador joven, calificado y creativo (Díaz Parra, 2014).

Sin embargo, desde el GCBA también se proponen como la materialización de un nuevo modelo de relación centro – periferia. Señala el DG de Promoción de Inversiones que se busca desarrollar áreas de *work + live*, donde las personas vivan y trabajen en el mismo espacio.

> *Los distritos intentan ser nuevas centralidades (…) en realidad buscan ser mini-ciudades. Antes que hablar de distritos, yo prefiero hablar de nuevas centralidades. Los distritos productivos son una excusa, o te ayudan a formar estas nuevas centralidades… que tienen un montón de otros objetivos, que no es solo el de desarrollo económico" (Damián Specter, DG de Promoción de Inversiones – GCBA).*

El recorrido de las sucesivas propuestas para reactivar el sur permitió identificar muchos elementos de continuidad entre los lineamientos iniciales y los proyectos actuales: como las iniciativas de mejora de la conectividad, la búsqueda de turistificación en determinadas zonas, la recualificación de espacios verdes y traslado o creación de edificios públicos como museos o sedes de facultades. Los puntos de continuidad señalados permiten establecer que, más allá de las influencias del capitalismo globalizado, es posible identificar una incidencia histórica del desarrollo urbano capitalista propio de la ciudad que (también con sus incidencias globales) ha venido incidiendo en las políticas urbanas.

No obstante, también son verificables elementos de ruptura que configuran un nuevo repertorio de políticas urbanas que, en suma, contribuyen al carácter facilitador de la acumulación capitalista, y a la profundización de las tendencias de privatización y mercantilización del espacio urbano del sur de la Ciudad.

La zona sur fue tradicionalmente definida como el espacio preferencias de la Ciudad para localizar las respuestas habitacionales de los grupos con limitaciones de acceso a los bienes urbanos por la vía del mercado. Esto, sumado al carácter interventor del estado, configuraban condiciones poco atractivas para la inversión de capital privado; al tiempo que los negocios inmobiliarios dirigen sus intervenciones a sectores o grupos socio-económicos con mayor capacidad de consumo, en tanto solo el Estado promovía la inversión pública. Por lo tanto, los planes urbanos orientados a promover la renovación urbana no lograban ser del todo efectivos,

dado que las inversiones no terminaban de ser contundentes como para introducir un cambio sustantivo en el paisaje urbano.

Contrariamente, a partir de la política urbana del nuevo milenio se define un nuevo sentido al sur de la ciudad, éste pareciera a ser destinado a clases medias, grupos etarios más jóvenes. La política habitacional también se modifica y se corresponde con estos lineamientos: créditos hipotecarios con tasas preferenciales para lotes ubicados en el sur de la ciudad, proyectos de construcción de vivienda social (cuyos beneficiarios son sectores de clases medias o medias – bajas; pero no a sectores más vulnerables y en estado de emergencia habitacional). Ciertos atributos de la nueva política urbana quedan ilustrados, por ejemplo, en el accionar del GCBA respecto de los terrenos previamente destinados por ley al desarrollo de vivienda social (a razón del reconocimiento de la emergencia habitacional de gran parte de la población); como en el caso del área denominada Casa Amarilla[119] o donde actualmente funciona la sede de la Policía metropolitana de la Comuna 4[120].

Paralelamente a ello, los cambios en la institucionalidad o la forma de gestionar la política urbana, contribuye a dar garantías de rentabilidad a las inversiones (en particular a las inmobiliarias). Los distritos creativos vienen a definir un nuevo uso productivo (una actividad promovida mediante beneficios económicos), contribuyendo entonces a la generación de una demanda efectiva para los nuevos bienes urbanos a construir.

Tal como señalaba Murillo (2001) el problema del desarrollo del sur en términos urbanos era la ausencia de una visión consensuada:

> *La cuestión es que aun cuando se tiende al consenso a nivel técnico en torno a la importancia de desarrollar acciones articulando recursos públicos y privados, no existe una clara conciencia*

---

[119] Se trata de una zona identificada como destinataria de planes de vivienda, ya desde las propuestas de Le Corbusier para Buenos Aires y luego, en 1942, más formalmente en el marco del Proyecto Casa Amarilla. Los vaivenes políticos y económicos y las tensiones que históricamente se verificaron entre iniciativas de mercantilización y des-mercantilización en torno a este predio han sido abordadas en detalle (Guevara, 2011), solo resta mencionar algunas cuestiones recientes. En la zona, por ley (ley 2.240) debían construirse 4000 viviendas sociales. Luego la cantidad se redujo a 1231. Por último, y después de perder en todas las instancias judiciales, el gobierno porteño solo levantó 438.
En septiembre de 2010, mediante un decreto el jefe de gobierno transfirió las tierras pertenecientes al IVC a la Corporación y su intención de venderle (con muchas facilidades financieras) al Club Boca Juniors los terrenos de casa amarilla que no se utilizaron para construir viviendas sociales.

[120] Sita en Pedro Chutro 2926 (esquina Zavaleta), el predio originalmente se encontraba afectado a proyectos de vivienda social, e incluso había recibido fondos correspondientes al Plan Federal de Construcción de Vivienda (Zapata, 2015, p. 198).

de cual sea el objetivo último: Favorecer el negocio de los privados o los planes del sector público o idealmente ambas cuestiones. La indagación de tal cuestión posee una importancia central para generar consensos orientados a producir soluciones prácticas. La clave radica en que dicha articulación sea una sociedad en la que ambos socios son responsables de la estrategia global y comparten los mismos objetivos de planeamiento urbano (p. 9).

Sin embargo, no basta con definir una estrategia articulada, un modelo de planificación ideal, para incentivar la participación de las inversiones privadas hacia un bien común. Porque esa no es la esencia de la dinámica de acumulación capitalista. Las inversiones llegarán a los ámbitos donde se prevean las máximas ganancias… y allí es donde el urbanismo encuentra su límite.

En el caso específico de las PDC esas rupturas se evidencian en dos aspectos. Por un lado, la formalización de los proyectos mediante la promulgación de leyes (paso necesario, ya que se modificaban los regímenes impositivos de la Ciudad) propició un clima de estabilidad y confianza de los mercados. Por el otro, las dinámicas de inversión privada se dinamizaron a razón de los cambios en la forma institucional del GCBA (y en particular de las dependencias que impulsaron el proyecto) y en los instrumentos legales que regulan la articulación público - privada (desde el "Ente para la Renovación de la Zona Sur" de 1971; pasando por la CBAS en 2000 al CAI y el Régimen de iniciativa privada). Es decir, que la estrategia del "apalancamiento" de las inversiones por parte del sector público fue reemplazada por un procedimiento en el que el Estado solo se ocupa por declarar de interés público el proyecto del privado, autorizándolo.

En este sentido, como reflexión final luego de analizar las propuestas del urbanismo local para desarrollar la zona sur, quedan en evidencia más elementos de continuidad que de ruptura, en cuanto a la "Ciudad Pensada", es decir a la dimensión que ocupa las representaciones sobre el espacio urbano (Lefebvre, 1974/2013). Por el contrario, los elementos de ruptura e innovación responden más a cuestiones propias de la forma en que se llevaron adelante las medidas y a los cambios en la institucionalidad. Resulta necesario, a partir de ello, enfatizar el análisis desde la dimensión de la *gubernamentalidad*[121]: los actores políticos que impulsan esta nueva forma de

[121] Gubernamentalidad es un término introducido por Foucault en la década de 1970 para estudiar el poder político, en tanto "técnicas y procedimientos para dirigir el comportamiento humano" (Foucault, 1977-1978/2006: 82). Observa al poder como si operara siempre en términos de racionalidades específica, dirigiéndose hacia ciertos fines que se presentan dentro de ellas. En este sentido, el enfoque de la gubernamentalidad busca identficar los diferentes estilos de pensamientos, sus condiciones de formación, los principios y saberes de los que se apropian y los que generan, las prácticas en las que consisten y cómo son llevadas a cabo, sus polémicas y sus alianzas con otras artes de gobierno. (…) cada formulación de un arte de gobierno incorpora, explícita o implícitamente, una respuesta

institucionalidad, sus trayectorias personales y profesionales, la circulación de ideas con otros cuerpos profesionales y técnicos a nivel internacional y su afinidad con el sector privado; elementos que serán profundizados en el siguiente capítulo, tomando como caso de análisis el Distrito Tecnológico.

a las siguientes preguntas: ¿Quién o qué debe ser gobernado? ¿Por qué debería ser gobernados? ¿Cómo deberían ser gobernados? ¿Con qué fines deberían ser gobernados? (Rose, O´Malley y Valverde, 2012: 116). En el Capítulo 4 se profundiza sobre esta cuestión y se reflexiona en torno a esta para el caso del Distrito Tecnológico.

PARTE II

EL CASO DEL DISTRITO TECNOLÓGICO (DT)

CAPÍTULO 4

LA IMPLEMENTACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO (DT). HACIA UN SILICON BAYRES

"El objetivo principal del Distrito Tecnológico es posicionar a la
Ciudad de Buenos Aires como la capital latinoamericana de la tecnología.
Y a su vez, crear un espacio donde conviva la identidad del barrio con las empresas TIC,
donde se trabaje, se estudie y se viva.
(…)
Se espera que en 4 años el Distrito Tecnológico
genere alrededor de 30.000 puestos de trabajo.
(…)
El Distrito contará con una serie de beneficios y exenciones
para las empresas que allí se radiquen,
además de la ventaja que implica
la concentración geográfica de recursos
y el aprovechamiento de economías de escala."

(Francisco Cabrera, 2012: 7)

PRESENTACIÓN

La Política de Distritos Creativos (PDC) no sólo amerita ser analizada en función de los objetivos de desarrollo urbano y social que supone, en tanto estrategia de revitalización del sur de la Ciudad. Desde el GCBA también se enarbolaron objetivos de desarrollo económico a partir de la consolidación de nuevas economías de aglomeración, el fortalecimiento de tejidos productivos de nuevo tipo y la consolidación de economías externas. Estos propósitos merecen ser considerados dentro del análisis dado que, dentro del proceso de renovación urbana de larga data, constituyen los elementos más novedosos de las PDC respecto de las intervenciones anteriores.

En este capítulo se presenta en particular el Proyecto del Distrito Tecnológico en Parque Patricios (DT) desde su diseño, implementación, principales medidas y posibles tendencias de desarrollo a futuro que se derivarían del accionar del GCBA. Los elementos de análisis que hacen a la implementación de la política exigen, por lo tanto, focalizar la atención en la dimensión del entramado de los actores expertos, atendiendo a sus trayectorias y sus vínculos (con otros equipos técnicos y con los sectores de poder económico); al armado de acuerdos con los sectores involucrados y al despliegue de dispositivos de legitimación y generación de consenso frente al proyecto (los supuestos del desarrollo).

Se retoma, para ello, el enfoque de la gubernamentalidad partiendo de los desarrollos de Foucault (1977) y retomando algunas de las líneas teóricas posteriores: por Miller y Rose (1990), Nancy Fraser (2003) y Rose, O´ Malley y Valverde (2012), quienes centran el análisis en la configuración de la subjetividad moderna; por Topalov (1978), Donzelot (2012) y Sevilla Buitrago (2010), sobre políticas urbanas incorporando algunas de las perspectivas foucaultianas vinculadas a la gubenamentalidad; y, por último, por Susana Murillo y, quien recurre a dicha noción para adentrarse en el estudio de la racionalidad del estado – empresa.

La mirada de la gubernamentalidad supone entender cuáles son las características del gobierno bajo el liberalismo y su racionalidad política. Reconoce una gran variedad de autoridades que gobiernan en sitios diferentes, y en relación a objetivos diversos. No entiende al Estado como un cuerpo único. Busca identificar los diferentes estilos de pensamientos; sus condiciones de formación, los principios y saberes de los que se apropian y los que generan; las

prácticas en las que consisten y cómo son llevadas a cabo; sus polémicas y sus alianzas con otras artes de gobierno (Rose, O´Malley y Valverde, 2012: 116).

Esta propuesta toma distancia del enfoque marxista que entiende al contenido especificado en los programas, planes y leyes como una expresión ideológica, en tanto conforman "textos ideológicos" que si bien tienen eficacia social, ésta radica más en la incidencia que tienen sobre la instancia ideológica en general, que sobre el sistema urbano (Castells, 1977: 327). No obstante, también se distancia de las propuestas de "análisis del discurso" que conciben a este último como un dispositivo performativo que crea realidades e identidades. Siguiendo a Miller y Rose (1990) el lenguaje de los programas representa una tecnología intelectual y constituye un elemento entre muchos para volver gobernable la realidad. En este sentido, son importantes no sólo las grandes tecnologías como el panóptico, sino que también se consideran las pequeñas y cotidianas técnicas y herramientas gubernamentales: expedientes, folletos, diarios, manuales.

Para la realización del presente capítulo se analizó documentación oficial sobre el tema, considerando las publicaciones oficiales que el Ministerio de Desarrollo Económico (MDE) del GCBA realizó para promover el Distrito Tecnológico y difundir su evolución: Boletines del CAI, noticias en el sitio web del gobierno, artículos periodísticos y reportajes a los funcionarios de mayor cargo jerárquico que participaron en el proyecto. También se realizaron entrevistas a informantes claves, principalmente funcionarios (políticos y de carrera) dentro del Ministerio de Desarrollo Económico (MDE) del GCBA. A su vez se efectuaron observaciones participantes en eventos y acciones comunitarias en el Barrio del DT[122], desarrolladas desde el Centro de Atención al Inversor (CAI) dependiente del MDE (Inauguraciones de sedes públicas, festejos por el día del niño, festejos por el aniversario de la creación del barrio).

Finalmente, y desde otra perspectiva, es también un abordaje teórico – metodológico que aporta a profundizar la propuesta de pensar las dinámicas de renovación urbana en los términos de la *regionalidad* (Harvey, 2004 y 2007), atendiendo a la dimensión de análisis de la estatalidad.

[122] Consiste en la denominación establecida para delimitar el área geográfica del estudio de caso, que se corresponde con el polígono de actuación donde se implemente el Distrito Tecnológico (ver "Delimitación del área de estudio", en p. 44).

SOBRE EL DISEÑO DE LA POLÍTICA

Desde la geografía económica se ha indagado sobre las tendencias de localización, distribución y organización espacial de las actividades económicas y, entre éstas, sobre la relación entre la escala de los mercados y los efectos en la productividad de las empresas. Los principales aportes correspondieron inicialmente a Alfred Marshall (1890), quien acuñó la idea de economías de aglomeración para dar cuenta de la tendencia remota de las actividades económicas a concentrarse en un territorio[123]. En esta línea de producción teórica, también se reconocieron los trabajos presentados a mediados de 1990 por Masahisa Fujita, Paul Krugman y Anthony Venables. En estos se identifican no sólo los elementos que contribuyen a la aglomeración como "fuerzas centrípetas"; sino también las "fuerzas centrífugas", siendo el tamaño de la concentración territorial el resultado de esta tensión[124].

La reducción de los costos fijos alcanzada a partir de la proximidad de las unidades económicas de un mismo sector productivo o asociado forma parte del cálculo racional de cualquier empresa con fin de lucro. Incluso, se trata de una racionalidad que históricamente ha motorizado, en parte, el proceso de urbanización y creación de la ciudad mercantil. Sin embargo, según estas corrientes de pensamiento, la potencialidad de las economías externas reside en que de éstas se derivan ventajas que reportan en las empresas mayores beneficios de los que podrían alcanzar de manera aislada. Éstas ventajas se denominan *spill overs* y refieren a menores costos de acceso a los recursos productivos y mejoras en el acceso a la información técnica y comercial (Alberti; 2005). Las dinámicas que subyacen a la generación del "efecto cluster" son la imitación, el aprendizaje indirecto, las innovaciones y cambios técnicos introducidos gracias a la producción

[123] Según Marshall esta tendencia hacia la aglomeración responde a la producción de externalidades positivas (*spillovers*) que emergen de la articulación productiva y de un efecto de osmosis tecnológica entre empresas próximas (Belmar Castro, 2014).

[124] La mayor parte de la literatura sobre esta temática parte de Marshall y reconoce tres razones para la co-localización (fuerzas centrípetas) : 1) mejora la concentración geográfica de un mercado laboral compuesto por trabajadores con habilidades industriales específicas, que aseguran la baja probabilidad de restricciones en el mercado de trabajo; 2) pueden ofrecer un conjunto especializados de inputs no comerciales, tales como los aprendizajes tecnológicos derivados de la interacción entre proveedores y clientes o la información sobre las condiciones de mercado y competencia. 3) Las interacciones con la demanda local permiten una mayor división del trabajo y especialización. Por otro lado, las fuerzas centrifugas incluyen; des-economías externas puras como la congestión, la contaminación, altos precios de la renta y salarios entre otros (Krugman, 1997 y Fujita, Krugman y Venables, 2000).

de conocimiento colectivo o individual (Belussi 2004). Por su parte, Porter (1990) señala que a su vez la localización conjunta de las empresas estimula la competencia y, por ende, incentiva la producción de innovación.

Se establecieron conceptualizaciones en relación a los diferentes tipos de concentraciones productivas existentes: Distritos, *clusters,* polos y parques productivos, entre los más comunes.

La conceptualización de "distrito industrial" propuesta por Giaccomo Becattini (1989, 1991, 1995) surge de la experiencia de reestructuración productiva italiana de principios de los sesenta, que dio lugar al denominado "miracolo economico" italiano[125]. El distrito representa una nueva forma de organización territorial, basada en una mayor flexibilidad productiva a partir de la pequeña y mediana empresa (ya no por la gran industria de envergadura y producción estandarizada, jerarquizada en una línea de montaje). Esta reestructuración se da en un marco de desarticulación del sistema de producción fordista y de nuevas tendencias hacia la fragmentación de los mercados y los cambios en los patrones de gusto y consumo.

El componente social, por lo tanto, se torna central para el desarrollo del modelo italiano de distritos industriales. Becattini (1995) establece una vinculación entre el modelo de organización productiva y la noción de desarrollo económico integral (social, económico y urbano), involucrando al territorio como variable del desarrollo. Sostiene que para poder hablar de distrito industrial, es necesario que la población de empresas se integre con la comunidad local de personas, reserva de cultura, valores y normas sociales adaptadas por un proceso de industrialización desde abajo.

Posteriormente, en la década de 1990 Michael Porter de la Universidad de Harvard introduce la noción de "cluster". Parte a su vez, del supuesto *marshallino* de que las empresas no realizan sus actividades en un entorno solitario, sino que están conscientes del entorno geográfico, sociocultural y económico, además de la existencia de organizaciones públicas y privadas (Porter, 1990). Sin embargo, a diferencia del "distrito", la noción de "cluster"[126] alude más a una

[125] Ejemplos de ello son los distritos de las regiones italianas, más vinculadas a la actividad industrial o manufacturera y artesanal como Torino (automóvil) Lombardía (muebles), Toscana (alimentación), entre otras.

[126]Entre los principales aportes de Porter, se reconoce la idea de "Diamante de la Competitividad" se definen cuatro aspectos que determinarían las ventajas competitivas de las empresas: los factores, la estructura industrial y sus interrelaciones y la demanda y la situación de las industrias

A partir de Porter mucho se ha escrito sobre el concepto de Clusters, y se han constituido en un instrumento importante de política industrial. En general los *clusters* refieren a las concentraciones geográficas de varias

articulación entre las unidades económicas y le resta importancia al contacto con el conjunto de la comunidad local y con el mercado final (Sánchez Slater, 2008).

Aunque con diferentes matices, distritos y *clusters* comparten entre sí la característica de ser espacios urbanos "abiertos" que conviven con el barrio donde se desarrollan; a diferencia de los parques o polos que son "cerrados"[127]. Esta diferencia, a su vez, supone otra diferencia en las estrategias de las políticas públicas que los sustentan.

Los polos o parques responden principalmente a una iniciativa pública o privada de delimitar un territorio donde concentrar actividades similares; mientras que las políticas de promoción de *clusters* o distritos consisten en una formalización, sistematización y consolidación de un sistema urbano preexistente dentro del territorio. Estas últimas deben seguir una lógica *bottom-up*[128], reconociendo las características particulares y propias del territorio. Los factores fundamentales del desarrollo están históricamente radicados en la realidad sociocultural y por lo tanto, no son fácilmente transferibles a otros territorios, dado que el desarrollo se manifiesta como un fenómeno social y no como un proceso exclusivamente técnico.

En cuanto a la promoción de economías de aglomeración en la CABA, desde el año 2000 se han registrado diversas iniciativas de fomento industrial que siguieron las metodologías y formatos "cerrados", ya existentes en la RMBA y en el nivel nacional en general[129]. Estas estrategias se basaban, fundamentalmente, en la promoción de espacios productivos específicos donde poder localizar empresas del mismo sector, con la finalidad de propiciar un ahorro de costos fijos. La Corporación del Sur fue el órgano de promoción de estas iniciativas, mediando en la cesión de inmuebles y tierras fiscales. Entre las propuestas se reconocen el polo del juguete y

---

empresas que interactúan entre sí, lo que permitiría un incremento de la productividad, el aprendizaje y la difusión del conocimiento en todas y cada una de las unidades productivas componentes del conjunto. Se supone que las empresas que conforman un cluster realizan actividades relacionadas que permiten economías externas, unas con relación a las otras, en aspectos que tienen que ver con servicios que se intercambian entre ellos. Lo más importante de esto es que desean llevar a cabo un accionar común que permitan un incremento en la eficiencia productiva común. Se ha alcanzado un consenso en delimitar el tamaño de los clusters en áreas que no superen los 40km. de radio.

[127] La principal diferencia entre parques y polos radica en que estos últimos se localizan, en líneas generales, por fuera del ejido urbano por cuestiones de seguridad, infraestructura, espacio o por posible impacto ambiental.

[128] La perspectiva «bottom-up» propone que toda investigación acerca de la implementación tome como punto de partida al sistema de actores de base y al comportamiento real de los grupos-objetivo a los que se dirige la política pública (Hjern y Hull, 1982 *citado en* Subirats, J., Knoepfel, P., Larrue, C. y Varone, F. (2008: 186).

[129] Estas iniciativas comenzaron en los setenta con el proceso de desconcentración industrial ya mencionado, a partir de la creación de parques industriales y luego, durante los noventa, con la formación de polos. Mayor información sobre estos aspectos consultar Fritzsche y Vio (2000); Briano, Fritzsche y Vío (2003); y Yoguel, Borello y Erbes (2005).

el del mueble, que no prosperaron; y el polo farmacéutico, que fue creado en 2005 y aún continúa en construcción. En cuanto a la promoción de las actividades tecnológicas también se reconocen una serie de iniciativas que tampoco lograron mayor impacto. Éstas abarcaron desde la celebración de acuerdos internacionales con instituciones educativas tecnológicas, hasta la creación de un Centro de Investigación, Desarrollo, Innovación y Diseño en ingeniería (CIDIDI) establecido en el actual Centro Metropolitano de Diseño[130]. Todos estos proyectos con localización en la zona sur de la Ciudad.

A partir del año 2008, la gestión del PRO en el Gobierno de la Ciudad comienza a implementar su política urbana e inaugura la estrategia de promoción de distritos. Esto implica entonces la delimitación de zonas abiertas que deben considerar las características socio-territoriales del entorno que comprenden. En esta línea, el Tecnológico en Parque Patricios es el primer distrito y es presentado como un proyecto urbano que busca promover el desarrollo económico de la ciudad, la inclusión social y la revitalización urbana. "*Es decir, que se busca desde sus objetivos operar sobre los planos económico y social a través de una intervención espacial"* (Socoloff et al., 2012: 3).

Surgen entonces algunas consideraciones teóricas en cuanto al diseño de la política que merecen ser evaluadas. En primer lugar, en cuanto a la delimitación de la escala geográfica del polígono de actuación, para el DT se procura replicar el modelo del 22@ BNA y se establece una superficie aproximada de $2km^2$. Esta extensión resulta bastante reducida en relación al tamaño promedio de los *clusters* (como por ejemplo, el de Silicon Valley)[131] o de las experiencias italianas de Distritos (donde éstos llegan a comprender regiones completas)[132]. Por su parte, en la CABA,

[130] En el año 2000 se crea el Proyecto Innobaires a partir de la firma de un convenio marco con la Virginia Commonwealth University (EEUU), el Instituto de Tecnologías de la Información de Bangalore (India) y la Universidad Tecnológica Nacional (Argentina) para la creación de tres posgrados en TICs. Posteriormente, en el año 2006 el gobierno local firma un convenio con Telefónica y Polo IT (una asociación civil que aglutina empresas TIC de la CABA y la RMBA) para desarrollar conceptualmente el proyecto de creación de un Polo Tecnológico Informático en el CMD. En 2007 se propone crear un Polo Tecnológico Sur en los alrededores del CMD. Para una mejor comprensión de estas medidas consultar Socoloff et al. (2012).

[131] Abarca la zona sur de la Bahía de san Francisco, en el norte de California e integra varias ciudades, entre ellas: Palo Alto, Santa Clara, Sunyvale, San José. Aquí existe una fuerte articulación con las universidades de la zona (como la de Stanford) que promueven la formación de los RRHH y el desarrollo innovativo.

[132] Para los casos italianos, si bien se reconoce cierta dificultad para delimitar un distrito, se propone una definición históricamente pragmática que se basa en tres conceptos: el centro del distrito, el anillo y el anillo-red. El centro representa el núcleo histórico de la industrialización de los distritos, los anillos representan los ámbitos territoriales

que posee una extensión de 202km^2 y un radio de 8km, el del DT no alcanza los 800 metros. Podría pensarse entonces, que el DT alcanza apenas las dimensiones de un parque industrial pero sigue un régimen abierto. Es decir, presupone objetivos de promoción social y urbana a partir de un área que apenas bastaría para albergar un centenar de empresas de tecnología.

En segundo lugar, cómo fue anticipado, la generación de un Distrito económico exige una política pública *bottom-up*, que tenga una consideración particular con las características socio-productivo del territorio[133]. En este sentido, en los Distritos Creativos porteños se verifica cierta confusión al respecto.

Por un lado, se enfatizan acerca del capital humano porteño como un elemento estratégico para el desarrollo económico dado que permite fijar una posición competitiva frente a otras ciudades. Tal como señalaron los funcionarios entrevistados:

> *[En referencia al sector del software y los servicios informáticos] … Acá tenés una oportunidad natural en relación a eso. Porque tenés un recurso que está capacitado, es un sector que se exporta, genera divisas, tiene un impacto de derrame en otros sectores, tenés desempleo 0… tiene sentido por todos lados (Enrique Avogadro, SS. de Economía Creativa – MDE –GCBA)*

> *Para elegir esas industrias estratégicas pensamos en que Buenos Aires, lo que tiene es Capital Humano…y básicamente es el HUB[134] de servicios de toda la Argentina (…) Buenos Aires experimentó un boom de tecnologías en 2001, con la revolución en las Comunicaciones (…) Hay una materia prima ahí, flotando, que le da una impronta (Carlos Pirovano, SS de Industrias Creativas – MDE- GCBA).*

En este sentido, las mejoras que se llevaron adelante en los sistemas de movilidad de la zona (como la implementación del metrobus, de bici-sendas y la extensión del subte) respondieron a intervenciones que buscaron promover la circulación de los RRHH (procedentes de otras zonas) hacia las nuevas empresas instaladas en el Distrito. En esta línea también se reconocen las facilidades para la construcción de sedes de las universidades privadas ITBA, USAL; así como en

---

en los que se extiende el distrito, y que se ubican a su alrededor. El anillo se extiende a lo largo de la red de carreteras que unen el distrito con los principales centros (Tattara y Volpe, s.f.).

[133]Un informe realizado por la Auditoría del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (AGCBA) estipulaba en 2014 que, de las 100 empresas que la autoridad de aplicación informo como incorporadas al Registro de empresas TIC al 13 de agosto de 2013, 87 eran preexistentes a la creación del Distrito. Más allá de ello, la zona no contaba con un perfil productivo asociado a las TICs.

[134] En comunicaciones refiere a un centro de distribución, un concentrador. Desde la perspectiva geográfica puede ser interpretado siguiendo a De Mattos (2015), como un nodo de concentración y distribución de información que compone el gran sistema de nodos y redes.

general todas las intervenciones urbanísticas que aportaron a la mejora del "clima de negocios" que se detallarán a continuación.

Sin embargo, por otro lado, en contraposición a los postulados de las teorías de distritos, la caracterización socio-educativa del entorno inmediato donde éstos se localizan dista de incluir a los perfiles laborales requeridos por las actividades estratégicas promovidas. Por el contrario, frente a ello la misma política de DC es presentada como una estrategia de desarrollo urbano del sur, destacando el estado de degradación de este. En una entrevista realizada, el responsable del Centro de Atención al Inversor (CAI) justificaba tal decisión:

> *…eso está hecho adrede, a propósito… en realidad para nosotros no es un problema sino que es una ventaja…porque como acá yo no mido todo en términos de eficiencia, porque soy el Estado…por eso, justamente voy a lugares donde la gente esté más necesitada. No voy a poner estos distritos en lugares donde la gente esté más capacitada para acceder a estas industrias; sino lo que yo quiero es que se capacite la gente de ahí para incorporarse a estas empresas…el joven que vive ahí y que no tiene oportunidades, a ese quiero beneficiar… nosotros fuimos a los barrios más necesitados, a aportar desarrollo económico atado al desarrollo urbano y social (Damián Specter, DG de Promoción de Inversiones – GCBA).*

Por lo tanto, este planteo respecto de la PDC lleva entonces a la confusión de considerar la creación de los distritos como políticas de desarrollo urbano con anclaje territorial, más que iniciativas de fomento a las economías de aglomeración. A su vez, la creación del DT no implica la creación de nuevas unidades económicas, sino la concentración en un lugar específico. Dentro de la propuesta de DC se incorporaron algunas líneas de acción, que aunque aisladas y con bajo nivel de impacto, buscan promover la integración social de los vecinos del barrio al DT:

- Proyectos de articulación en cadena de valor para el sector de tecnología. Durante la entrevista con el SS de Economía Creativa, este comentaba acerca de un programa de apoyo a empresas sociales vinculadas a las TIC[135].
- Plan Educativo para Promover las Industrias Tecnológicas (Capítulo V de la Ley Nº 2972/08) y Programas educativos de formación básica en informática y programación para colegios secundarios[136].

[135]Entre las empresas de base social destacaron 2 casos: ARBUSTA, que opera como una pequeña agencia de contratación que brinda formación básica en programación (cursos de 6 meses) y luego promueve la empleabilidad en empresas del distrito. PROJIMO, que es una agencia de publicidad de la villa La Caba y que estima instalar una filial en la villa 1 – 11- 14.

[136] Plan curricular con orientación en informática elaborado por el Ministerio de Educación, para las escuelas técnicas que funcionan dentro del DTPP. Dentro de este, el Programa Educativo en Tecnología y Comunicación (implementado en el año 2009) que establece una capacitación de 16. Hs en lenguaje JAVA y .NET para 22 alumnos seleccionados del 6to año de escuelas técnicas de nivel medio. Esta capacitación es brindada por la empresa EXO. Sin

- Becas de financiamiento completos en carreras universitarias en USAL e ITBA para egresados de colegios secundarios (para ingeniería en Informática, Ingeniería Electrónica, Ingeniería Industrial, Licenciatura en Administración y Sistemas y Licenciatura en Sistemas de Información)[137].
- Programas de capacitación laboral para el desarrollo de perfiles tecnológicos[138].

Consisten en iniciativas que operan desde la excepcionalidad, dirigidas a un escaso número de personas; mientras que el grueso de los empleados accede a los puestos de trabajo siguiendo los mecanismos de ingreso habituales. También, el DT presentado como propuesta en términos de desarrollo social lleva a caer en un equívoco. Esto se vincula que también con los vicios del urbanismo en general, por su sobrerrepresentación de la mirada fisicalista sobre los problemas urbanos, en detrimento de las dimensiones sociales. No sólo operan los problemas de movilidad en las posibilidades de desarrollo económico de los sectores marginados, también existen limitaciones en las trayectorias educativas previas, en las condiciones de vivienda y salud del hogar, en su clima cultural, entre otros.

Finalmente, las características que adopta el proyecto dejan un interrogante frente a las posibilidades de generar un *efecto cluster*[139] como resultado de la aglomeración de empresas. De la revisión teórica se desprende que la concentración geográfica de las unidades económicas responde a la propia lógica acumulación, sustentada por una racionalidad económica basada en la reducción constante de los costos de producción (y que por su parte, desde una perspectiva histórica ha dado lugar a la ciudad mercantil). Sobre esta tendencia, existen las políticas públicas que promueven la formalización de las economías externas, con diferentes estrategias según las

---

embargo, según un informe de la Auditoría del GCBA (2014) indica que a agosto de 2013 no existía ninguna entidad educativa promovida, instalada en el barrio tanto en forma provisional como definitiva.

[137] Comenzó en 2013 con la firma del Decreto N° 129/13. El GCBA financia la carrera completa de los alumnos en la USAL o el ITBA. Consisten en becas de excelencia destinadas a egresados del sistema educativo secundarios (el 50 % de los cupos se reserva para egresados de escuelas de la Ciudad). Se toman exámenes de ingreso y se incorporan a los mejores promedios. Los primeros dos años del programa ingresaron 17 estudiantes y el tercer año, solo 11 (GCBA, 03/03/2015: http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/programa-de-capacitacion-de-formacion-tecnico-profesional-en-el-distrito-tecnologico-0 [Consultado el 08/09/2016]).

[138] En octubre de 2013 La Subsecretaría de Trabajo organizó un "Taller de búsqueda Laboral y Capacitación" del que participaron alrededor de 50 vecinos de la Comuna 4. (GCBA on line, 13/10/2013: http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/capacitacion [Consultado el 08/09/2016]). En Mayo de 2014 se repitió la iniciativa (http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/desde-la-subsecretaria-de-trabajo-industria-y-comercio-del-gcba-promovemos-la-empleabilidad).

[139] Por *efecto cluster* se entiende la generación de los *spillovers* que responden a beneficios que emergen del propio efecto de la articulación productiva.

configuraciones productivas a desarrollar (sean estos clusters, distritos, parques o polos). En este sentido, la formación de un distrito requiere partir de un entramado productivo previamente existente ante el cual el Estado debe de asumir un rol activo en la promoción de las interacciones entre las distintas unidades económicas, debe fomentar los circuitos y la generación de cadenas de valor. Asimismo, debe existir voluntad por parte de las unidades económicas de querer desarrollar redes sociales densas, de generar empleo y de integrarse en el territorio siguiendo bases equitativas (Coraggio, 2004).

Como señalaban Socoloff et al. (2012) las racionalidades del GCBA respecto al DT parecerían indicar que "el valor del cluster es explicado por el cluster en sí mismo" (p. 21). A su vez, como señalaron los autores, la generación del "efecto cluster" supondría una suerte de proposición alquimista de colocar en un mismo sitio los elementos o componentes considerados estratégicos para la promoción de desarrollo (universidades, empresas TIC, mejoras urbanísticas), con la expectativa de que el agrupamiento en sí mismo produzca algo nuevo, algo *sui generis*[140]. Subyace como supuesto de este "efecto cluster" la justificación filosófica del libre mercado donde la búsqueda egoísta de la ganancia individual efectivamente lleva a satisfacer las necesidades de la sociedad.

LA PUESTA EN MARCHA DEL DT

De las experiencias a nivel internacional, las más resonantes en materia de clusters y distritos TIC han sido las de Silicon Valley (EEUU), Bangalore (India), Recife (Brasil). Sin embargo, el proyecto que el GCBA decidió tomar como modelo fue el Distrito 22@, de la ciudad de Barcelona. Según señala el CAI en su blog:

> *El 22@ tuvo éxito en resolver al mismo tiempo un abanico de problemas, urbanísticos, económicos y sociales, al punto que ya generó para la ciudad más beneficios que los que*

[140] Una reflexión semejante pero desde otro campo disciplinar es tempranamente planteada por Emile Durkheim en "Representaciones individuales y representaciones colectivas" (1989). Con metáforas organicistas el autor comparaba la vida humana con la sociedad y reconocía una crítica a la sociología individualista pero que a los fines de comprender la PDC desde la teoría de la aglomeración resulta interesante. Así como la vida de un ser humano va más allá de las partículas de oxígeno, de hidrógeno de carbono y de nitrógeno que comparten el protoplasma viviente; los hechos sociales son más que la suma de las representaciones individuales que lo sustentan. En esta línea, la mera agrupación de unidades económicas no garantiza por sí misma la generación de articulaciones, ni mucho menos de un "efecto cluster".

habían provocado los Juegos Olímpicos de 1992 (…) el 22@ y su área de influencia ha construido 1,5 millones de metros cuadrados de techo y ha quintuplicado los 331.241 metros cuadrados levantados en la Villa Olímpica. Cuenta con 1.500 empresas radicadas. (Distrito Tecnológico Buenos Aires, 08/01/2010: http://www.distritotecnologico.com/buenos-aires/2010/01/ [consultado el 10/01/2015].

Del extracto se deduce una idea de "éxito" en el desarrollo urbano lograda a partir del fomento de la construcción y la valorización inmobiliaria en paralelo al establecimiento de las empresas del sector TIC. Adelantando algunos resultados de esta política en el caso local, se constata el seguimiento de este mismo rumbo: en las 237 has. que componen el polígono del DT a enero de 2016 se contabilizaban 224 empresas radicadas y para mediados de 2015 había más de 300.000 mt^2 nuevos construidos[141].

Es decir, hay un desplazamiento de la teoría marshalliana clásica en tanto gobierno local creador de vínculos y promotor del "efecto cluster", para darle mayor entidad a la generación de un buen clima para los negocios bajo propósitos de renovación urbana.

El 22@BNA se enmarca dentro de una política mayor de renovación que comienza con las transformaciones urbanísticas iniciadas en los años 1980, a partir del nombramiento de la ciudad como sede de los Juegos Olímpicos. A partir de entonces, se configura el "modelo Barcelona", que es tomado como ejemplo a seguir en el campo del planeamiento urbano de distintas ciudades iberoamericanas como Río de Janeiro, Medellín y Buenos Aires (Marcús y Zarlenga, 2014). Este modelo de recuperación del centro histórico y del frente marítimo de la ciudad se complementó con medidas de descentralización municipal, estrategias culturales, atención al planeamiento estratégico y la colaboración público-privada (Capel Sáez, 2005). A finales de 1990 el Ayuntamiento de Barcelona impulsó la creación del 22@, como un distrito de la innovación que permite capitalizar la obsolescencia funcional de muchos edificios del barrio. Los principales ejes de acción del 22@ son la mejora en la accesibilidad, la recualificación de edificios emblemáticos, la generación de viviendas de interés social y la revitalización del espacio público (Fig. 23). El fin último del proyecto es promover la internacionalización de la ciudad como nodo de comunicación de Europa (Solé, 2004).

[141] ARQ/AR, 16/05/2015: http://arqa.com/actualidad/noticias/comenzaron-las-obras-de-hit2-en-el-distrito-tecnologico-parque-patricios.html [Consultado el 10/01/2015].

Figura 23. Ejes de intervención del Plan 22@Barcelona.

Fuente. Ayuntamiento de Barcelona, 2012.

Al igual que en la CABA, Barcelona observó un proceso de reconversión productiva que algunos autores conceptualizan como "gentrificación productiva" (Dot Jutgla, Casellas, y Pallares- Barbera, 2010). Según esta perspectiva, las políticas de fomento a las nuevas industrias TIC catalanas han provocado la relocalización de industrias tradicionales hacia nuevos espacios metropolitanos, o directamente, el cierre de las mismas.

Se desprenden de aquí algunos interrogantes: ¿Cómo se construye esta racionalidad vinculada al desarrollo urbano desde el GCBA?, ¿Quiénes la infunden?, ¿cuáles son las relaciones sociales que constituyen el basamento material de estas ideas? ¿Cómo llega a elegirse el 22@, una medida que articula valorización inmobiliaria con fomento del sector TIC, como modelo a seguir?

Frente a estos interrogantes, retomar algunas reflexiones de D. Harvey (2007) y pensar la formación del DT en tanto "formación de regionalidad" puede resultar interesante para entender la producción de los arreglos geográficos que se despliegan en la zona, en términos de redes de cooperación social y técnica. Siguiendo al autor, esto supone preguntarse acerca de cuál es la naturaleza y las características de la estructura de la alianza de clases que se despliega con las inversiones sobre el ambiente construido (puede tratarse de alianzas excluyentes, de alianzas

desarrollistas; pueden fracturar y conflictuar o ser confortablemente hegemónicas). A su vez, esta forma de reflexionar puede exigir abordajes multiescalares y considerar las presiones internacionales, las conexiones y los círculos de ideas.

Las ideas circulan al compás de las inversiones…

La primera respuesta a estos interrogantes la aporta directamente uno de los funcionarios entrevistados, al reflexionar sobre la implementación del proyecto:

> *Te diría que los dos ideólogos del Distrito son Pancho [Francisco] Cabrera, que es el Ministro y Carlos Pirovano, el Subsecretario. Ellos vienen con una experiencia corporativa que yo creo que fue muy interesante a la hora de pensar fuera del acá… había una experiencia internacional que era el 22@bna y ellos vieron la oportunidad (…) y sí hay, es una opinión personal, características que sí tienen que ver con este gobierno, que facilitaron la aparición de esta político (…) Creo que la experiencia de Pancho y de Carlos en el mundo corporativo ayudó. Porque le hablaron de igual a igual a una serie de compañías que pensaban atraer… (…) También hubo una compra temprana de la propuesta por Mauricio Macri y un respaldo categórico al ministro a cargo que era Francisco Cabrera porque se entendió que, desde un principio, la única forma de que esto funcionara era si el Estado también acompañaba al privado en su desarrollo* (Enrique Avogadro, SS de Economía Creativa – MDE – GCBA).

El mundo corporativo del que provienen los funcionarios al que alude el entrevistado es fundamentalmente el de la actividad bancaria, las finanzas y el desarrollo inmobiliario. Esta trayectoria no sólo aporta un lenguaje común con el empresario, o un voto de confianza adicional sobre el éxito del proyecto. Contribuye a comprender los estrechos vínculos que éstos sostienen con los sectores de donde provienen. Al igual que en el Distrito Tecnológico, la formación del partido político PRO ha seguido una lógica top – down. Las fundaciones (como Grupo Sophia, Creer y Crecer y Pensar) y los puestos jerárquicos del sector privado empresarial han sido los semilleros de los futuros funcionarios macristas. Es por ello que este pequeño caso particular de las trayectorias de los funcionarios ilustra sobre la migración sistemática del privado hacia el público que cobra fuerza con esta experiencia partidaria.

Tanto Francisco Cabrera, como Carlos Pirovano desarrollaron su carrera en el holding financiero Grupo Roberts, y luego en la compañía de gestión de las AFJP Máxima, perteneciente

al Banco HSBC. Cabrera se destacó como CIO de Máxima. Por su parte, Pirovano también tiene experiencia en el negocio inmobiliario, tras su paso por la Cámara Inmobiliaria Argentina[142].

Por su parte, biografías sobre el por entonces Jefe de Gobierno, Mauricio Macri, y su entorno familiar, hay: de corte periodístico (Majul, y Cerruti, 2010) e, incluso autobiográfico como "Macri por Macri", escrita por Franco Macri (1997). Recientemente, al repertorio bibliográfico se suman investigaciones sobre el partido político que lidera (Galasso, 2015 y Vommaro, Morresi y Bellotti, 2015). No es el propósito extenderse en la temática, sólo mencionar cómo la trayectoria de Mauricio Macri aporta a entender el entramado de vínculos con algunos de los grupos económicos que monopolizan la obra pública de la Ciudad.

Tal como señalara el funcionario entrevistado en su cita, se reconoce entre "las características que sí tienen que ver con este gobierno" una racionalidad particular a partir de la cual "el estado acompaña al privado en su desarrollo" y por eso, tiene la potestad para "hablar de igual a igual" con el sector privado. Junto con el marco normativo urbanístico, como los planes estratégicos y demás instrumentos formales ya descriptos en el capítulo anterior, el perfil de los funcionarios hacedores de la política contribuye a delinear una concepción físico funcional de la ciudad – y una ecuación económica- que permite calcular la viabilidad y rentabilidad de las operaciones urbanas que se llevarán a cabo en el territorio. Ambos elementos de la gestión urbana actual que contribuyen a garantizar el contexto de previsibilidad que los inversores privados esperan para realizar sus negocios.

Una mirada retrospectiva a los propósitos iniciales del DT, en comparación con los resultados alcanzados (que a continuación serán detallados) permite evidenciar que por encima de un Proyecto Urbano estrictamente planificado y que tomaba como modelo al 22@, operó un entramado de vínculos entre promotores privados, empresas vinculadas (directa e indirectamente) al sector TIC y actores públicos. Por ejemplo el propio Subsecretario de Inversiones, y uno de los ideólogos del proyecto sostiene que el Distrito fue una consecuencia derivada de la necesidad de descomprimir el micro-centro de la concentración de empresas de tecnología:

[142] La política on line, 23/10/2012: http://www.lapoliticaonline.com/nota/65010/ [Consultado el 02/01/2015] y Universidad Abierta Interamericana, s/f: http://www.uai.edu.ar/ciiti/2011/bsas/cv/pirovano-carlos.html [Consultado el 02/01/2015].

…en el micro y macro-centro se concentra toda la red de fibra óptica de la ciudad, pero el m^2 es muy caro. Entonces se encontró PP porque extender la fibra óptica hasta ahí requería de sólo 10 km. y eso no es caro… por eso ahí empezó a surgir la idea de que algo en la escala chica permitía trabajar sobre la industria con menos esfuerzo…y ahí apareció la idea del cluster, de la clusterización, de la economía de aglomeración…después empezó a venir todo… sin empezar por el cluster, terminamos con el cluster… (Carlos Pirovano, SS de Inversiones – MDE – GCBA)

Silicon Bayres: "Toda empresa TIC podrá decir: nuestra base es Buenos Aires, pero nuestro mercado es el mundo"

El proyecto del Distrito Tecnológico se inserta a su vez dentro de una política más amplia del Ministerio de Desarrollo Económico de "*posicionar a Buenos Aires como la capital latinoamericana de tecnología y promociones del Distrito como centro de excelencia, de conocimiento y de emprendedorismo*", según señaló Francisco Cabrera (MDE – GCBA, 2012: 7) y en sintonía con lo planteado en el Capítulo anterior. En este marco, uno de los principales ejes de acción para dar inicio e impulso al DT fue la búsqueda de socios comerciales e inversiones en el exterior (Tabla 6).

La mayor publicidad del proyecto se centró en los viajes al exterior, reuniones con referentes del sector tecnológico, firma de convenios con otras ciudades, declaraciones de interés de empresas, etc. Estos viajes involucraron el traslado del MDE y del Jefe de Gobierno a países como China, India, EEUU (tanto a Washington como a Silicon Valley, California) e Inglaterra, centrados en un triple objetivo: recaudar fondos para invertir en el proyecto, apropiarse de experiencias relevantes realizadas en otras ciudades y promover al futuro distrito entre las empresas tecnológicas extranjeras (Rodríguez, 2012: 45). Consecuentemente, de las 10 primeras empresas que accedieron a los beneficios del DT, la mitad corresponde a grandes grupos económicos multinacionales: TATA Consultancy, DATCO, EXO, Iron Mountain, CMD Comp. Medios Digitales (perteneciente al Grupo Clarín).

Tabla 7. Noticias publicadas en la web del GCBA vinculadas a iniciativas de "Internacionalización del Distrito Tecnológico".

Fecha	Síntesis de la acción	Link
Junio de 2014	Programa de internacionalización del Distrito Tecnológico. Destinado a pequeñas y medianas empresas del sector industrial IT- tecnológico radicadas Distrito Tecnológico de Parque Patricios. El eje del plan 2014 está en las misiones comerciales: en agosto, con Chile como destino, y octubre, Perú y Colombia. Previamente, se le brinda a las empresas una preparación que consiste en: talleres de capacitación para abordar estos mercados, consultoría específica agendas de negocios a medida, entre otros beneficios.	http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/programa-de-internacionalizacion-del-distrito-tecnologico
Julio de 2014	Durante el mes de junio, alrededor de 30 alumnos del Tecnológico de Monterrey de la ciudad de Querétaro en México, traídos por la organización Open Metier, en el marco del programa de estudio "Global Business", conocieron la experiencia del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires.	http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/el-tecnologico-de-monterrey-visito-el-distrito-tecnologico
Diciembre de 2013	Delegación de Turquía visitó el Distrito Tecnológico y el Distrito Audiovisual	http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/delegacion-de-turquia-visito-el-distrito-tecnologico
Junio de 2014	En el marco del 824° Aniversario de la Fundación del Puerto de la ciudad de Hamburgo, el Subsecretario de Inversiones, Carlos Pirovano, fue invitado a presentar los Distritos Creativos de la Ciudad de Buenos Aires. Como parte de esta visita, el Centro de Atención al Inversor junto a la Dirección General de Comercio Exterior llevaron a cabo la misión comercial con empresas de Buenos Aires, contando con 5 empresas del Distrito Tecnológico, que representaron al Distrito como caso de éxito frente a las empresas locales de Hamburgo.	http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/los-distritos-creativos-se-presentaron-en-hamburgo
Julio de 2013	La Ciudad promueve inversiones suizas. Recibieron la visita del CEO de la Switzerland Global Enterprise y de Alejandro Lentz, Agregado Comercial de la Embajada de Suiza en Argentina para conocer en detalle el desarrollo del Distrito Tecnológico.	Boletín del CAI N° 35
Julio de 2012	15 empresas porteñas viajarán al Silicon Valley El CAI dio a conocer la estrategia de Distritos frente a instituciones internacionales. Ya son 116 las empresas radicadas en el Distrito Tecnológico	Boletín del CAI N° 33
Julio de 2012	II Misión comercial a SIlicon Valley, impulsada por el Ministerio de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad. Se llevó a cabo una charla informativa exclusiva para estudiantes del TEC de Monterrey y se compartió la estrategia de Distritos en el 2do Encuentro Nacional de Ciudades Digitales e Inteligentes de Venezuela y en la 8va edición de Costa Rica Technology Insight.	Boletín del CAI N° 33
Junio de 2015	1° edición Latinoamericana de la conferencia "Triple Bottom Line Investment", en donde se analizó el impulso de inversiones de "triple impacto", que generan al mismo tiempo beneficios económicos, progreso social y que contemplan el cuidado del ambiente.	http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/se-debatio-en-buenos-aires-como-seran-las-inversiones-del-futuro
Julio de 2015	Misión Comercial a Perú. Empresas porteñas de tecnología viajan a Perú por Misión Comercial.	http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/convocatoria-empresas-de-tecnologia-para-mision-comercial-peru
Marzo de 2011	1° Misión a Silicon Valley. La comitiva porteña fue conformada por 13 empresas de innovación tecnológica. Entre los objetivos de la misma se encuentran el establecimiento de una relación estrecha con la comunidad IT de Silicon Valley; el fomento de acuerdos de partnership entre empresas porteñas y de San Francisco, y la generación de oportunidades de inversión real con capitales de riesgo.	http://www.cessi.org.ar/mercados-externos/mision-mision-comercial-de-software-y-servicios-informaticos-a-eeuu-silicon-valley-20. http://www.irrompibles.net/secciones/industria/5032-resultados-de-la-1o-mision-comercial-portena-a-silicon-valley.

Octubre de 2013	3° Misión a Silicon Valley.	http://www.lanacion.com.ar/1626845-de-buenos-aires-al-silicon-valley-para-mostrar-emprendimientos-argentinos
Enero de 2011	Para 2011 se prevén misiones comerciales de promoción del DT a Estados Unidos, Chile, España, Costa Rica, Panamá y Colombia.	http://www.distritotecnologico.com/buenos-aires/en-la-busqueda-de-inversiones-it/#more-162
Abril de 2014	El Distrito Tecnológico porteño sale de gira al mundo. Ya con su cámara de empresas conformada, denominada GigaBA, las empresas TIC de Parque Patricios visitarán Israel, Alemania, Chile, Estados Unidos, España, Perú y Colombia	http://www.canal-ar.com.ar/20119-El-Distrito-Tecnologico-porteno-sale-de-gira-al-mundo.html
Febrero de 2009	El jefe de Gobierno porteño, Mauricio Macri, junto al ministro de Desarrollo Económico visitarán la ciudad de Londres para atraer inversiones, posicionar internacionalmente a la Ciudad y difundir el proyecto de DT. Este viaje se enmarca dentro de la estrategia de atracción de inversiones y promoción de la Ciudad como centro tecnológico regional. En este sentido, se han realizado durante el año 2008 misiones oficiales a Estados Unidos, China, Francia y España	http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/9b23a57d0ea46f696a6d674ff244a486/
Noviembre de 2009	Jornadas BAIT 2009. El evento anual que reúne a todos los empresarios porteños de la industria IT, organizado por el Ministerio de Desarrollo Económico y el Polo IT, en el Centro Cultural San Martín.	http://gastonmarando.blogspot.com.ar/2009/11/con-mas-de-250-empresarios-se-inauguro.html?view=snapshot

Fuente. Elaboración propia sobre información oficial del GCBA

Construcción conjunta hacia arriba, generación de consenso hacia abajo…

En la puesta en marcha del Distrito Tecnológico también se ve reflejado el sentido top-down de la medida que, a su vez, aporta a entender cómo opera el sentido facilitador de la acumulación privada que propone el MDE. Bajo la clave top-down se define también el lugar que ocupan cada uno de los sectores y grupos involucrados en el armado del Distrito, evidenciándose así una jerarquización de los mismos en función de su capital. A quiénes el gobierno local considera sus "steake holders" y quiénes forman parte del paisaje urbano donde se implementa el proyecto.

En primer lugar, la elección de la zona constituye un punto que ilustra con claridad el rol concedido a las empresas y emprendedores en las políticas de desarrollo.

> *Hicimos un desayuno con las empresas de tecnología, junto con Mauricio (…) Entonces cuando se junta en el desayuno, lo primero que hace, les dice: miren, tengo el Parque de la Ciudad… ¿Lo quieren? Hagamos un polo tecnológico en el Parque de la Ciudad… y las empresas le dijeron: ni locos! Nosotros necesitamos tres cosas: infraestructura y conectividad, gente capacitada y necesitamos m^2 baratos…la gente capacitada no va a ir al Parque de la Ciudad porque la gente capacitada quiere salir e ir a comer a un restaurant "cool", estar entre ellos, tener un after hour… no va a tomarse un colectivo…encerrarse en un polo industrial a laburar…donde lo único que puede hacer es ver a sus compañeros de trabajo en un office con una viandita…:- Ni locos!… y Mauricio, imagínate que dijo: se los regalo (en referencia al Parque de la Ciudad) (Carlos Pirovano, SS de inversiones, MDE – GCBA).*

Varias cuestiones sobresalen del relato del funcionario y que van más allá de la llamativa expresión "se los regalo" en referencia al Parque de la Ciudad. No obstante, es menester recordar que la producción de suelo urbano para la construcción de vivienda social por parte del Estado resulta imperiosa en una ciudad donde: según el Censo de 2010 las viviendas deficitarias representan el 6,2% y afectan a 70.317 hogares (de las cuales el 37% refiere a viviendas irrecuperables) (C. Rodríguez, Zapata, F. Rodríguez y Fischnller, 2014) y donde fuentes no oficiales estiman que unas 18 mil personas se encuentran en situación de calle[143]. Pese a ello, la disponibilidad de suelo vacante que ofrece el sur de la Ciudad está dirigida a reducir los costos fijos de las empresas privadas, en forma de regalo.

Dicho esto, un segundo aspecto a destacar es que son, por lo tanto, los representantes de las empresas tecnológicas de mayor envergadura las que terminan de definir y dar forma al proyecto del Distrito Tecnológico. Éstas fijan sus condiciones, imponen su criterio sobre el espacio urbano y luego, es el Gobierno local quien deberá resolver de qué forma garantiza infraestructura y conectividad, m^2 baratos y facilidad de movilidad para los RRHH empleados en el sector TIC. No se trata de una mesa de negociaciones donde se cede y se recibe, donde se resuelven intereses divergentes, contrapuestos o conflictivos; simplemente el gobierno local escucha, toma nota y opera en consecuencia.

Diferente temporalidad y nivel de participación sostiene el GCBA en su consideración al vecino. Según comenta otro de los funcionarios entrevistados: *"previo a la sanción de la Ley se realizaron varias reuniones con la comunidad para informar cuál era el proyecto que íbamos a estar presentando ante la Legislatura"* (Florencio Casín, Gerente Operativo de la DG de Promoción de Inversiones, MDE – GCBA). O sea, antes de ir a La Legislatura, uno de los actores importantes en el barrio eran los vecinos. El lugar que asume "el vecino" es el de legitimador de la propuesta frente a la solicitud de aprobación. A su vez, por su parte el "vecino" asume una caracterización homogénea, ausente de conflicto y pasiva.

[143] Para el año 2014 según la ONG Proyecto 7, se trata de unas 18.500 personas y según la Organización Médicos del Mundo, de 16.753. Por su parte, el GCBA informa que hay 876 personas en situación de calle, aunque en sus paradores tiene plazas ocupadas para 2.200 personas (Rodríguez, 2014).

En un principio, la idea vaga y remota de armar un distrito tecnológico se comparte en reuniones con los grupos empresarios (que en la gestión del PRO adoptaron la forma característica de los desayunos de trabajo) para juntos definir el proyecto. Posteriormente, se darían a conocer los alcances del Distrito para la gente del barrio en reuniones multitudinarias, como la realizada en el Club Huracán en abril de 2016 a la cual asistieron más de 200 personas (MDE – GCBA, 2012).

Posteriormente, esta diferenciación entre los actores involucrados se sostiene en la administración de los canales de comunicación y participación estatal. En esta línea, se desarrolla todo un nuevo repertorio de dispositivos es instituciones que vehiculizan la participación, en desmedro de los dispositivos vigentes. Se promueven reuniones mensuales "cara a cara", donde representantes del CAI atienden a las consultas y problemas de los ciudadanos, devenidos en "vecinos" (y con la pérdida de las implicancias políticas que ello implica); mientras que se ignoran a los Comuneros y se desconocen y debilitan (aún más) los Consejos Consultivos Comunales[144], el área de Atención Ciudadana y las audiencias públicas o convocatorias especiales en la Legislatura porteña. Según señalaba en una de las entrevistas personal del CAI:

> *Nosotros, una vez cada dos meses, realizamos una reunión con los vecinos. Y ahí, es más que nada poner la oreja y escuchar las demandas de los vecinos… el 95% de las demandas, yo te diría que son responsabilidades ajenas al Distrito, de otras áreas; si quizás es responsabilidad de la Comuna o del Ministerio de Ambiente y Espacio Público (Florencio Casín, Gerente Operativo de la DG de Promoción de Inversiones, MDE – GCBA*)

Estas cuestiones serán profundizadas en sucesivos capítulos en relación a las dinámicas comunitarias del barrio y a los mecanismos de generación de consenso o reducción del conflicto en torno al proyecto. Sin embargo, cabe aquí hacerlas presentes, en tanto representan un desmedro a los marcos institucionales vigentes. Operan dos mediaciones simbólicas que tienden a anular el conflicto social que es constitutivo e inherente a la posesión de diferentes interés.

Por un lado, hay una construcción semántica de la figura del "buen vecino" como aquel propietario y comerciante tradicional del barrio frente al cual el DT representa una oportunidad de "pacificación y propiedad": una mejora de su calidad de vida a través del acondicionamiento

[144] Los Consejos Consultivos Comunales representa espacios de participación ciudadana, en el marco del proceso largo e inconcluso de descentralización del Gobierno porteño en las 15 Comunas que dividen a la Ciudad y que se inicia en 2005 a partir de la aprobación de la Ley Orgánica de las Comunas N° 1777.

del espacio público, el mayor control de la seguridad y el aumento del valor de las propiedades (Socoloff et al., 2012). Complementariamente hay una negación, invisibilización del vecino inquilino o habitante de las viviendas sociales, que verán incrementarse su costo de vida; o incluso, una persecución de las fuerzas de seguridad al vecino que cirujea por la zona, duerme en el parque, en el parador del GCBA o en otros Hogares del barrio[145].

Por el otro, prima una idea de ausencia de conflicto cuando los representantes del MDE, en espacios de encuentro y participación con el vecino asumen un rol de "escucha", susceptible a interceder y asistir ante las demandas (no cualquier tipo de demandas, sino las que surgen de su esquema de "buen vecino"). Subyace una idea de *concertación* (coalición, diálogo, sinergia, etc (Landau et al., 2005) que oculta los diferenciales de poder de los actores y diluye la diversidad de intereses en juego. No existen protocolos ni procedimientos estipulados para actuar, simplemente la buena voluntad del funcionario que, por primera vez, se muestra como un par.

Sin embargo, esta fórmula des-ideologizante promotora del no conflicto, debe ser entendida no sólo desde el ejercicio hegemónico del poder y la garantía del status quo. También cobra sentido porque se genera dentro de un partido político que se presenta a sí mismo como con un nuevo estilo de gestión, que hace de la flexibilidad un valor positivo y del pragmatismo, una virtud. Frente a los modelos de partidos políticos tradicionales, donde el líder define y establece una conducción verticalista; Mauricio Macri se presenta más cercano a un *management* que opera como un armonizador al interior de su organización (Vommaro, Morresi y Bellotti, 2015). Este ideario de ser político es el que aglutina a técnicos y empresarios jóvenes que creen fervientemente en que el Estado debe "orientarse al ciudadano como a un cliente"[146] y escuchar sus necesidades, como a un ser pasivo. Este ideario político es el que mejor se emparenta con las modalidades de gestión corporativa de las empresas privadas.

Finalmente, un último elemento de análisis que ilustra sobre la jerarquización que el gobierno local establece entre los grupos involucrados remite a la creación de un "Consorcio de Industrias Tecnológicas". Según explicaron los funcionarios entrevistados, desde el CAI el mismo gobierno

[145] Durante el trabajo de campo, se tuvo la oportunidad de participar de una reunión interna realizada entre los miembros del Centro de Integración Monteagudo. Las personas que viven en el hogar mencionaban varios y serios problemas que tenían con la Policía Metropolitana, denunciando un hostigamiento de la misma.

[146] "La Orientación al Cliente" del año 2005, forma parte del acervo de conocimiento generado desde la Fundación Grupo Sophia, un think thank del PRO liderado por Horacio Rodríguez Larreta. Sintetiza, a modo de manual, el nuevo enfoque que debe adoptar la administración pública para ser más eficiente.

fomentó la creación de una asociación de empresas del Distrito Tecnológico, que una vez que adquirió personería jurídica se denominó "GigaBA". Se define como una "iniciativa para participar activamente en el proceso de desarrollo y consolidación del DT como un ámbito de actuación dinámico, transformador y de vanguardia en Latinoamérica" (CAI, 2011). Sin embargo, de las entrevistas realizadas se constata que en efecto responde a un esfuerzo desde el ejecutivo por institucionalizar, organizar y formalizar los beneficios de este tipo de economías de aglomeración. Los mismos funcionarios del GCBA expresan con claridad que el rol y objetivo del Consorcio no fue el de promover la articulación entre las diferentes empresas TIC o desarrollar cadenas de valor o unidades de negocios; es decir: promover el "efecto cluster". Por el contrario, señalan que el propósito fue conformar una personería jurídica que le otorgue poder a las empresas para, el día de mañana cuando cambie la gestión del GBCA, éstas conserven cierto mecanismo de presión.

> *Cuando creamos los distritos, nosotros lo que dijimos es nosotros hoy estamos, mañana no sabemos. Entonces nos planteamos como objetivo dejar a las empresas con una fuerza de un cluster y que no sean un montón de empresas que no tengan fuerza, por ejemplo, si el día de mañana viene un gobierno que quiere hacerlo desaparecer…para nosotros era muy importante que la empresas tengan ese poder…entonces nos pusimos esto como objetivo y en el año 2009 creamos esto que se llama: consorcio de empresas, en este caso, del Distrito Tecnológico…después se hicieron los otros. (Fernando Premoli, Gerente Operativo de la DG de Promoción de Inversiones, MDE – GCBA)*

Es decir, mientras que los encuentros con los vecinos se tornan cada vez más informales, selectos y "des- institucionalizados", frente a las empresas TIC se promueve la creación de un ente, con personería jurídica y capacidad de representar voluntades para negociar[147]. Consecuentemente, siguiendo las reflexiones del SS de Inversiones, al Consorcio lo promueve el CAI porque la administración del distrito no tiene que pasar por el Gobierno, sino por las propias empresas, para ayudar a construir una institucionalidad blanda…

> *…[acerca de GigaBA] es un consorcio...un lugar donde se junta gente que tienen espacios en común y que tiene que convivir para ponerse de acuerdo sobre las reglas de convivencia…hay problemas de seguridad?, bueno, como trabajamos todos juntos los problemas de seguridad…che y con los colegios? Como trabajamos con los colegios, todos*

[147] A su vez, esta Asociación de empresas desde sus orígenes estuvo impulsada e integrada por representantes de las empresas TIC de mayor envergadura dentro del DT, como: Fabián Djurinsky de Tata Consultancy Services (TCS), Guillermo Lockhart de Iron Mountain, Luis Alberto Corapi de Coradir, Juan Carlos Lannutti de TGestiona, Horacio Duhalde de Compañía de Medios Digitales del Grupo Clarín, Diego Szychowski de Exo y Gustavo Borches de Novatech (CEO Forum, 15/10/2010: http://ceoforum.com.ar/nota.asp?Id=45 [Consultado el 08/09/2015])

juntos…como nos relacionamos con las asociaciones del barrio, todos juntos (Carlos Pirovano, SS. De Inversiones – MDE – GCBA).

LAS PRINCIPALES MEDIDAS DEL DT

El Distrito Tecnológico (DT) integra dos políticas que el Gobierno de la Ciudad despliega en pos del proceso de internacionalización económica de la ciudad: Por un lado, la promoción de las industrias TICs, facilitando las condiciones de inversión y desarrollo del capital privado. Por el otro, el fomento a la renovación urbana a partir de iniciativas de marketing urbano, y de jerarquización, mercantilización, valorización y privatización.

A partir de la Ley Nº 2972/08, el gobierno porteño delimita una zona de 237 hs. donde localizar el DT, comprendida entre las arterias: Av. Amancio Alcorta; Av. Sáenz – Av. Boedo; Av. Chiclana – Sanchez de Loria – Brasil; Alberti – Manuel García. De manera sintética, las intervenciones en la zona pueden ser organizadas por una sucesión de medidas: Definición de las actividades promovidas, adecuación de las normas de zonificación, estrategias directas de atracción de "nuevos vecinos", pacificación del territorio, generación de *amenities* e infraestructura de servicios en el entorno y traslado de dependencias públicas. En suma, aportan a ilustrar sobre las características que asume el arreglo geográfico que se despliega en la zona en términos de redes de cooperación social y técnica, elementos fundamentales en la conformación de la nueva *regionalidad*.

a. Acerca de las actividades promovidas y el perfil tecnológico del barrio

La definición de la industria tecnológica y los servicios informáticos como el sector promovido se presenta como una adhesión a la Ley Nacional N° 25.922/04[148] de fomento a la Industria del software. Las actividades afectadas a la ley N° 2.972/08 son: el desarrollo y puesta a punto de productos de software y sistemas (módulos, rutinas, procedimientos, documentación y

[148]La Ley de Promoción del Software crea un régimen de incentivos fiscales para aquellas empresas en las cuales más del 50% de sus actividades están integradas en la industria del software o servicios informáticos. Asimismo, las compañías deben cumplir con certificaciones de calidad y el 3% de su facturación en I+D y/o 8% de su facturación en exportaciones. Los incentivos fiscales le son otorgados sobre la totalidad de su actividad si más del 80% se encuadra dentro de la promoción. Los beneficios comprenden desde estabilidad fiscal sobre los tributos nacionales por el término de 10 años, crédito fiscal para cancelar impuestos nacionales, hasta desgravación del 60% en el monto total del Impuesto a las Ganancias.

similares); servicios informáticos y desarrollo de software a medida; desarrollo de productos y servicios de software para e-learning, marketing interactivo, e-commerce, servicio de provisión de aplicaciones (ASP), edición publicación electrónica de información; producción de hardware (fabricación de partes, piezas y/o componentes); servicios de contact centers (atención al cliente, asistencia remota, ventas y otros); y, por último, actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes y alumnos del sistema educativo. Luego, a partir de la ley 5234/14 se amplían las actividades promovidas incorporando las vinculadas a la robótica y a la nano ciencia: servicios de ingeniería de gestión y manejo de proyectos, robótica y domótica, servicios biotecnológicos, prestación de servicios en nanotecnología, servicios de impresión en 3D, aceleradoras, incubadoras y proveedoras de espacios colaborativos para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica. Finalmente se especifica que se entiende como actividad principal de la empresa, la que representa más de la de la facturación total.

Rápidamente, estas actividades promovidas pueden clasificarse en tres grandes grupos atendiendo al perfil laboral que involucran: actividades de industria tecnológica específica (hardware y software), actividades administrativas mediadas por dispositivos TICs (lo vinculado al BPO, a la televenta, telemarketing, contact centers, etc.) y actividades educativas.

Durante el debate legislativo que diera lugar a la aprobación de la ley N° 2.972/08, la mayoría de las críticas y objeciones estuvieron vinculadas a la actividad promovida, tanto las presentadas por los despachos de minorías, como las esbozadas por los legisladores en la sesión del 4 de diciembre de 2008. Las posturas más flexibles, sólo discutían la incorporación de los servicios de *contact y call centers* entre las actividades promovidas, siendo que éstos se caracterizan por la precarización de sus condiciones laborales y no conciernen estrictamente al sector TIC (en efecto no se encuentran incluidos en la Ley nacional N° 25.922/04) (Legislatura, Versión Taquigráfica N° 44, pp. 273 y 286).

Por su parte, sectores de izquierda destacaron el carácter concentrado de la actividad, y que la exención fiscal y el otorgamiento de subsidios y créditos que supone el DT estaría dirigida a un sector empresarial que de por sí percibe altos beneficios. Señalaban que se trata de una industria de cuyo total nacional, el 70% está localizado en la CABA. En 2007 el 40% del mercado nacional lo

dominaban grandes empresas e implicó 36.055 millones de pesos. Para 2008 se estimaba superar los 43.000 millones de pesos (Legislatura, Versión Taquigráfica N° 44, pp. 283).

Finalmente, una intervención más crítica del proyecto la realizaba el legislador Martín Hourest, quien por su parte señalaba el error de considerar al sector TIC como un producto final y promoverlo en sí mismo, cuando en realidad agrega mayor valor cuando se aplica a otros procesos productivos. Si el Distrito Tecnológico se pensaba como una estrategia de desarrollo económico, generación de empleo y oportunidad productiva, las nuevas tecnologías constituyen el décimo bloque en materia de creación de valor. Tomar a las industrias TIC como el vector de crecimiento implicaría consolidar una política de desarrollo productivo que deja de lado otras nueve actividades de producción de bienes finales que conforman el entramado productivo existente. Asimismo, el legislador destacó cómo este proyecto se empalma con la fragmentación del uso industrial del suelo en la CABA, y en particular en el sur de la ciudad (Legislatura, Versión Taquigráfica N° 44, pp. 309 - 315).

Es decir, desde el debate legislativo quedó de manifiesto el cuestionamiento sobre el carácter de estratégico que asumen, según la gestión PRO del gobierno, las actividades vinculadas a la economía creativa.

b. Estrategias de atracción de empresas y nuevos vecinos

En cuanto a los beneficios a las empresas TIC para promover su radicación, pueden identificarse dos líneas de promoción: una fuerte política de subsidios indirectos y otra de oferta de créditos.

Las empresas TIC que se encuentren localizadas o decidan localizarse en el polígono de actuación del DT deben realizar una serie de tramitaciones para inscribirse dentro del Registro de Empresas Tecnológicas (RET) y así acceder a los subsidios indirectos. El Decreto N° 184/13 reglamenta los requisitos y condiciones gestionar el alta en el RET, habiendo dos instancias: DIFERIMENTO (una inscripción provisoria en los casos donde la empresa aún no se estableció en el DT) y ALTA DEFINITIVA.

Según consta en la Ley de creación del DT, las empresas extranjeras (donde más del 50% accionario es constituido por capital extranjero) gozan de un plazo de 10 años de beneficios impositivos y fiscales una vez que se radicaban en el Distrito (ya sea con DIFERIMENTO o de

manera efectiva). En el caso de las empresas de capital nacional, ese beneficio se extiende hasta 15 años, en proporciones también escalonadas. En 2014, mediante una intervención del Consorcio de empresas TIC, GigaBA se aprueba una nueva modificación a la ley en la que se amplían los términos de los beneficios otorgados. En el caso de las empresas de capital extranjero, por 5 años más los beneficios a un 75% y por 5 años más, a un 50%; es decir, la política rige hasta el año 2029. En el caso de las empresas de capital nacional los beneficios al 50% se extienden aún más y rigen hasta el 2034.

Entre las exenciones se destacan las de impuestos a los Ingresos Brutos; tasas de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL); derechos de Alineación y Construcciones; así como también, una línea de subsidios no reintegrables para financiar hasta el 50% el costo de obtención de certificaciones de calidad (como por ejemplo, las normas ISO).

A su vez, desde el Banco de la Ciudad se ofrece una variedad de cuatro líneas de financiamiento diferentes para las empresas alcanzadas por la Ley N° 2972/08, ya sea para: proyectos de inversión; mudanza y compra de equipamiento e instalación; capital de trabajo (mediante una línea de préstamos amortizable por sistema francés); y capital de trabajo de corto plazo (mediante una línea de descuento de cheques de pago diferido).

En cuanto al uso residencial, en 2010 el Banco Ciudad implementó una línea especial de créditos hipotecarios para viviendas en barrios de zona sur y en el Distrito Tecnológico. Al momento del lanzamiento fue considerada la oferta con las tasas más bajas del mercado[149]. En relación a los subsidios indirectos, las personas empleadas en empresas del RET que vivan en dentro del polígono del Distrito se ven eximidas del pago de los servicios de ABL.

En contrapartida a los beneficios otorgados a las empresas, hay un control deficitario y deficiente de los compromisos que éstas deben asumir para ingresar y permanecer en el RET, según lo estipula el Dto. N° 184/13. En un Informe de auditoría (AGCBA, 2014) se señalan numerosos casos donde las empresas no cumplen con los puntos vinculados a la contratación de personal (ya que deben sostener o incrementar su nómina de RRHH, consignada previo a su instalación en el DT): no presentan las nóminas actualizadas de su personal contratado (que

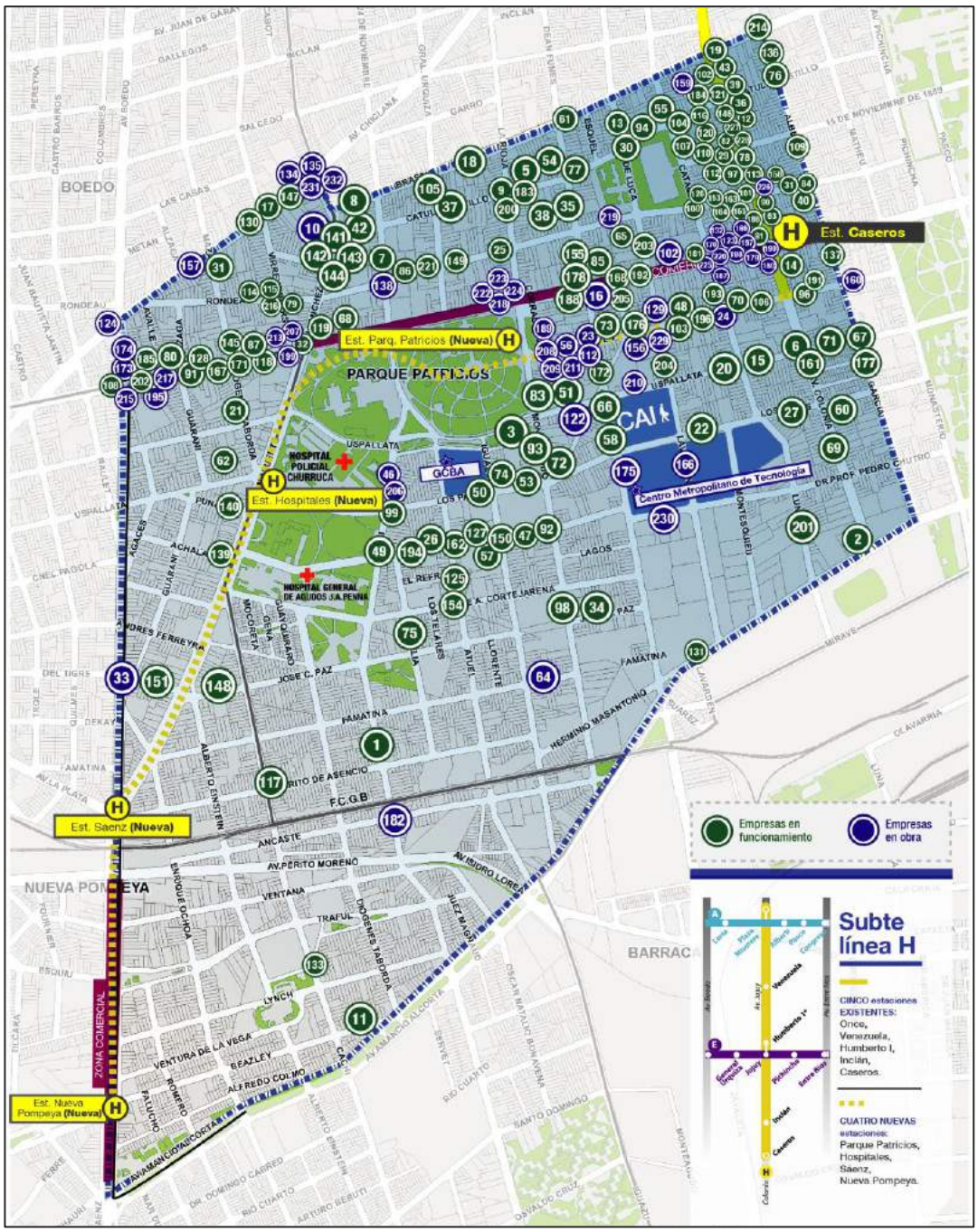
[149] La línea de préstamos era destinada a compra de vivienda con la tasa fija más competitiva del mercado: 14% anual. (*I profesional*, 26/10/2010: http://www.iprofesional.com/notas/106331-El-Banco-Ciudad-anunci-crditos-hipotecarios-a-la-tasa-ms-baja-del-mercado [Consultado el 10/01/2015])

deben hacerlo anualmente); no presentan las constancias de alta del personal ante la AFIP; no hay informes o declaraciones juradas que confirmen la cantidad efectiva de empleados efectivamente radicados y trabajando en el DT; empresas que redujeron la cantidad de RRHH y a las cuales no se les solicitó la baja del RET; entre otras situaciones. A su vez, la AGCBA verificó que algunas de las empresas que se encontraban con inscripción provisoria no avanzaron en las tramitaciones de su inscripción definitiva, siendo que se encontraban fuera de los plazos establecidos para realizarlo (en algunos casos el área competente para el seguimiento establece intimaciones – cuando debería corresponder la gestión de la Baja- y, en otros, no actúa). Contrariamente, en las entrevistas y relevamientos propios realizados a las empresas TIC radicadas y funcionando dentro del DT, se constataron casos donde los responsables habían avanzado con las gestiones pertinentes aunque aún no habían logrado la inscripción definitiva debido a simples demoras burocráticas.

Otros casos de incumplimiento por parte de las empresas y benevolencia por parte de la unidad ejecutora del gobierno local: no presentar documentación probatoria de renovación de contratos de alquiler e inconsistencias en los domicilios declarados por las empresas en los distintos documentos presentados (AGCBA, 2014, p. 31-38). El Decreto N° 184/13 establece que los beneficios son exclusivos a la actividad promovida, quedando exentas otras actividades que desarrolle la empresa que no se encuadren en la Ley N° 2972/08. Sin embargo, según el Informe de Auditoría del Gobierno de la Ciudad (AGCBA) el área competente no efectúa los controles respecto a si se lleva a cabo una facturación separada.

En cuanto a las empresas que efectivamente se radicaron en la zona, a finales de 2015 el MDE identificó 232 empresas TIC, de las cuales 15 fueron dadas de baja del registro, 56 se encuentran en proceso de inscripción y 161 ya se encuentran operando en el Distrito (Fig. 24).

Figura 24. Mapa de empresas radicadas o en proceso de radicación en el Distrito Tecnológico.
Fuente. GCBA, 2015.



En el marco de la presente investigación, en el año 2013 se llevó adelante un relevamiento de las Industrias TIC instaladas al momento, con el propósito de alcanzar una caracterización más detallada de las firmas y precisar sobre las funciones o actividades que desempeñan dentro del gran y heterogéneo aglomerado que compone al sector TIC (Vol. II - Anexo metodológico, Sobre empresas TIC relevadas).

De este primer ejercicio se estableció una primera caracterización de las empresas, atendiendo a la gran variedad de tamaños y envergaduras[150].

En cuanto a las actividades que desarrollan las empresas TIC del DT (Fig. 25), predominan aquellas relacionadas a la prestación de servicios mediante el empleo de las TICs[151], que en suma concentran el 29% de los casos. Dentro de esta categoría, representando el 18%, se destacan las empresas abocadas a brindar servicios mediante el uso de software (como ser capacitaciones a distancia, desarrollo y mantenimiento de sitios web, desarrollo de marketing interactivo, entre otros)[152]. A su vez, representando el 14%, se identifican las empresas que realizan el BPO propiamente dicho (TATA Consultancy, Telefónica Gestión de servicios Compartida, Vision Outsources SA, Compass Bussines Consulting, entre otras). Finalmente, una minoría del 7% restante quedaría enmarcada en los servicios de asistencia técnica a clientes, ya sea vía remota por medio de *call-center* o mesa de ayuda, o de capacitación post-implementación.

Otra actividad mayoritaria entre las empresas radicadas en el distrito corresponde a la implementación, adaptación y mantenimiento de productos de software creados por terceros, que representa el 15% de los casos. La mayoría de estas se ocupa de implementar y adaptar software de administración y control de procesos que normalmente acompañan un sistema de

---

[150] Por un lado, se encontraban las sedes de grandes empresas internacionales, como ser: TATA consultancy, Iron Mountain, COS Mantenimiento, DATCO, Interoptics y T- Gestiona del Grupo Telefónica, entre las más destacadas. A su vez, se identificaron empresas de baja estructura que suelen operar como tercerizadas de unidades económicas de mayor envergadura (ya sean de origen nacional o internacional), como el caso de GC Gestión compartida (que es una empresa del Grupo Clarín abocada al BPO) y el de las empresa DCL consultores (que forma parte del Grupo Entelgy). Por otro lado, en el DT también se han radicado pequeñas empresas, de muy baja infraestructura y escaso personal, como las empresas: Implementar consultores Novasys srl, Al sur del sur sistemas, Open computación SA, senseminds SRL, Circo Studio SRL, Pronto Sistemas y Archivos SA y Sitepro SA, entre otros.
En correspondencia, se observaron muchas empresas que en promedio empleaban alrededor de 5 profesionales; otras, como Novatech y Geosystem, que empleaban entre 30 y 60 profesionales, respectivamente; y otras más grandes como Telefónica Gestión de Servicios Compartidos, que cantaban con más de 500 personas. No fue posible acceder a dicho dato en forma exhaustiva, habiendo muchas empresas que se negaron a dar información al respecto. No obstante es posible dar cuenta, aunque en forma tendencial, de las diferencias de estructura en RRHH. Ello se encuentra sujeto, a su vez, a las características de las funciones que realizan las empresas, variando según si se tratan de funciones principalmente administrativas, de monitoreo o si implican desarrollos tecnológicos nuevos.

[151] Son empresas cuya función principal no es la generación de prototipos individualizados, sino que operan a partir de un software o dispositivo y lo valorizan mediante su utilización. Ofrecen a otras empresas la posibilidad de subcontratar algunas de las funciones secundarias (administración de RRHH, servicios de venta directa –SVD-, manejo de finanzas, manejos contables, procesamiento y análisis de estadísticas, entre otros).

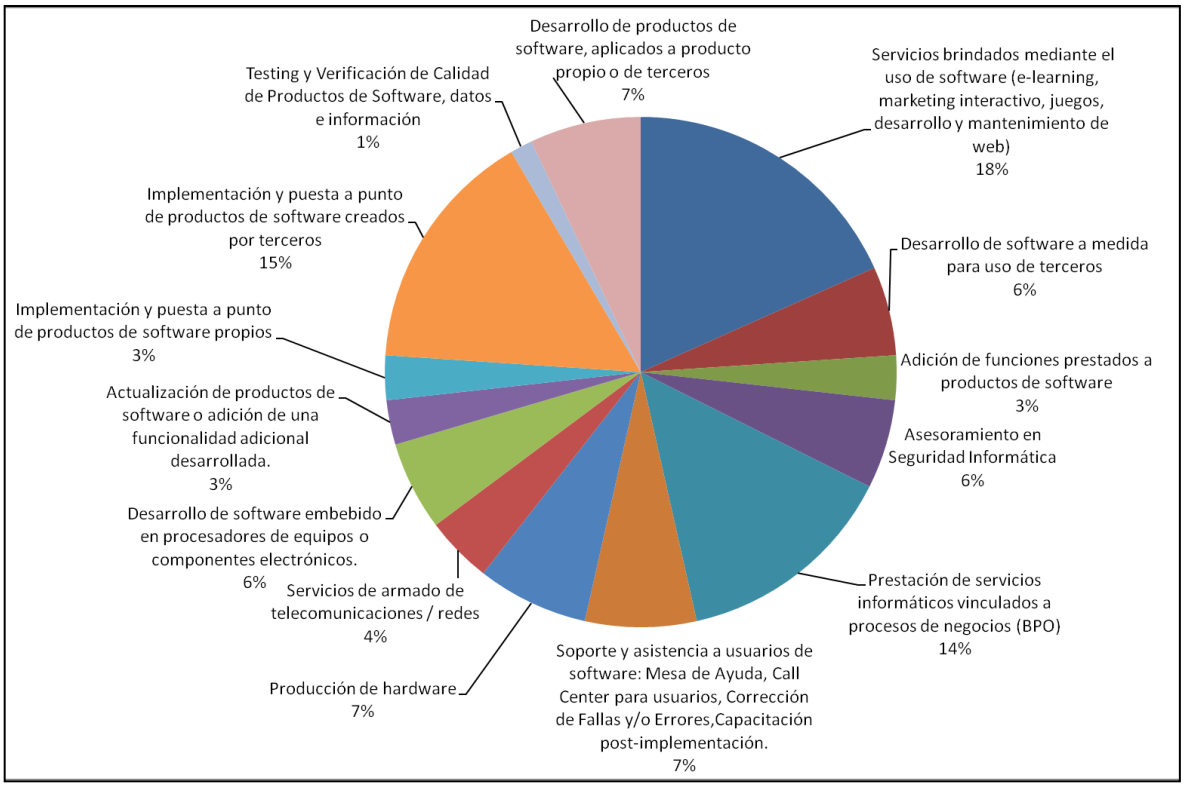
[152] Ejemplo de ello son las plataformas web a partir de las cuales se ofrecen servicios (Guía Oleo, E-buyplace, Despegar.com, DRIDCO SA – zonacitas); como también los servicios de análisis de información, clipping y procesamiento de estadísticas (Data Factory s.r.l. e Indarsit estudio informático).

gestión general, como el sistema de SAP, de Oracle y los modelos de organización BPM (‘*Bussiness Process Management*’).

En cuanto a las empresas abocadas a actividades de desarrollo de software, de nuevas plataformas de información y comunicación o software embebidos en dispositivos electrónicos; estas concentran alrededor del 18%. Suponen la realización de tareas simbólicas y analíticas involucradas en el trabajo predominantemente intelectual. Empresas de este grupo son Buffa Sistemas, Fennoma, Soluciones corporativas srl, Al sur del sur sistemas SA, Novasys SRL, Circo studio SRL y The whitebox SRL, entre otros. Se tratan, en su mayoría, de empresas pequeñas y de baja estructura.

Un último aspecto a destacar respecto a la caracterización funcional de las empresas del DT, refiere a la producción de Hardware. Esta actividad ocupa al 7% de las empresas, entre las que se destacan Novatech, CORA-DIR SA, Tesis Oyl SRL, Atlantis sistemas de gestión SA y Videoswitch SRL.

Figura 25. Empresas TIC según actividad principal desarrollada. Distrito Tecnológico Parque Patricios.



Fuente: Elaboración propia. Año 2013.

Atendiendo a la composición y características de las empresas de tecnología que integran el DT, se reconoce una ausencia de medidas por parte del MDE que estimulen la localización de las unidades de negocios más dinámicas del sector. No contemplan intervenciones tendientes a incrementar el sector de empresas dedicadas a la I+D, ni a fortalecerlo, ni a fomentar su articulación en cadenas de valor con otras firmas del Distrito. Se presume cierta ausencia de medidas por parte del GCBA que permitan establecer prácticas productivas de I+D exentas a la lógica de mercantilización y subsunción del trabajo al capital. Las políticas de fomento de TICs que actualmente despliega el Gobierno de la Ciudad, orientadas fuertemente al desarrollo urbano y basadas en incentivos materiales a la inversión de capitales privados, no hacen del gobierno local un actor que lidere el proceso de evolución tecnológica.

A su vez, esta heterogeneidad al interior del DT no es sólo un dato característico del proyecto, sino que ameritó un tratamiento diferencial por parte del GCBA. En el marco de una entrevista a un pequeño empresario de TIC del distrito, éste manifestaba disconformidad dado que la administración local no sólo no les había facilitado la tramitación de inscripción al Registro de empresas TIC (que posteriormente le permitiría acceder a los beneficios impositivos), sino que priorizaba a las empresas más grandes:

> *Finalmente, cuando estábamos por cumplir un año de iniciados los trámites y habíamos perdido casi toda esperanza de gozar de alguno de los beneficios de establecerse en el DT de Parque Patricios, se nos comunica que estaban habilitadas las famosas planillas para inscribir a las empresas y, como suele suceder, llegaron las grandes corporaciones como TCS, Clarín Global, Iron Mountain... (Claudio. 45 Años. Socio – gerente de empresa TIC que ya no opera en el DT)*

Estas diferenciaciones y predilecciones cobran relevancia al momento de reflexionar sobre las posibilidades del desarrollo local en torno a las TIC y la necesidad de fomentar el crecimiento, en especial, de las pequeñas empresas nacionales. Las filiales de las grandes empresas que se han radicado en el DT han asumido funciones con bajo componente de Innovación y desarrollo (I+D). En su mayoría, son oficinas articuladas al ciclo de producción central que asumen funciones específicas, denominadas "de soporte". Por ejemplo, la empresa GC Gestión compartida, que forma parte del Grupo Clarín y se ocupa de la tercerización de servicios (mediante empleo de software) para: Liquidación de Haberes y Administración de Personal, Selección, Capacitación y Desarrollo de RRHH, gestión contable, entre otros. En concordancia, los RRHH que se

incorporan al barrio del DT, circulan y consumen, no se corresponden, en su mayoría, con el perfil de empleado calificado del sector tecnológico.

Para 2015 se actualizaron estos registros pero la composición de las actividades tecnológicas se sostiene (Fig. 26).

Figura 26. Estado de avance del Distrito Tecnológico. Resultados alcanzados.

Fuente. GCBA, 2015.

c. Cambios en los criterios urbanísticos y en las normas de zonificación

En el año 2010 se sanciona la Ley N° 3516 que identifica la zona del Distrito Tecnológico como "Sub-área de desarrollo Prioritario N°1" (SaDT - Sub área Distrito Tecnológico). A partir de ello, en principio las empresas TIC afectadas por la Ley N° 2972/08 obtienen el uso conforme del suelo, que le permite realizar las construcciones y tramitar las habilitaciones con independencia del código de zonificación del suelo donde se instalen. La modificación de usos del suelo sólo corresponde exclusivamente a las industrias TIC; en tanto representa una clara medida de reordenamiento territorial de las actividades. Cualquier otra actividad productiva o comercial que procure aprovechar las oportunidades de la reactivación económica de la zona no podrá habilitar sus instalaciones por no poseer uso conforme a los permitidos por el nomenclador de la ley del distrito tecnológico.

En cuanto a la capacidad constructiva, se había ampliado el límite del FOT (Factor de Ocupación Total) en un 25% producto de la modificación al CPU del año 2.000, como ocurrió en

el resto del sur para las construcciones de uso residencial. La creación del DT termina de dar impulso a esa ampliación en la capacidad constructiva establecida ocho años antes, al extender la ampliación del FOT a las construcciones para uso productivo de las Industrias TIC y para el desarrollo de oficinas.

Este reordenamiento basado en la atracción de "industrias blandas" se complementa con una política de exclusión de las actividades logísticas y de transporte de carga pesada de la zona. Este recambio de usos permite la liberación de grandes lotes ocupados por grandes galpones y transportes de carga[153], que aumentan la oferta de suelo urbano disponible para promover la subdivisión de dichos lotes y generar espacios "work and live". El gobierno local prevé llevar adelante una renovación urbana signada por la mixtura de usos.

d. Generación de amenities e infraestructura de servicios en el entorno

Otro gran eje de acción corresponde a la promoción de amenidades al entorno, con el propósito de generar un "clima de negocios" más atractivo para las empresas. Esta perspectiva de acción comprende una fuerte intervención sobre el espacio público y alcanza a diversos aspectos como la accesibilidad y los espacios verdes y de esparcimiento.

Entre las intervenciones sobre el espacio público, también se destacan las reformas al Parque Patricios: su cerramiento; la puesta en valor de sus veredas y equipamientos lúdicos[154]; como así también el ordenamiento a través de un programa de Ferias Barriales (de la incipiente actividad de compra-venta de artículos nuevos y usados que venía desarrollándose informalmente en las inmediaciones del parque), constituyen las acciones de mejora del paisaje urbano. En cuanto a las mejoras sobre la vía pública, en la web del GCBA a diciembre de 2015 se listan los siguientes resultados: arbolado (832 unidades colocadas), alumbrado (496 luminarias nuevas), veredas (14.400 m2 arreglados) y bacheo y demarcación (3000 m2).

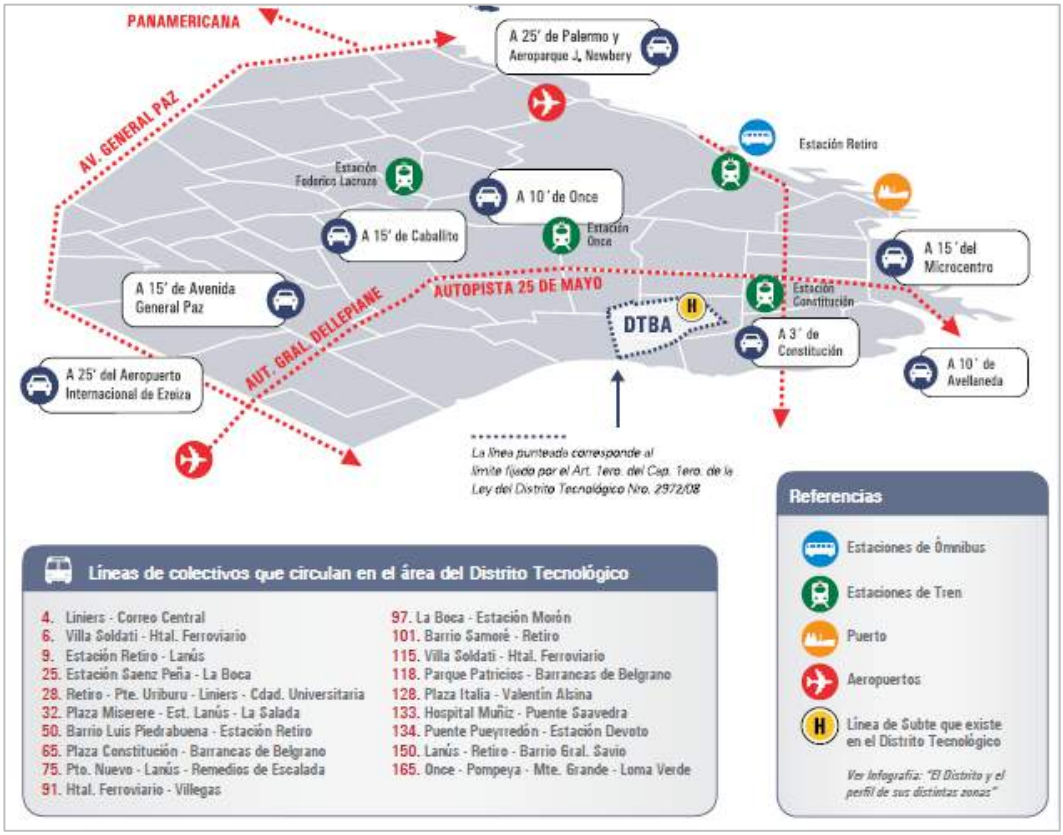
[153]Esta iniciativa de reordenamiento de las actividades logísticas se articula con la creación de un edificio que concentraría a todas las empresas transportistas y de carga de la Ciudad, denominado "Centro de Transferencias de Cargas Sur (CTCS)" en el barrio de Villa Lugano (Decreto n° 58/2013 – GCBA). En el Capítulo 6 se amplía sobre este punto, en alusión a los nuevos usos productivos de la zona.

[154] Según un informe del Ministerio de Desarrollo Económico denominado "Distrito Tecnológico 2008-2010", que el Centro de Atención Inversor entrega a las empresas interesadas en la zona, se detalla que la puesta en valor insumió, hasta enero de 2012, una inversión de 15 millones de pesos en la remoción de tierras, la parquización, reparación de 10.000 m2 de veredas internas, construcción de una cancha deportiva multipropósito, canchas de ping pong, juegos infantiles; así como la colocación de 100 luminarias, 190 bancos y decenas de cestos de basura.

La puesta en valor del parque responde a un objetivo estratégico ya que, se trata del pulmón verde del barrio – ubicado en una posición central dentro del DT-; y, por lo tanto, el nodo o eje central de la renovación urbana. Uno de los lemas que el GCBA identifica para el Distrito Tecnológico es "*Trabajar rodeado de espacios verdes y a pocos minutos del microcentro*". A su vez, se enmarca dentro de la estrategia de apalancamiento de inversiones privadas.

La instalación histórica de importantes hospitales ha hecho de la zona un punto de fuerte conexión con el resto de la Ciudad, ya que cuenta con numerosas líneas de colectivo que la conectan principalmente con el micro-centro de la ciudad; en segundo lugar con el resto del sur y en menor proporción con el norte y oeste de la ciudad[155]. Sin embargo, se impulsaron diferentes acciones que buscaron mejorar la accesibilidad de la zona (Fig. 27).

Figura 27. Plan de mejoras en la accesibilidad del DT.



Fuente. L. J. Ramos Broker Inmobiliarios, 2010

[155] Líneas de colectivos que conectan el Distrito Tecnológico: con el micro-centro (150, 75, 101, 28, 50, 118, 143, 9); con el sur (32, 6, 50, 143, 101); con el norte (133, 65, 23) y con el oeste (134).

El GCBA venía construyendo la línea H de subterráneos, que propone, al igual que la línea C, conectar el norte con el Sur de la Ciudad. En el marco del proyecto del DT se modificó el recorrido para que el Subterráneo cruzara el polígono de actuación. En el mes de octubre de 2011 se inauguró la Estación Parque Patricios (con boca directa en el Parque homónimo) y en Mayo de 2013, la estación Hospitales (sobre la calle Almafuerte). Asimismo, se organizó el sistema de carriles exclusivos para transportes públicos que el gobierno local ambiciosamente denomina Metrobus[156], sobre la Av. Brasil. En otra instancia se observa la construcción de bici-sendas, con conexiones principales a Constitución y al norte porteño.

e. Políticas de seguridad

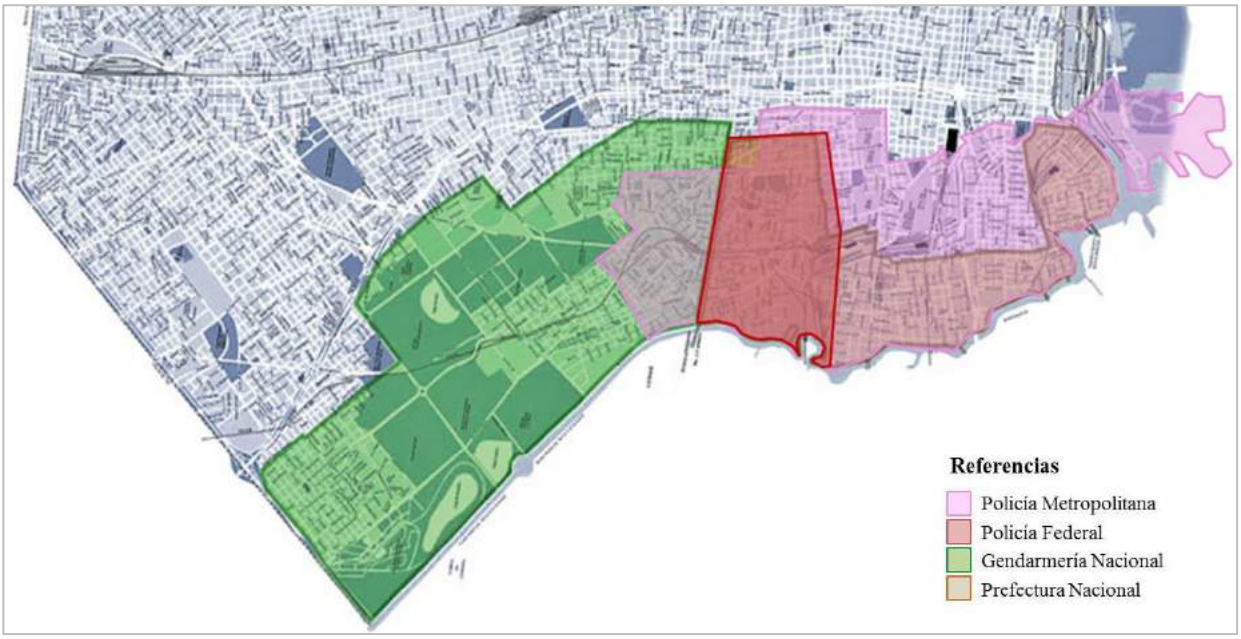
Entre los contenidos discursivos del Gobierno de la Ciudad respecto a la zona, predominan aquellos que contribuyeron a una significación del barrio como inseguro y desarticulado del flujo económico del centro de la ciudad, pese a ser contiguo al microcentro. En esta línea, las demandas de mayor seguridad fueron destacadas por la mayoría de los funcionarios como las principales entre "los vecinos" (en tanto constructo abstracto y homogeneizante).

Frente al presente diagnóstico, en el polígono del DT se observa una articulación conjunta y superpuesta de tres fuerzas de seguridad (Fig. 28). Según señalaba Pradilla Cobos en una entrevista realizada en 2015, la delimitación de estas áreas responde a un proceso de diferenciación social del espacio público que establece el estado dada su incapacidad para asegurar la seguridad en toda la ciudad. Esto contribuye a la fragmentación territorial y a la producción de desigualdad social en la zona.

Aún persiste un uso diurno de las nuevas dinámicas urbanas del barrio y, en correspondencia, las fuerzas de seguridad operan en gran medida de 8 a 18hs., localizadas en las principales arterias y avenidas (sobre todo en torno al Parque de los Patricios, donde se localiza la mayor cantidad de empresas nuevas). Por lo tanto, a esa primer fragmentación entre el polígono del DT y su entorno se le suma una fragmentación al interior de éste, entre las zonas más colonizadas por las inversiones de capital privadas; y se le suma una fragmentación social del "tipo de vecino" que merece ser cuidado.

[156] En alusión a las experiencias exitosas del servicio de BRT (Bus Rapid Transit) en Medellín, Colombia.

Figura 28. Polígonos de actuación de las fuerzas de seguridad que operan sobre el DT. Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Año 2015.



Fuente. Elaboración propia, 2015.
Nota. En el polígono del DT tienen influencia tres fuerzas de seguridad[157]

Otro elemento que contribuye a entender la diferenciación entre los vecinos que merecedores o no de los servicios de seguridad se encuentra en la forma en que ésta demanda se hace visible y se canaliza. Por ejemplo, desde el CAI se promueve la creación de "corredores seguros" a partir de un Plan de Seguridad para el distrito que implica mejora de veredas y luminarias y la instalación desde cámaras de vigilancia hasta pulsores anti-pánico. Estos corredores se establecen en conjunto con ciertos grupos de vecinos que son convocados (las mismas instituciones y comerciantes tradicionales con las que el CAI trabaja siempre). También son tratados en las reuniones de comisión del Consorcio de empresas tecnológicas del DT, denominado "GIGABA" (que fue creado por el GCBA para instrumentar la participación de las

[157] Por un lado, el área de influencia de la Comisaría 32 (sita en Av. Caseros 2724) que se encuentra delimitada por las calles Salcedo, Catamarca, Luna, Riachuelo, Av. Sáenz, Av. Boedo. Por otro lado, a partir de Julio de 2011 el Ministerio de Seguridad de la Nación implementa el Programa Cinturón Sur que consiste en el despliegue en el sur de la ciudad de Buenos Aires de 3000 efectivos y aproximadamente 300 vehículos (patrulleros, motocicletas, cuatriciclos, camiones, ambulancias) proporcionados por las fuerzas de la Gendarmería Nacional y la Prefectura Naval. Para el caso del área de estudio, condensa la intervención de gendarmería. Finalmente, en agosto de 2012 el Gobierno de la Ciudad inaugura la sede de la policía Metropolitana ubicada en Zabaleta 425 con competencia sobre toda la Comuna 4, que cuenta con 800 agentes y 35 móviles.

empresas en los asuntos del barrio). Con esta ecuación, vecinos tradicionales (propietarios y comerciantes) y empresas TIC son quienes tienen voz y voto en las políticas de seguridad.

La concentración territorializada de recursos de seguridad resulta clave porque, como será trabajado a continuación, posibilita el desarrollo de este "enclave de desarrollo" en cercanía a zonas consideradas "peligrosas". Mediante esta operatoria, el Estado "garantiza" la seguridad de nuevas tierras urbanas para incorporarlas al tejido valorizable. En particular la cercanía con las zonas estigmatizadas como las villas y asentamientos, contribuye a su valorización y a la generación de rentas de monopolio por un doble atributo: se trata de zonas "seguras" y escazas, justamente porque la proximidad a villas y asentamientos limita la posibilidad de ampliar su oferta.

Desde la iniciativa privada también se verifica la proliferación de cámaras y dispositivos de seguridad en las inmediaciones de los edificios TIC.

f. Tendido de fibra óptica

Finalmente, también se destaca otro tipo de accesibilidad, que tiene que ver con la conexión virtual de la ciudad con el mundo. Para ello, el GCBA impulsó en el año 2011 la Ley N° 3.875 de Promoción y estímulo Digital, conocida como Ley de Fibra Óptica. Ésta otorga beneficios a aquellas empresas que garanticen conectividad a partir del tendido de la fibra óptica o la instalación de los ductos subterráneos necesarios para que posteriormente se efectúe el tendido. La normativa establece beneficios en crédito fiscal por valor de $180 (y en los casos de PYMES este se incrementa en un 50%, quedando fijado en $270) a las empresas que efectúen o hayan efectuado las inversiones en conectividad en el DT a partir de la entrada en vigencia de la Ley que le dio origen al mismo, y en un plazo de hasta 2 años posteriores.

De esta manera, el gobierno local promueve las condiciones necesarias para que las empresas TIC funcionen, pero a la vez completa el circuito de beneficios transfiriendo recursos a otro sector de las empresas privadas: a las corporaciones prestadoras de Internet a gran escala como Metrotel, que pertenece al Grupo Roggio, a la estadounidense Global Crossing y a la argentina IPLAN. Esta medida termina representando una transferencia de recursos injustificada, ya que el tendido de fibra óptica se fomenta a través de la exención de ABL, Ingresos Brutos y Sellos que ya rige para las empresas tecnológicas que se radiquen en el distrito. Como ahí se concentrará un

polo de demanda del servicio, el subsidio a la oferta termina resultando redundante e innecesario.

Por otro lado, esta iniciativa resultó también polémica dado que la concesión de los créditos fiscales se aplican asimismo en retroactivo para empresas que hayan realizado inversiones previas, y este caso sólo aplica para la empresa Metrotel que pertenece al Grupo Roggio. Para colmo, Metrotel cuenta como pyme pese a formar parte de uno de los mayores conglomerados empresariales del país con lo cual obtiene el 50% adicional de beneficio (Bercovich, 2010).

La narrativa vinculada al tendido de fibra óptica ilustra la racionalidad de un Estado dirigido a facilitar la acumulación privada de capital: desde el momento en que es exigida como condición por parte de las empresas de tecnología para instalarse en el DT, el tendido apresurado por parte de Metrotel, la formalización de beneficios económicos y finalmente el reconocimiento retroactivo a esta empresa por su anticipación. Este caso, a su vez, ilustra un procedimiento de búsqueda de apalancamiento, que es replicado frente a otros casos y que lleva a que para mayo de 2014 en el Distrito se registrase una inversión pública superior a los U$S 260 millones[158], mientras que el desembolso de capital privado rondaba los U$S 200 millones[159].

g. Desarrollos inmobiliarios en predios públicos

Inicialmente en el polígono de actuación del DT se preveía la construcción de nuevos edificios que albergarían áreas gubernamentales. También se estimaba la instalación de la sede central del Banco Ciudad. No obstante, entre los proyectos y memorias difundidas originalmente, hasta los que finalmente resultaron concretados se perciben cambios y demoras que, en general, demarcan falta de planificación urbana y derivan en la sesión de tierras públicas a inversiones privadas. Sin embargo, estas iniciativas y proyectos operaron como palancas de inversiones, promesas que dinamizaron el mercado inmobiliario; fueron ampliamente difundidos a través de la web del Gobierno como por periódicos, revistas especializadas y sitios web.

En primer lugar, uno de los proyectos más difundidos y promocionados por el gobierno local era la creación del Centro Metropolitano de Tecnología (CMT). Abarcaba dos manzanas entre las

[158] Esto sin considerar la finalización de la obra del Edificio de Jefatura de Gobierno que en 2015 demandó 15 millones de pesos más a los 180 millones gastados con el presupuesto de 2010.

[159] Iprofesional.com, 19/05/2014: http://www.iprofesional.com/notas/186131-El-distrito-tecnolgico-ya-sum-a-casi-200-empresas-y-destacan-el-potencial-de-suba-del-metro-cuadrado [Consultado el 08/09/2016].

calles Uspallata, Lavarden, Pedro Chuto y Zabaleta, con la calle Los patos como arteria de conexión entre ambas (Fig. 29). Involucraba la construcción de espacios de oficinas para que funcione el CAI y el Consorcio de Industrias TIC "GigaBA", una sala de usos múltiples para que las empresas puedan realizar actividades especiales, capacitaciones y convenciones, y se presentaba como "centro emblemático para la prestación de servicios de Recursos Humanos orientados al Desarrollo Tecnológico".

Figura 29. Áreas de intervención del proyecto del Centro Metropolitano de Tecnología. DT.

Fuente. Delmo Grupo, 2015[160]

A su vez, el CMT se articulaba con las líneas de fomento al desarrollo educativo vinculado a la tecnología, previstas en la Ley Nº 2.972. Sentenciaba el Subsecretario de Industrias Creativas, Carlos Pirovano:

> *Se necesita la pata educativa. Es aquí donde la ciudad empuja un proyecto desde el gobierno con la ayuda de las empresas para atraer a la educación. El proyecto del CMT (Centro Metropolitano de Tecnología) busca crear en dos manzanas que pertenecen a la Ciudad de Buenos Aires un lugar emblemático donde concurran la academia, las Cámaras empresarias y el gobiernos para generar los bienes comunes que la industria necesita. Este lugar es un centro de promoción, difusión y servicio. (http://parquedelospatricios.blogspot.com.ar/2009/10/en-busca-de-la-pata-educativa-del.html)*

[160] Delmo Group [En línea], Año 2015: http://delmogroup.com/centro-metropolitano-de-tecnologia (Consulta: 28/09/2016)

A la luz de la experiencia sucesiva termina por demostrar que la manera de articular el CMT con el Plan Educativo quedó reducida a la cesión y venta de las tierras afectadas a entes privados. La cuadra sur fue cedida, operando bajo el Régimen de Iniciativa Privada, a las universidades ITBA, Salvador y CAECE; todas universidades vinculadas a la formación tecnológica, pero privadas. Asimismo, los terrenos de la cuadra donde originalmente funcionaron los Talleres del Gobierno de la Ciudad y el Ex Mercado de Huevos y se esperaba la construcción de las oficinas del CAI, fueron comprados por las empresas VISA y Banelco para el desarrollo de edificios de oficinas[161]. Todas estas gestiones fueron susceptibles de ser realizadas desde el ejecutivo, sin mediar controles por parte de la Legislatura porteña, gracias a la intervención de la Corporación Buenos Aires Sur que operó con contratos de fideicomiso: Mediante el Decreto 133/10 el Jefe de Gobierno transfiere las tierras a la CBAS, en el marco de difusión de los proyectos del CMT. Una vez que los terrenos afectados fueron propiedad de la CBAS, ésta los cedió a las Universidades privadas y los vendió a las empresas desarrolladores. En mayo de 2014 el legislador Marcelo Ramal presentó un pedido de informe sobre el proceso de transferencia de los mencionados activos que no fue contestado[162].

Esta operatoria también tiene implicancias políticas que van más allá de la cesión de tierras públicas. Ilustran sobre una forma de gestionar, basada en la concesión a privados de tareas que anteriormente desempeñaba el gobierno local, como el mantenimiento del mobiliario urbano que se realizaba en los Talleres Centrales que funcionaban en el predio en cuestión. Casi 140 trabajadores se empleaban allí.

Como contrapartida a los cambios en el proyecto de localizar las oficinas del CAI, el GCBA avanzó en la puesta en valor del predio donde funcionaba la confitería del Ex Zoológico del Sud, que anteriormente lo utilizaba el Ministerio de Espacio Público como depósito. Allí en el "Templete", como lo denominan los funcionarios del Gobierno, desde octubre de 2012 funciona una pequeña oficina del CAI y cuenta con un espacio abierto, un SUM. La obra de remodelación

[161] Llevando adelante estas obras está una desarrolladora multinacional de origen australiano para implementar en su conjunto un Master Plan que incluye, la peatonalización en un tramo la calle Los Patos, la recuperación del Ex Mercado de Huevos y Aves para la construcción de áreas de oficinas, la creación del Data Center del GCBA y la construcción de un estacionamiento subterráneo para 400 automóviles.

[162] Se trata del pedido de Informe N° 1250-D-2014 RAMAL – RESOLUCION (Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires (en línea), 26/05/2014: http://www.legislatura.gov.ar/assets/documentos/parlamentaria/RAL-10.pdf. Consulta: 20/09/2016).

constituye una puesta en valor del patrimonio histórico del barrio, en consonancia con las estrategias de marketing urbano.

En segundo lugar, otra experiencia de cambio de destino se verificó con el proyecto trunco del traslado de la sede administrativa del Banco Ciudad, que terminó por tener como destinatario a la Jefatura de Gobierno porteño. La llegada de dicho organismo tenía, según explicaban los funcionarios involucrados, una importancia estratégica: si bien no refiere directamente a las TICs, la actividad bancaria constituía un segmento esencial para fortalecer el desarrollo económico del sector. El edificio en cuestión, sito en Uspallata al 1300 (frente al Parque de los Patricios) es ilustrado como un ícono de la modernidad que conlleva el DT. Con un estilo arquitectónico sobrio, imponente y un diseño sustentable, se presenta como amigable con el entorno pero a la vez, emblemático (Fig. 30).

Finalmente este edificio icónico goza de la singularidad, o generalidad, de haberse construido bajo la dirección del Arq. Norman Foster, emblema mundial en el diseño de muchos de los artefactos de la globalización. Foster también diseñó la famosa torre de telecomunicación que posa sobre la Montaña de Collcerola, decorando el paisaje urbano del 22@ en Barcelona.

Figura 30. Imágenes de la nueva Jefatura de Gobierno.

Fuente. GCBA, 2015.

La producción de regionalidad, como sugiere Harvey (2004 y 2007), implica entonces un todo articulado de intereses sociales que exigen una mirada multiescalar. Exige atender a los procesos

macroeconómicos y estructurales del capitalismo global, a las políticas nacionales, pero también, al entramado de actores que motorizan los arreglos geográficos de la escala local. En esta línea, la extensa y detallada descripción acerca de las medidas que conforman el proyecto del DT, y en particular la manera en que se llevaron adelante, aportan a comprender que algunas claves del éxito alcanzado en términos de promoción de inversiones. Aspectos que hacen a la cotidianeidad de la gestión como los vínculos sociales de las autoridades que gobiernan y a las alianzas que se establecen con grupos del sector privado, parecen ser determinantes.

LAS TENDENCIAS DEL DT Y LOS SUPUESTOS DEL DESARROLLO. EL "KITSCH TECNOLÓGICO"

En los últimos años el GCBA implementa dos medidas que modifican el curso de desarrollo del Distrito Tecnológico, entendido como cluster orientado al sector de tecnología.

En primer lugar, en 2014 se aprueba la ley N° 5.234 que extiende los plazos de exención y beneficios a las empresas TIC, pero que a su vez amplía las actividades promovidas incluyendo a las vinculadas a la biotecnología, la nano ciencia y la robótica. Esto sucede luego de que el poder ejecutivo fracasara en la Legislatura en su propósito de aprobar un proyecto de creación de un "Distrito BIO"[163] en la Comuna 8, incluido dentro de una propuesta mayor denominada Plan Maestro de la Comuna 8. De la labor parlamentaria resultó una aprobación parcial de dicho Plan que dio creación al Distrito del Deporte. *"Habíamos planteado, si, una propuesta de creación del Distrito BIO…pero medio como que nadie entendió que era BIO…así que remontamos el barrilete y lo pusimos acá [en alusión al DT]…"(Carlos Pirovano, SS. De Inversiones – MDE – GCBA).*

Esta modificación normativa, ampliándose y extendiéndose el período de beneficios, contribuye a poner en cuestión la idea del efecto cluster. Por un lado se quita especificidad a la actividad tecnológica. Por otro, evidencia que aún es necesario prorrogar la extensión de beneficios fiscales para garantizar el crecimiento de nuevas empresas o incluso la permanencia de las existentes.

[163] En adición al Polo Farmacéutico ubicado en Villa Soldati, se preveía gestar un nuevo distrito que promoviese actividades científicas y tecnológicas como la nanociencia, la robótica, la biotecnología, entre otras.

En segundo lugar, el 1° de abril de 2015 en el edificio originalmente destinado a la sede Central del Banco Ciudad se trasladó la Jefatura de Gobierno promoviendo la creación del Centro Cívico Parque Patricios. Esto acontece a razón del conflicto por el Proyecto Centro Cívico de Barracas, que culminó con la represión por parte de la Policía Metropolitana a los vecinos, pacientes y profesionales del Hospital Neuro-psiquiátrico Borda que se oponían al proyecto. El conflicto tomó estado público con un rechazo generalizado, se realizaron sesiones especiales en la Legislatura porteña para evaluar un eventual juicio político a los funcionarios y la causa se judicializó. Frente a este escenario, el nuevo destino de la jefatura de Gobierno fue Parque Patricios. A su vez, esto se da dentro de un lineamiento general del Gobierno de la Ciudad de trasladar la mayoría de las sedes públicas administrativas a la zona sur[164].

Como una articulación de ambas operatorias, en 2015 se presenta el Proyecto de Nano – Centro en 19 ha. en torno a la nueva jefatura de Gobierno, entre las calles Caseros, Monteagudo, Cortejarena y Almafuerte, sobre los ejes principales de Uspallata y Atuel (Fig. 31).

Detrás de su ambiciosa denominación, el Nano centro consiste en la concentración en dicho polígono de diversos dispositivos urbanos (luminarias con energía eólica y solar, bicisendas, peatonales, paradas de Metrobus y subte línea H, semáforos, mapas y carteles inteligentes para no videntes, lienzos lavables para grafitis, “Campus Centro Cívico” y “CampusTech”) que se articularían con nuevas empresas e instituciones vinculadas a la ciencia (desarrollos científicos tecnológicos, centros de Innovación abierta, laboratorios de fabricación digital).

[164] En 2011 el parte del Ministerio de Desarrollo Social se trasladó a un nuevo edificio cito en la calle Mexico 1661, en el barrio de Congreso. En 2016 el Ministerio de Desarrollo Urbano se trasladó al edificio perteneciente a la ex fábrica Canale, frente al Parque Lezama.

Figura 31. Mapa del Proyecto Nano Centro. Barrio Parque Patricios.

Fuente. GCBA, 2015

En cuanto al futuro del Distrito Tecnológico, uno de los funcionarios entrevistados señalaba una tendencial orientación a convertirse, en general en todos los distritos, en nodos de conocimiento y creatividad, que alberguen población vinculada a ese tipo de actividades:

> *Yo creo que, en general todos estos distritos, van a ir, cada vez más, convirtiéndose en espacios de innovación… independientemente de la temática que sigan. Por supuesto, el audiovisual, el tecnológico y el del diseño son distritos que tienen un componente de innovación muy fuerte y constantemente se le agregan nuevas acciones, nuevos beneficios, nuevas posibilidades…yo creo que van a ir convirtiéndose en grandes laboratorios, grandes nodos de innovación, muy pegados al mundo de la academia, de la investigación… yo creo que van hacia ahí…y van a ser desde el punto de vista urbano espacios interesantes para vivir porque hoy son espacios que tienen mucho espacio verde, que tienen mucho aire, son de fácil acceso…algunos más que otros…y todo esto los va a ser interesantes para vivir, en general… independientemente del mundo de la innovación (Damián Specter, Director General de Promoción de las inversiones, MDE – GCBA)*

En esta visión de futuro sobresalen expectativas de procesos de invasión – sucesión que involucran el desplazamiento de población de mayor nivel adquisitivo respecto de la histórica del barrio. Al tiempo que los programas y acciones de inclusión social y laboral que se incluyen dentro del DT, no representan más que intervenciones aisladas de escaso impacto sobre el grueso de la población que comienza a verse excluida, tanto de los circuitos económicos, como de su hábitat a razón de los procesos de valorización inmobiliaria (aspecto que será trabajado en el Capítulo siguiente).

Luego, en cuanto a las tendencias de crecimiento y las necesidades que desde el CAI identificaban, este mismo funcionario señalaba:

> *…Las primeras necesidades tenían que ver con la seguridad y con el transporte…que fueron solucionándose (…) hoy, la oportunidad es para los servicios…pero bueno, tenemos un área específica que se está ocupando de ese tema…y la de mañana, van a tener que ver con lo residencial. Porque seguro los chicos de las universidades se van a querer mudar en la zona…porque les va a gustar, porque va a tener onda…pero hoy no es una necesidad del desarrollo urbano la residencialización… eso va a ser posterior…que no te mate la ansiedad. (Damián Specter, Director General de Promoción de las inversiones, MDE – GCBA)*

A su vez, otro funcionario indicaba respecto de la predominancia de uso diurno que aún se da en el Distrito:

> *Es un uso diurno…pero con la universidad eso va a ir cambiando. Porque los chicos van a estar hasta más tarde y de ahí, se van a ir instalando el barcito, el after…y te lleva a decir… bueno, trabajo acá, estudio acá, quiero vivir acá.*

En relación a estas temáticas, emerge el interrogante respecto de las racionalidades políticas presentes en los discursos de las autoridades, en torno a la noción de "desarrollo": ¿qué debe hacer el Estado para lograr el desarrollo de Buenos Aires y cómo el DT responde a esos objetivos? Por su parte, Socoloff et. al (2012) señalan que "el rol activo y permanente asignado al Estado parece ser el de promover "enclaves de desarrollo", como estrategia conducente justamente al "desarrollo económico" con "derrame" en el "desarrollo social". Se promueven inversiones de fuerte componente especulativo basadas en un pacto implícito donde el Estado genera las condiciones necesarias para que el capital privado invierta en ellas, con el supuesto propósito de impulsar una actividad productiva que represente un desarrollo general a la zona (Harvey, 1989). El estado, de esta manera, se propone como protector de estos enclaves de los avatares y "riesgos de la economía" (asegurando rentabilidad a través de la transferencia de recursos

públicos, escasez y capacitación de la mano de obra, etc), así como de los "riesgos sociales" (principalmente el "problema de la inseguridad").

Existe una exacerbación estética por configurar al DT al estilo Silicon Valley, como un área exenta de inseguridad, donde los nuevos prototipos de trabajadores creativos circulan y consumen el espacio público con la lógica de la acumulación capitalista. La estrategia de atracción de inversiones asume la forma de un "kitsch tecnológico" exacerbando a la "economía creativa"; negando la identidad y las particularidades de la actividad cultural, local y mundana del barrio. Tal cual lo describe Milan Kundera (1982) en relación al Kitsch soviético: las fuerzas soviéticas que ocupan Praga buscan la producción de un ideal estético donde el acuerdo categórico con el ser define un mundo en el que se niega lo feo, lo antiestético, lo mundano, lo inmundo. De manera semejante, el ideal estético que desde el gobierno local se describe, bosqueja un paisaje urbano joven, creativo, hípster, chic. Responden, todos estos, a mecanismos que buscan sintetizar el territorio en un formato universal e intercambiable: igualar las condiciones de acumulación.

Este rumbo de crecimiento económico fijado para el territorio implica, también, puntos de ruptura para pensar la producción de los patrones de desigualdad socio-espacial de la Ciudad. Como una profundización de las políticas urbanas de los noventa que proponían "incorporar el sur al norte", el accionar del Estado en el territorio como facilitador de la realización capitalista se dirige hacia la conformación de estos "enclaves de desarrollo" que contrastan con el entorno inmediato donde se localizan. Consecuentemente, desde el punto de vista de la composición cuantitativa y cualitativa de los sub-espacios, a lo largo de toda la zona sur se configura un mapa de zonas iluminadas y zonas opacas (Santos, 1993); zonas de intervención pública prioritaria y zonas relegadas.

Finalmente, estas nuevas iniciativas sobre el territorio del DT ponen de manifiesto también una forma especial de concebir el desarrollo económico de la Ciudad en general. Las claves de este desarrollo estriban en la competencia interurbana por la atracción de capital global a partir del fomento de actividades que se presumen de vanguardia. Para ello, el gobierno local debe tornar lo más rentable posible a las inversiones y, para eso, debe bajar los costos (como, por ejemplo, a partir de las exenciones y beneficios impositivos). A su vez, el gobierno local busca la

formación de recursos humanos altamente capacitados; desconociendo las posibilidades efectivas que realmente ofrece el entramado productivo local.

La dirección que toma el Distrito Tecnológico, por lo tanto, termina por ser comprendida dentro de un marco ideológico que busca un desarrollo de país siguiendo un proyecto rentable para pocos, y no inclusivo. Busca la intensificación de la composición orgánica del capital: "agregar valor", como sentencian los funcionarios al gobierno. Sin embargo la tendencia es hacia la reducción progresiva de la mano de obra y a la conformación de una "terciarización espuria" (Márquez López y Pradilla, 2015) alimentada por el aumento de una masa de sobrepoblación relativa en las ciudades que sobrevive de actividades informales de muy baja productividad, es decir: del rebusque. Se trata de un proyecto de desarrollo económico que tiene sustento en la negación de la condición capitalista dependiente de las economías locales y de la debilidad de las fuerzas productivas que operan.

Coraggio (2004) interpreta estas recetas de desarrollo exógeno y desde arriba como un programa economicista, pro capital monopólico y antisocial. Bajar más los costos de producción en nuestros países implica más flexibilización laboral, más precariedad del trabajo, mayor baja de salarios, pérdida de otros derechos humanos, incapacidad directa e indirecta para recaudar por parte de los municipios y, por lo tanto, falta de recursos para atender a las necesidades que el mercado no satisface. Incluso, una vez que el capital invierte y se instala en el territorio, no hay certidumbre de que se fije en el lugar (p. 258-260). En relación al modelo de Distritos Creativos, una vez que culmine el plazo fijado para las exenciones y con interrogantes sobre la generación del esperado "efecto cluster", no hay certezas en que las empresas promovidas permanezcan en los barrios.

CAPÍTULO 5

CAMBIOS SOBRE EL ENTORNO CONSTRUIDO Y NUEVAS DINÁMICAS DE PRODUCCIÓN

Cuando lo diseñamos, Lostri [sub. Sec. De Planeamiento Urbano del GCBA]
planteó el DT desde Caseros para abajo.
Cuando lo recorrimos dijimos, vamos a darle lo de arriba también…
Varios desarrolladores me dijeron, "pero si esta parte está bárbara
…es que para el desarrollo urbano, esta parte está de más
[en alusión a la zona al norte de la Av. Caseros]"…
pero para atraer la industria esta parte es necesaria, porque esta parte estaba consolidada.
Es el entorno del Bernasconi, es una linda zona. Si vos tenés una industria que no quiere comprar, que no quiere
hacer un negocio inmobiliario…
quiere mudarse a disfrutar de los beneficios…
por eso yo necesito alguien que venga antes de que se desarrolle,
para que después el desarrollador tenga un sector de desarrollo…
y después necesito otro sector, para que el especulador pise…
y que esto lleve su tiempo…
entonces lo diseñamos con 3 sectores".

(Carlos Pirovano, Subsecretario de Inversiones – MDE – GCBA, 2015)

PRESENTACIÓN

El presente capítulo centra el abordaje en las transformaciones sobre el entorno físico del barrio que tienen lugar a partir de la creación del Distrito Tecnológico. Adelantándose a los resultados se identifican nuevas dinámicas de producción urbana, enmarcados dentro de una tendencia mayor, de progresiva mercantilización en los procesos de urbanización. Esta perspectiva de abordaje lleva a entender la producción del espacio urbano del DT como una dimensión económica dentro del proceso de acumulación, y no sólo como una condición para la misma (Alessandri Carlos, 2008: 8). Se reconoce un avance incipiente de las lógicas de acumulación especulativas y financieras sobre los negocios inmobiliarios. Dinámica de valorización que cobra sentido a la luz del progresivo avance de la economía financiera por sobre la economía real (Chesnais, 2004) que con diferente intensidad, características y matices ha impactado en las grandes aglomeraciones urbanas de Latinoamérica (De Mattos, 2015; Ciccolella, 1999 y 2009; Daher, 2013).

A continuación, en primer lugar se establece una descripción de las transformaciones en el desarrollo urbano del DT, cuáles son las nuevas características constructivas, hacia quienes están dirigidas, quienes son los actores que intervienen y cómo lo hacen. Nuevamente, se ve manifestado el concepto de la *regionalidad* atendiendo a la articulación que entablan actores inmobiliarios, gobierno local y empresas TIC, para incorporar al barrio una nueva dinámica de acumulación. El diseño metodológico para la realización de este punto implicó un relevamiento sobre el estado de la construcción y el mercado inmobiliario en el polígono del DT: recorrida y registro fotográfico[165], entrevistas a inmobiliarias, a empresas de tecnología, relevamiento de notas periodísticas sobre desarrollos en la zona y sistematización de resultados.

Posteriormente, se indaga acerca de las consecuencias sociales que se derivan de estas nuevas dinámicas de urbanización, enfatizando en la relación que se establece entre la nueva forma de producir ciudad y desigualdad socio-espacial. Para esto se incorporan perspectivas teóricas sobre la renta urbana, en articulación con las teorías del desarrollo geográfico desigual.

[165] El registro fotográfico se llevó adelante en dos momentos diferentes: Un relevamiento inicial en julio de 2013 y otro posterior a finales de 2015. Este ejercicio permitió captar dos momentos secuenciales dentro del proceso de valorización: la venta de lotes y la edificación de nuevas obras.

Las diferencias de renta juegan un factor muy importante en la reproducción de la división social del espacio.

CARACTERIZACIÓN DEL PERFIL URBANO DEL BARRIO DEL DT

Las condiciones previas

El proceso de urbanización del barrio se dio, como en la mayoría de los barrios porteños, en torno al desarrollo de los sistemas de comunicación y transporte (el ferrocarril y el tranvía, primeramente de tracción a sangre). Sin embargo, también se han advertido algunos aspectos específicos que definieron de modo particular el desarrollo urbano de la zona; definido, por un lado, como un paseo de los patricios y, por el otro, como un barrio obrero modelo.

En sus comienzos, la actividad matarife, el basural y la quema determinaron condiciones ambientales muy deficitarias en la zona e impulsaron una dinámica social vinculada a ello. Por un lado, el "Barrio de las Ranas" se hallaba en las inmediaciones del basurero y la quema municipal, conocido como "la Quema", que se convertiría en un icono de la identidad barrial. El basural y la quema eran la fuente de sustento de estos sectores marginados, que vivían de la recolección y del reciclado informal de residuos, dando origen a la voz "cirujas" y "quemeros" (Llanes, 1974). Por el otro, hacia 1872 y luego de las irrupciones de epidemias se resuelve trasladar el matadero municipal desde el triángulo conformado entre Caseros y Amancio Alcorta (actual Plaza España) hasta la zona de Caseros y Monteagudo (actual Parque de los Patricios), buscando bajo criterios higienistas, distanciar las actividades matarifes de las propias del Cementerio del Sur (sito en la actual Plaza Ameghino) (Malbrán y Lanza, 1997). El funcionamiento del Matadero del Sud fue breve ya que en 1902 se relocalizó hacia la zona de Nueva Chicago, buscando una zona más periférica. No obstante bastó para marcar una identidad en la memoria de sus habitantes, al convertirse de manera directa o indirecta en la fuente de subsistencia de los habitantes de la zona (Fig. 32).

Funcionaron importantes establecimientos industriales de actividades conexas al matarife como curtiembres (por ejemplo, la Franco Argentina, que empleaba alrededor de 1500 personas), jabonerías (como la Jabonería Seeber), fábricas de velas, a las que se le sumaron

hornos de ladrillo y tejas, fábricas de bolsas, cigarrillos, entre otros (USIT; 2008). Posteriormente, la actividad industrial se fue diversificando, radicando industrias de distintas ramas productivas: gráficas (imprentas y papeleras), químicas, metalúrgicas y metalmecánicas. Se difundieron las tornerías, las prensas de hojalata, las fábricas de bulones y tornillos, las forjas y las fundiciones de estaño (Gretel Thomasz, 2010: P. 13)

Figura 32. Matadero del Sud en el actual Parque de los Patricios.

Fuente. Samuel Rimathé, 1895.
Nota. Corresponde al predio ubicado algo al sudoeste de los Corrales Viejos, donde hoy está el parque Patricios. Las instalaciones se inauguraron en 1872 y estuvieron en uso hasta 1902.

La ubicación del barrio, a pesar de ser periférica al centro tradicional de la ciudad, tomó un carácter estratégico, por su cercanía con la zona portuaria y por estar atravesado por el camino al Paso de Burgos (hoy Av. Amancio Alcorta), que reunía el tráfico de los partidos del sudoeste de la provincia (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011). Esto ameritó que años después se instalaran importantes edificios públicos como el Hospital Muñiz (1882), la Cárcel de Parque Patricios (1877), el arsenal Principal de Guerra "Estéban de Luca" que incluía grandes talleres (1885), el hospital militar central (1889), la Maternidad Sardá (1935); y el Instituto Bernasconi (1929), entre otros.

El proceso de urbanización inicial vinculado a este perfil industrial imprimió las características urbanísticas que definen al barrio en la actualidad, como la conformación de áreas de grandes lotes en los que se construyeron grandes galpones y edificios productivos. En esta línea, los

pobladores históricos fueron trabajadores de las actividades de la misma zona, por lo que las modalidades edilicias corresponden a viviendas de bajo costo, aunque no necesariamente de mala calidad. A diferencia de otros barrios del sur, más cercanos al puerto (principal fuente de trabajo de los recién llegados), Parque de los Patricios no se caracterizó por una presencia importante de conventillos o casas de alquiler, viviendas mucho más frecuentes en San Telmo, Barracas y, fundamentalmente, La Boca (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011). Consecuentemente, se trata de construcciones que han perdurado frente a las tendencias de renovación del stock edilicio de las áreas más céntricas, aunque no se trata de viviendas de valor arquitectónico o patrimonial[166].

A inicios de la década del 60 se establecen normativas ambientales que prohíben la incineración y la expulsión de vertidos y de gases. Esto genera desocupación y simultáneamente comienza la despoblación del área. En paralelo, los servicios que asistían a las curtiembres, como los bares y restaurantes, se ven afectados y desactivados. Según señala el Ing. Manuel Vila, presidente de la ONG "Foro de la Memoria de Parque Patricios", quién es un estudioso de la historia del barrio y fue oportunamente entrevistado:

> *Desde la década del 60, la zona comienza a observar un proceso de degradación, sobre todo desde la Av. Caseros hasta Amancio Alcorta. El nivel de trabajo era importante y demandaba mucha mano de obra, con lo cual había una actividad residencial vinculada a esas industrias. Pero había un nivel de contaminación importante. Muchas de las curtiembres trabajaba con un sistema de derrames directos a la red cloacal…incluso la industria del curtido es muy contaminante porque si se mezclan dos líquidos con los que tratan las pieles, se produce cianuro. El nivel de contaminación de los vertidos es muy importante (Manuel Vila, Presidente del Foro de la Memoria de parque de los Patricios).*

Avanzando en el tiempo, la modificación del Código de Planeamiento Urbano de 1977 también incidió en este proceso de degradación. Tendiente a limitar los usos industriales y favorecer la residencialización del barrio, no produjo una mejora sustancial en el bienestar de sus habitantes. No obstante, cuarenta años después de aprobada la normativa no se alcanzó un desarrollo residencial notable ni de otras actividades económicas, provocando el aumento de los terrenos vacantes. Las inversiones industriales se mantuvieron en bajos niveles, algunas fábricas

[166] Igualmente se identifican algunas construcciones de finales de 1800 con valor patrimonial, como la sede donde funcionan el Foro de la Memoria y la Cámara de comerciantes de PP.

decidieron mudar sus instalaciones, dejando lugar en cambio a actividades menos productivas, con una utilización menos intensiva del suelo y de las potencialidades fabriles del barrio (USIT, 2008).

Por último, otra dinámica productiva que incide fuertemente sobre las características urbanísticas del territorio remite a la actividad logística y de transporte de cargas. Por una reglamentación permisiva aplicada en 1977, las empresas de transportes de carga se expandieron en la zona a lo largo de las avenidas Amancio Alcorta y Vélez Sarsfield, que funcionan como un corredor de circulación de vehículos de gran tonelaje (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011, p. 98). No obstante, como será detallado a continuación, en la actualidad son objeto de una política de reordenamiento y relocalización, que implica la liberación al mercado de los lotes afectados a la actividad.

El resultado de este proceso sobre las características urbanas del barrio es la consolidación de una arquitectura blanda que posibilita la renovación (a razón de la pluralidad de lotes de grandes dimensiones: terrenos, galpones, antiguas fábricas en desuso y viviendas viejas sin valor patrimonial (Figs. 33 y 34). Hasta el momento, en la zona ocurría lo que sostenía Álvarez de Celis (2005) para muchas áreas del sur de la ciudad: "*el valor de suelo mostraría la dicotomía entre el uso actual y los usos esperados, lo que en definitiva estaría provocando una parálisis de la actividad y el congelamiento de las inversiones en la zona*" (p. 5). Por lo tanto, es a partir de la definición de una nueva actividad productiva compatible con los usos residenciales y demandante de nuevos bienes inmuebles, que cesa este compás de espera de los inversores y se destraba el estado de parálisis del mercado inmobiliario. Las empresas de tecnología, más cercanas a una actividad de oficina que al uso típico industrial, permiten los usos mixtos, incluso un mismo edificio puede recuperar conceptos de "*work & live*".

Figura 33. Imágenes de lotes sujetos a renovación urbana en el polígono del DT.

Fuente. Fotografías de la autora. Año 2013

Figura 34. Imágenes de lotes sujetos a renovación urbana en el polígono del DT.

Fuente. Fotografías de la autora. Año 2013

Reconversión de la infraestructura urbana obsoleta

La reactivación del mercado inmobiliario, tal cómo era presumible, respondió a la formación de una demanda efectiva ejercida desde las empresas TIC que buscaban asentarse en el lugar, rápidamente y a bajo costo. Es decir, fue a fuerza de la necesidad de las nuevas empresas por asentarse para percibir los beneficios, que comenzó a activarse el proceso de renovación.

Una entrevistada comentó su experiencia sobre los procesos de radicación en el DT que llevó adelante en dos oportunidades, como empleada en dos empresas TIC distintas. Inicialmente, trabajando para una pyme, que fue una de las primeras en llegar al distrito y luego se fundió. Recuerda que uno de los directores socios de esa empresa, tenía contactos y conocidos dentro del GCBA y sabía sobre el proyecto de ley:

> *Me acuerdo que nos tomaron un taxi con mi jefe y vinimos a conocer la zona. Pero no había nada, no estaba preparada para las empresas… incluso la zonificación de la zona no estaba preparada para ser locales de oficina. Porque son todos locales comerciales…entonces tuvo que haber un cambio en lo que son las codificaciones de las habilitaciones. Incluso después de que remodelamos un local y nos instalamos, esa oficina estaba incluida dentro del recorrido para promocionar el Distrito que hacía el CAI con posibles inversores. Como oficina modelo de que, frente a la falta de inmuebles, se podían remodelar otros espacios (Mariela, 35 años. Gerente de RRHH de empresa TIC).*

Años después, ya como empleada de otra empresa, la entrevistada debió asistir a la compañía en la detección de un nuevo lugar dentro del DT y recuerda que, en esa nueva oportunidad (año 2013) ya había mayor oferta de oficinas, pero sus precios eran excesivos:

> *…y cuando empezamos en la búsqueda de una oficina nueva, ya había inmuebles acá en la zona preparados. De hecho, ya hay varios: hay en Rondeau, cerca de Jujuy; sobre Jujuy está Despegar.com; sobre Patagones hay otro…o sea, como que vimos edificios…el problema estaba en que nosotros queríamos alquilar y en la mayoría de los casos había que hacer importantes reformas que nos insumían una inversión inicial que considerábamos innecesaria, siendo que íbamos a alquilar (Mariela, 35 años. Gerente de RRHH de empresa TIC).*

En efecto, esta reconversión del perfil productivo de la zona se lleva adelante, más que por el aprovechamiento de la infraestructura urbana existente (galpones, fábricas) a partir de obras de remodelación; por el avance constructivo en obras nuevas. Lo que implica procesos de densificación y verticalización (limitada a las posibilidades que establece la zonificación del área). Según se constata en el gráfico de la Figura 35, entre 2001 y 2012 el barrio de Parque Patricios constata la mayor pendiente potencial en cuanto a superficie construida, en comparación con la

Ciudad en general y con la zona Sur, en particular. Asimismo, el gráfico de la Figura 36 evidencia que de ese avance constructivo, la mayor proporción de m^2 corresponde a los usos no residenciales.

Figura 35. Evolución de la superficie construida en Parque Patricios, zona sur y CABA. Años 2001-2012.
Fuente. Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

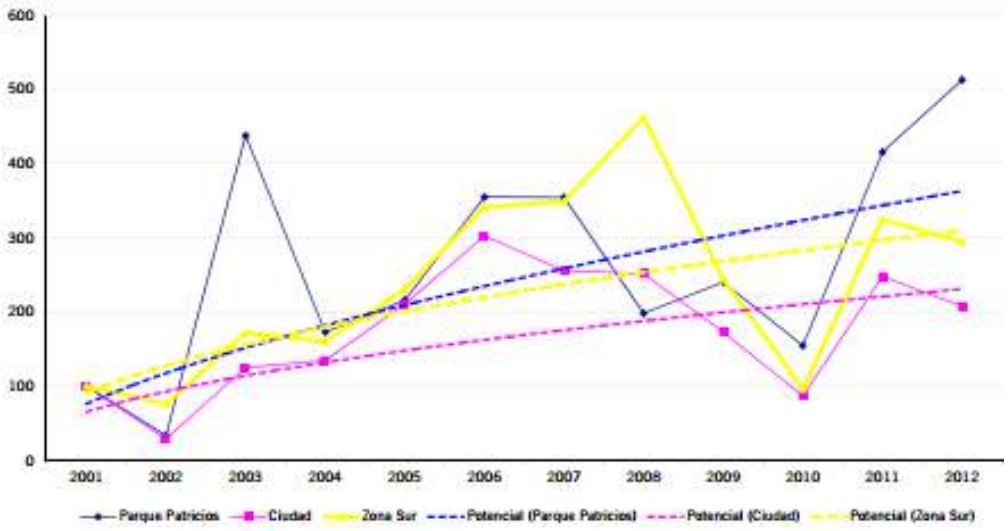
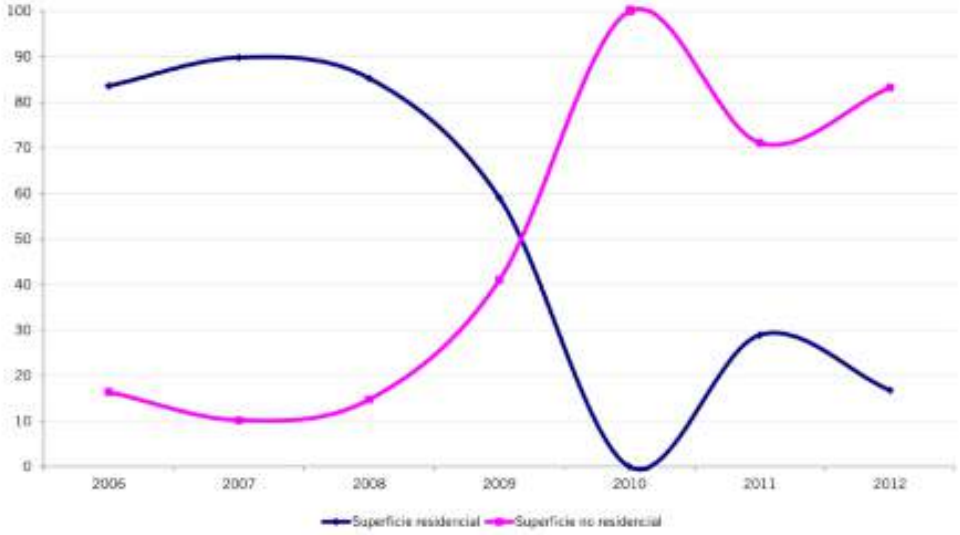


Figura 36. Evolución de la superficie construida en Parque Patricios según uso. Años 2006-2012.
Fuente. Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA



El avance de los usos corporativos implica tambien el desarrollo de dinámicas urbanas asociadas a la centralidad y, en efecto, los funcionarios del GCBA enmarcan este proyecto como una propuesta de generación de nuevas centralidades. En este sentido, la agenda de las transformaciones estaría marcando la necesidad de nuevos y más servicios: lugares donde la nueva gente pueda salir a almorzar, un bar, recreaciones, comprar insumos de oficina, artículos personales, entre otros. Este rumbo en el desarrollo del barrio fue identificado por la mayorìa de los funcionarios entrevistados, que destacaban las oportunidades económicas que esto traería al barrio han sido entrevistados: "Minimizar las externalidades negativas y maximizar las externalidades positivas"… Bajo ese esquema, el por entonces Subsecretario de Planeamiento Estratégico del GCBA señalaba las normativas de rechazo a la creación de bares dentro de las plantas o emprendimientos industriales como una diferenciación respecto al modelo de arquitectura productiva de los noventa (que él denomina "*countries industriales*"). Luego reconoce:

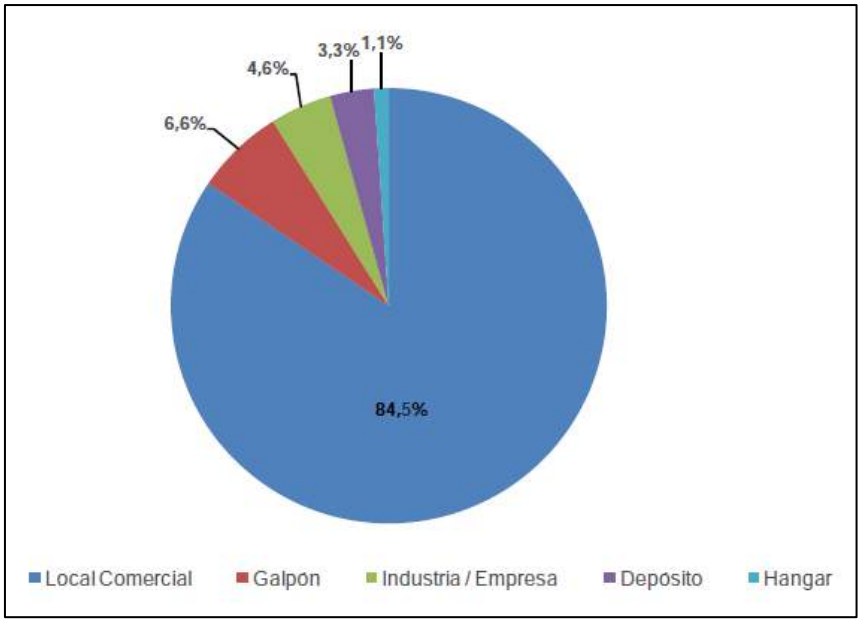
> *…en el DT, no. Se buscó que la gente circule por la calle"…y eso hace que se generen un montón de externalidades positivas (…) "Vos calculá, 1500 x un almuerzo que puede salir, ¿$50?... si vos eso lo multiplicas por los 1500 ñatos de jefatura de Gobierno que se instala en Parque Patricios, cuánta plata estás dejando en el barrio... y dónde estaba esa gente, en el microcentro… (SS. de Planeamiento Urbano, MDU - GCBA)*

Los beneficios al barrio, según el esquema de maximización de las externalidades positivas, estaría garantizado por el desarrollo de una diversa gama de actividades conexas y subsidiarias al sector TIC. En concordancia, en las recorridas por el polígono y en las entrevistas ha quedado evidenciado tanto la insuficiencia del sector de servicios, como el desarrollo incipiente de la oferta gastronómica, por ejemplo. No obstante, también se observaron casos de lotes en obra para edificios corporativos, donde antes funcionaban casas de comidas y bares. Asimismo, en el informe de Auditoría (Sindicatura de la GCBA, 2013) se indica una reducción en el número de restorantes, bares, cafés y casas de comida, desde junio de 2011 a marzo de 2013. Dentro de esta larga marcha de transformaciones, la iniciativa más reciente está dada por proyectos de localización de *food trucks* sobre la plazoleta Pastor de Luca. Quienes gestionan este tipo de comercios no pertenecen al barrio y ejercen una competencia desigual con los comercios tradicionales que deben soportar mayores costos fijos.

Consecuentemente, a medida que el desarrollo urbano avanza con tendencias de centralidad y *boom* inmobiliario; se desarticula el entramado de comercios y servicios típicos del barrio. Se trata, por lo tanto, de dos dinámicas urbanas en disputa que suponen dos modelos de centralidad o subcentralidad diferentes. Tal como sucede en muchos cascos históricos de grandes ciudades latinoamericanas como México, Bogotá, Salvador de Bahía o Santiago de Chile, la vida urbana barrial y tradicional se ve subordinada al uso comercial, lúdico y estético (Hidalgo, 2010; Janoschka, 2011)

Finalmente, pese a las restricciones del marco normativo que impulsó un proceso de desarticulación productiva, la zona aún concentra muchos establecimientos industriales o pequeñas unidades manufactureras[167]. Por ejemplo, hacia el año 2011 la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA llevó a cabo un relevamiento en el polígono sobre las tipologías de lotes vacantes, encontrando que en su mayoría (el 84,5%) se correspondía a locales comerciales, mientras que los Galpones, edificios industriales y depósitos no alcanzabas el 15% (Fig. 37).

Figura 37. Establecimientos ocupados por tipología. Distrito tecnológico. CABA. Junio 2011



Fuente. CEDEM. Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda – GCBA)

[167] Papelera Sarandí, Muresco (fábrica de papel decorativo y empapelados), ESTISOL (industria de telgopor), Camozzi, (de automatización industrial); ESLAVON (construcción de canchas de césped sintético).poner más

Por último, la imagen final (Fig. 38) sintetiza la articulación algunas de las relaciones de producción y reproducción más representativas del barrio. Conjuga muchos de los aspectos característicos del barrio, en un contexto de cambio y renovación: Al frente el transporte logístico saliendo del galpón, establecimiento que se encuentra integrado a un edificio que tiene un uso residencial en la parte superior y en la PB un local, cerrado. Detrás del inmueble se observa una obra en construcción que en realidad se encuentra localizada a la vuelta de la manzana, con frente en la Av. Almafuerte. Esta corresponde a DATASTAR, una empresa de tecnología que invierte en el DT para localizarse. De fondo a estos dos elementos se observa un complejo de viviendas residenciales característico del barrio.

Figura 38. Esquina del barrio del DT donde se visualizan una empresa logística, una obra en construcción y un gran complejo de viviendas.

Fuente. Fotografía de la autora. Año 2015

Caracterización del desarrollo urbano según sectores

Si bien el polígono del DT abarca tres barrios (Boedo, Nueva Pompeya y Parque Patricios) no se distinguen diferencias entre estos dado que comparten muchas de las características y aspectos funcionales[168]. La heterogeneidad al interior del polígono responde, más bien, a barreras arquitectónicas y características topográficas o morfológicas que sirvieron de base a procesos de urbanización diferentes, que por su parte impactaron de una manera diferencial en el mercado de tierras. Por ejemplo, los valores promedio del m^2 en el extremo norte del Distrito alcanzan los $2.300, mientras que en el extremo sur apenas superan los U$S 1.100 (Fig. 39).

La principal diferenciación queda establecida por la Av. Caseros, que desde el inicio operó como una barrera: hacia el sur, la depresión originada por la pendiente de las barrancas del Riachuelo, definía la zona como inundable, de poco valor agropecuario y escasa población; hacia el norte, los terrenos más elevados que posibilitaron el establecimiento de hornos de ladrillos, de tejas y quintas proveedoras de alimentos y leña (Cutolo, 1998). Esta diferencia se sostiene aún hoy en el imaginario de sus habitantes (aspecto que será profundizado en el Capítulo 6).

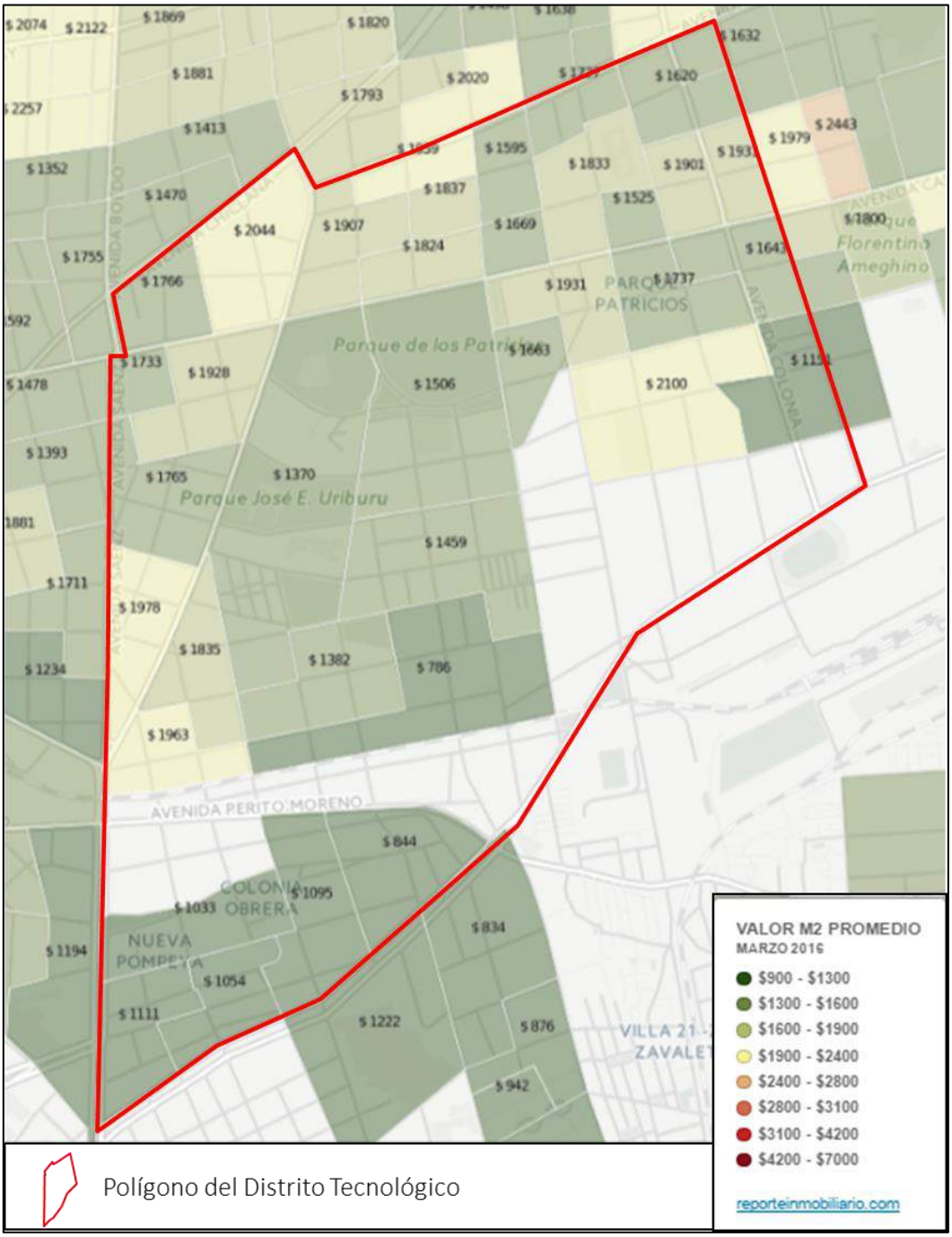
En efecto las características constructivas de las residencias son de mejor calidad hacia el norte que hacia el sur y a su vez cuenta con los dos hitos urbanísticos que motivaron el orgullo de los antiguos moradores del barrio: el Parque de los Patricios[169] y el Instituto Félix Bernasconi[170].

[168] Por ejemplo, desde los comienzos tanto Parque Patricios como Nueva Pompeya eran denominados "barrio de las Ranas", por el carácter inundable de sus tierras. A su vez, el pequeño segmento sur del barrio de Boedo comparte las características urbanas que se derivan del corredor de la Av. Caseros.

[169] Precisamente, da nombre al barrio. Diseñado por el paisajista Carlos Thays (1849-1934) fue inaugurado en 1902, en las inmediaciones donde funcionó el antiguo matadero municipal. Con una extensión de alrededor de 100.000 metros cuadrados, contó también con un zoológico, el Zoológico del Sud (fundado en 1915 por Clemente Onelli) y con un jardín botánico.

[170] Es un edificio arquitectónicamente monumental, considerado un palacio para la educación pública único en Latinoamérica Fue diseñado por el arquitecto Juan Waldorp en 1918 e inaugurado en 1929. Dotado con su propio museo creado por la artista Rosario Vera Peñaloza (con obras de ésta), dos piletas de natación con agua caliente, amplias aulas y un auditorio con 400 butacas que comúnmente se lo denomina como el "pequeño Teatro Colón".

Figura 39. Mapa de valores promedio de mt^2 (en U$S) según manzana. Áreas del DT. Marzo de 2016.



Fuente. Reporte inmobiliario, 2016.

Esas diferencias se sostienen hasta la actualidad y condicionan el desigual impacto territorial que suponen las nuevas dinámicas de urbanización del DT (Figura 40). Según sostiene De Matos (2015) es importante considerar las desigualdades heredadas en la fase anterior, de tipo fordista,

en términos de niveles territoriales de acumulación y, por ende, del potencial de crecimiento. Estas desigualdades han tenido y continúan teniendo una incidencia crucial en la evolución de los procesos que se han desarrollado con esta fase de modernización capitalista, tanto a escala nacional, como urbana y regional: "*Las desigualdades heredadas constituyen el punto de partida para la retroalimentación de los desiguales niveles de competitividad de cada uno de los componentes de la red urbana*" (p.288).

Figura 40. Estado de la construcción y el mercado inmobiliario en el polígono del DT.
Noviembre 2015 – febrero 2016.
Fuente. Elaboración propia en base a relevamiento personal, con la colaboración de la Arq. Mariana Giusti.

Conectando ambos íconos barriales se extiende la calle La Rioja, tradicional arteria comercial del barrio y la que invoca mayor circulación peatonal. Según reconoce el presidente del Foro de la Memoria de Parque Patricios, Manuel Vila, la primera cuadra de la Rioja sólo tiene un edificio diferente a las construcciones tradicionales de 1930. A su vez, sobre dicha arteria y sobre la Av. Caseros existen más de 15 comercios históricos del barrio que tienen más de 100 de antigüedad. Se trata de un eje con valor urbanístico, con un uso comercial consolidado, y con poco impacto del desarrollo inmobiliario. No obstante, ejerce un efecto sobre su entorno inmediato: las obras nuevas más importantes se localizan en este sector: sobre la calle Rondeau (que tiene código de zonificación C3) y sobre la Av. Caseros en sus proximidades con la Av. Sánchez de Loria, hacia el oeste; y con la Av. Jujuy, hacia el este. Como quedará retratado en los apartados siguientes, la influencia de la extensión del subte línea H es notoria.

Estas áreas conforman la Zona Norte (ZN), predominantemente residencial y comercial, que concentra la principales instituciones culturales y sociales del barrio. Precisamente estas condiciones propiciaron la localización de la mayoría de las franquicias comerciales y de servicios que invirtieron en la zona: SUBWAY, Habana, El Noble, Las medialunas del Abuelo, Carrefour Express, La Quintana, La Farola, Farmacity, Heladería Grido, entre otros.

Hacia el sudeste, el Sector Este (ZE) (Fig. 40) está delimitado por la calle Monteagudo y los límites del DT. En los últimos años, ha sido trabajada extensamente por Ana Gretel Thomasz (2008) que, entre las entrevistas a vecinos realizadas, recupera múltiples voces que caracterizan al área como “apagada”, “menos urbana”, y como “un rincón olvidado”. Entre los múltiples elementos señalados por la autora que históricamente aportan a este imaginario, se destaca también la incidencia del proyecto urbano de la Autopista AU3, que si bien no llegó a concluirse desató entre los habitantes de la zona en su momento el temor a verse expropiados de sus viviendas, y con ello, al deterioro, estancamiento y abandono.

Los bajos niveles de densidad poblacional y su pasado predominantemente industrial, hacen de este sector el de mayor potencial inmobiliario, siendo el área que concentra elevada proporción de lotes grandes, algunos de éstos ocupados por los transportes logísticos (próximos a abandonar la zona y librar sus terrenos al mercado). Concentra los lotes de mayor tamaño y evidencia las intervenciones urbanísticas de mayor envergadura como el proyecto del Centro

Metropolitano de Tecnología (CMT), el nuevo edificio del ITBA y otras obras de edificios corporativos nuevos.

Hacia el sur, el paisaje urbano pierde su carácter residencial, el estado de las veredas y calles se va degradando. La Av. Amancio Alcorta marca el límite del barrio consolidado, el fin del DT y el comienzo de la zona de viviendas precarias y loteos informales. Separan el polígono del Distrito de la Villa 21 – 24 y el NHT Zabaleta, un equipamiento del CEAMSE; un proyecto de 2.915 viviendas sociales en el marco del Programa nacional PRO.CRE.AR[171]; y la cancha del Club Atlético Huracán (denominado Palacio Alfredo Ducó y conocido como "La Quema", en alusión a las actividades que tiempo atrás tenían lugar allí).

Hacia el oeste (ZO), se evidencia mayor heterogeneidad en cuanto a usos del suelo (se combinan zonificaciones residenciales, comerciales y otras con equipamientos especiales), actividades y nivel de avance de las iniciativas de renovación urbanística. La delimitación hacia el norte se da a partir de la Av. Caseros y hacia el sur, por las vías del Ferrocarril General Belgrano, donde las incidencias de la renovación urbana llegan a tornarse imperceptibles. Es atravesado por el Parque de los Patricios, por establecimientos hospitalarios de salud pública[172] y por la Av. Almafuerte que, en su conjunto operan como barreras arquitectónicas a la circulación dentro del barrio. Intercaladas a lo largo del territorio se despliega un abanico de actividades: instituciones sociales; clubes y centros deportivos; establecimientos educativos; empresas de transporte; fábricas y equipamientos productivos; iglesias evangélicas; hogares y paradores para gente en situación de calle (públicos y del tercer sector); y diversos equipamientos residenciales, como edificios de 30 a 60 años de antigüedad, grandes viviendas de una planta, antiguas y desmejoradas construcciones, viviendas sociales y hasta un pequeño barrio, que los propios vecinos identifican como "casi cerrado". Finalmente, en el extremo sur se localiza la Estación Sáenz del FCGB que agrega al repertorio enunciado, las dinámicas sociales y comerciales propias de una central de trasbordo y conexión con el conurbano bonaerense.

Algunos dirigentes de las instituciones resaltan que si bien las villas están en los barrios aledaños, de todos modos se siente la presencia de sus habitantes pues "se ve mucha gente

[171] El PRO.CRE.AR es un Programa Nacional de créditos para la vivienda (Decreto 902 / 2012). Contempla diversas modalidades de acceso a las viviendas, entre las cuales se destaca, para el caso del DT la construcción de vivienda social por parte del Gobierno Nacional. Otras formas son el financiamiento para la autoconstrucción individual.
[172] Allí se encuentran el Hospital General de Agudos J. A. Penna y el Hospital Policial Churruca.

pidiendo, mucha gente cirujeando". Sostienen que: "como los límites de Parque Patricios están rodeados por gente con muchas carencias; entonces toda esa gente cuando sale a pedir o a limpiar vidrios en los semáforo, se dirige al barrio ya que es la zona más cercana que tienen".

Finalmente, la Zona Marginal (ZM) es considerada un área donde no llegan las nuevas dinámicas de producción urbana y desarrollo de las actividades asociadas al DT. Comprende el triángulo delimitado por las Av. Amancio Alcorta, las vías del Ferrocarril General Belgrano Sur o la Av. Perito Moreno y la Av. Saénz. En esta zona también es notoria la presencia de empresas de transportes, que conviven con un entorno residencial consolidado, aunque precario y fuertemente deteriorado. Predominan los usos R2b1 y R2b2.

ACERCA DEL ENTRAMADO DE ACTORES QUE INTERVIENEN EN LA RENOVACIÓN URBANA

El rol de GCBA como promotor inmobiliario

El DT conjuga, desde el diseño del proyecto, la articulación de objetivos de promoción del sector TIC con los del desarrollo inmobiliario. Este último estaría garantizado, básicamente, por la generación de una nueva demanda de bienes urbanos vinculados a las dinámicas de centralidad. Por su parte, la delimitación del polígono de actuación del Distrito no sólo contempló las necesidades de las empresas TIC, sino que también las de los desarrolladores, destinando áreas de especulación para capitalización de renta urbana. Tal como señalaba el funcionario entrevistado:

> *Cuando lo diseñamos, Lostri planteó el DT desde Caseros para abajo. Cuando lo recorrimos dijimos, vamos a darle lo de arriba también… Varios desarrolladores me dijeron, "pero si esta parte está bárbara…es que para el desarrollo urbano, esta parte está de más (en alusión a Caseros al norte)"…pero para atraer la industria esta parte es necesaria, porque esta parte estaba consolidada. Es el entorno del Bernasconi, es una linda zona. Si vos tenés una industria que no quiere comprar, que no quiere hacer un negocio inmobiliario…quiere mudarse a disfrutar de los beneficios… por eso yo necesito alguien que venga antes de que se desarrolle, para que después el desarrollador tenga un sector de desarrollo… y después necesito otro sector, para que el especulador pise…y que esto lleve su tiempo… entonces lo diseñamos con 3 sectores" (Carlos Pirovano, SS. De Inversiones – MDE – GCBA).*

Este extracto discursivo concentra gran potencialidad analítica en relación a los impactos urbanísticos de la política ya que contiene los principios de la racionalidad capitalista, integrando movimientos de valorización y desvalorización como una articulación necesaria para la dinámica de acumulación económica. Es, por lo tanto la condición desigual de los lotes la que permite el avance de las tendencias de igualación que suponen las lógicas de la mercantilización. Esta idea será retomada en los apartados posteriores en sintonía con reflexiones sobre los impactos en el valor de la renta y la producción de desigualdad socio-territorial. En tanto sólo es menester señalar que las consideraciones a los desarrolladores fueron precisas y contundentes, ya desde la planificación del Distrito.

Más allá del diseño de la política, también es posible reconocer un rol activo de los actores gubernamentales por promover estos aspectos del desarrollo urbano y dinamizar la valorización inmobiliaria. En los Boletines Institucionales del Centro de Atención al Inversor (CAI) que hasta el año 2013 se difundieron para promocionar la iniciativa, se destacaba la participación del área para "impulsar el desarrollo inmobiliario del Distrito Tecnológico y el Sur de la Ciudad" (CAI, 2012). En ellos se brindaba información sobre el crecimiento de los m^2 construidos y los nuevos proyectos de obra, entre otros. A su vez, en un sitio web que el CAI creó para el DT, se difundían datos de contacto sobre las inmobiliarias del barrio y en otros Informes de avance sobre el Proyecto, desde la Dirección General de Estadísticas y Censos se difundían listados sobre los lotes vacantes, en construcción o en alquiler (CEDEM, 2011). Entre estas iniciativas, también se reconocieron reuniones informativas sobre normas de construcción sustentable que pusieron en evidencia prácticas de articulación y contacto directo con los desarrolladores inmobiliarios. Asimismo, según sostienen sus agentes, el CAI desempeña un "servicio de localización", asistiendo a las empresas TIC a decidir el lugar específico donde instalarse, asesorando acerca de los lotes en oferta, lotes vacantes, trámites a realizar ante otras dependencias del GCBA:

> *A la asistencia de las empresas sobre donde radicarse nosotros lo llamamos SERVICIOS DE LOCALIZACIÓN: dependiendo de la cercanía a qué accesos tiene que estar, los horarios laborales de la empresa…nosotros damos un mapeo de lo que hace a la localización del Distrito (Florencio Casín, Gerente Operativo de la DG de Promoción de Inversiones, MDE – GCBA).*

Este servicio de localización exige un trabajo por detrás de conocimiento del territorio y contacto con actores claves que, por momentos supera las posibilidades de acción de las inmobiliarias. Continuaba explicando el funcionario:

> *Nosotros no trabajamos en articulación con inmobiliarias. Hacemos relevamientos propios y trabajamos en la base de esos relevamientos (…) Por otro lado, damos información sobre los proyectos que están en obra, con planos registrados…cruzamos información con el Ministerio de Planeamiento para saber cuáles son los permisos de obra que se solicitan…y también, los desarrolladores: nosotros atendemos a los beneficiarios directos, que son las empresas, pero también a la gente que quiere invertir…ya sea comercios, servicios o los desarrolladores… entonces nosotros los acompañamos con las presentaciones en los distintos organismos... (Florencio Casín, Gerente Operativo de la DG de Promoción de Inversiones, MDE – GCBA).*

Por último, otro elemento clave acerca de la participación del GCBA en la reconfiguración socio-territorial del barrio refiere al proyecto de construcción del Centro de Transferencia de Cargas (CTC) en el barrio de Villa Soldati, sito entre la calle Pergamino, las Av. 27 de Febrero e Intendente Rabanal y la Au 7 (Fig. 41). Se trata de un predio de 160.000 m2 en el que se esperan concentrar a todas las empresas logísticas de cargas y expresos con el propósito de promover el ordenamiento del tránsito pesado de la Ciudad y descomprimir la circulación en las pequeñas arterias.

Figura 41. Centro de Transferencia de Cargas. Villa Soldati, CABA. Año 2015

Fuente: MDE - GCBA

El CTC es un proyecto impulsado en forma conjunta entre la Federación Argentina de Entidades Empresarias de Autotransporte de Cargas (FADEEAC) y el GCBA que retoma iniciativas de las anteriores gestiones municipales, así como los reclamos históricos de las entidades representantes del sector logístico. Se encuentra formalizado a partir de la Ley N° 4348/ 2012 y su reglamentación mediante el Decreto N° 456/ 2013. Define un nuevo marco regulatorio para la actividad y establece una serie de beneficios impositivos a aquellas empresas que se trasladen al predio. En la práctica la presente normativa fija nuevos estándares de funcionamiento y opera como un condicionamiento a la operatoria vigente de las empresas de transporte, al cual éstas deben de ajustarse realizando inversiones de infraestructura en sus depósito.

Con este motivo fueron consultados dueños o encargados de tres expresos localizadas dentro del polígono del DT, todos con más de cuarenta años de trayectoria de trabajo en el barrio, aunque de distinta envergadura[173]. Los entrevistados mostraron tener una idea vaga e imprecisa sobre los marcos regulatorios del proyecto, la forma en que el GCBA instrumentaría el traslado y las consecuencias en caso de permanecer en el lugar: "*Nos tenemos que ir…porque como esta es una empresa de transporte, y esto lo declararon polo tecnológico…nos tenemos que ir"*, señala uno de los entrevistados. Frente a las preguntas sobre cómo el gobierno local incentiva este traslado, otro señala:

> *…te invitan gentilmente a que te vayas para allá. Sino, obviamente, empiezan las multas porque catalogan la zona…como, ahora está en un gris… te corren con la habilitación y con una nueva reglamentación (…) Nuestra empresa, que ya compró ahí en el CTC… cuando vienen las inspecciones les decimos que nos entiendan, si no nos dan la propiedad allá, cómo hacemos para mudarnos…*

No obstante, todos coincidieron en que se trata de una buena propuesta que permitirá ordenar la actividad y el tránsito de la Ciudad. El trabajo de atención espontánea de la demanda en las empresas de transporte lleva a que la gente que acude a despachar mercaderías o bultos detenga su vehículo, muchas veces en doble fila sobre arterias de ancho reducida, obstaculizando el tránsito. La posibilidad de operar en un predio diseñado a tal fin permitiría evitar este tipo de complicaciones cotidianas. Asimismo, cabe resaltar la posibilidad de acceso a

[173] Las empresas entrevistadas has sido el Expreso Orsi, Nueva Unión y Santa Rosa; considerados de pequeña (4 empleados), mediana (15 empleados) y gran envergadura (más de 40 empleados), respectivamente.

beneficios impositivos y fiscales que acompaña el proyecto del CTC para las empresas transportistas que allí se radiquen.

Al momento, según señalan los entrevistados, algunos Expresos se trasladaron a otros barrios donde no se los presiona a mudarse al CTC, y otros comprometieron su traslado al predio y disponen de un plazo determinado para hacer. La reestructuración de la actividad impacta en forma diferencial según el tamaño de las firmas. Las empresas de mayor capital e infraestructura cuentan con mayores posibilidades para adquirir una plaza en el CTC y conservar su antiguo lote a la espera de la mejor oportunidad de venta. En otros casos, algunos expresos contrajeron préstamos para adquirir los nuevos predios. Según indica uno de los consultados: *"La sevillanita, Andreani, Luján de Cuyo…son los grandes monstruos…y tenemos entendido que ellos compraron".* A la inversa, las pequeñas empresas transportista necesitan articular estos dos movimientos en simultáneo, teniendo que vender su lote en un momento donde éste se encuentra atravesando un proceso de alza en sus precios y, en algunos casos, teniendo que asociarse con otras compañías de pequeña envergadura para acceder a una plaza en el CTC.

El proyecto del CTC abre muchos interrogantes y constituye un eje de análisis en sí mismo que excede los alcances de la presente investigación. Las lógicas de producción de la desigualdad se vislumbran también en el accionar del GCBA que se constituye en un actor clave, con un accionar transparente, eficiente y ágil para facilitar y dinamizar el desarrollo inmobiliario y la instalación de empresas TIC en el barrio; pero, a su vez, como un área difícil, desorganizada y oscura para asistir a los Expresos en el traslado al CTC. A su vez, la lógica de la desigualdad opera al interior de este último sector, segmentando las posibilidades de éxito según el tamaño de las firmas.

Finalmente, en relación al DT, la actividad logística concentra los pocos lotes de gran tamaño que aún quedan a disposición, y su erradicación del barrio representa la alternativa para ampliar el techo de la oferta de tierras. Cabe preguntarse qué ocurrirá con estos lotes que serán liberados al mercado en un momento donde su valor se encuentra en alza, y quiénes capturarán los beneficios que supone la capitalización de renta diferencia por el cambio de uso. Interrogantes que no han podido resolverse en las entrevistas dado el nivel de desconcierto y desinformación de los consultados.

Los desarrolladores privados y sus desarrollos

En general se trata de desarrolladores de pequeña y mediana envergadura que se despliegan en el territorio del Distrito aprovechando la nueva generación de demanda que propone el gobierno local con su política de atracción de Industrias TIC y complementariedad de usos. Las obras que desarrollan son principalmente edificios de oficinas, tratándose éstas de únicos inmuebles sin proyección urbanística. Al momento no se han identificado inversiones para uso residencial de características *Premium* vinculadas con impulso del Distrito Tecnológico, quedando en evidencia que el desarrollo inmobiliario se produce exclusivamente por la nueva demanda asociada al sector TIC.

Más allá de las características generales que suponen estos desarrolladores, es menester reconocer algunos matices y diferencias entre ellos, donde la dimensión temporal resulta una variable clave de segmentación. A continuación se presenta un breve esquema de tipologías que clasifica a los desarrollos y a sus desarrolladores. Esto permite dar cuenta de un procesos de recambio en el stock edilicio que comienza a adquirir cierta sistematicidad y que, sumado a otros factores (como las estrategias de generación y atracción de la demanda que despliegan los privados y el gobierno local -a partir de las publicidades, los informes y las nuevas regulaciones urbanísticas) contribuye a entender a la renovación urbana desde el entramado de actores que producen ciudad. En tanto ejercicio tipológico, no espera ser una clasificación taxativa y se reconocen casos que no se ajustan a este modelo que sólo apunta a describir una tendencia general. Sólo se espera comprender y organizar, con cierto criterio lógico, este proceso de renovación urbana que se viene desplegando en la zona (Tabla 8).

Tabla 8. Tipología de los nuevos bienes urbanos y de los agentes que producen ciudad en el DT

Uso	Año de aparición	Actores	Características constructivas	Estrategia de rentabilidad
Residencial	2006/7. Asociado a la extensión del Subte	Pequeños desarrolladores (arquitectos, particulares, empresas de poca envergadura)	Edificios de departamentos de 1, 2 o 3 ambientes. De entre 4 y 7 pisos, dependiendo la zona.	Construcción en fideicomiso. Inversión directa en venta o alquiler.
Corporativo	2009	Empresas TIC (para uso propio) y pequeños desarrolladores	Edificios de departamentos de 1, 2 o 3 ambientes. Apto profesional.	Construcción en fideicomiso. Inversión directa en venta o alquiler.
	Desde 2013 en adelante.	Desarrolladores medianos	Edificios Premium o Categoría A. Plantas libres superiores a los 100m^2, con baños y cochera.	Alquileres en U$S, rondan los 20 U$S el m^2.

Se ha podido constatar una asociación entre los usos de los nuevos desarrollos inmobiliarios y la variable temporal en que se construyeron. De esta relación se identifican dinámicas de urbanas de producción de ciudad distintas, con implicancias diversas sobre la morfología urbana del barrio. La extensión del subterráneo Línea H hacia la zona representó el impulso inicial de este recambio y se reconoce como una tendencia estructural (asociada a dinámicas anteriores y que afectan a una escala geográfica mayor e independiente a la del Distrito). Posteriormente, la creación del Distrito Tecnológico contribuyó a profundizar esta dinámica y dio lugar al desarrollo de nuevos tipos constructivos. De todos modos, se trata de una articulación de diversas influencias que operaron para dinamizar el mercado inmobiliario.

En el esquema de localización de las empresas que se presenta a continuación (Fig. 42), se distinguen entre las que se encuentran en obra y las que ya están en funcionamiento. Esto permite evidenciar la fuerte incidencia de la extensión de subte en el patrón de asentamiento, dado que muestra cómo la mayoría de las empresas primeramente se han instalado en torno a las desembocaduras de la Línea H (donde hay más concentración de puntos celestes). Asimismo, este esquema marca cómo en un principio las inversiones priorizaron las áreas más consolidadas y luego comenzaron a desarrollarse obras hacia el sur del polígono.

Figura 42. Localización de nuevas empresas TIC y de facilidades para la movilidad. DT.
Fuente. GCBA, 2015.

a. Los usos residenciales

El proyecto del DT se implementa en una zona que desde 2007, aproximadamente, viene observando tendencias de recambio en el stock de viviendas a razón de las mejoras en los sistemas de movilidad.

La mayoría de las obras nuevas que tienen como fin el uso residencial son realizadas por pequeños desarrolladores, en su mayoría, residentes del barrio, y otros con tradición de trabajo en zonas aledañas como Caballito, Boedo o Almagro. Se trata de arquitectos o ingenieros particulares, con una mínima estructura empresarial que se ocupan de pocas obras en simultáneo, destinadas en su mayoría a un público final (la familia consumidora del bien). La modalidad de financiamiento de estos emprendimientos resulta acorde al bajo nivel de capitalización de estos pequeños desarrolladores. Según señala un representante de una de las inmobiliarias consultadas:

> *Lo que es bastante común es que los inversores que compran el terreno, por lo general, a los propietarios del terreno les ofrecen que una parte del precio se lo dé en m2 construidos. Por eso, por ese lado intentan cubrir la inversión de la compra del terreno…*

Las características constructivas de estos nuevos inmuebles son viviendas sencillas[174], en general de 1, 2 y hasta 3 ambientes (Fig. 43) y dirigidas a un público joven, ya sea de personas solas, parejas, o parejas con un hijo que acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda. Las diferencias respecto al stock de vivienda pre-existente se deben al estilo arquitectónico actual y al cumplimiento con las nuevas reglamentaciones vigentes: edificios con un frente de ladrillo a la vista o revocados y pintados, con un pequeño hall, ascensor y caja de escalera. Carecen de servicio de portería. Normalmente son pocas plantas de semipisos, que si bien reemplazan a la casa individual, explotan al máximo los valores permitidos de FOT y FOS para construcción. Se evidencian con mayor fuerza en las avenidas (por permitir mayor nivel de FOT) y en torno a las estaciones Inclán y Caseros del Subterráneo Línea H. Según señala un representante de una de las inmobiliarias del barrio entrevistado:

[174] Según la DGEyC del GCBA, las categorías de viviendas según construcción y edificación se organizan en: *confortable, lujosa, suntuosa y sencilla. Respecto a esta última, las condiciones son que* no podrán figurar más ambientes que: porche o vestíbulo; sala de estar o comedor; dormitorios; baño y toilette para cada cuatro locales de primera; cocina, lavadero, garaje, depósito; servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado.

Para residencia, los edificios nuevos están por la Av. Jujuy, Av. Garay hasta Av. Caseros. La zona todavía tiene un problema con el tema de zonificaciones lo que hace que sea aún residencial y no se pueda construir en altura…hasta 3 pisos, nada más. Por eso la construcción de edificios se limita a las zonas donde se pueden hacer (esto es, en las avenidas) (Facundo, responsable de Inmobiliaria del barrio).

Figura 43. Edificios residenciales construidos desde 2007 en adelante. Barrios San Cristóbal y Parque Patricios.

43.a. El primer edificio de color naranja ilustra sobre la nueva tipología edilicia que aparece con la extensión del subterráneo. Observa características diferentes a las de los edificios aledaños, que datan de la década del 40. Corresponde a la esquina de las avenidas San Juan y Jujuy, donde tiene desembocadura la Línea H de Subte.

43.b. Edificio de 6 pisos para viviendas residenciales. Catamarca 1562

43.c. Edificio residencial y de oficinas en Rondeau 2025. De sólo 3 pisos. Actualmente en este edificio se funciona la Cámara de Industrias del Distrito Tecnológico, GigaBA y la Inmobiliaria Puebla que concentra el 90% de las comercializaciones de terrenos y galpones.

Fuente. Fotografías de la autora. Año 2015

Este primer movimiento en el stock edilicio se vincula, por lo tanto, con un proceso de densificación general en la zona que con anterioridad al DT se venía desarrollando acorde a las limitaciones de la normativa. Responde a las tendencias estructurales de crecimiento de la ciudad, que desde hace décadas vienen siguiendo un patrón de mercantilización, formalización, privatización y valorización de los bienes urbanos.

Podría objetarse que la modalidad de costeo de estos desarrollos garantizaría, al menos en primera instancia, la permanencia de los antiguos vecinos en el barrio[175]. Sin embargo, esta dinámica inicial incide sobre la valorización del suelo urbano y, sumada a los efectos particulares de Distrito Tecnológico, hacen de la zona un área de atracción para las inversiones inmobiliarias.

Pese al avance del DT, el grueso de los desarrollos de uso residencial continúa siendo manejado y comercializado por las tradicionales inmobiliarias de barrio, que por su parte tienen la características de ser administradas por las segundas o terceras generaciones familiares. En la actualidad, según comentan los entrevistados, no cuentan con muchas ofertas de ventas; son en su mayoría alquileres, y de inmuebles usados. Se reconocen unos pocos emprendimientos residenciales construidos recientemente que son comercializados directamente por sus desarrolladores, como los casos del edificio en Rondeau 1339, de Primac Developers y el de South Point en Jujuy 1717, del estudio Moscatelli en asociación con Salomon Bienes Raíces (Figura 44).

[175] Eventualmente los propietarios podrían decidir irse por diversas cuestiones: vender su nueva propiedad aprovechando el revalúo en los precios del barrio, expulsados por un eventual aumento en el costo de vida de los bienes e insumos, defunciones y posterior venta del inmueble por parte de sus herederos, entre otras posibilidades. Las circunstancias particulares que dan cuenta de estas cuestiones no se observan aún, siendo que se trata de un proceso relativamente reciente.

Figura 44. Edificios residenciales construidos con posterioridad al DT.

44.a. Emprendimiento residencial inaugurado en 2013 por Primac Developers. En Rondeau 3391.
Es apto crédito y permite acceder a los beneficios del Banco Ciudad.

44.b. Edificio South Point. Jujuy 1717.
Se encuentra en construcción y contempla un esquema de inversión de compra en pozo.

Fuente. Fotografías de la autora. Año 2015

b. Los usos corporativos

A diferencia del mercado de viviendas, la oferta de galpones y lotes para construcción e inmuebles para oficina se ha visto incrementada en los últimos años, a razón de la nueva generación de demanda derivada del Distrito Tecnológico. En este caso, los desarrolladores se corresponden con grupos económicos de apenas mayor tamaño que los que trabajan en el segmento residencial. Conforme avanza el proceso de renovación se observa progresivamente una participación de agentes de mayor envergadura.

Inicialmente, los primeros edificios de oficinas fueron construidos por los desarrolladores del barrio con experiencia en el segmento residencial que vieron la oportunidad. Tal es el caso de los estudios Ald3[176], y Moscatelli[177], por mencionar unos pocos ejemplos. En la actualidad,

[176] Ald3 es un estudio de arquitectura constituido por Eduardo De Vito, arquitecto que hace 71 años reside en Parque Patricios, y sus hijos. Desde la aprobación de la ley de creación del DT comenzaron a desarrollas edificios de oficina.

comienzan a identificarse nuevos proyectos gestionados por desarrolladores vinculados a grandes grupos económicos o con trayectoria de trabajo en edificios emblemáticos. Por ejemplo, la Empresa Copelle S.A. desarrolladora del Grupo Lebensohn que tiene a su cargo obras como la puesta en valor de la ex fábrica Bagley, inició en 2015 su proyecto de construcción del edificio corporativo de categoría A denominado "Surcentral DT".

En la zona no se evidencia aún la presencia de los actores privados que tradicionalmente inciden en la producción de la Ciudad como IRSA, DYPSA, entre otros. No obstante, se identifican algunos casos aislados de grandes desarrolladores, como la empresa VIZORA (brazo inmobiliario del Grupo Macro con tradición en la construcción en Puerto Madero, que adquirió un gran edificio sobre la calle Rondeau al 3200 - aún pendiente de desarrollo-) y la empresa DELMO Group (de origen australiano que lleva a delante las obras vinculadas al Centro Metropolitano de Tecnología). La empresa CAPUTO también asume una participación limitada aunque en obras de envergadura: como adjudicataria para la construcción de un gran edificio de oficinas para la empresa First Data- Postnet y en el proyecto de Foster + partners de la nueva Jefatura de Gobierno. Éste responde a una iniciativa del sector público de establecer un edificio icónico para el Distrito Tecnológico (Fig. 45).

Figura 45. Imágenes de proyectos de los grandes desarrolladores que operan en el DT.

45.a. Edificio para las empresas First Data y Posnet a cargo de la Constructora Caputo.

45. b. Render del proyecto de oficinas del CMT, a cargo de la Desarrolladora Delmo Group

Fuente. Fotografías de la autora. Año 2015

[177] El estudio Moscatelli trabajaba en el barrio de Caballito y desde 2007, a razón de la extensión del subte línea H comenzó a invertir en el barrio de Parque Patricios. Actualmente desarrolla el edificio residencial apto profesional Southpoint, sobre la Av. Jujuy 1717.

Una de las principales dinámicas urbanas que operó en la producción de los nuevos edificios corporativos fue la asociación de actores o grupos económicos para invertir en el desarrollo inmobiliario del Distrito Tecnológico. En muchos casos el DT representó una oportunidad de actores económicos provenientes de otros sectores con tradición productiva, para la experimentación y el desarrollo de nuevos negocios vinculados al *real state*.

Estas asociaciones responden, en algunos casos a proyectos de fideicomiso para la construcción de edificios de oficinas como el caso Smart office[178]. En otros, toman mayor envergadura y desarrollan una nueva unidad de negocios que, en líneas generales, se ocupa de adquirir los terrenos, diseñar los edificios corporativos, comercializar las unidades y asesorar sobre las gestiones pertinentes a las empresas de tecnología que se vayan a instalar en el DT. Entre estos se desatacan los casos de SETSA[179], NS Desarrollos[180] [181]y de HIT[182].

Las formas de rentabilidad también fueron cambiando desde 2009 a la fecha. Inicialmente la gran mayoría de los emprendimientos se costeaban con proyectos de fideicomiso para la venta a pozo de las unidades funcionales. En la actualidad comenzaron a identificarse proyectos que

---

[178] Smart Office inauguró un único edificio @1 y actualmente lo comercializa para alquiler o venta.

[179] Conformada en 2009 para dar respuesta específicamente a las necesidades de infraestructura edilicia de las empresas TIC al momento de su localización. Se encuentra liderada por un experto en TIC, un arquitecto y un ingeniero y al momento llevaron adelante del obras: C+ Tower (sobre Av. Caseros 3405) y .NET Tower. Como tal, es incorporada al registro de Industrias Tecnológicas y percibe los beneficios impositivos.
SETSA obtiene sus recursos mediante el desarrollo de un fondo fiduciario administrado por una compañía fiduciaria que se encarga de captar a los inversores iniciales, que la empresa denomina *originantes* (quienes aportaron también al terreno) y *adherente*s. En este caso, se trata de inversiones para la posterior obtención de Unidades Funcionales, ya sea para la obtención de rente mensual o capitalización. No se trata de inversiones en acciones, títulos o letras.

[180] NS Desarrollos está constituido por jóvenes empresarios, generaciones nuevas de importantes firmas de otros sectores económicos: uno de los miembros es hijo del dueño de la fábrica de termos Lumilagro y otro de los miembros es presidente de IPLAN y uno de os creadores de FIBERTEL. Además cuentan con el apoyo del estudio de arquitectura Neumann-Kohn, con tradición en la arquitectura corporativa de grandes unidades de negocios como: el edificio del Estándar Bank, la planta de Los Grobo, intervenciones sobre los diques de Puerto Madero. Según sus responsables, el capital inicial de la inversión lo obtienen de financiamiento propio, de familiares y de la comercialización de las unidades funcionales a construir. La consecuencia de esto es la creación de una nueva línea de inversión y la diversificación de estrategias de valorización que lleva a la transferencia de capitales de un sector productivo al sector inmobiliario. Asimismo, representa una forma inicial y privada de inversiones inmobiliarias indirectas, dirigida a un círculo limitado de contactos.

[181] El Cronista, 30/4/2015: http://www.cronista.com/realestate/Constructores-por-herencia-20150430-0030.html [Consultado el 01/12/ 2015]

[182] HIT corresponde a la abreviación de Hotel de Industrias Tecnológicas. Resulta de la asociación de las empresas Open Office y el estudio de arquitectura AG3. En 2014 inauguraron el primer edificio, HIT 1 en Av. Chiclana 3345 y tienen proyecciones para la construcción de 3 edificios más en la zona: HIT 2 (sobre la calle Virrey Liniers, con conexión a HIT1), HIT 5 (en Uspallata 2945) y HIT 7 (en achala y Almafuerte).

atraen a inversiones indirectas. Por ejemplo, para el Proyecto Rondeau Park Office (Fig. 46) se propone un negocio de inversión de U$S 50.000, como mínimo, que en 24 meses supone una renta en dólares del 34% (según una proyección conservadora)[183].

Figura 46. Render del Edificio Rondeau Office (Rondeau y 24 de Noviembre).

Fuente. Luongo- Caputo Arquitectos, 2015[184]

La variable temporal también incidió en las características edilicias y arquitectónicas de las obras nuevas. Es posible identificar una primera línea de edificación de edificios de oficina que datan del 2013, de menor densidad y con un estilo más semejante al del barrio. En algunos casos se trataba de edificios residenciales apto profesional.

Posteriormente a partir de 2015 comienza a definirse el estilo corporativo de edificios *Premium* que marca cierta discordancia con el paisaje urbano predominante. En suma, el estilo arquitectónico predominante no es el de los edificios inteligentes propio de la ciudad corporativa (Ciccollela y Lucioni, 2005). En efecto, se trata tanto de edificios nuevos de Categoría AA[185]; como

[183] Rondeau Office Park constituye un proyecto a cargo del estudio de arquitectura LUONGO-CAPUTO, la Constructora INDUCOM y la Compañía de Inversiones CAESTTA. Consiste en la restauración de una antigua fábrica con silos para la construcción de 5.470 m2 cubiertos, distribuidos en planta baja y 4 pisos.

[184] Luongo- Caputo arquitectos, 2015: http://www.luongocaputo.com/detalle.php?a=caestta-rondeau-park&t=3&d=31 (Consulta: 28/09/2016)

[185] Corresponde a losemprendimientos nuevos construidos a partir de la década de los años noventa. Carecen de un control central computarizado de los dispositivos de seguridad y confort. El diseño interno está provisto de plantas grandes de perímetro libre, pisos flotantes, ascensores rápidos, climatización y dispositivos de seguridad (Ciccolella y

de viejas fábricas o galpones reciclados y puestos en valor bajo los criterios corporativos. En ambos casos son ofrecidos a las empresas de tecnología para alquiler (prolongado) o venta; es decir, constituyen ante todo productos inmobiliarios. Muchos de los nuevos edificios aún se encuentran en construcción, localizados en las áreas de zonificación Comercial y sobre las avenidas Caseros.

En algunos casos, los mismos desarrolladores que en la actualidad construyen los grandes proyectos *Premium* de la zona, comenzaron construyendo pequeños edificios. Por ejemplo, el primer proyecto de NS Desarrollos involucró el reciclaje de un viejo galpón industrial que se transformó en 1.200 m2 de oficinas corporativas. El segundo proyecto, *Tesla 1 Patricios*, fue un edificio corporativo clase A en las avenidas Jujuy y Caseros, de 10 pisos y con una inversión aproximada de $ 37 millones. El tercer proyecto, actualmente en obra, demandará $ 60 millones de pesos 8.000 m^2. Es un complejo de 18.700 m^2 de oficinas, zócalo comercial y espacios comunes; además ofrecerá plantas enteras con superficies que irán entre los 1.250 hasta los 1.900 m^2 divisibles en unidades de hasta 200 m^2. Además contará con 225 cocheras distribuidas en tres subsuelos.

Las formas de adquisición de los lotes para los nuevos desarrollos no suelen ser públicas. Por ejemplo, para el caso de algunas de las grandes empresas TIC, según sostuvo uno de los funcionarios del CAI entrevistados:

> *Tené en cuenta que cuando hablamos de grandes empresas extranjeras, las multinacionales, por lo generar ya tienen un broker autorizado desde afuera y ese broker también opera en el mercado de la Ciudad y es el encargado de llevar adelante la búsqueda" (Florencio Casin, Gerente Operativo del CAI, MDE – GCBA)*

En otros casos, es directamente el inversor quien entra en contacto con los propietarios para ofrecer la compra del bien sin que haya existido una intensión de venta previa. Esto se ha vuelto una práctica usual y ha llevado a que el nuevo desarrollo de inmuebles se realice más allá de los lotes en desuso, llegando a las avenidas principales que cuentan con una actividad comercial en funcionamiento. Según comenta una vecina comerciante del barrio entrevistada:

> *"Acá, lo que sí, vinieron muchas empresas constructoras a comprar casas viejas. Te digo porque acá en frente* [señala la calle Corrales Viejos que hacia finales de 2015 fue

---

Lucioni, 2005: 170). En algunos casos contemplan espacios de usos compartidos como SUM, comedores o Salas de reuniones.

peatonalizada con adoquines], *esos locales que vos ves ahí pertenecían a un muchacho que es gerente de acá* [señala un comercio sobre la Av. Caseros]. *Era una casa que, no está venida a menos pero era una casa antigua…no tuvo reparaciones. Pero es una casa que directamente sale a Zabaleta. Entonces por el terreno vino una empresa constructora a ofrecer plata y vendió… Acá en frente también* [señala la Av. Caseros], *ya compraron un lote donde había un geriátrico y abajo estaba el local de La Cámpora, también compraron el centro odontológico de al lado y por lo que dicen los vecinos, la veterinaria también va a desaparecer. Compraron todo eso porque lo que van a hacer es un edificio con oficinas en frente" (Daniela, Puesto de diarios en el Parque de los Patricios)*

Con algunas excepciones, las inmobiliarias de la zona no suelen participar del proceso de compra-venta de terrenos. En cuento a la comercialización de los desarrollos finales, una única inmobiliaria[186] asume una posición casi monopólica dentro del mercado, ya que concentra cerca del 90% de las ofertas de localización para las empresas TIC (tanto para alquiler como para venta). Esta condición vuelve posible la fijación de una nueva estructura de valores inmobiliarios sensiblemente superior a las de los segmentos residenciales. Por ejemplo, en las ofertas de alquiler de edificios de oficinas los precios rondan los 20 dólares el m^2 y son apenas inferiores a los precios de Puerto Madero que alcanzan los 22,5 dólares.

No fue posible constatarlo fehacientemente, más se presume que existe un circuito de relaciones comerciales entre las empresas de tecnología y los desarrolladores inmobiliarios, por fuera del medio tradicional que proponen las inmobiliarias comerciales. Según sostenía un ingeniero que trabaja en algunas de las nuevas obras en curso, las instancias de venta suelen ser rápidas: "*A quienes yo les hago el cálculo de estructura de las obras, son emprendedores inmobiliarios con muchos contactos con las empresas tecnológicas. Tienen muy aceitado ese mecanismo como para…en algunos caso, yo termino el cálculo, se termina la estructura de hormigón y ya está vendido todo el edificio".*

[186] Esta inmobiliaria funciona dentro del mismo el edificio de oficinas que el Consorcio de Industrias Tecnológicas GigaBA, impulsado por el GCBA. Se trata de un dato de color que también puede ser advertido como un elemento ilustrativo sobre las dinámicas de formación de regionalidad.

Figura 47. Nuevos edificios corporativos en el DT.

Edificios construidos por NS Desarrollos (de derecha a izquierda): Primer edificio de oficinas (remodelación) del año 2013; TESLA 1 – Caseros y Jujuy. Inaugurada en Diciembre de 2015; render del proyecto TESLA 2, en obra.

Primero edificios corporativos construidos en el DT: (derecha) @1, de Smart office . Año 2013; (derecha – abajo) HIT 1, de la desarrolladora AG3. Año 2014 ; (abajo) edificio de TUEROC en Rondeau 2664. Año 2014

Fuente. Fotografías de la autora. Años 2013 y 2015

Figura 48. Nuevos edificios corporativos en el DT.

Edificio N 24 (render), de Polotech. En obra

Surcentral DT (render) , de Capelle S.A. En obra.

Edificio en Caseros 3301, TUEROC. 2016

Edificios desarrollados por SETSA: .NET y C+. Año 2015

Fuente. Fotografías de la autora. Años 2013 y 2015

c. Las empresas de tecnología como agentes inmobiliarios

Según informaron fuentes oficiales, el 54,7%[187] de las compañías de tecnología adquirió un galpón, local, inmueble o terreno para remodelación o construcción. Los efectos de estas iniciativas sobre el entorno construido han sido variables, dependiendo principalmente del momento en que se llevaron adelante. Inicialmente la mayoría de las empresas de tecnología que se instalaron en el DT lo hicieron a partir de la remodelación de locales o galpones preexistentes (Fig. 49). Esta tendencia se inició tempranamente en 2009 luego de la aprobación de la ley de creación del DT y se extendió hasta 2013, momento en que comenzaron a inaugurarse los primeros edificios corporativos. A partir de entonces la estrategia de localización de las empresas versó en el alquiler o compra en estos edificios.

Figura 49. Imágenes de edificios de oficina remodelados para empresas TIC
Fuente. Fotografías de la autora. Años 2013 y2015

49.a. Edificio de la empresa ICS Red. Año 2015

49.b.Edificio de la empresa Digital Signare (actualmente fuera del RET). Año 2013

[187] TOP Inmobiliario, 26/07/2010: http://www.topinmobiliario.com/blog/index.php/parque-patricios-despegue-de-la-mano-de-la-tecnologia [consultade el 10/10/2016].

49.c. Edificio de la empresa Reporte Informativo. Año 2013

49.d. Edificio de la empresa Tigabytes. Año 2013

49.e. Edificio de la empresa Agen. Año 2013

49.f. Edificio de la empresa TATA Consultancy. Año 2015

49.g. Edificio de la empresa TGestiona, del Grupo Telefónica. Año 2013

En los últimos años comenzaron a darse casos donde las mismas empresas de tecnología son las que, en simultáneo a la obtención de los beneficios fiscales, realizan una inversión inmobiliaria directa mediante la captación de renta fija. Al construir un edificio de oficinas donde establecerse y operar, destinan parte de éste a la venta o alquiler para otras empresas del sector (como en los casos de Despegar.com, TESACOM y DATASTAR).

En esta línea, en una entrevista a un responsable de una empresa TIC instalada, éste comentaba que junto a otros socios compraron el inmueble y se lo alquilan a su propia empresa. Accedieron al financiamiento a partir de la línea especial de créditos hipotecarios que ofrece el Banco Ciudad, trámite en el que intervino el CAI facilitando la gestión. Incluso el entrevistado manifestó su idea de invertir personalmente en algún emprendimiento de desarrollo inmobiliario. No con los fines de residir, sino sólo para aprovechar la oportunidad. Empezó a consultar por algún departamento, preguntó por obras en desarrollo y se contactó con inmobiliarias.

d. Desarrollos inmobiliarios auxiliares al sector TIC

Tal cual se viene sosteniendo, la localización de las empresas de tecnología en la zona representó una nueva demanda que contribuyó a dinamizar el desarrollo inmobiliario. Este movimiento comenzó a ser interpretado como la extensión del micro y macro-centro y alentó a su vez la instalación de otras actividades económicas vinculadas a la centralidad urbana como universidades, obras sociales, empresas de medicina prepaga y tarjetas de crédito (Figura 50).

Cabe destacar que la laxitud en los criterios de definición de TICs establecidos en la normativa de creación del DT llevan a que hasta las empresas de turismo que realizan venta on-line y telefónica de paquetes y aéreos queden incorporadas al régimen de los beneficios del Distrito Tecnológico. En otros casos, son las mismas empresas que despliegan estrategias para acogerse a los beneficios de la ley, como en el caso de la empresa de medicina prepaga OSDE que incorporó dentro de su nuevo edificio un Call Center.

Figura 50. Nuevo edificio de OSDE. Render del frente e imagen del contra-frente de la obra. Año 2015.

Fuente. Muratore Obras, 2015

Nota. El edificio comprende los lotes de una manzana, con entrada sobre la Av. Caseros y salida hacia la calle Rondeau.

Algunas reflexiones sobre las dinámicas de producción y consumo de los nuevos bienes urbanos que propone el DT

Según se ha podido describir a partir de la información recolectada y analizada, en líneas generales, predominan actores económicos de pequeña y mediana envergadura. No obstante, la dimensión temporal ha resultado un elemento clave en la segmentación de las tipologías de desarrolladores y de sus respectivos desarrollos. Se observa la progresiva participación de actores de mayor tamaño con proyectos y formas de financiamiento e inversión más complejas. Incluso, cómo fue señalado, se identificaron algunos casos de grandes firmas con lotes en propiedad que aún no han iniciado obras. Tal cual vaticinó el funcionario entrevistado en relación a la delimitación del polígono del Distrito: era necesaria la intervención inicial de alguien que desarrolle (en particular sobre un área más consolidada), para que luego el desarrollador cuente con un área de desarrollo; y finalmente, un área de especulación que requiere de mayor tiempo para desarrollarse.

Esto lleva a otra reflexión sobre las particularidades de los negocios inmobiliarios, que lo hacen diferente de las dinámicas de acumulación en los sectores económicos tradicionales (como el industrial o el comercial). A diferencia de éstos últimos, la competencia de inversiones y de los

diferentes productos inmobiliarios se vuelve sinérgica para posicionar un bien o zona. Podría sugerirse que el crecimiento de la oferta de nuevos bienes inmuebles contribuye a la revalorización de la zona y a consolidar un determinado perfil, que a su vez habilita modificaciones en las formas de renta y en sus posibilidades de capitalización. Como sostiene Jaramillo (2003), el mecanismo de la capitalización de la renta involucra en estas circunstancias de renovación un nuevo elemento: la expectativa (p. 19). Si un terrateniente sabe que las rentas que está recibiendo en la actualidad se van a ver incrementadas en el futuro (y que por lo tanto el precio del suelo también va a crecer) no vende sus terrenos por la capitalización de la renta que está percibiendo en el presente, sino que intentará hacerlo por un precio un poco mayor que "anticipe" estos incrementos futuros. Es decir, por la renta potencial (Smith, 1996).

La renovación urbana en torno al proyecto del Distrito Tecnológico supone crear, de abajo hacia arriba, una nueva demanda; que asimismo implica la generación de una oferta específica de bienes inmuebles acordes a este segmento. Bajo el mercado inmobiliario, la promesa de oferta promueve oferta efectiva, en una suerte de "profecía autocumplida". Es por ello que las estrategias comunicacionales de marketing urbano para publicitar y vender el DT precisamente recuperan todos los proyectos de obra en curso, los difunden y promocionan. Pequeños inversores y arquitectos tradicionales del barrio coexisten junto con los grandes desarrolladores en los artículos periodísticos y noticias de los portales web del rubro[188].

Siguiendo a Alessandri Carlos (2008), quien indaga acerca del proceso de mercantilización de la ciudad paulista de Brasil, existe cierta articulación entre los diversos actores que producen la urbanización para hacer de las inversiones inmobiliarias una estrategia de realización del capital financiero: los grandes inversionistas (que son quienes financian los edificios corporativos); y los pequeños inversionistas, con la creación de los fondos de inversión inmobiliarios, que reúnen pequeños inversionistas pulverizados (p. 13). Aunque de manera aislada y poco sistemática, a partir de 2014 comenzaron a identificarse proyectos de inversiones indirectas sobre bienes inmuebles mediante estrategias de titulización que, como señala De Mattos (2015) permiten

[188] La Nación on line, 26/07/2010: http://www.lanacion.com.ar/1288080-despegue-de-la-mano-de-la-tecnologia [Consultado el 07/09/2016]; El cronista, 22/05/2014: http://www.cronista.com/realestate/Las-oficinas-en-el-freezer-20140522-0024 [Consultado el 07/09/2016]; La Nación on line, 13/01/2014: http://www.lanacion.com.ar/1655081-un-eje-en-el-sur-que-se-fortale [Consultado el 07/09/2016]; Iprofesional, 19/05/2014: http://www.iprofesional.com/notas/186131-El-distrito-tecnolgico-ya-sum-a-casi-200-empresas-y-destacan-el-potencial-de-suba-del-metro-cuadrado [Consultado el 07/09/2016].

transformar un activo real e inmóvil (como es el bien inmueble) en un activo financiero y negociable. De esta manera el inversor no invierte de manera directa en los mercados reales de construcción, sino que lo hace en un circuito intermediado y titulizado. Estos son los casos de los proyectos *Rondeau Park* y los Hoteles de Industrias Tecnológicas – *HIT*-. Por su parte, las estrategias de algunas empresas TIC así como las trayectorias de algunos de los grupos económicos que se asociaron para llevar adelante inversiones inmobiliarias en el DT, ilustran sobre el avance de los negocios inmobiliarios por sobre el sector productivo. Es decir, en el barrio del DT no se evidencia un proceso de financiarización de la ciudad al estilo paulista de Brasil o como el de Santiago de Chile. Pero sí hay indicios de una progresiva complejización del mercado inmobiliario y de la construcción.

Alessandri Carlos (2008) señala respecto al caso paulista que en el circuito de producción de los edificios corporativos confluyen capitales financieros, industriales y comerciales; donde el capital inmobiliario ejerce el rol de articulador. En un primer momento, empresarios de varios sectores de la industria dirigen sus lucros para el mercado financiero, que será aplicado en la producción de los edificios corporativos. En un segundo momento, la construcción civil del inmueble llega a transformarse en capital industrial. Este movimiento que ejecuta el capital financiero, como capital productivo, produciendo el espacio, requiere un tercer momento en que la mercadería – oficina – se realiza por la mediación del mercado de alquileres de inmuebles – aquí la inversión es remunerada bajo la forma de intereses por la aplicación realizada. Los bienes urbanos no son sólo una condición para la acumulación, sino que pasan a ser un objeto en sí de la misma.

Pensando el caso argentino estas posiciones cobran sentido, aunque aún no se observan en profundidad en el caso del DT. Es necesario comprender esta predilección por las inversiones inmobiliarias dentro de un contexto de política económica nacional que estable ciertos límites a la maximización de ganancias de algunos sectores económicos (mediante el establecimiento de cargas sociales elevadas, retenciones a la exportación de *commodities*, restricciones al giro de divisas al exterior, entre otros). Frente a este tipo de restricciones, los portadores de capital privado se orientan a la inversión en áreas alternativas que se prometen más rentables. Esta conducta, que es constitutiva de la racionalidad capitalista de los actores económicos, explica la

transferencias de los excedentes obtenidos de las actividades agrarias a la expansión de la RMBA (Guevara, 2014).

Por su parte, la orientación hacia los negocios inmobiliarios desde otras actividades, por resultar más rentables, no es sólo una estrategia de grandes empresarios. Forma parte de la racionalidad económica de los pequeños actores también. La caracterización de los desarrolladores inmobiliarios del barrio aporta a esta idea. Asimismo, por ejemplo, en relación al cierre de un emblemático bar histórico ubicado en la esquina de Av. Caseros y La Rioja, un entrevistado expresaba:

> *En realidad es un C32 que ahí pueden construir hasta 8 pisos…y 8 pisos en Rioja y Caseros es más rentable que un local en planta baja. Aparte que ya hay competencia porque está Habana al lado y La Quintana en frente…Uno de los propietarios del inmueble está en el rubro gastronómico, porque tiene otros locales en otras zonas. Pero en este caso no quiere desarrollar la actividad ahí…porque lotes, en esta zona, y con una ubicación como esa, ya hacen pensar más en un negocio inmobiliario que en un emprendimiento gastronómico (Omar, responsable de inmobiliaria en el barrio).*

Finalmente, podría señalarse, al menos hipotéticamente, la existencia de estrategias especulativas en la compra de lotes estratégicos por parte de los grandes desarrolladores, que aún se encuentran en estado de latencia. Los antecedente de los negocios de inversión especulativa en torno al proyecto Puerto Madero (Etulain, 2008; Cuenya y Corral, 2010; Cuenya, 2011) permiten aportan claridad en relación a estas tendencias, aunque con importantes matices en cuanto a la escala geográfica del territorio, las condiciones previas y las nuevas tipologías edilicias.

Más allá de las instancias de producción de los nuevos bienes urbanos (que responden cada vez más a lógicas de mercantiles en las cuales prima el criterio de maximización de beneficios, por sobre las funciones que los inmuebles poseen en tanto bien de uso), la generación de esta nueva demanda de bienes urbanos que el gobierno local introduce a partir del DT, contribuye a cerrar el ciclo de valorización a partir de nuevas dinámicas de consumo de dichos bienes.

Las empresas de industria TIC, en tanto consumidoras y destinatarias de estos nuevos bienes urbanos, tiene la particularidad de requerir para su funcionamiento equipos técnicos que trabajen en un mismo espacio físico, una planta libre. A su vez, cuentan con una estructura de RRHH flexible: en general trabajan por proyectos (y cada proyecto implica la definición de un

equipo de trabajo ad hoc, contratando personal en forma *free lance* en caso de ser insuficiente la planta estable) y es el sector que con mayor fuerza adoptó las estrategias de *home office*.

Estas características hacen que los requerimientos constructivos sean mínimos y no insuman presupuestos elevados, en la mayoría de los casos[189]. Para el caso del DT, "*Sólo el 19% de las empresas requiere más de 2000 m2, es decir, prevalecen las pequeñas y medianas empresas*"[190]. Asimismo, coincidían los funcionarios del CAI entrevistados que las empresas optan cada vez más por alquilar sus instalaciones en lugar de comprar propiedades que les representan grandes proporciones de capital fijo, que contrariamente prefieren ser invertidas en computadoras y demás equipamientos.

Consecuentemente, las Empresas TIC representan una nueva demanda estratégica de bienes urbanos, dando lugar a una nueva forma de producción y consumo de la urbanización en el Sur porteño, que se incorpora al diverso entramado de modalidades de urbanización vigentes en las ciudades latinoamericanas (Pírez, 2015: p 12). Esta nueva dinámica de consumo está dada, básicamente, por las modalidades de alquiler de las empresas TIC en los nuevos edificios corporativos. Las inmobiliarias consultadas también han señalado que la estrategia del alquiler se ha generalizado en el barrio y que ha quedado consolidada como alternativa frente a las fuertes dificultades para la venta de inmuebles que desde hace algunos años se derivan de las limitaciones a la compra-venta de dólares, entre otros.

Como quedó caracterizado en el apartado anterior, las ofertas de alquiler corporativo imponen valores, en dólares, muy superiores a los del segmento residencial. Esta particularidad estaría dando cuenta de una nueva dinámica de producción y consumo urbano. Mientras que el habitante compra la vivienda para su uso; el inversor compra un inmueble para alquilar porque representa un uso para otro y, en este proceso, permite la realización del ciclo del capital financiero invertido en la construcción del edificio. Por lo tanto, el alquiler de las oficinas realizará el valor de cambio del producto inmobiliario proporcionando alto retorno para los inversores, reflejándose en los precios. Estas nuevas dinámicas de valorización ponen de

[189] Sólo algunos edificios construidos o por construir en el DT cuentan con Data Center de alta seguridad que es uno de los pocos requisitos que algunas de las empresas TIC tienen para funcionar.
[190] Top Inmobiliario, 26/07/2010: http://www.topinmobiliario.com/blog/index.php/parque-patricios-despegue-de-la-mano-de-la-tecnologia [Consultado el 07/09/2015].

manifiesto las tensiones entre el "bien de uso" y "bien de cambio" que subyacen al concebir, cada vez más, al espacio urbano producido como mercancía:

> *La construcción de oficinas destinadas al mercado de alquiler, objetivando la reproducción de las fracciones del capital (el industrial conectado al sector de la construcción realizando el lucro y el financiero como realización del capital bancario e inmobiliario), tiene como premisa fundamental la realización del valor de cambio (objetivo último de aquellos que compran espacios de oficinas construidos con finalidad de inversión), por la posibilidad de realización del valor de uso, en un momento en que las empresas prefieren disminuir los costos, alquilando y no comprando sus inmuebles. Es así que el uso está en estado latente en ese tipo de inversión, conectado de modo inexorable a la realización del valor de cambio. Hay un carácter "especulativo" en juego (como algo nuevo) que presupone el uso, pero su objetivo en el acto de compra es el valor de cambio que la operación intermediaria de alquiler va a realizar* (Alessandri Carlos, 2008: 13).

Esta concepción de la ciudad supone, por lo tanto, un "consumo mercantilizado" (Topalov, 1979) que limita las posibilidades de acceso a los bienes urbanos de los sectores que no disponen de los recursos para adquirirlos por la vía del mercado, y que consecuentemente requieren desplegar formas sociales de producción de su vivienda. Las lógicas de mercantilización avanzan sobre la ciudad, retornan con sus inversiones a las áreas centrales degradadas o pericentrales.

EL IMPACTO EN LOS VALORES DE RENTA URBANA

A continuación se propone identificar, de qué modo esta nueva tipología de bienes urbanos impacta sobre la estructura de precios del suelo y cómo varían los valores de renta en el barrio.

El análisis de la evolución en los valores del suelo urbano exige considerar múltiples aspectos de la política económica nacional y global. Hacerlo de manera suficiente y exhaustiva exige un esfuerzo que supera los términos de la presente investigación y no contribuye a responder la hipótesis de trabajo planteada. Contrariamente, un análisis en términos relativos de la evolución de los valores en m^2 de los lotes en el polígono del DT respecto al resto de la Ciudad, aportaría claves para comprender en qué medida las nuevas dinámicas de producción de ciudad identificadas condicionan la capacidad de consumo de la población residente.

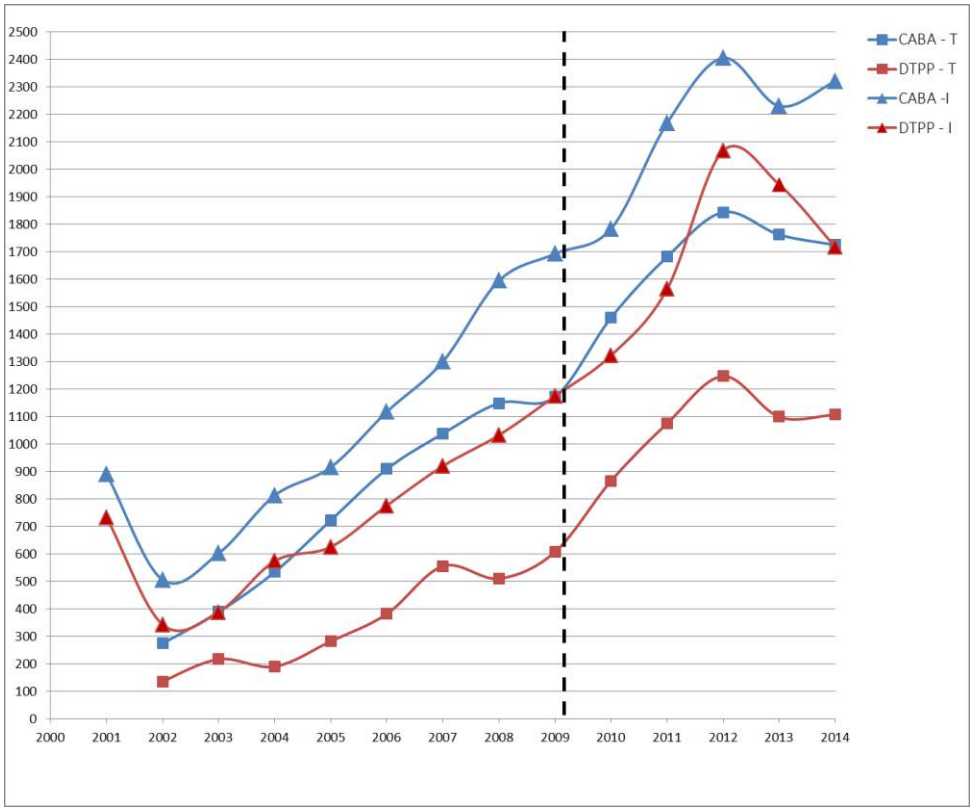
Desde los aspectos metodológicos, corresponde destacar las limitaciones de este tipo de análisis, dado que parten de datos estadísticos parciales recolectados de fuentes secundarias

formales y públicas[191]. Como fuera señalado en relación a las formas de adquisición y compra de los lotes para la construcción de edificios corporativos, muchas veces las transacciones no son públicas. Probablemente este tipo de acciones impliquen precios muy superiores a los valores promedio identificados; sin embargo también surgen tendencias de alza en los lotes linderos que efectivamente pueden ser captados con este tipo de análisis.

A grandes rasgos, el comportamiento del mercado de tierras del DT es similar al de la Ciudad, tanto de inmuebles como de terrenos (Fig. 51). Con valores proporcionalmente más bajos respecto del aglomerado porteño, se observan evoluciones similares entre ambas variables que permiten concluir que los valores del DT no superan a los de la media de la Ciudad. No obstante, en relación a los inmuebles, la influencia de este distrito creativo, observable a partir de 2009, pareciera estar intensificando las tendencias hacia el alza que se verifican en los valores generales de la Ciudad (y que se torna más marcada en los años 2012 y 2013). No obstante, para el año 2014 los valores de los inmuebles del DTPP evidencian una fuerte caída que podría ser interpretada como un acomodamiento de precios en función de la demanda efectiva.

[191] Para la realización de este apartado se procesó y analizó la información estadística sobre valor del suelo urbano según año, que difunde el GCBA en formato *shape,* en su portal web "data.buenosaires.gob.ar". La misma es construida por el Ministerio de Planeamiento Urbano en base a los avisos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Zonaprop, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. De ello se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos.

Figura 51. Valor del m2 en lotes de terrenos y de inmuebles, del DTPP y de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 - 2014.



Fuente: Elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data.buenosaires.gob.ar

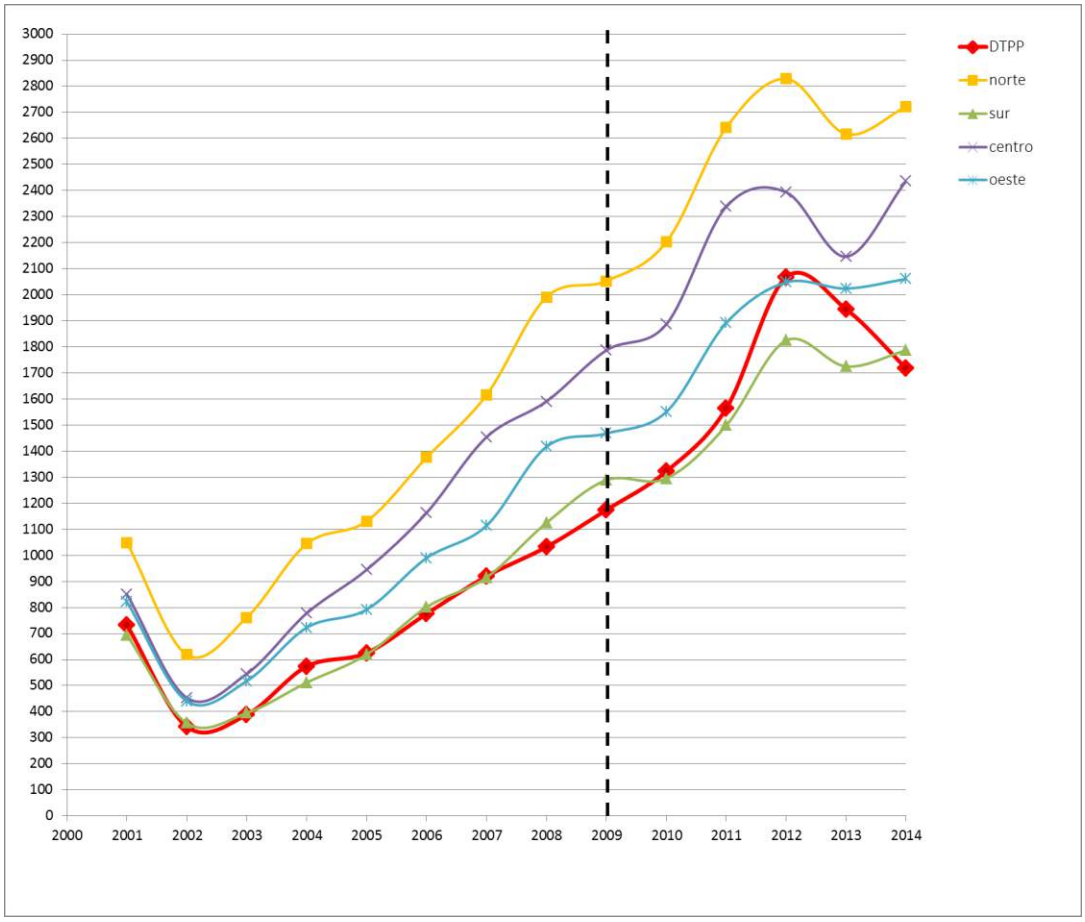
En las Figuras 52 y 53, la evolución del m2 de los lotes se muestra tomando en comparación distintas zonas de la Ciudad[192]. Esta segmentación de la variable permite identificar grupos con un comportamiento definido y advertir que si bien las variaciones en los valores del suelo del DTPP son similares a las de la Ciudad, no lo son en relación al resto del sur porteño.

En el caso de los valores de inmuebles (Fig. 52) se identifican dos tendencias distintas: por un lado, las evoluciones de valores en el norte y en el centro de la Ciudad; y el sur y el oeste (que en efecto comprende el resto de las áreas). A partir de 2009 los valores en el DT comienzan a elevarse por encima de los del sur, cada vez más hasta llegar a 2012 cuando superan a los del

[192] Se identificaron los datos que correspondían al polígono de actuación del DTPP y se sistematizó la información acumulada sobre promedio del valor del m^2 para los distintos años. Para la segmentación del resto de las zonas se procesó la base de datos, recategorizando la variable según Comuna (Zona norte: Comunas 2, 14 y 13; zona centro, Comuna 1; zona sur: Comunas 4 y 8; zona oeste o resto de la Ciudad: Comunas 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 y 15).

oeste. Luego se desploman, incluso por debajo de los valores promedio de la zona sur. Asimismo, el comportamiento de la variable a partir de 2009 pareciera acercarse más al de la zona norte y centro; mientras que en los años previos se asemejaba a los del sur y el oeste.

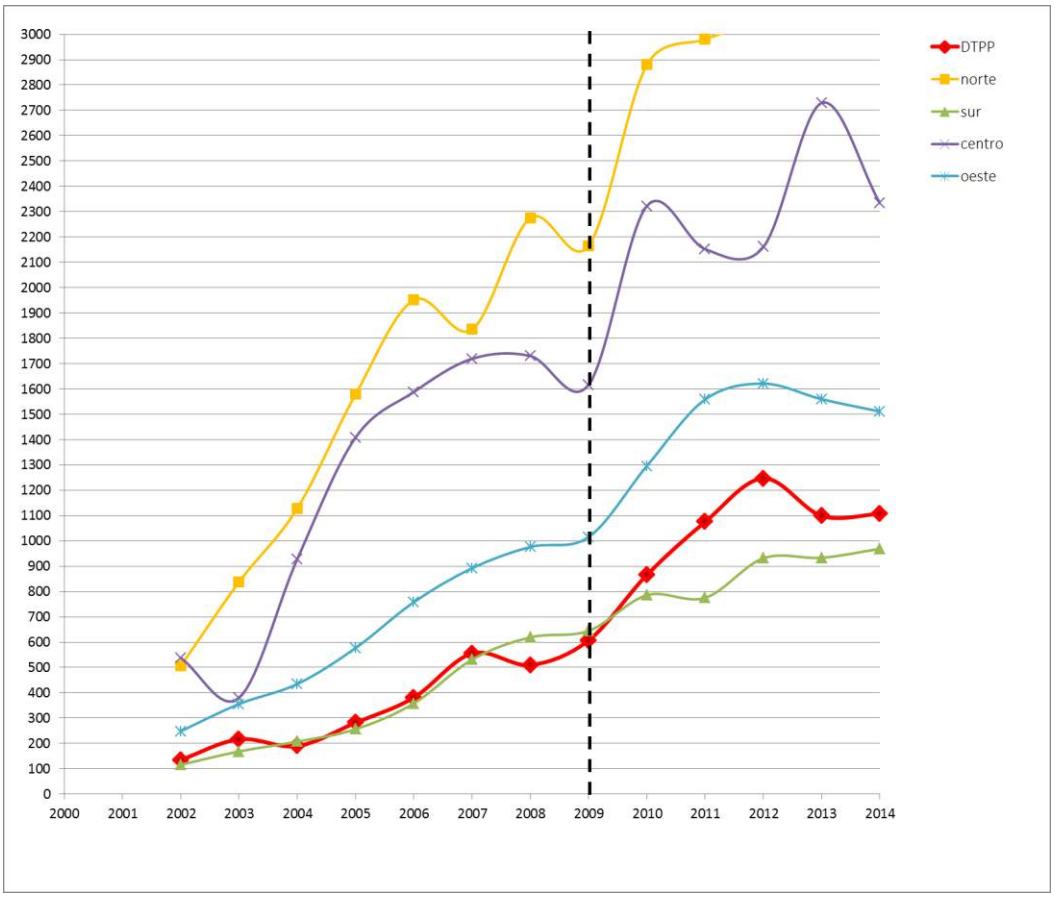
Figura 52. Valor del m2 en inmuebles según zonas. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 - 2014.



Fuente: Elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data.buenosaires.gob.ar
NOTA: DTPP: comprende el polígono de actuación del DT; zona norte: Comunas 2, 14 y 13; zona centro, Comuna 1; zona sur: Comunas 4 y 8; zona oeste o resto de la Ciudad: Comunas 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 y 15.

La evolución en los valores de los terrenos (en U$S por m^2) es la que mejor evidencia la incidencia de la política del DTPP (Fig. 53). Esta tipología de lotes es la privilegiada para las inversiones de construcción de los nuevos edificios corporativos, ya que por lo general observa grandes dimensiones. Frente a una desaceleración de los precios en el sur porteño, a partir de 2009 se verifica un crecimiento sostenido hasta el año 2012, cuando parecería estabilizarse en valores apenas un poco superiores a los del sur.

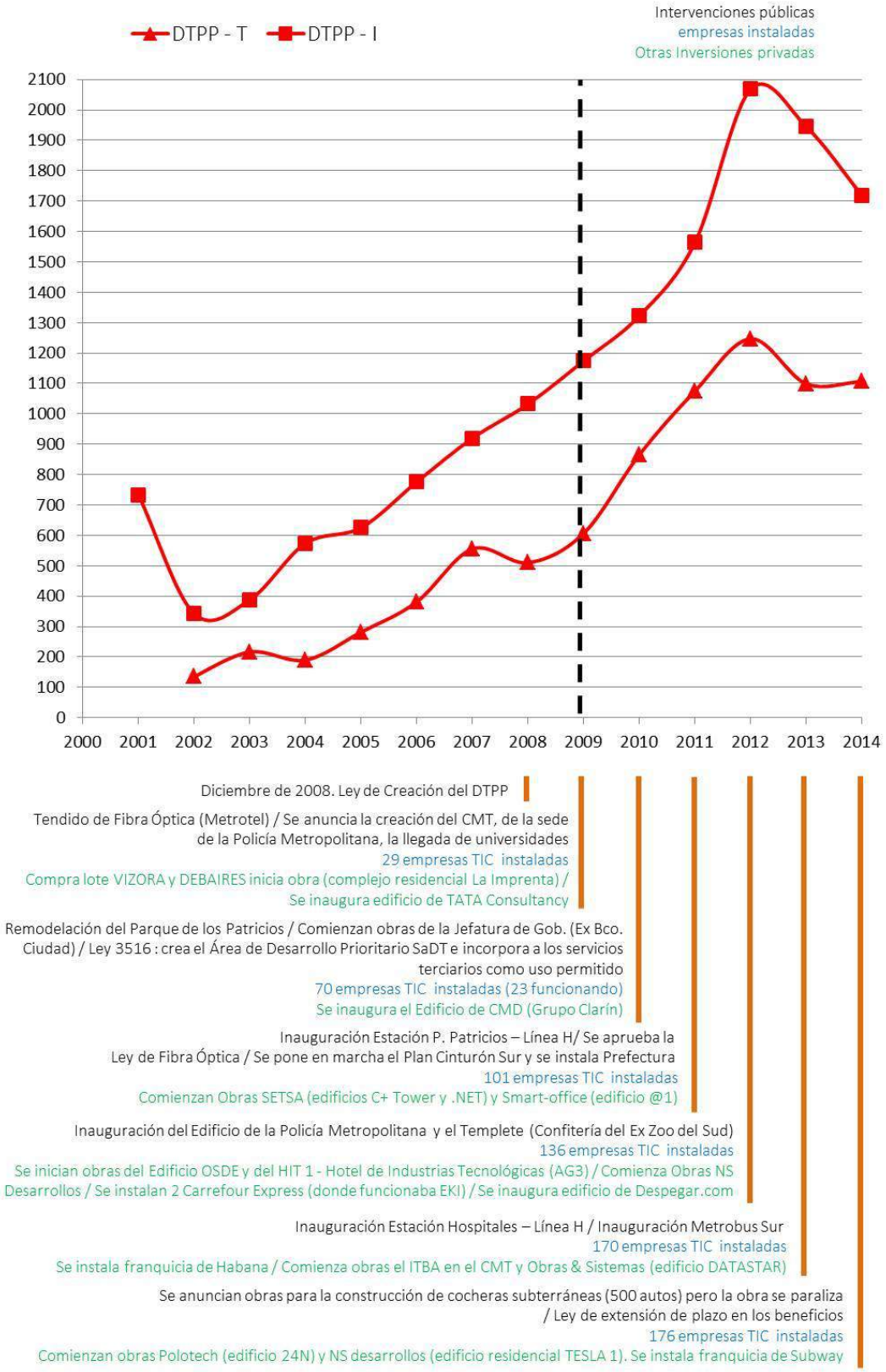
Figura 53. Valor del m^2 (U$S) en terrenos según zonas. Ciudad de Buenos Aires. Período 2000 – 2014.



Fuente: Elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data.buenosaires.gob.ar.
NOTA: DTPP: comprende el polígono de actuación del DT; zona norte: Comunas 2, 14 y 13; zona centro, Comuna 1; zona sur: Comunas 4 y 8; zona oeste o resto de la Ciudad: Comunas 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 y 15.

Por último, en el gráfico de la Figura 54 se expone una correspondencia entre la evolución en los valores del suelo en el DTPP y el cronograma de intervenciones públicas (color negro) y de inversiones privadas (empresas instaladas, color 'verde' y obras inmobiliarias, color 'azul'). Con esto, queda evidenciada la acción articulada de la iniciativa estatal, de las empresas TIC, los desarrolladores inmobiliarios y de las franquicias de grandes cadenas comerciales.

Figura 54. Valor del m^2 (U$S) en terrenos e inmuebles y cronograma de inversiones públicas y privadas. DTPP período 2000 – 2014.
Fuente: Elaboración propia.


DTPP - T
DTPP - I
Intervenciones públicas
empresas instaladas
Otras Inversiones privadas
2100
2000
1900
1800
1700
1600
1500
1400
1300
1200
1100
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014
Diciembre de 2008. Ley de Creación del DTPP
Tendido de Fibra Óptica (Metrotel) / Se anuncia la creación del CMT, de la sede de la Policía Metropolitana, la llegada de universidades
29 empresas TIC instaladas
Compra lote VIZORA y DEBAIRES inicia obra (complejo residencial La Imprenta) / Se inaugura edificio de TATA Consultancy
Remodelación del Parque de los Patricios / Comienzan obras de la Jefatura de Gob. (Ex Bco. Ciudad) / Ley 3516 : crea el Área de Desarrollo Prioritario SaDT e incorpora a los servicios terciarios como uso permitido
70 empresas TIC instaladas (23 funcionando)
Se inaugura el Edificio de CMD (Grupo Clarín)
Inauguración Estación P. Patricios – Línea H/ Se aprueba la Ley de Fibra Óptica / Se pone en marcha el Plan Cinturón Sur y se instala Prefectura
101 empresas TIC instaladas
Comienzan Obras SETSA (edificios C+ Tower y .NET) y Smart-office (edificio @1)
Inauguración del Edificio de la Policía Metropolitana y el Templete (Confitería del Ex Zoo del Sud)
136 empresas TIC instaladas
Se inician obras del Edificio OSDE y del HIT 1 - Hotel de Industrias Tecnológicas (AG3) / Comienza Obras NS Desarrollos / Se instalan 2 Carrefour Express (donde funcionaba EKI) / Se inaugura edificio de Despegar.com
Inauguración Estación Hospitales – Línea H / Inauguración Metrobus Sur
170 empresas TIC instaladas
Se instala franquicia de Habana / Comienza obras el ITBA en el CMT y Obras & Sistemas (edificio DATASTAR)
Se anuncian obras para la construcción de cocheras subterráneas (500 autos) pero la obra se paraliza / Ley de extensión de plazo en los beneficios
176 empresas TIC instaladas
Comienzan obras Polotech (edificio 24N) y NS desarrollos (edificio residencial TESLA 1). Se instala franquicia de Subway

En ambas variables, aunque con mayor intensidad en el caso de los valores de inmuebles, se observa un crecimiento sostenido y proporcionado que se corresponde con el incremento, también proporcionado, de las empresas instaladas (a razón de 30 por año). Del mismo modo, la caída de los valores de renta a partir de 2013 coincide con el estancamiento en la llegada de las empresas (sólo 7 en 2014). La retracción en las inversiones podría ser explicada desde un razonamiento elemental por parte de los tenedores de capital, siendo que los plazos en los beneficios económicos contemplados en la ley del DT hacia 2013 estarían comenzando a decrecer y en pocos años serían eliminados. Esta situación fue advertida desde el ejecutivo, que hacia finales de 2014 impulsó la aprobación de una nueva normativa extendiendo los beneficios hasta 2029 (Ley N° 5234/14)

La renta (urbana o rural) es el resultado de la operación del mercado, ya que es un valor relacional que surge de la rentabilidad relativa que puede tener un terreno o un lote, sobre otro (Marx; 1858/ 2012; Topalov, 1979; Harvey, 1977 y 2007). Siguiendo este argumento, el aumento de la misma no depende de una acción individual y unilateral del propietario que decide hacer una mejora o inversión en su propiedad, sino de un entorno propicio.

La formación de las rentas urbanas resulta un proceso complejo y cambiante en el que intervienen muchos actores económicos, pero que a su vez están sujetos a las dinámicas globales del mercado. Para poder sostener las actividades urbanas, cualquiera que ellas sean, se requiere que exista un entrelazamiento espacial con un número muy considerable de otros inmuebles y actividades, algo que a un capital aislado le es muy difícil de generar. Es por ello que, como señala Jaramillo (2009) es necesaria la regulación estatal en la articulación de las iniciativas privadas. El Estado es un agente primordial en las fijaciones de cambios en los niveles de rentas. En esta línea, el autor propone de-construir algunas cuestiones en torno al Estado como suministrador de equipamiento, como proveedor de infraestructura urbana y, a partir de eso, señala cómo intuitivamente se cae en el error de suponer que las intervenciones del Estado que tienden a aumentar las rentas lo hacen porque valorizan los terrenos (es decir contribuyen a aumentar los precios de los mismos). Señala, por el contrario, que las mejoras no

necesariamente traen aumentos en las rentas; pero lo que sí sucede es que las intervenciones afectan la condición de irreproductibilidad de los lotes.

Existen diferentes tipos de renta de suelo que las corrientes marxistas se esfuerzan por distinguir y diferenciar, dado que expresarían diferentes tipos de conflictos y estrategias de clase. Se dan sobre un terreno o lote de manera combinada y a partir de la dinámica global del mercado, resultando difícil inferir qué proporción de los aumentos corresponde a qué tipo de rentas. Siguiendo las claves teóricas desarrolladas por Jaramillo (2009) a continuación se exponen algunas reflexiones preliminares sobre los impactos del DT sobre la renta urbana.

Entre los movimientos estructurales generales que operan sobre la estructura de precios del suelo urbano del DT, primeramente es menester destacar la tendencia de retorno hacia la ciudad construida. Representa nuevamente un impulso a la demanda de lotes urbanos que tracciona aumentos generales sobre la renta urbana absoluta. No obstante, no se verifica un crecimiento demográfico proporcional[193], con lo cual, es posible considerar que este nuevo impulso en la áreas centrales responda principalmente a la actividad de agentes económicos y desarrolladores urbanos, en articulación con la intervención estatal.

Asimismo, las políticas de generación de Distritos Creativos implican movimientos estructurales particulares que operaron específicamente sobre los polígonos identificados para cada uno de los Distritos, definiendo las tendencias de la renovación. La creación de un cluster dirigido a la promoción de las industrias TIC no implicó directamente cambios sustantivos en el Código de Planeamiento Urbano, sólo se incorporaron como uso permitido en la zona las actividades de servicios tecnológicos y se ratificó el aumento en el FOT del 25%, aprobado en el año 2000. Sin embargo, estas modificaciones en las regulaciones bastaron para impulsar un claro aumento en la capitalización de rentas asociado al cambio de usos del suelo. A lo largo del capítulo se han recuperado testimonios de referentes de inmobiliarias o de empresas TIC que ilustran acerca de los aumentos dirigidos específicamente al segmento corporativo.

A su vez, más allá de la normativa edilicia, el GCBA implementó medidas sobre el territorio que incentivaron el mercado para desarrollar este tipo de actividades, como las exenciones impositivas, beneficios fiscales y financieros a las empresas TIC que se localizaron. También cabe

[193] Los datos censales de 2010 señalan que, respecto a 2001 la población porteña apenas creció un 4,1%3, y respecto a 1991 se redujo un 2,5%.

destacarse el reordenamiento de la actividad logística y de trasporte, la reubicación de los expresos y la consecuente liberación de grandes lotes al mercado inmobiliario. Estas medidas alentaron la formación de rentas diferenciales por el cambio de uso.

También el gobierno local incidió con su política de promoción del tendido de Fibra Óptica, indispensable para el funcionamiento de las empresas tecnológicas y que al momento sólo se encontraba en la zona del microcentro porteño. Esta intervención también tuvo implicancias en la dinámica de Capitalización de rentas, dado que incidieron en la generación de rentas de monopolio industrial, establecidas no por las condiciones normativas sino por las condiciones técnicas de los terrenos.

Finalmente, existen otros movimientos de rentas impulsados desde la intervención estatal, como la formación de rentas primarias diferenciales Tipo 1 (Jaramillo, 2009). La creación del DTPP vino acompañada de inversiones sobre el entorno urbano (mejora de espacios públicos, calles, luminarias), sobre la accesibilidad (extensión del subterráneo, implementación de sistema de bici-sendas) y sobre la seguridad (localización de una sede de la policía local, instalación de sistemas de videocámaras, mayores controles policiales). También incluyó la construcción y traslado de sedes administrativas gubernamentales que contribuyeron al aumento de la afluencia de personas y al consumo en la zona, aportando al desarrollo de actividades complementarias (comercios bares, lugares de entretenimiento).

CLAVES PARA REPENSAR LA SEGREGACIÓN EN EL SUR PORTEÑO

La conclusión general que se desprende es que en la zona del DT se impusieron, con mayor o menor intensidad según la tipología del lote, valores de renta urbana superiores a los que tradicionalmente registró el área, y en comparación con la zona sur en general. La descripción sistematizada del rol de los nuevos desarrolladores urbanísticos en articulación con las empresas de tecnología que participan en el DT, permitió dar cuenta de la fuerte incidencia de los actores privados en los procesos de renovación urbana de la zona. Asimismo, las consecuencias sobre el valor del suelo también son entendidas dentro en el marco de las políticas de “incorporación del sur al norte”, donde el accionar del Estado resulta fundamental.

La modificación en la estructura de precios del suelo supone cambios en los patrones de segregación y procesos de filtrado de los grupos que se asientan en la zona. Esta conclusión ha sido compartida, con marcadas diferencias, tanto por las corrientes de Ecología Urbana (Park y Burgess, 1925 y Hoyt, 1939, entre otros), como por las perspectivas marxistas o de la geografía radical (Harvey, 1976 y Smith, 1996). Los primeros las conceptualizaban como "ciclos de vida de vecindario", centrando su atención en los aspectos culturales y en las dinámicas de consumo. Mientras que los segundos señalaban que los proceso de renovación urbana estarían vinculados a los procesos de valorización y desvalorización del entorno construido (proponiendo re-direccionar la mirada hacia las dinámicas de producción, sin negar las del consumo) (Díaz Parra, 2015).

Asimismo, cabría establecer una distinción respecto a estas corrientes teóricas, incorporando las particularidades propias de las urbes latinoamericanas. Por un lado, reconocer que el avance del nuevo mercado de la construcción de estos bienes urbanos encuentra un límite estricto frente a la irregularidad de la estructura de propiedad de las tierras y lotes existente en el sur de la Ciudad. Esta irregularidad constituye una característica en la organización del mercado formal e informal de tierras en muchas de las ciudades latinoamericanas (Clichevsky 1999). Por otro lado, contemplar la debilidad de las fuerzas productivas locales que operan más desarticuladamente que en otras economías, y a la relevancia que entonces asume la intervención estatal en la producción del espacio urbano (Padilla Cobos, 2013).

Smith entendía a los patrones del desarrollo geográfico desigual a partir del avance de los promotores inmobiliarios sobre áreas centrales o peri-centrales degradadas. Proceso que acontecía en un momento donde comienza a desarticularse el paradigma urbano racionalista y el proceso de sub-urbanización es complementado por tendencias de retorno a la ciudad construida. Desde su mirada, la lógica de la desvalorización y valorización cobraba sentido a partir de la diferencia potencial de rentas (rent –gap) que se daba en la relación centro – periferia: *"Así el desarrollo de los suburbios privó a las ciudades del muy necesario capital, pero el consecuente abaratamiento de las ciudades y el envejecimiento del capital concentrado en los suburbios creó la oportunidad para el aburguesamiento de las ciudades"* (Smith, 1996/2012, p.195).

Tomando esta perspectiva de análisis sugerida por Smith, los resultados alcanzados frente al presente caso de estudio llevan a considerar nuevas formas de desigualdad que se incorporan a la valorización, además de señalada por el autor.

Por un lado, la política de Distritos Creativos en general, y la del DT en particular, implican la concentración territorial de una serie de inversiones urbanas: nuevas obras; mejoras en la conectividad de la zona, en el mobiliario urbano, intervenciones sobre la seguridad, visibilidad y marketing urbano. La consecuencia de estas intervenciones es la extensión de las dinámicas de la centralidad, o la generación de nuevas centralidades – según lo expresaron los funcionarios públicos entrevistados- , dado que a la instalación de las empresas TIC le siguen sedes bancarias, comercios, edificios corporativos de tarjetas de crédito de medicina prepaga, gimnasios, entre otros. Esta nueva centralidad (que, por su parte, atrae una nueva circulación de personas con pautas diferentes de consumo y que tracciona aumentos en el mercado inmobiliario) se desarrolla en un área de la Ciudad que, como ha quedado caracterizado en apartados anteriores, es históricamente el lugar de asentamiento de los grupos sociales de menores recursos que residen en la ciudad. Por lo tanto, el polígono de actuación del Distrito parecería erigirse como una "burbuja de prosperidad"; o como señala Milton Santos (1993) una "zona luminosa" que contrasta con otras "zonas opacas", tanto en su composición como en las dinámicas urbanas que engloban cada una de éstas.

Por otro lado, esa producción de desigualdad geográfica que surge entre el DT y el entorno mayor del sur porteño también se verifica al interior mismo del polígono del Distrito. En este caso, las nuevas dinámicas urbanas contribuyen a profundizar las lógicas de desarrollo desigual preexistentes (por ejemplo, las que tradicionalmente delimitaron zonas diferentes entre el sur y el norte de la Av. Caseros o la barrera arquitectónica de las vías del FCGB). Tal cual señaló el funcionario entrevistado, reflexionando sobre los motivos que ameritaron la delimitación de un área de características heterogéneas para la creación del DT: *"yo necesito alguien que venga antes de que se desarrolle, para que después el desarrollador tenga un sector de desarrollo… y después necesito otro sector, para que el especulador pise…y que esto lleve su tiempo… entonces lo diseñamos con 3 sectores".* Es decir, primeramente hubo un avance de las inversiones sobre las zonas más consolidadas, para luego avanzar hacia las zonas menos prósperas.

Tanto en el primer caso como en el otro, opera la misma clave de valorización. La idea de que la desigualdad es constitutiva a la lógica de la valorización capitalista, es evidente también en el plano de las actividades vinculadas al desarrollo inmobiliario. Si el valor de la renta de un lote depende de su condición de *irreproductibilidad*, es la cercanía a otras áreas degradadas lo que permite la valorización.

La fragmentación socio territorial de la zona (tramitada por barreras físicas como simbólicas) precisamente opera como un atributo que contribuye a maximizar la capitalización de rentas. Por ilustrar con un ejemplo, la cercanía de la villa 21-24 al momento representa un límite al avance de las dinámicas de valorización, pero a la vez refuerza la condición de *irreproductibilidad* de los lotes favorecidos por la colocación de recursos. No obstante, el avance de las tendencias de valorización sobre áreas como las del polígono del DT (circundadas por sectores de urbanizaciones informales, atravesadas por el estigma de la inseguridad y con niveles de polarización social en su interior), necesariamente requieren de la intervención pública que garantice la "pacificación" del entorno y medie con dispositivos de seguridad (las fuerzas de seguridad, las cámaras, los corredores seguros organizados por los vecinos comerciantes).

Bajo este precepto, el avance de los negocios inmobiliarios en el Barrio del DT introducen un nuevo movimiento en donde, por un lado, motorizan una progresiva ampliación de las diferencias sociales en ámbitos cada vez más reducidos; y por el otro, esas tendencias de desigualdad (que aportan a la condición de irreproductibilidad de los lotes) contribuyen a incentivar el mercado aumentando la renta potencial. Consecuentemente, este movimiento introduce cambios, también, en las pautas de localización de los grupos sociales de las cuales podrían derivarse tendencias de micro-segregación: dinámicas urbanas de producción de ciudad diferentes (que responden a deferentes niveles de capital, de modernización y de inserción en la economía global) que comienzan a mezclarse dentro de la trama urbana que comprende el DT; aunque de ello no se derivan mejores niveles de integración social. Tal como sostiene Clichevsky (2000) las ciudades poseen configuraciones territoriales más complejas pero ello no significa integración; las enormes desigualdades socioeconómicas tienden a fragmentar y segregar aún más las áreas urbanas.

Siguiendo estas reflexiones, las tendencia hacia la micro-segregación deben ser consideradas, no sólo como una consecuencia de las nuevas dinámica de producción urbana, sino también como un elemento más del proceso de valorización. Es decir, como la escala geográfica de la desigualdad propia del desarrollo capitalista de las ciudades en la actualidad. El retorno hacia la ciudad construida configura un uso más intensivo del espacio y se requieren aprovechar las áreas vacantes. Frente a esta tendencia, el rol que adopta el gobierno local, acompañando y facilitando la realización del valor de las propiedades, contribuye a la formación de las tendencias de micro-segregación:

> *La operación espontánea del mercado genera muchos efectos indeseables: hiperdensificación, obsolescencia económica prematura del parque inmobiliario, segregación socio-espacial, congestión, proliferación de terrenos ociosos o subutilizados con fines especulativos, etc. El Estado asume entonces una función regulatoria que tiene como objetivo buscar resultados de coherencia, equidad, eficiencia, etc. que el mercado inmobiliario por sí mismo no es capaz de garantizar* (Jaramillo, 2003: 29).

Para eso, según Jaramillo (2009), el Estado debe desplegar elementos jurídicos que permitan establecer cuotas de reintegro de plusvalías que desestimulen la especulación de los desarrolladores urbanísticos y que, a su vez, luego puedan ser destinadas a la construcción de vivienda social. Por el contrario, en el caso del DT la intervención del gobierno local se orienta a facilitar el desarrollo de las inversiones especulativas: facilitando información, mediante el marketing urbano, ordenando el territorio para liberar nuevas tierras al mercado y otorgando beneficios económicos a las empresas TIC que luego serán trasladados al sector inmobiliario.

CAPÍTULO 6

DINÁMICAS SOCIOCOMUNITARIAS Y NUEVAS TENDENCIAS DE MICROSEGREGACIÓN

Yo soy de Parque Patricios,
he nacido en ese barrio
con sus chatas, con su barro.
En la humildad de sus calles
con cercas de madreselvas
aprendí enfrentar a la vida.
En aquellos lindos tiempos
de percal y uva florida
con guitarras en sus noches,
y organitos en sus tardes.
Yo soy de Parque Patricios,
vieja barriada de ayer.

(...)

Hoy todo ha cambiado
en el barrio caras nuevas,
y yo estoy avejentado
y nostalgias en el alma.
Yo soy de Parque Patricios,
evocación de mi ayer.

"Yo soy de Parque Patricios.
Letra de C. Lucero y Música de Víctor Felice (1945)

PRESENTACIÓN

Al momento, fueron desarrollados algunos de los aspectos que operan sobre las formas de la valorización objetiva del espacio y en la producción de la desigualdad socio-territorial en el polígono del Distrito Tecnológico, y al interior del mismo; y que consecuentemente podrían llegar a tener implicancias sobre los patrones de segregación de la ciudad. Es decir, en qué medida los procesos de renovación urbana y las iniciativas de formulación de Distritos aportarían identificar cambios en la expresión socioespacial del sur de la Ciudad. Para ello, fueron considerados elementos estructurales, globales y particulares del territorio en cuestión, con principal énfasis en el área del DT.

También se intentó ponderar el accionar del Estado dentro del análisis a razón de la relevancia que éste asume como agente de transformación socio-territorial, principalmente en las ciudades latinoamericanas. Tal como fue señalado inicialmente, en éstas el desarrollo de los mercados y las fuerzas productivas es más deficiente y los agentes económicos tienen menor capacidad de transformar el entorno. Por lo tanto, la intervención de un Estado facilitador que articule las acciones de los diversos actores económicos y garantice un margen de rentabilidad en las intervenciones, se torna fundamental. En esta línea, en los capítulos anteriores, fueron considerados los agentes privados que construyen la ciudad y que en su accionar producen efectos sobre las características del entorno construido, la modalidad de acceso a los bienes urbanos y la estructura de la renta del suelo.

Siguiendo este argumento, en este último capítulo se introduce una última dimensión de análisis, vinculada a las dinámicas sociales y comunitarias en particular, que aportan al entendimiento de la zona de estudio (y sus transformaciones) en tanto espacio vivido: un espacio de representación percibido a partir de las imágenes y símbolos que sus habitantes construyen (Lefebvre, 2013: 97-98). De esta manera se espera completar el repertorio de elementos que constituyen el entramado de actores sociales y que, tal como fuera presentado en el esquema analítico para el estudio de las transformaciones sociales (Figura 4 – en Introducción), hacen a la socialidad del espacio habitado.

La definición o precisión conceptual sobre las nuevas dinámicas de producción de la ciudad logró ser delimitada con relativa sencillez en el capítulo anterior. Contrariamente, establecer los alcances de las nuevas dinámicas sociales entendidas en los términos de la presente investigación

exige considerar diferentes unidades de análisis, atendiendo tanto a las tipologías de vecinos individuales, como a los vecinos organizados. Exige considerar las dinámicas de reproducción del hogar, las representaciones simbólicas, como también las instancias de conflicto y lucha social que se despliegan en el territorio a razón de los cambios suscitados (y que componen una variable de análisis de relevancia en la teoría del Desarrollo Geográfico Desigual).

A lo largo de este último capítulo se procurará atender a cada uno de estos aspectos, atendiendo a las implicancias que éstos tienen sobre las formas de producción de la desigualdad socio-territorial; y si de ello pueden derivarse conclusiones que aporten a identificar cambios (desde el ámbito de lo local) en los patrones de segregación tradicionales de la Ciudad.

Detrás de los procesos de renovación urbana de la zona, existen cambios en el sistema de significaciones, percepciones y comportamientos bajo pautas específicas y nuevas de consumo urbano. El consumo del espacio también contribuye a su producción. Las tendencias de retorno a la ciudad construida que se han venido detallando tanto desde las políticas urbanas como desde las inversiones privadas, también se encuentran sustentadas por los grupos sociales con capacidad de consumo (relativa) del espacio e ingresos suficientes como para decidir donde localizarse. Diversas investigaciones han considerado esta línea de interpretación sobre las transformaciones socio-territoriales (Lefevbre, 1976; Moraes y Dacosta 1984/2009; Bourdieu, 1999) sosteniendo que el consumo del espacio también responde a una valorización subjetiva del territorio y a una búsqueda por definir un estilo de vida y marcar una distinción.

De esta manera, se reconoce una correspondencia entre las transformaciones en los sistemas de producción, en las relaciones laborales y en las calificaciones técnicas de la mano de obra y los cambios culturales en relación a la percepción del espacio, el tiempo y las distancias (Harvey, 1990/1998). Por ejemplo, Bauman (2000) sostiene que el esquema de ciudadanía actual se encuentra definido por una nueva forma de nomadismo. Bajo este cambio cultural, la capacidad de detentar poder se establece, menos por la racionalización del espacio o por el arraigo de las grandes envergaduras, y más por la liviandad y la capacidad de la inmediatez. Como ilustrando este pasaje, el autor contrapone la figura de Bill Gates a la de Rockefeller. La racionalidad en el ordenamiento urbano que suponía el urbanismo funcionalista y el control sobre el territorio que detentaba el Estado son reemplazados por una progresiva ubicuidad de los desarrollos

inmobiliarios, pero también de los grupos sociales con posibilidad de elegir su lugar de residencia (que constituyen la demanda).

Siguiendo estos planteos, a lo largo de este último capítulo se espera identificar la emergencia de una nueva forma de habitar y producir el barrio que evoca reminiscencias de liviandad y postfordismo, matizadas con las particularidades sociales y económicas locales. Se indaga en qué medida se asiste a una nueva forma de habitar el territorio a partir del DTPP, en qué consiste y de qué manera contribuye a la producción de una nueva forma de desigualdad socio-territorial. No obstante, responder a esta serie de interrogantes supone varios pasos previos a realizar en el análisis. Por ejemplo, caracterizar el habitar en el barrio con anterioridad a la implementación del Distrito y las formas de producción de la desigualdad de entonces.

A los fines de la presente investigación, las dinámicas sociales consideradas dentro de las formas de habitar fueron las referidas a la movilidad, a las percepciones sobre el otro, a la participación comunitaria y política y a las pautas de consumo cotidiano. En base a ello se definieron cuestionarios que guiaron la realización de entrevistas a diversos habitantes del barrio. De estos ejes de indagación se identificaron dos elementos que dan cuenta de la dimensión subjetiva del habitar (y que dan cuenta del "espacio vivido"): aspectos vinculados a las redes de relaciones que éstos entablan, a la escala de su inscripción territorial y a las formas de simbolizar y segmentar el espacio barrial (Segura, 2006). Por un lado, las imágenes, percepciones y estigmas territoriales construidos en torno al espacio de residencia y sus ocupantes y, por otro lado, las dinámicas socioterritoriales, movilidades, interacciones sociales y fronteras simbólicas que se desarrollan (Mera, 2014).

En el planteo metodológico para la realización de las entrevistas semi-estructuradas, se procuró determinar dos grandes tipologías de habitantes, que guiaron la construcción de la muestra de entrevistados: "habitantes tradicionales" (presentes en el barrio con anterioridad al 2009. Aunque en efecto los habitantes entrevistados tenían, en su mayoría más de 20 años de permanencia en el barrio) y "Nuevos habitantes" (presentes en el barrio con posterioridad al 2009). Estos tipos de habitantes, a su vez, fueron subdivididas en función de diferentes atributos, tales como residir y/o trabajar en el barrio; y en particular, los casos de nuevos habitantes que trabajan en el sector TIC. A fin de sopesar las heterogeneidades socio-territoriales del área de

estudio, se tuvo particular consideración de la zona de localización de los entrevistados, tanto para determinar un muestreo segmentado como para analizar las respuestas obtenidas de las entrevistas[194].

Siguiendo estos planteos, se retoman algunos de los aportes alcanzados desde la Geografía de la Percepción (Hiernaux y Lindón, 2006) como los que proponen incorporar al análisis los imaginarios urbanos, que se construyen socialmente en las interacciones entre las personas y el espacio y representan una forma de comprender la relación de las sociedades con su espacio. Desde este enfoque, es posible articular las dimensiones subjetivas de los grupos sociales con los cambios en los patrones de distribución de la población, como por ejemplo: las tendencias de expansión suburbana o de regreso a la ciudad central (Hiernaux, 2012).

Adelantando algunos resultados, a lo largo del presente capítulo se reconocen ciertas tendencias que caracterizan a un nuevo habitante del barrio, con un corte generacional más joven, vinculado a las dinámicas de la centralidad y con una representación sobre el espacio geográfico diferente a la del habitante tradicional. Desde el punto de vista residencial, al momento de realización de la investigación se constató que este nuevo habitante responde, más a la articulación de las tendencias generales de densificación y verticalización en las ciudades en consonancia con la extensión del Subte en la zona, que a los efectos particulares del Distrito Tecnológico. En todo caso, el DT viene a reforzar tendencias previas incentivando un uso diurno del barrio pero aún no consolida una nueva tipología de vecinos residentes.

Otro eje de indagación en relación a las dinámicas sociales refiere a las luchas o conflictos por el espacio urbano que se deducen del desempeño de los actores sociales organizados (centros comunitarios, agrupaciones políticas, cooperativas y otras instituciones de la sociedad civil). Bajo esta dimensión son considerados los problemas en relación con el acceso a la vivienda y a los servicios e infraestructuras que ofrece la ciudad, con la identidad del barrio y con la defensa de los espacios de relevancia para la vida comunitaria. Dentro de la lógica del desarrollo geográfico desigual los grupos sociales organizados tienen la capacidad de disputar espacios y combatir el avance del mercado generando su propia territorialidad. En tanto se deriva de esta tensión otra

[194] Los entrevistados fueron clasificados en base a tipologías previamente definidas. Para la clasificación espacial fueron considerados los sectores o sub-zonas reconocidas en el Capítulo anterior: Zona Norte, Zona Este, Zona Oeste y Zona Marginal (el desarrollo de estas cuestiones se dispone en el Anexo metodológico. Vol. II)

clave explicativa para comprender los cambios en las formas de producción de la desigualdad socio-espacial de la urbe.

No obstante, anticipando nuevamente resultados, la particularidad que asume la dinámica de lucha social en torno al proyecto del Distrito Tecnológico es la de caracterizarse por una ausencia generalizada de conflicto con los vecinos. Con el objeto de profundizar esta apreciación inicial fueron consideradas las percepciones de los vecinos (bajo tipologías individuales y organizadas en instituciones barriales) sobre el Proyecto. Paralelamente se identificaron las estrategias a partir de las cuales el gobierno local genera consenso, previamente introducidas en el Capítulo 4. Se otorgó importancia al análisis de los arreglos institucionales que el GCBA despliega en el barrio, en consonancia con los planteos teóricos sobre el Desarrollo Geográfico Desigual.

Retomando la dialéctica de la triplicidad (Soja, 1997), las dinámicas sociales introducidas no suceden en el éter sino que, como se ha venido sosteniendo, se emplazan en un territorio específico, atravesado por una historia y una identidad barrial que también aporta valiosas claves al análisis. Reducir la complejidad urbana cercenando la mirada a una contraposición entre nuevas y viejas dinámicas sociales del habitar o tipologías de habitantes conlleva a la ignorancia de matices o particularidades propias del territorio. Implicaría anular los atributos del barrio y podría llevar a ideas poco precisas, como las que tienden a estereotipar y a homogeneizar el sur de la Ciudad como a un área totalmente degradada y pobre. En este sentido, previo al ejercicio de análisis comparativo entre las viejas y nuevas dinámicas se presenta una breve caracterización de los términos sociales y comunitarios que contextualizan a la zona de estudio y permiten comprender el relato histórico a partir del cual se definen los rasgos identitarios de sus propios habitantes. Aspectos claves para considerar frente a la construcción de consenso respecto de los cambios introducidos.

SOCIODINÁMICA DEL BARRIO

Un punto de partida. Las desigualdades socio-territoriales vigentes

El polígono delimitado por el DT, que a los fines de simplificar su denominación ha sido reconocido como el “Barrio del Distrito Tecnológico” se compone, predominantemente, por población estable. La mayoría de los habitantes residenciales tradicionales, con independencia de

las edades que posean, cuentan con una larga permanencia dentro del barrio. Quienes viven desde hace tiempo en el barrio, tienen más de 20 años de antigüedad en él. Incluso la mayoría ha permanecido allí desde su nacimiento, en viviendas de generaciones anteriores. Muchos de los vecinos consultados han sentenciado orgullosamente "Nací acá y voy a morir acá" o "si me tengo que mudar, buscaré algo que sea dentro del barrio".

Han sido comunes las descripciones del barrio en las que se destacan sus características residenciales, la tranquilidad y la vida comunitaria. Frases recurrentes como "*esto es barrio, barrio*"; combinadas con otras más nostálgicas como "*Parque Patricios sigue teniendo eso de cuando éramos chicos… esos destellos de antes siguen estando acá*". En los relatos, muchos reconocen la disponibilidad de los espacios verdes y las dinámicas de interacción social que esto supone: *"Incluso los chicos que van a la escuela tienen a todos sus amigos dentro del barrio. Entonces cuando van al parque, vienen con mamás de otros nenes. Juegan acá tranquilos...de alguna manera se conserva eso de barrio"* (Fernanda, 33 años. Maestra). Es que la zona (principalmente el entorno al Parque de los Patricios) condensa aspectos urbanísticos de gran valor, como el equilibrio de las casas bajas con la cercanía al microcentro.

La población de adultos mayores (con más de 65 años de edad) del DT alcanza proporciones similares al promedio en la Ciudad, siendo de 16,2% mientras que la media porteña alcanza el 16,4%. No obstante asume valores superiores a los que en general observa la Comuna 4, con porcentajes que rondan el 12,8% (CNPHyV, 2010). Asimismo, la proporción de hogares propietarios de la vivienda y el terreno (56%) es similar a la media en la ciudad (56,4%) y superior a la de la Comuna (53,2%). Por lo tanto, las tipologías residenciales se corresponden con un perfil poblacional estable y propietario con características similares a las de los barrios más periféricos de la Capital Federal (como los de las comunas 10 u 11).

Se trata de un barrio con una fuerte identidad comunitaria, forjada entre la reivindicación de los orígenes ligados al Matadero del Sud, al perfil trabajador de su gente, al carnaval, al tango y al arrabal. Se identifican algunas instituciones sociales muy reconocidas entre los vecinos, abocadas a la defensa de la memoria del barrio (como el Museo de los Corrales viejos, la Junta de Estudios Históricos de Parque de los Patricios y el Foro de la memoria de Parque Patricios). Entre los vecinos de mayor edad son comunes las referencias a los personajes de la cultura que viven o

vivieron por la zona: Luis Zorz, uno de los fileteros más importantes del país; Oriana, el escultor; y el dibujante García Ferré. También son comunes las alusiones a los músicos de tango (muchos de ellos oriundos de la zona) que tocaron en los bares y milongas de entonces: Carlos Lucero, Barbieri, Estela Firpo, Cátulo Castillo, Homero Manzi, Discépolo, Centeya, José Rial y Ángel Vargas, los más nombrados.

Ese perfil obrero y trabajador, hacia el 1900 le valió a la zona algunos proyectos urbanos de construcción de viviendas sociales[195], que se llevaron adelante en articulación con los proyectos sobre el Parque de los Patricios (inaugurado en 1902). Según Gorelik (2004), la construcción de este espacio verde constituyó la principal intervención pública en el barrio con el propósito de potenciar las condiciones de habitabilidad de la zona, mejorar su percepción y así atraer mayor población para dotarla de un perfil residencial popular. Se buscaba erradicar el estigma que asociaba en el imaginario popular a gran parte del territorio con la marginalidad y el delito. Esto le valió la denominación popular como "el Palermo de los pobres" (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011, p. 91) y las dedicatorias de algunos tangos y milongas que nostálgicamente relataban sobre ese progreso y su pasado de arrabal[196]. Por su parte, Novick (2003) identifica este tipo de políticas de "espacios verdes" junto con los acondicionamientos de las plazas barriales y una primera zona de protección patrimonial en el centro histórico, como uno de los temas de "nueva generación" inscriptos en una ciudad imaginada para la elite.

En esta línea, el sugestivo nombre "de los Patricios" otorgado al parque ilustra sobre este ideario político de elitización del espacio, que es aún recuperado en la memoria de sus habitantes. Entre algunos de los vecinos más tradicionales del barrio, se reivindican las figuras del Perito Moreno (vecino ilustre de Parque Patricios y diputado por "San Cristóbal sur"), de Carlos

[195] Se destaca: Barrio La Colonia (detrás del Hospital Penna, entre Cortajarena, Cachi, Andrés Ferreyra y Diógenes Taborda); Barrio San Martín de Pauls (entre las calles Traful, Cachi, Einstein y Gramajo Gutierrez), que es propiedad de las Damas Vicentinas y aún mantiene su estructura tradicional dado que no se vende, se alquila; la Casa Colectiva Valentín Alsina (entre Caseros y 24 de Noviembre). También por entonces hubo otro proyecto inconcluso de construcción de vivienda social en la actual plaza José C. Paz.
Posteriormente, hacia la década del 60 la zona (no estrictamente el polígono de estudios) vuelve a ser objeto de proyectos de vivienda social, ya con las características constructivas de los grandes conjuntos habitacionales: las torres de Matheu (entre Brasil, Inclan, Matheu y Alberti) construidas a principios de los sesenta y el Conjunto Rioja (Entre Rioja y Salcedo) inaugurado en 1973.

[196] Señalaba Lefebvre (1974/2013) que los espacios de representación son también los espacios vividos por los artistas y filósofos que los describen. En correspondencia los tangos escritos para el barrio aportan imágenes y color a la identidad del barrio: "Parque Patricios", de Laino y Radicci (1940); "Yo vivo en Parque Patricios", de Lucero y Felice (1945); Viejo Parque Patricios, de Macchia y Bazilotti (1948).

Thays (quien diseñó el Parque de los Patricios) y de Clemente Onelli (quien diseñó el Zoológico del Sud); y se reconoce la obra arquitectónica del Colegio Bernasconi.

En cuanto a su dinámica socio-comunitaria, los ejes de la Av. Caseros y de la calle Rioja definen el epicentro de la vida social, comercial y cultural del barrio. En torno a ellos se localizan importantes instituciones sociales y políticas del barrio que incluyen a un variado espectro de afinidades políticas, posiciones ideológicas, actividades recreativas y grupos etarios: como las prácticas de tango y milonga de los sábados por la tarde en el Parque, a cargo del profesor Jean Paul; la Cámara de Comerciantes de Parque Patricios, con sede sobre la Av. Caseros al 2900; o la Casa Cultural Víctor Jara, que integra a colectivos militantes de izquierda y en la cual se realizan diferentes talleres y actividades artísticas para los vecinos[197].

El barrio del DT cuenta con extensas áreas verdes que permiten la recreación de los vecinos y el habitar de los espacios públicos. También dispone de clubes sociales y deportivos de activa vida comunitaria que se extienden a lo largo del área de estudios[198] y entre ellos, el Polideportivo municipal de Parque Patricios que cuenta con salas de musculación, canchas de futbol, tenis e importantes piletas de natación.

Así como el futbol congrega y convoca a todos los grupos sociales con relativa independencia de sus estratos socio-económicos, el Club Atlético Huracán atraviesa y reúne en un sentimiento de pasión al variado abanico de vecinos:

> *Huracán son dos nombres que van juntos. Cuando vos decís Parque Patricios, decís Huracán. Cuando decís Huracán, decís Parque Patricios* (Rodrigo, 21 años, cajero en una carnicería y residente del barrio)

> *La gente está totalmente identificada con Huracán. Es más, vos ves que cuando a Huracán le va bien, vos ves la alegría de la gente en la calle. Es un equipo de barrio, es el equipo del barrio…los dirigentes, algunos son del barrio* (Darío, 56 años, investigador. Reside).

> *Huracán me trae todo un recuerdo de la juventud…de mis 15 años cuando la hinchada se juntaba en la Plaza José C. Paz y escuchaba los cantos, cuando se juntan los micros para los viajes… más allá de que esté todo el tema de los barra bravas, pero es como un sentimiento*

[197] Otras instituciones que aportan a la variada oferta cultural y comunitaria son: Casa Cultural El Cántaro, el Centro Barrial Del Otro Lado, la Asociación Miguel Bru – Sede Patricios, Chela, Asociación civil Alfonso Farías, entre muchas. También hay varias radios comunitarias que expresan diferentes voces, como: FM Parque Vida (de la Iglesia evangélica Centro Cristiano Nueva Vida), Radio Sur (gestionada por referentes del MTL y que funciona dentro del Complejo Monteagudo), FM Patricios y Radio General Belgrano (sobre Traful al 3800, en Nueva Pompeya).

[198] Por mencionar algunos: Club Atletico Parque Patricios (en Alberti y Caseros), el Club Bristol, el Club Atlético Pirañas (entre Elías y Famatina). Hacia el sur, el Club Social y Deportivo Unidos de Pompeya, Club del Miriñaque (sobre Lynch al 3400).

de barrio...me genera algo lindo, esa cosa de barrio que te decía (Florencia, 32 años, dueña de local de ropa. Trabaja y reside)

Soy de Racing. Pero también tengo mi corazón con el globito. Porque Huracán es la vida de todos los habitantes del barrio. Acá juega huracán y ya está. Desapareció el barrio (Daniela, 48 años, puesto de diarios. Trabaja y reside).

Huracán es uno de los pocos clubes de Argentina que cuentan con un estadio construido en cemento y, que a su vez, es uno de los más grandes del país. Es el único que posee fachada, característica por la cual asume en nombre de "Palacio" Tomás Alfredo Ducó. A fines del año 2007 fue declarado por la Legislatura porteña Patrimonio Histórico y de Protección Estructural de la Ciudad, en consideración a sus valores estéticos y arquitectónicos que se integran con un entorno eminentemente urbano y a su rol protagónico en la vida socio -cultural del barrio.

La sede social se encuentra sobre la Av. Caseros frente al Parque, imprimiendo una dinámica particular en el epicentro de la vida comercial y social del barrio. La circulación de personas con indumentaria e insignias del club es una constante en el paisaje urbano, así como los pequeños grupos de jóvenes y adolescentes en los numerosos bares, kioscos, pizzerías y almacenes con nombres alusivos al "Globo"[199].

Sin embargo, más allá de los mencionados elementos identitarios que contribuyen a una imagen monolítica del Barrio, tal como se ha venido observando, el territorio comprende una amplia heterogeneidad de realidades sociales. En términos generales, los hogares que integran el caso de estudio asumen condiciones socio-habitacionales superiores y mejores a las del promedio de la Comuna 4 (pero que no alcanzan a los valores promedios de la Ciudad). No obstante, en los radios censales correspondientes al sector norte del polígono[200] los mismos indicadores alcanzan valores muy próximos a la media de la ciudad e incluso superiores (en particular en los referidos a las características habitacionales, como Estado de la vivienda, Condición de los materiales y Hacinamiento) (Tabla 9).

Tabla 9. Características socio-habitacionales según área geográfica. Variables escogidas. Año 2010.

[199] Al Club Atlético Huracán se lo denomina "Globo" de conformidad con el dibujo del escudo del Club en alusión al viaje que Jorge Newbery realizara en globo aerostático en el año 1909, partiendo del barrio de Belgrano y llegando a la ciudad de Bagé en Brasil. Jorge Newbery, designado socio honorario del Club, luego colaboró en la construcción de la primera cancha del club, sobre la Av. Almafuerte.

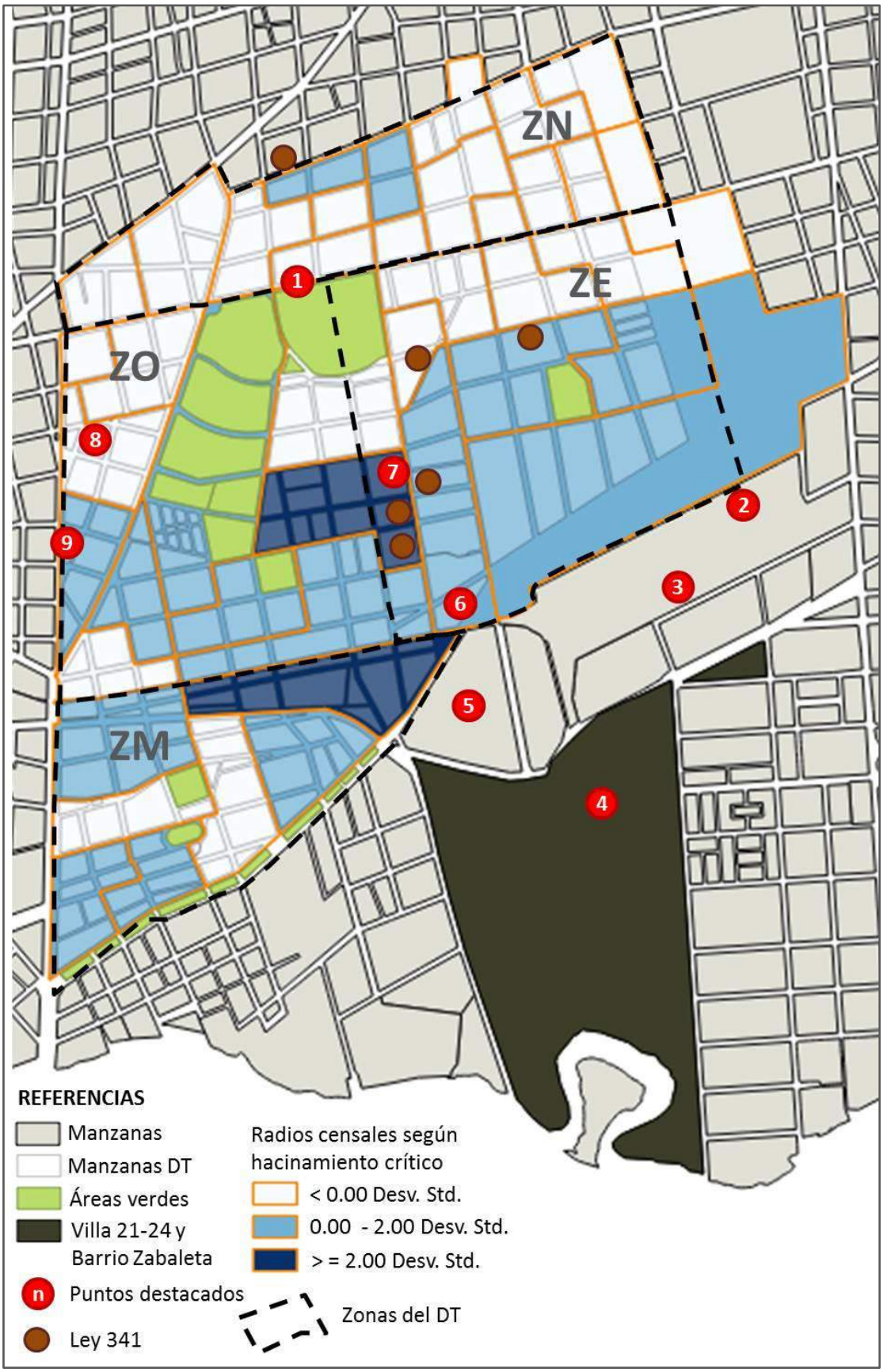
[200] El sector norte, tal cual fue descripto en el capítulo anterior, comprende las avenidas Caseros, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria, Brasil y la calle Alberti.

ÁREA GEOGRÁFICA	DT (subzona norte)		DT		COMUNA 4		CIUDAD	
TIPO DE VIVIENDA	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
V2_Casa	1419	27,1	5107	39,3	30199	36,4	340368	23,9
V2_Rancho	1	0,0	10	0,1	112	0,1	657	0,0
V2_Casilla	1	0,0	8	0,1	560	0,7	2202	0,2
V2_Departamento	3629	69,2	7363	56,7	46506	56,0	1041753	73,1
V2_Piezaeninquilinato	66	1,3	274	2,1	4132	5,0	19571	1,4
V2_Piezaenhotelfamiliaropensión	110	2,1	167	1,3	1102	1,3	17082	1,2
V2_Localnoconstruidoparahabitación	12	0,2	47	0,4	273	0,3	2237	0,2
V2_Viviendamóvil	1	0,0	1	0,0	42	0,1	97	0,0
V2_Personasviviendoenlacalle	3	0,1	19	0,1	60	0,1	598	0,0
V2_Totalviviendasparticularesypersonasenlacalle	5242	100,0	12996	100,0	82986	100,0	1424565	100,0
ESTADO DE LA VIVIENDA	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
V5_Satisfactoria	3755	86,5	8802	82,2	50773	72,9	927477	85,6
V5_Básica	487	11,2	1594	14,9	12779	18,3	119090	11,0
V5_Insuficiente	97	2,2	317	3,0	6128	8,8	36431	3,4
V5_Totalparticulareshabitadas	4339	100,0	10713	100,0	69680	100,0	1082998	100,0
CONDICIÓN DE LOS MATERIALES	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
V6_Calidad1	3808	87,8	8949	83,5	52623	75,5	943389	87,1
V6_Calidad2	475	10,9	1398	13,0	11226	16,1	113876	10,5
V6_Calidad3	54	1,2	352	3,3	5255	7,5	23210	2,1
V6_Calidad4	2	0,0	14	0,1	576	0,8	2523	0,2
V6_Totalparticulareshabitadas	4339	100,0	10713	100,0	69680	100,0	1082998	100,0
CONDICIÓN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
V9_Propietariodelaviviendaydelterreno	2565	56,0	6458	56,5	40694	53,2	648958	56,4
V9_Propietariosólodelavivienda	251	5,5	382	3,3	5158	6,7	69785	6,1
V9_Inquilino	1478	32,3	3684	32,2	24093	31,5	343443	29,9
V9_Ocupanteporpréstamo	169	3,7	499	4,4	3324	4,3	44513	3,9
V9_Ocupanteportrabajo	56	1,2	117	1,0	791	1,0	23793	2,1
V9_Otrasituación	63	1,4	285	2,5	2395	3,1	19642	1,7
V9_Total	4582	100,0	11425	100,0	76455	100,0	1150134	100,0
HACINAMIENTO	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
H12_Hasta0.50personas	1233	26,9	2795	24,5	17610	23,0	371174	32,3
H12_0.510.99personas	981	21,4	2263	19,8	12247	16,0	222664	19,4
H12_1.001.49personas	1609	35,1	4015	35,1	25761	33,7	376994	32,8
H12_1.501.99personas	287	6,3	890	7,8	6316	8,3	62409	5,4
H12_2.003.00personas	422	9,2	1251	10,9	11787	15,4	99254	8,6
H12_Másde3.00personas	50	1,1	211	1,8	2734	3,6	17639	1,5
H12_Totaldehogares	4582	100,0	11425	100,0	76455	100,0	1150134	100,0
NBI	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
H13_HogaressinNBI	4278	93,4	10573	92,5	66777	87,3	1081358	94,0
H13_HogaresconNBI	304	6,6	852	7,5	9678	12,7	68776	6,0
H13_Totaldehogares	4582	100,0	11425	100,0	76455	100,0	1150134	100,0
MÁXIMO NIVEL EDUCATIVO ALCANZADO	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
P6_Inicialjardínpreescolar	365	3,2	1075	3,5	8703	4,2	97094	3,5
P6_Primario	2843	24,8	8881	28,8	66730	32,5	600804	21,8
P6_EGB	21	0,2	43	0,1	472	0,2	4654	0,2
P6_Secundario	4461	38,8	12551	40,7	82748	40,3	938736	34,0
P6_Polimodal	20	0,2	72	0,2	617	0,3	5703	0,2
P6_Superiornouniversitario	1172	10,2	2830	9,2	15358	7,5	283743	10,3
P6_Universitario	2384	20,8	5003	16,2	27972	13,6	737606	26,7
P6_Postuniversitario	181	1,6	309	1,0	1905	0,9	82397	3,0
P6_Educaciónespecial	39	0,3	111	0,4	747	0,4	8375	0,3
P6_Totaldepoblaciónqueasisteoasistió	11486	100,0	30875	100,0	205252	100,0	2759112	100,0
CONDICIÓN DE OCUPACIÓN	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
P8_Ocupado	6725	68,0	17486	67,1	117188	67,5	1654198	69,2
P8_Desocupado	347	3,5	945	3,6	6758	3,9	74184	3,1
P8_Inactivo	2811	28,4	7639	29,3	49626	28,6	662343	27,7
P8_Total	9883	100,0	26070	100,0	173572	100,0	2390725	100,0

Fuente. Elaboración propia sobre datos del CNPHyV - INDEC.

En el Capítulo anterior se avanzó en la caracterización del desarrollo urbano desigual que configura al polígono del DT (Consultar Capítulo 5 - Caracterización del desarrollo urbano según sectores). Esas diferencias entre sectores, marcadas principalmente en relación a la morfología urbana y a las dinámicas productivas, observan a su vez una correspondencia con las diferencias presentes entre los grupos sociales que en ellos residen y en sus respectivas formas de habitar (Figura 55).

Figura 55. Cuestiones socio-habitacionales destacadas
Fuente. Elaboración propia sobre relevamientos en el área de estudio.
Nota. Puntos destacados: 1- Sede Social del Club Atlético Huracán, 2- Estadio Tomás Ducó, 3- Proyecto de viviendas PRO.CRE.AR (2.915 viviendas), 4- Villa 21-24 y Barrio Zabaleta, 5- Terrenos del CEAMSE, 6- Parador del CGBA Bepo Ghezzi, 7- Hogar Monteagudo, 8- Hogares de Cáritas, 9- Hogar del Ejército de Salvación.
Los radios censales según nivel de hacinamiento (3 o más personas por cuarto) dan cuenta de la correspondencia entre niveles socioeconómicos y zonas del DT. La Zona Norte (ZN) concentra los radios con menor hacinamiento, mientras que hacia el sur se observa un empeoramiento del indicador (INDEC, 2010).


ZN
ZE
ZO
ZM
1
2
3
4
5
6
7
8
9
REFERENCIAS
Manzanas
Manzanas DT
Áreas verdes
Villa 21-24 y
Barrio Zabaleta
Puntos destacados
Ley 341
Radios censales según
hacinamiento crítico
< 0.00 Desv. Std.
0.00 - 2.00 Desv. Std.
> = 2.00 Desv. Std.
Zonas del DT

La vida social y comercial del barrio va mermando conforme uno se aleja del denominado epicentro de Rioja y Caseros (ZN), hacia el sur. La circulación de gente, la proporción de comercios, ofertas gastronómicas, servicios, luminarias, mobiliario urbano, también decrece. A su vez, es posible trazar un recorrido en el que los objetivos de las ONGs del barrio también van cambiando, dejando de orientarse al fomento de la cultura y las artes para atender más a las necesidades sociales[201].

Hacia el sur, la zona contigua al Parque (ZE) fue identificada por A. Gretel Thomasz (2008, 2010) en sus trabajos como Parque Patricios sur. En la actualidad se trata de una zona desindustrializada, y posteriormente ocupada por la actividad de transportes; de muy baja densidad poblacional, habitada predominantemente por adultos y adultos mayores de clase media empobrecida: obreros desocupados, pequeños comerciantes y jubilados. Durante la década del 2000 se localizaron varios hogares y paradores para personas en situación de calle, que también imprimieron su dinámica específica al territorio[202]. En las inmediaciones a los establecimientos suelen observarse a personas pernoctando en las calles, dada la insuficiencia de sus instalaciones o a las restricciones horarias que imponen las mismas instituciones. Sobre José C. Paz e Iguazú se localiza un centro de acopio de desechos, que reúne a cartoneros al finalizar su jornada de trabajo.

En este mismo sector, entre los años 2004 y 2007, sobre la manzana delimitada por las calles Iguazú, Monteagudo, Cortajarena y José C. Paz se construyó el Complejo Monteagudo, el proyecto de autoconstrucción de vivienda social más importante de la Ciudad, destinado a más de 300 familias. El mismo fue construido por el movimiento MTL[203], en el marco de un programa

[201] Así es como en una trayectoria geográfica que se inicia puede iniciarse en Brasil y Deán Funes, por mencionar el Grupo de teatro comunitario "Pompapetrillazos", se puede continuar en dirección hacia el sur pasando por el Centro de Jubilados María Hilda Herrera (sobre Urquiza y Caseros) y la Librería y espacio de arte Vuelvo al Sur. Luego, detrás del Hospital Penna puede encontrarse la Asociación Miguel Bru - Sede Patricios con su despliegue de talleres y actividades, entre las que se destaca el reciente Bachillerato Popular. Avanzando en sentido al riachuelo, también se encuentra el Hogar Ligüen, el Cotolengo Don Orione, e infinidad de instituciones sociales localizadas en las periferias o dentro de la villa 21-24 y del barrio Zabaleta, que asisten las necesidades de desarrollo de la población (Zabaleteros, asociación mutual Flor de Ceibo, Comedor de la Parroquia de Caacupé, entre muchas).

[202] Se destacan el Hogar Monteagudo (gestionado en la actualidad por la ONG Proyecto 7), el Parador Bepo Ghessi (del GCBA), el Hogar San Martín de Hogar san Martín de Porres (gestionado por Cáritas en articulación con el GCBA) y el Hogar del Ejército de Salvación. La mayoría de estos, localizados entre la Av. Amancio Alcorta y la calle Los Patos.

[203] El MTL es un movimiento político, social y territorial de lucha por la tierra y la vivienda, formado mayoritariamente por trabajadores desocupados residentes en asentamientos, inquilinatos, hoteles-pensión, villas e inmuebles ocupados ubicados en barrios del centro-sur u oeste de la ciudad.

de fomento de autoconstrucción, impulsado y promovido por las instituciones sociales y finalmente aprobado bajo la Ley 341 en el año 2000 (Rodríguez, 2005; Zapata, 2012).

En su estudio, Gretel Thomasz (2010) articula las mencionadas intervenciones dentro de un entramado de "políticas urbanas implícitas" definidas por el gobierno local para la zona. Dichos dispositivos revisten además la particularidad de constituir políticas sociales focalizadas diseñadas en torno a la noción de "grupo vulnerable", como lo son los sectores que se encuentran en situación "de calle" y/o "de emergencia habitacional". La autora también plantea interrogantes sobre los alcances que estas medidas tienen en términos de garantizar el acceso a la ciudad a estos sectores. Interrogantes que ahora podrían ser actualizados a razón de los procesos de renovación urbana y pretención de extensión de centralidad a los que es sometido este fragmento del territorio.

Continuando hacia el Oeste (ZO), las Av. Almafuerte y Sáenz vuelven a imponer mayor dinamismo comercial y de circulación de gente. La Estación Sáenz del Tren Belgrano Sur (TBS) define pautas urbanas asociadas a las centrales de transferencia, y también representa un nodo de articulación de la CABA con el conurbano bonaerense (hacia el Partido de Lanús, por la Av. Sáenz y hacia el Oeste, por el TBS). De esta manera, el polígono del DT también incluye el corredor comercial del barrio de Nueva Pompeya.

Siguiendo el recorrido hacia el sur (ZM), el eje de las vías del ferrocarril establece la primera barrera arquitectónica dentro de una serie de equipamientos y arterias que interrumpen la trama urbana y determinan la fragmentación social del barrio: la Av. Perito Moreno, la Av. Amancio Alcorta, los grandes depósitos logísticos de empresas transportistas de envergadura; y ya fuera del polígono en cuestión, el Estadio de futbol del Club Atlético Huracán, el predio del C.E.A.M.C.E[204], el Barrio Zabaleta y la villa 21 -24. En las recorridas por estas últimas zonas se observó una presencia notable de personas durmiendo en las calles, la mayoría jóvenes. De las entrevistas a comerciantes y vecinos se destacaba la problemática de la adicción a las drogas.

En este sector del polígono, considerado un sector marginal a los cambios que propone el Distrito Tecnológico, los nuevos vecinos del barrio responden a trayectorias diferentes: experiencias migratorias, estrategias familiares y oportunidades económicas. Con sus relatos los

[204] El C.E.A.M.C.E. es la entidad pública creada responsable del tratamiento de los residuos sólidos urbanos, denominada Cinturón Ecológico Área Metropolitana Sociedad del Estado.

entrevistados caracterizan la zona como de gran concentración de población migrante de países limítrofes, en particular de Paraguay.

A modo de dato de color, con cierta pretención etnográfica a continuación se recuperan algunas impresiones construidas sobre la compleja vida urbana en esta porción de ciudad, que a los fines de la investigación denominamos "Barrio del DT".

Algunas notas de campo…

El día viernes 25 de Septiembre culminaban los festejos por el 113° aniversario del Parque de los Patricios organizado por la Cámara de Comerciantes y el Club de Rotarios. Mientras que en la Av. Caseros tocaba la banda de la policía como cierre de las jornadas, a escasas 5 cuadras, hacia el sur del Parque, el Centro de Integración Monteagudo comenzaba su asamblea semanal para conversar sobre las normas de convivencia y compartir alguna otra cosa. La charla, interrumpida de a momentos por Gregorio y sus intentos por contar algo que no terminaba de entenderse, giraba en torno a los esfuerzos individuales que cada miembro debía realizar para salir adelante, para superar su adicción. Salir de su situación de calle no implicaba acceder a un techo. Un techo, como el que ofrecía el Monteagudo, no era la solución. Era necesario conseguir un trabajo, un ingreso. Pero un ingreso que no debía transformarse en consumo.

En esas circunstancias llego a conocer al Director del Hogar, quien entre cordial, serio, sereno y nostálgico sostenía la asamblea, contenía las intervenciones desordenadas y desafiantes de Gregorio, procuraba consensuar una organización mínima para recibir la visita próxima de Fito Páez y, al mismo tiempo, contener las discusiones entre los distintos residentes frente al robo de objetos personales. Transcurrían las horas en un marco de cordialidad, agradecimiento, mateada y tensión, en el que participaban hombres en estado de consumo, con alguna discapacidad motriz, algún político que se acercaba a conocer el Hogar y a ofrecer su colaboración. Había residentes de más de ochenta años, ayudados por jóvenes de 20. Quienes ya habían comenzado un proceso de reconstrucción de su vida, habían mejorado su imagen y vestimenta o que habían accedido a alguna fuente de trabajo se enojaban con quienes aún seguían perdidos por el consumo y hurtaban los pocos elementos ajenos, sobre todo de los más viejos o en sillas de ruedas. Horacio, el director, apelaba a la comprensión; a entender que es parte de un proceso y que el espíritu del Monteagudo es confiar y apostar al otro. "El enemigo está afuera. No acá adentro. El enemigo está afuera y tiene nombre, y se llama Mauricio Macri y todo su entorno del PRO", sentenciaba Horacio.

El Centro de Integración Monteagudo es un hogar gestionado por la ONG Proyecto 7 que, a diferencia de los dispositivos del Gobierno de la Ciudad para gente en situación de calle, opera las 24hs, permite a sus residentes ingresar, dejar sus pertenencias en un locker y salir cuando lo necesiten. Esta lógica de funcionamiento activa una dinámica particular de habitar y residir el barrio de sus habitantes.

La llegada del DT al Barrio

En este escenario, y en concordancia con la lógica de desarrollo geográfico desigual, los cambios introducidos con el Distrito Tecnológico no se han dado de forma homogénea en todo el polígono de acción. Las descripciones expuestas en el capítulo 5 sobre las transformaciones en el entorno construido han resultado contundentes en este sentido. Consecuentemente, resulta esperable que las posiciones y percepciones frente al Proyecto tampoco hayan sido unívocas.

Entre los vecinos organizados se percibe cierto malestar en relación a las transformaciones socio-territoriales que impulsa el gobierno local, que sólo en algunos pocos casos se manifiesta en una expresión pública de disconformidad con el DT (como por ejemplo, el festival en oposición al DT que las organizaciones aglutinadas bajo la Asamblea de la Comuna 4 realizaron en el Parque de los Patricios frente a la nueva Jefatura de Gobierno, el día de su inauguración). La mayoría de las objeciones al cambio provienen de la defensa identitaria y cultural del barrio, al cual se le solapan dinámicas propias de centralidad. En este sentido, hay una visualización del avance de las lógicas de mercantilización y con ello de las tendencias hacia la igualación de los bienes culturales que amenazan al patrimonio histórico.

Frente a este avance se evidencia, por un lado, la amenaza de los ámbitos y espacios culturales del barrio que se enmarca dentro de una política mayor que el gobierno local despliega sobre toda la ciudad, con leyes como las de Centros Culturales (Ley N° 5240/14). El cercamiento al Parque de los Patricios, que también responde a una medida extensiva a los espacios verdes de toda la ciudad, también puede ser comprendido en esta línea. Se restringe su uso, a los modos y horarios que establece la política patrimonialista que acompaña el retorno a las ciudades del urbanismo postmoderno neoliberal.

Por el otro, los escenarios de conflicto giran en torno a la defensa de aquellas señas particulares del barrio que definen su identidad y cuyo relato no siempre coincide con el relato establecido desde el discurso oficial: la recuperación del Cine Teatro Urquiza[205] o el apoyo a los

[205] Corresponde a una reivindicación de muchos vecinos, mayormente de los organizados a partir del Espacio Asambleario de Parque Patricios, Luna Quemera y Corazón Quemero. También cuenta con el apoyo de otras instituciones culturales de larga trayectoria en el barrio como el Cántaro y el Foro de la Memoria de Parque Patricios. Desde mediados de 2013 se oponen a la demolición del edificio donde funcionó desde el año 1921 el Cine Teatro Urquiza. Este se encuentra situado en Av. Avenida Caseros 2826.

trabajadores del Molino Osiris[206]. Entre estos, uno de los más renombrados en el barrio es la defensa a las 121 figuras humanas que corresponden a los desaparecidos del barrio durante la última dictadura militar y que todos los años se dibujan en el plazoleta Coronel Pringles, popularmente conocida como Plazoleta Pastor De Luca. La disputa en torno a su nombre también supone dos relatos antagónicos sobre la historia del barrio.

Algunos colectivos de izquierda, cuyos miembros no son directamente vecinos, conceptualizan y articulan las diversas críticas al avance de las lógicas del mercado bajo la idea de gentrificación. Este concepto supone una fuerza descriptiva y les permite a estos movimientos atravesar y convocar a las diferentes disputas que se dan en torno a los bienes urbanos, bajo la idea que la valorización de lo privado requiere para realizarse de la desvalorización de lo público. Sobre esta base se cuestionan las deficiencias del sistema educativo[207], el espacio público[208], el sistema de salud[209] y en las políticas de vivienda. Asimismo, bajo la noción de gentrificación se coloca en el centro de la discusión las consecuencias de estas transformaciones en términos de desplazamiento de los grupos sociales de menores ingresos. Justamente la lógica privada viene acompañada de la mercantilización de los diferentes ámbitos, que condiciona y segrega el espacio.

[206] Se trata del último molino activo de la Ciudad de Buenos Aires, con una antigüedad de más de 80 años, ocupa un predio de media manzana y se localiza a sólo dos cuadras de la nueva jefatura de Gobierno. Empleaba alrededor de 30 trabajadores, con más de 10 años de antigüedad. En octubre de 2014, los responsables de la empresa despiden a la totalidad de sus empleados sin aviso previo. aunque luego se conoció que hacía dos años venían solicitando la quiebra, que era denegada y había irregularidades en los pagos de cargas sociales. A partir de entonces, 20 de los trabajadores se resistieron a abandonar el lugar para evitar su vaciamiento y no perder su fuente de trabajo, organizandose en una cooperativa que denominaron "31 de Octubre". Durante este proceso de toma del lugar hubo dos intentos de desalojo forzado por parte de grupos armados (que se sospecha fueron contratados por los antiguos dueños) que lograron ser evitados por los vecinos de las viviendas aledañas a la fábrica y la rápida respuesta de Prefectura. Luego de esos incidentes, la cooperativa cuenta con una consigna policial de prefectura que custodia el predio. Los empleados consideran que el verdadero propósito de los antiguos dueños del molino era vender el predio, cotizado por su extensión y por la cercanía al epicentro de la renovación urbana.

[207] Por ejemplo, resaltan las iniciativas populares de creación de la Escuela Recuperada Carlos Fuentealba, a partir de la toma de un edificio donde hasta 2009 funcionó una escuela primaria del Gobierno de la Ciudad. A razón de los graves problemas de vacantes escolares evidenciados a principios de 2014, los vecinos decidieron reactivar de manera comunitaria esta vieja escuela. No obstante el gobierno local aún no efectuó las obras de infraestructura comprometidas para garantizar su funcionamiento. Paralelamente, avanzan las obras para la localización de universidades privadas como el ITBA, el Salvador y CAECE.

[208] Entre los colectivos de izquierda y la "Red Inter parques y Plazas" se encuentran en estado de alertas frente a las propuestas de instalar bares dentro de los parques y plazas porteños. A su vez, dentro de este eje de lucha se recuperan las acciones que durante 2013 desplegaron los vecinos para evitar la privatización del Polideportivo Parque Patricios, cito en Pepirí y Av. Caseros.

[209] Puntualizan sobre este tema que consideran provocadora la instalación del edificio de OSDE, con los beneficios económicos que supone, frente a los problemas operativos y de infraestructura que tienen los hospitales del barrio.

Más allá de estos cuestionamientos, entre las tipologías individuales de vecinos se observa una ausencia de conflicto en relación a los cambios. En efecto, los resultados electorales de los años posteriores a la implementación del DT, corroboran esta apreciación[210]. Asimismo, desde el espacio de la Asamblea de la Comuna 4, las organizaciones sociales involucradas realizaron una encuesta sobre la percepción del barrio o qué cosas interpelan a los vecinos. Se sorprendieron porque tal como sostiene una militante de ese grupo, entre la gente no se ve una disconformidad con la iniciativa:

> *…la mayoría sabía del Distrito, pero no entendía bien de qué se trataba… estaba instalada la idea, a modo de marketing. No hay una visualización concreta o clara sobre las implicancias económicas del DT. Lo que más se ve, es el impacto sobre el entorno urbano…no se ve que el ABL aumenta para los vecinos, pero que los empresarios están eximidos. Está muy legitimado… (Natalia, militante del barrio).*

En cuanto a las implicancias de este apoyo para la dinámica de la renovación siguiendo la clave de análisis del desarrollo geográfico desigual, cabe ser recuperadas algunas de las reflexiones de Harvey (2007):

> *Las inversiones en el ambiente construido efectivamente definen espacios regionales para la circulación del capital. Dentro de esos espacios, la producción, la distribución, el intercambio, el consumo, el abastecimiento, la demanda, la lucha de clases, la cultura y los estilos de vida están juntos dentro de un sistema abierto que sin embargo exhibe algún tipo de coherencia estructurada (…) las burguesías locales (pequeños empresarios comerciales, terratenientes) pueden ofrecer apoyo popular y frecuentemente elementos de la clase trabajadora pueden ser persuadidos a unirse en una alianza de clase local sobre el supuesto de que el bienestar de la región derramará beneficios sobre ellos (p. 44).*

Siguiendo esta idea, a la luz del caso estudiado se verifica cómo la dinámica de lucha entre clases o entre facciones de clase se halla articulada con los entramados de alianza local, configurados a partir de la *regionalidad*. Un determinado perfil de vecino es el convocado por el proyecto, atraído y convencido por una serie de promesas de mejora, una nueva óptica del barrio y la interpelación a elementos identitarios. Favorecidos en efecto o no por las nuevas inversiones, muchos de los vecinos encuentran en los nuevos edificios corporativos, la mayor afluencia de

[210] Si bien en las últimas elecciones a jefe de Gobierno de 2011 y 2015 los candidatos del PRO obtuvieron mayoría de los votos en casi todas las Comunas, lo llamativo del desempeño electoral fue que las Comunas de los barrios más humildes también hayan acompañado la tendencia. En la Comuna 4, donde se localizan la mayoría de los Distritos, en el año 2011 el 44,5% de los votantes optaron por el partido en gestión (Elecciones Argentinas, s/f. http://www.eleccionesargentina.info/provincias/Buenos-Aires-Ciudad/Comunas/Resultado-elecciones-Comuna-4-ciudad-de-Buenos-Aires.html [consultado el 01/10/2015]; mientras que en 2015 – en PASO-, el 46,6% (La Nación on line, Lunes 20 de Julio de 2015. http://www.lanacion.com.ar/1812003-mapas-de-resultados-de-las-tres-elecciones-en-caba-2015 [consultado el 01/10/2015])

gente o la presencia policial, signos de progreso. Pero además de los hechos puntuales, se reconoce la construcción simbólica de un nuevo relato histórico en el barrio que representa también una clave para comprender el consenso entre los vecinos. A continuación se profundizan algunos elementos de ese relato que suponen una continuidad de las desigualdades sociales vigentes y a su vez contribuye a consolidar las jerarquías socio-territoriales.

PUNTOS DE CONTINUIDAD EN EL DESARROLLO GEOGRÁFICO DESIGUAL DEL BARRIO

El vecino objeto de las políticas de renovación

La reseña de los aspectos socio-comunitarios más importantes del territorio completa la caracterización acerca de las desigualdades intrínsecas y persistentes en el área de estudio. Lo que, desde la denominación oficial del proyecto se definió como Barrio del Distrito Tecnológico es, por lo tanto, un aglomerado de dinámicas sociales y comunitarias diversas a partir de las cuales la población se articula bajo relaciones de producción y reproducción.

Tal cómo se ha venido detallando, las nuevas lógicas de valorización en el territorio (y consecuentemente, las lógicas de producción de la desigualdad inherentes a éstas) toman como punto de partida las desigualdades preexistentes. Bajo esta idea cobra sentido la argumentación del funcionario del Ministerio de Desarrollo Económico, cuando justificaba que una zona consolidada era necesaria para atraer a las primeras inversiones y luego, se requerían otras áreas menos desarrolladas para que el especulador pise (Ver Capítulo 4). A su vez, bajo esta idea se corroboró luego que el recorrido de las inversiones, las nuevas obras de edificios corporativos y las incidencias sobre el valor de renta urbana siguieron el sentido norte – sur (Capítulo 5). Por lo tanto, se trata de una lógica de construcción de desigualdad socio – territorial que se posa sobre una forma de desigualdad previa. Se advierte cierta dependencia de la trayectoria en las nuevas medidas de valorización que se incorporan.

Partiendo de esta condición de desigualdad, dentro del proceso de valorización también se reconocen elementos del orden de lo subjetivo que contribuyen a la transformación socio-

territorial del área en cuestión. Luego de reflexiones conjuntas al trabajo de campo se identificó un tipo de "vecino tradicional", con representaciones y valoraciones particulares sobre el territorio, sobre el cual se construye el sentido del relato que fundamenta la valorización inmobiliaria y se legitima el proyecto ante la comunidad. De esta manera, atendiendo a la dimensión social y comunitaria (y a la construcción de consenso) termina por quedar caracterizada la *regionalidad* que promueve la renovación en la zona. Resulta de interés determinar qué características asume ese "vecino tradicional" y de qué manera el GCBA obtiene su apoyo para lograr el consenso en el barrio; como así también, en qué consiste el relato que otorga identidad al barrio y cuáles son sus representaciones sobre la otredad.

El ritmo de este argumento coincidió con el sentido de la investigación en campo. Por casualidad u oportunidad, la realización de las entrevistas comenzó con los funcionarios del Ministerio de Desarrollo Económico; de ellos, a los referentes y agentes del Centro de Atención al Inversor (CAI) -tanto en la sede central como en el DT-; y de éstos, al barrio. De la participación en algunos eventos comunitarios impulsados por los referentes con la comunidad del DT (dentro del CAI) se tomaron los primeros contactos con organizaciones de la sociedad civil que participaban de dichos eventos. Las primeras indagaciones a informantes claves contactados bajo la estrategia de bola de nieve, y partiendo desde los referentes del GCBA, aportaron a identificar las redes políticas e institucionales establecidas desde el gobierno local.

Tal como expresaba la funcionaria del CAI abocada a las tareas de vinculación con la comunidad, su contacto era con el "vecino participativo y dueño". El vecino de clase media; adulto mayor; comerciante tradicional del barrio (sobre todo del epicentro de La Rioja y Caseros); preocupado por la inseguridad e involucrado en los Foros de prevención del delito, resultó el principal convocado. En cuanto a los vecinos organizados, los vínculos se entablaron con instituciones sociales tradicionales vinculadas con la memoria patricia del barrio[211], mediante interacciones que no siempre resultaron exitosas. A su vez, las vinculaciones con el Club Huracán también estuvieron dirigidas a convocar a los vecinos, apelando a las fibras más íntimas de su

[211] Entre estas se reconoce el Rotary Club – Sede Patricios, el Museo de los Corrales viejos y la Asociación Civil Compromiso Social y Cambio en Patricios el Foro de la Memoria. Es particular la articulación con la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Parque Patricios, entidad conformada durante el 2008 a la luz de las expectativas generadas por el Proyecto del DT. Podría pensarles, en función de ello, que en parte la organización de los vecinos considerados por el GCBA y la promoción del DT hayan ido en paralelo.

sentido comunitario[212]. No es casual que la reunión más multitudinaria, organizada hacia fin de 2008 para comunicar masivamente los alcances del DT y ganar el apoyo del barrio al proyecto de ley para su creación se realizara en las inmediaciones de la sede social del Club Atlético Huracán.

Desde el Centro de Atención al Inversor (CAI), las relaciones sociales y comunitarias que se establecen asumen un carácter segregador, que supone integrar a esos vecinos propietarios, comerciantes y con ideales conservadores; al tiempo que los vecinos de menores recursos parecen ser ignorados y quedar excluidos de los beneficios que supone la renovación urbana. Este carácter segmentador y excluyente ha venido siendo señalado a lo largo de todo el trabajo, en casos como las políticas de vivienda (dirigidas a sectores sociales con capacidad de acceso a créditos inmobiliarios); frente a los beneficios económicos dirigidos exclusivamente a las empresas de tecnología; y en relación a las mejoras en el mobiliario urbano y la infraestructura urbana. No obstante, este sesgo también queda evidenciado en su forma de relación con la comunidad, por ejemplo, en los mecanismos de participación social que define para garantizar la comunicación con los vecinos. A continuación se profundiza sobre este último aspecto.

Dentro del barrio se llevan adelante dos tipos de asambleas barriales promovidas por los mismos vecinos que suponen espacios de intercambio abiertos y públicos. Una de ellas se denomina Espacio Asambleario de Parque Patricios y data del 2001, conformada en el marco del Argentinazo[213]. Se reúnen en la Plaza Ameghino, los domingos en los que se arma la feria barrial. La otra se denomina Asamblea de la Comuna 4. Es más reciente, integrada exclusivamente por organizaciones barriales con una orientación más crítica frente a los cambios que se vienen llevando adelante en el barrio y con una intención de poner en cuestión estas transformaciones entre la comunidad. Esta última se encuentra conformada por aproximadamente 4 o 5 organizaciones de base, que se reúnen cada 15 días para abordar de manera colectiva y articulada estas cuestiones. Su momento de mayor visibilidad fue durante la inauguración de la

[212] En efecto, producto del trabajo de contacto vía bola de nieve se lograron entrevistas con vecinos afines al proyecto político del PRO que asimismo participaban en la dirección del mencionado club. Trabajos que aportan a esta hipótesis son los de Garriga Zucal (2014) que abordan desde perspectivas antropológicas sobre los vínculos que la Barra Brava de Huracán establece en el barrio.

[213] En alusión a los estallidos sociales ocurridos en diciembre de 2001 que pusieron de manifiesto la crisis política, económica, social e institucional del país (ver: Friederch. (17/12/2011). Argentinazo, Diciembre de 2001. Obtenido de https://www.youtube.com/watch?v=6nvs9fS1oKw)

nueva sede de la Jefatura de Gobierno, cuando realizaron un festival en el Parque Patricios bajo la consigna: "*Una ciudad para pocos*".

Sin embargo, esta propensión a la participación y a la organización comunitaria no fue canalizada hacia las instituciones del Gobierno de la Ciudad. Por el contrario, desde el MDE se crearon e impulsaron modalidades alternativas de participación dirigidas a las categorías individuales de vecinos y en detrimento de los colectivos organizados. Con la llegada del Distrito Tecnológico, desde el CAI se gestaron reuniones bajo la modalidad de "desayunos de trabajo[214]" promoviendo la idea del "contacto cara a cara" del político con el vecino. En dichos desayunos asistieron funcionarios de diversas jerarquías: el por entonces jefe de gabinete, la vicejefe y los ministros de Espacio Público y Desarrollo Económico. Asimismo, desde 2008 mensualmente se han venido sosteniendo reuniones entre el Subsecretario de Inversiones y el Director del CAI con los vecinos. Las mismas tienen el objetivo de recepcionar consultas, quejas, reclamos o sugerencias de los vecinos que participan en ellas.

Dos cuestiones emergen de esta descripción sobre las estrategias de participación y representación política que plantea el gobierno local, y que llevan a advertir ciertas controversias en estas nuevas dinámicas, ya que se interpela la participación pero luego se obturan los mecanismos institucionales que la garantizan. Esta práctica no constituye una novedad propia del partido político en gestión, dado que se reconocen antecedentes similares en gobiernos anteriores (Di Virgilio, Herzer, Merlinsky y M.C. Rodríguez, 2011; Herzer, 2012). Sin embargo, éstas asumen características particulares que caben destacarse:

En primer lugar, estos mecanismos desoyen los mecanismos formales de descentralización que se han venido debatiendo y aprobando para dar lugar a los Consejos Consultivos Comunales (Ley N° 1.777/05). De las entrevistas realizadas, tanto a los vecinos particulares como a los organizados bajo alguna institución social, se deduce un desconocimiento generalizado tanto de las reuniones como de las figuras de los Comuneros. Algunas de las instituciones sociales más comprometidas políticamente han reconocido que en la práctica las reuniones de los Consejos Consultivos Comunales se realizaron unas pocas veces y resultaron ineficaces para garantizar la

[214] Los desayunos de trabajo son una modalidad de reunión reciente que la última gestión en el Gobierno de la Ciudad implementó de manera sistemática en los diferentes barrios porteños, con el propósito de imponer un estilo de contacto "cara a cara" entre el funcionario y un grupo reducido de vecinos. En el caso del Barrio del DT, éstos se llevaron a cabo en un reconocido bar sito en la esquina de Rioja y Caseros denominado "La Quintana".

participación democrática. Consecuentemente, las instituciones que desde el ámbito de la sociedad civil vienen elaborando diagnósticos y propuestas del orden comunitario (por ejemplo, arreglos en el mobiliario urbano, iluminación) no encuentran un espacio formalizado y establecido donde poder plantearlo de manera ágil y en el marco del barrio.

En segundo lugar, la metodología de las reuniones mensuales entre los funcionarios y los vecinos responde a la arbitrariedad y buena predisposición de quienes la impulsan, pero carece de los marcos regulatorios formales. La forma de convocar y difundir los encuentros, según expresaron los mismos funcionarios, es por correo electrónico a un listado determinado de vecinos.

En su dinámica de participación comunitaria, así como desde los planteos del proyecto del DT, el GCBA se orienta al vecino de clase media. Por lo tanto, hay un tipo de vecino que se encuentra representado por el funcionario y que entabla una relación de concertación, diálogo y sinergia; muy diferente al arquetipo tradicional de la participación política como instancia de negociación y conflicto latente por la diversidad de intereses en juego (Landau et al., 2005b: 19-20)

> *Yo participo en la mayoría de las reuniones en las que somos invitados los vecinos. Siempre, generalmente las dirige Pirovano, que es el Subsecretario, que maneja la coordinación del Distrito. Y bueno, llega con un equipo de personas y nos invitan a participar para llevarse nuestras inquietudes... y muchas se cumplen, afortunadamente. Es el primer Gobierno, con más de 30 años que tengo de actividad social, que cuenta con la opinión del vecino, que le interese el vecino. Y todo ese aporte nos sirve porque vemos que las respuestas después vienen...quizás no en el 100%, pero vienen (…) Nosotros estamos trabajando desde el 2008 para el DT. Y a mí siempre que me llaman, yo estoy." (José, 66 años. Comerciante. Trabaja y reside)*
>
> *Afortunadamente, lo bueno de la gestión esta es que trabajan de puertas abiertas con la comunidad. Y nosotros hemos aprendido a trabajar con ello, no sólo por Parque Patricios, sino por toda la Comuna. Porque nosotros acá estamos en la Comuna (Augusto, 42 años. Reside – ZN)*

Se hace presente esa reducción de la categoría de "vecino" que remite de manera exclusiva y excluyente a la condición de "participativo y dueño", en el cual se encuentra un amigo. Tal como lo expresó la funcionaria del CAI abocada a las tareas de trabajo con la comunidad: "*Yo acá llegué y encontré vecinos. Hoy tengo amigos".*

El relato identitario

Pese a la heterogeneidad objetiva existente, es retomado un relato histórico predominante que da identidad al barrio, otorga un sentido al proyecto del DT y puede ser identificado como el ejercicio de hegemonía que opera también en la representación del espacio (Lefebvre, 1947: p. 71). Compone la dimensión de los discursos que alientan las negociaciones y debates previos a la implementación de las políticas urbanas neoliberales de producción del espacio.

Sobre la construcción de identidad hegemónica opera un recorte y una reminiscencia al pasado migrante y obrero, al matadero, al tango y al Club Huracán; quedan afuera La Quema y el basurero, por ejemplo. En los relatos de algunos vecinos se reproducen ciertas crónicas que dan sustento a esa identidad barrial donde se articulan los orígenes europeos, la idea de población estable que vive hace generaciones, en su mayoría propietaria, con un pasado de ascenso social a base de esfuerzos personales, pero que vio interrumpido su desarrollo. En esa construcción simbólica del territorio, opera una (des)valorización subjetiva del barrio sostenida en los relatos sobre la tradición productiva ligada al matadero y posteriormente al desarrollo industrial; y con ello, a las consecuencias medioambientales negativas que se derivaron. Posteriormente, la historia concluye con los desaciertos de la política urbana que llevaron a la vacancia de la zona, encontrándose depósitos y galpones en desuso que vienen a ser recuperados con el fomento de las nuevas industrias blandas:

> *…Porque esto era un sector netamente industrial y después se modificó allá por los años 60, cuando empezaron a aparecer las empresas de transporte. Entonces se llenó de empresas de transporte de todo el país…pero tuvieron la feliz idea, brillante, de esta gestión de gobierno de empezar acá con el Distrito Tecnológico, que le está dando una cara nueva al barrio con un efecto altamente positivo (…) Y esto del Distrito que hace, que no solo vengan importantes empresas a PP por los beneficios económicos que el Gobierno le brinda; sino que vengan generaciones muy jóvenes y muy bien preparadas (José, 66 años. Trabaja y reside - ZN).*

> *Desde la década del 60, Parque Patricios venía observando un proceso de degradación, sobre todo desde la Av. Caseros hasta Amancio Alcorta. Donde está el Parque de Los Patricios funcionó el Matadero de los Corrales, que contribuyó a la radicación de muchas industrias que eran contaminantes, como las curtiembres. El nivel de trabajo era importante y demandaba mucha mano de obra, con lo cual había una actividad residencial vinculada a esas industrias. Pero había un nivel de contaminación importante (…) A inicios de la década del 60 se prohíben este tipo de industrias (porque se prohíben incineración y la expulsión de vertidos y de gases), se genera una desocupación muy importante y simultáneamente comienza la despoblación. En paralelo los servicios que asistían a las curtiembres, como los*

bares y restaurantes, se ven afectados y desactivados. El DT generó una nueva actividad que antes no había. Simultáneamente la extensión de la línea H, generó un movimiento en el barrio que antes no había. (Manuel Vila, Pres. del Foro de la Memoria)

…[el DT] por un lado trajo un proyecto, porque de la Av. Caseros al Riachuelo no vive nadie… (Carlos, 86 años. Reside - ZN)

Quizás hubo zonas que, de alguna manera están más habitadas…porque de alguna manera, de Caseros, para el lado de la Villa 21 había todos galpones que durante los 90 se cerraron todos (Fernanda, 33 años. Trabaja y reside - ZE)

Esas caracterizaciones definieron también límites geográficos precisos. Según estas perspectivas la población residente, es decir, el barrio, se asienta sobre la Av. Caseros apenas pasando el Parque Patricios. Más allá de la extensa área verde, sólo se advierten las empresas desactivadas, galpones ociosos y transportes. Hay, por lo tanto, una caracterización que entiende al área de intervención como un espacio vacío (Bauman, 2002). Se trataría, a razón de los relatos, de una zona carente de valor, un espacio urbano residual.

Contradiciendo estas posiciones, los antecedentes de investigación de Thomasz (2008) permiten poner en cuestión la realidad de estas afirmaciones. Según reconoce la autora, las intervenciones en el área de estudio estuvieron dirigidas a atender a las necesidades habitacionales de algunos grupos vulnerables (este sentido operó hasta el año 2008). Thomasz particularmente indaga sobre el proceso de construcción del complejo Monteagudo, por parte del MTL. Obra que tomó estado público por la fuerte resistencia entre los vecinos residentes. Siguiendo a Elías y Scotson (2000) la autora reconoce este hecho dentro de los términos de la sociodinámica de la estigmatización de los residentes respecto de los "outsiders". Los vecinos denunciaban que el proyecto conduciría a la construcción de una "villa de cemento", o a un nuevo "Fuerte Apache". Las negativas de los vecinos ponían entonces en cuestión las percepciones iniciales de la zona como un área carente de valor.

Esta valorización subjetiva del territorio como espacio vacío viene asociada, por lo tanto, a una representación negadora de aquello que no se ajusta al relato *identitario* del barrio. Esto conlleva a otro punto de indagación relacionado con la forma en que se percibe la otredad: ese otro que no se ajusta a las características del "vecino tradicional", localizado en mayor medida, hacia el sur del barrio.

En las entrevistas realizadas a los vecinos se incluyeron algunas indagaciones respecto de otras tipologías de vivienda presentes en la zona como las casas tomadas, las viviendas sociales (el complejo de viviendas del Monteagudo en particular) y, aunque ya fuera del alcance del barrio del DT, los asentamientos precarios de la villa 21-24 y el barrio Zabaleta. Sin mayores precisiones se efectuaron preguntas abiertas del estilo "¿Conocés…?", "¿Qué sabés…?" o "¿Que opinás…?". Por ejemplo, frente a una pregunta cómo "¿Qué sabés de la Zabaleta?" Algunas de las respuestas fueron las siguientes:

> *- Nada, a mí nunca me robaron. Desde los 21 años que tengo, que vivo acá, nunca me robaron, nunca me pasó nada (Rodrigo, 21 años. Trabaja y reside - ZN).*

> *- Nada, por el momento están tranquilos. Hubo momentos en que venían para acá, a hacer saqueos, todo. Hoy en día está tranquilo. No se los alrededores de las villas como estarán (Diego, 35 años. Reside - ZO)*

> *Tres cuadras para adentro de la Av. Caseros y hasta Amancio Alcorta hay casas tomadas... más que casas tomadas son viejos depósitos abandonados...y ahí hay situación de pobreza. Pero no hay problemas de convivencia. Porque tampoco hay una clase muy alta que haga ostentación (Augusto, 42 años. Reside - ZN)*

La correlación entre otredad y "presunción generalizada de peligrosidad" (Kessler, 2010)[215] fue muy elevada, no sólo entre los adultos mayores; sino también entre los jóvenes. Inversamente, frente a preguntas vinculadas a la sensación de inseguridad o al miedo de transitar determinadas áreas, las respuestas también hicieron referencia a los lugares donde se localizan dichos colectivos, delimitados mediante barreras geográficas específicas: "detrás del Parque", "pasando la Av. Perito Moreno", "luego de la Av. Amancio Alcorta".

Estas categorías que ordenan el espacio físico en términos relacionales como *detrás de, pasando, luego* pueden ser interpretadas en los términos conceptuales de los *efectos de lugar*, sugeridos por Bourdieu (1999). La estructura del espacio (y con ello la identificación de los patrones de segregación) se manifiesta también desde la percepción de los entrevistados como una simbolización del espacio social. Las grandes oposiciones sociales objetivadas en el espacio

[215] Se trata de una decodificación de las eventuales amenazas en todas las interacciones y espacios, intentando reconocerlas por estos rasgos o silencios y apelando a dispositivos para detectar los peligros y mantenerlos a distancia. Esto genera una disminución generalizada de la confianza que afecta todos los planos de la vida social. La generalización de la sospecha en el plano micro-social conlleva formas de elusión preventiva del otro que, más allá de la intención manifiesta de quien cree protegerse, producen una evidente discriminación de aquellos que son evitados en los entrecruzamientos urbanos (Kessler, 2010).

físico tienden a reproducirse en el espíritu y en el lenguaje bajo categorías de percepción y evaluación, en la forma de oposiciones consecutivas que dividen y organizan el espacio concebido dentro de la estructura mental. De esta manera la delimitación de áreas degradadas, áreas vedadas al paso, o guetos – en tanto espacios arquitectónicos -, responden a una forma de ejercicio del poder simbólico (Bourdieu, 1999, p. 120-122) desplegado por los grupos sociales que detentan mayor capital, y con ello, mayor capacidad de dominar el espacio, imponiendo su visión al resto.

Por lo tanto, la valoración subjetiva del barrio se construye no sólo con la exaltación de un determinado relato histórico, sino que también con la fijación de barreras simbólicas. Pasados esos límites, las representaciones sociales establecen un proceso de desvalorización que opera en el deterioro de la zona en dos direcciones: se la concibe como un área vacante, vacía y desvalorizada; o se la percibe como una amenaza, como un territorio que no puede transitarse porque representa inseguridad. Tomando ambos supuestos, las intervenciones orientadas a la renovación urbana parecieran ser una solución: de manera sintética, el proyecto del Distrito Tecnológico es entendido entre los vecinos como un intento de extensión del microcentro porteño o como el desarrollo de una nueva centralidad, conjugando vida urbana (diurna) con edificios de oficina. Este relato es el que sostiene el proyecto y le otorga legitimidad, y es el que permite comprender, por ejemplo, cómo el Presidente de la Cámara de Comercio, industria y turismo de Parque Patricios visualiza como amenaza para los comerciantes del barrio a la Feria de los Domingos en el Parque, pero no a las nuevas franquicias que se han venido instalando hasta el momento.

Las inversiones públicas y privadas son visualizadas como una nueva oportunidad al barrio, con un proyecto urbano alternativo al que años anteriores primó sobre el sector sudeste y que tenía como población destinataria a los grupos en situación de vulnerabilidad habitacional (Thomasz, 2008 y 2010). Por ejemplo, contrariamente a la oposición generalizada frente a la construcción del Complejo Monteagudo, el inicio de las obras de la sede central del Banco Ciudad (actual Jefatura de Gobierno) fue celebrado por vecinos que señalaban que el predio anteriormente era un *"nido de ratas y de paco"*.

Las expectativas que los vecinos tradicionales tienen respecto del proceso de renovación urbana en el barrio invoca, a lo que Neil Smith identificó *extensión de la barrera urbana* para referir a la dimensión simbólica operante en los procesos de gentrificación estudiados en algunas de las ciudades norteamericanas y europeas (Smith, 1996/ 2012; p. 19). Tal cómo sugirió el autor, el avance del desarrollo urbano capitalista sobre el espacio se construye simbólicamente, con reminiscencias a la conquista del Lejano Oeste, como una conquista de la civilización sobre la *barbarie urbana.* Frente a los diferentes proyectos urbanos que antecedieron, el Distrito Tecnológico es concebido como una oportunidad para fomentar el desarrollo por la vía del mercado y extender las dinámicas sociales presentes en el sector norte (ZN), o incluso, del microcentro porteño, hacia el sur:

> *Yo creo que [el proyecto del Distrito Tecnológico] es positivo...esto de ir ensanchando el centro, porque es la única forma de reducir los bolsones de pobreza, me parece a mí. Y sobre todo ocupando el espacio, porque en la medida en que no se ocupe el espacio, sobre todo en la zona sur, se va a llenar de villas (Augusto, 42 años. Reside - ZN).*

Las consecuencias de estas iniciativas sobre el mapa social del Barrio del DT aportan a establecer ejes de continuidad. Con algunas modificaciones (como un leve avance de las inversiones privadas hacia el sur de la Av. Caseros, llegando a Pedro Chutro), la dinámica de desarrollo urbano capitalista asume una dependencia en la trayectoria y tiende a replicar las estructuras socio-espaciales existentes. En este sentido, las inversiones se concentran inicialmente en las áreas más consolidadas y desde allí avanzan hacia nuevas áreas. En el mismo sentido, la operatoria simbólica que sostiene la renovación recurre a los relatos hegemónicos que encierran algún valor patrimonial.

RUPTURAS Y MATICES

Como fue señalado, las nuevas lógicas de la desigualdad se asientan sobre desigualdades previas. Es decir, partiendo desde zonas de mayor valor relativo inician su trayectoria avanzando sobre las áreas menos valorizadas e incluso estigmatizadas, profundizándose las diferencias previas. No obstante, entre las transformaciones socio-territoriales observadas, o por lo menos algunas de sus tendencias, se reconocen tres elementos que contribuyen a explicar ciertos

cambios en los patrones espaciales que sostienen la producción de desigualdad. Son cambios que operan en la valorización subjetiva del territorio, que posteriormente terminan por traducirse en cambios en la valorización objetiva del mismo. Por ejemplo, con el aumento de la actividad inmobiliaria del barrio y la formación de rentas de monopolio (Harvey, 2007).

Reparando las ventanas rotas

Las intervenciones urbanas sobre el polígono del DT estuvieron articuladas con un aumento de la presencia de las fuerzas de seguridad, tanto por el asentamiento de la nueva policía local, como de las fuerzas de prefectura (detallado en el Capítulo 4). Es que, en efecto, la inseguridad ha sido reconocida por los habitantes como uno de los mayores problemas del barrio (algunos haciéndolo extensivo a toda la ciudad). Algunas citas que ilustran esta percepción generalizada en el barrio:

> *Una de las cosas que yo hablo con mi socio es que no abrimos a la noche porque somos los únicos que estamos. Y abrir a la noche te implica correr un montón de riesgos, porque justamente somos los únicos que estamos en la cuadra o la manzana. Como que estás medio desamparado (Pablo, 41 años. Habitante nuevo. Trabaja – ZE)*

> *Las horas peligrosas son las de las primeras horas de la tarde, que no hay gente en la calle. Después de las 22hs. Acá hay que andar con mucho cuidado…yo cuando salgo de noche, la única forma de movilizarme es en taxi (Carlos, 86. Reside – ZN. Habitante tradicional)*

En esta línea, uno de los cambios en el barrio a razón del DT mayormente celebrados por los vecinos ha sido el descenso en los niveles de inseguridad. En la mayoría de los casos, los efectos positivos se asociaron a la mayor presencia de las fuerzas de Prefectura Naval (usualmente confundida con las fuerzas de Gendarmería); mientras que en otros, a la vida social derivada del proyecto del DT. Algunas citas:

> *Acá el problema principal es la inseguridad. A mí acá me robaron 9 veces…ahora parece que está bastante tranquilo con el tema de la gendarmería y que patrullan mucho… en general, de día y de noche, está todo tranquilo. Siguen los robos, pero ya es una cosa más...mi mujer, que habría siempre el negocio, tenía la novedad de que siempre a algún comercio a alguna casa la habían asaltado...y acá a la vuelta habían unos árboles muy altos que después los terminaron cortando porque había dos que se subían, y cuando pasaba la gente se le tiraban uno adelante y el otro atrás, y aparte del susto a uno lo robaban...y era muy común ver por acá carteras de mujer en el piso, o que se yo, mochilas de los chicos, tiradas...que se nota que las habían revisado y tirado... no te digo que desapareció pero mejoró bastante. Antes andábamos en 100 y ahora estaremos en 20 (…) Las mejoras fueron*

graduales...que se yo, desde que empezó a andar más la policía. (Daniel, 68 años. Trabaja y reside - ZO)

En otra época hubo más inseguridad, por ejemplo hace 10 años y hasta 4 o 5 años, había más inseguridad...mis chicos no andaban en bici porque cuando llegaban a donde está ahora la Jefatura, los patoteaban (Darío, 56 años. Reside - ZN)

La metropolitana cumple funciones en determinados lados, pero no está presente en la calle. Por ejemplo por mi calle no pasan, o sea: están en lugares determinados. No sé si será porque no son muy numerosos o porque no tiene la cantidad de efectivos suficiente. No están en contacto con los vecinos... no sé, tienen otra función. Está la prefectura y la policía (Carlos, 86 años. Reside – ZN)

La metropolitana por acá no la vemos. Estuvo un tiempo cuando instalaron el edificio de la Jefatura, por acá. Y estuvo, cobrando multas a los motoqueros y a los automovilistas… (Juan Manuel, 30 años. Trabaja y reside – ZE)

Ahora en esta cuadra hubo un par de robos hace unos meses y ahora hay siempre personal de metropolitana que, la verdad, estoy re contenta porque son muy atentos. Eso me encanta. Con la chica de la metropolitana ya nos conocemos, entonces, cualquier cosa, nos saludamos. El otro día le señalé una persona que me parecía rara y ellos ya la tenían vista...entonces eso está buenísimo. Eso me dio seguridad. Además ya sabe mis horarios. Cuando le tocó estar acá en esta posta, me preguntó que horarios hacía. Así que ya sabía (Florencia, 32 años. Trabaja y reside – ZN y ZO).

…Por el tema del Distrito Tecnológico sé que incrementaron la luminaria y la seguridad…por eso de las empresas que venían (Diego, 35 años. Trabaja – ZO).

… Conozco sobre el Distrito Tecnológico el tema de la seguridad y esas cosas…, la mayoría de la gente que viene acá a la peluquería está buscando un cambio, porque quiere seguridad, está esperando que se cambien las cosas (Marilén, 40 años. Trabaja y reside – ZM).

Contrariamente a lo presupuestado en el diseño de las guías de pautas (y también a lo observado durante los recorridos realizados en el campo) muchos de los entrevistados negaron la presencia de la Policía Metropolitana por el barrio. Fueron recurrentes frases como “a la metropolitana no la veo”, “la metropolitana casi no se ve”, “cumple otra función” o “acá no está la policía metropolitana”. Sólo en algunas entrevistas a habitantes nuevos, comerciantes o empleados en empresas tecnológicas se reconoció la presencia de la policía local, deduciéndose de ello que esta fuerza se orienta a garantizar el orden civil de los nuevos procesos y circuitos de valorización económica. Para estos vecinos se recupera la imagen del policía de barrio que entabla una relación personal y particular con (un reducido número de) sus habitantes, que posibilita el contacto cara a cara. Para el resto de los vecinos resulta imperceptible.

Además del accionar particular de las fuerzas policiales, se reconocen otras iniciativas que pueden ser interpretadas, a su vez, dentro de un marco mayor de reformulación de las políticas de seguridad, asociada al triunfo y a la consolidación de las estrategias de desarrollo neoliberal global (Burgess, 2009)[216]. En esta línea se identifica un repertorio de estrategias civiles de seguridad. En primer lugar, se evidencia una propagación de Circuitos Cerrados de Televisión (CCTV) en los espacios públicos, edificios corporativos e incluso, en los locales comerciales y de las empresas tecnológicas pequeñas. A su vez, las dinámicas del DT trajeron mayor presencia de personal de seguridad privado apostado en torno a los nuevos edificios de oficina. Por último, muchas de las nuevas construcciones edilicias asumen un diseño arquitectónico que las definen como elementos urbanísticos defensivos (Figuras 56 y 57).

Figura 56. Actual mobiliario urbano en el espacio público del DT

Fuente. GCBA. Año 2016
Nota. Los nuevos bancos de la recientemente remodelada plazoleta Coronel Pringles (conocida en el barrio como Pastor de Luca) asumen un diseño defensivo y posmoderno, que restringe su uso sólo a los fines para los que fueron construidos y son inadecuados, por ejemplo, para que las personas se recuesten o duerman.

[216] Entre estas reformulaciones en la política de seguridad, el autor reconoce tres tendencias: el castigo, la aplicación de técnicas electrónicas de control y vigilancia, y la privatización de la seguridad (una significativa reducción en los niveles de vigilancia policial, el rápido deterioro de las condiciones de empleo y sueldos en las fuerzas policiales, la "*civilianización*" de antiguas funciones de la policía).

Figura 57. Estilos arquitectónicos de los nuevos edificios.

Fuente. Fotografías de la autora. Año 2015.

Se trata, por lo tanto, de diversos dispositivos de control y prevención que atraviesan el espacio público y median las relaciones sociales que allí se despliegan. En términos de Janoschka (2011) se impone una *estética aséptica* orientada a comercializar el espacio público y, por ende, a excluir a quien no accede a él. Se trata, según el autor, de transformaciones urbanas defensivas, estimuladas por un discurso dominante centrado en el miedo y la inseguridad. Aportan a clarificar sobre esta idea, por ejemplo: las denuncias de hostigamiento por parte de la Policía Metropolitana a los residentes del Hogar Monteagudo, las intervenciones para regularizar la feria de venta ambulante que todos los Domingos se organiza en el Parque de los Patricios, y que tuve sus inicios en 2001 luego del Argentinazo; o las objeciones de una de las vecinas al cerramiento del Parque Patricios:

> *El parque está mucho más lindo y mucho más controlado. Yo lo que estoy en contra de éste y de todos los parque, es que tengan rejas. A mí no me gusta que me pongan un horario para entrar a un parque que es mío, que es tuyo, que es de todos. Hace 40° de calor, quiero venir a tomarme unos mates o un helado a las 3 de la mañana y tengo derecho a entrar al Parque...* (Daniela, 48 años, trabaja y reside – ZE).

De las entrevistas se dedujo que la percepción de la (in) seguridad incide en la representación simbólica de la estructura espacial, marcando límites y barreras al barrio. Del mismo modo, las nuevas políticas defensivas, las medidas privadas y el diseño urbano orientado al control de la seguridad, también introducen cambios en la valorización subjetiva del territorio. Las problemáticas de la (in)seguridad y las percepciones sobre las mismas constituyen en sí mismas temáticas complejas y profundas que exceden por mucho los alcances de la presente investigación y exigen un estudio más riguroso. A riesgo de incurrir en confusiones, sólo se considera la medida en que estos dispositivos afectan a la relación distancia social y distancia espacial y, por tanto, aportan claves para identificar cambios en las lógicas de producción de la segregación. En este sentido, las intervenciones en materia de seguridad garantizan el despliegue de los nuevos circuitos económicos del capital en un medio que es considerado hostil y que, por lo tanto, debe ser controlado.

Los cambios en el barrio del DT bajo esta tríada de transformaciones urbanas defensivas, renovación y cambios en los patrones de segregación pueden ser analizados recurriendo a la teoría de las ventanas rotas propuesta inicialmente por Wilson y Kelling (1982) y posteriormente

rebatida y discutida por Loïc Wacquant (2007)[217]. Según esta teoría el vandalismo se desarrolla en espacios físicos descuidados o con incipientes signos de abandono (como una ventana rota) y se incrementa y agudiza hasta alcanzar delitos mayores. Partiendo de supuestos como éste se diseñaron las políticas urbanas de "Tolerancia Cero"[218], o las intervenciones urbanas tendientes a suprimir y eliminar los posibles desperfectos en el ambiente urbano, que podrían encuadrarse entre las *políticas de asepsia* (Janoschka, 2011).

Recuperando estos aportes (que a su vez se corresponden con el sentido común) las inversiones (públicas y privadas) sobre el entorno construido, la renovación y los procesos de mercantilización de los bienes urbanos también se inscriben dentro del imaginario del vecino como transformaciones urbanas que contribuyen a reducir los niveles de (in)seguridad. Acompañado de esto, las iniciativas de mixtura de usos comerciales, residenciales y corporativos que buscan promoverse en el barrio, también suponen un *mainstream* de la prevención: "*vecindarios basados en la vitalidad urbana, que generan oportunidades de vigilancia informal, mezclan grupos con distintos ingresos, y combinan distintos usos del suelo y densidades que fomentan la seguridad*" (R. Burgess, 2009: 7).

Consecuentemente, las nuevas dinámicas urbanas desplegadas en el territorio habilitan a un mayor intercambio de grupos sociales diversos ocasionado por el avance hacia el sur de esa "frontera urbana de la civilización", posibilitada por las garantías provistas por los nuevos dispositivos de control y seguridad que representan nuevas formas de fragmentación de la ciudad postindustrial. Los límites espaciales que desde el imaginario tradicionalmente estaban fijados como "pasando el Parque" comienzan a ser traspasados, con nuevos locales comerciales, gente caminando, nuevas empresas. No obstante, cabe reconocerse que más allá del avance de las nuevas dinámicas de consumo y mercantilización, esa comunión de diversos grupos sociales

[217] Según Wacquant lo que demuestra ese estudio es que la pobreza y la segregación racial, y no el clima de "desorden urbano", son los más poderosos determinantes de las tasas de delincuencia en las metrópolis. Además, señala que las conclusiones estadísticas del estudio han sido invalidadas a causa de una acumulación de errores de medición y falta de datos. "Ningún estudio diseñado para verificar el "efecto trinquete" postulado por la mencionada teoría (según el cual la supresión de delitos menores limitaría la incidencia de aquellos mayores), como los que llevaron a cabo tanto Albert Reiss en Oakland, California, como Lawrence Sherman en Washington DC., ha conseguido recoger evidencia a su favor" (Wacquant, 2007: pág. 136).

[218] Se trata de una estrategia de batalla definida en 1995 inicialmente para la Ciudad de Nueva York durante las gestiones del alcalde Rudolph Giuliani y que, a razón de un discutido éxito, se hizo extensiva a otras ciudades alcanzando una escala global. Esta estrategia se estableció en base a los hallazgos de las investigaciones basadas en la teoría de las ventanas rotas.

en el espacio urbano estaría lejos de suponer un intercambio entre tales. Se trata de una mayor probabilidad de encuentro entre extraños que seguirán siéndolo cuando el ocasional encuentro termine del modo tan abrupto como empezó (Bauman, 1999: pág. 103).

Una nueva tipología de habitante I (repensando el "cuaternario")

Según los últimos datos oficiales informados por el GCBA, a principios de 2016 se registran más de 200 nuevas empresas de tecnología instaladas en el DT, empleando a aproximadamente 13.000 personas que diariamente transitan el barrio para ocupar sus puestos de trabajo. Ese dinamismo se vio reforzado con la localización de la Jefatura de Gobierno frente al Parque de los Patricios, con capacidad para albergar a 1800 empleados municipales. Por lo tanto, frente a los 32.567 habitantes que residen en el polígono del DT (INDEC, 2010), resulta esperable que la incorporación diaria de ese caudal de trabajadores implique la distinción de una nueva tipología de habitantes que aportan una percepción diferente sobre el espacio.

Un intento de caracterización de estos nuevos habitantes supondría poner el acento en la industria tecnológica que se desarrolla dentro del polígono en cuestión, profundizando la mirada sobre las tareas que esta involucra y los perfiles laborales requeridos. En esta línea, tal como fuera detallado precedentemente, las empresas instaladas comprenden un abanico sumamente heterogéneo de actividades con niveles diferentes de creatividad, innovación y desarrollo. Además de las empresas orientadas estrictamente a la innovación y al desarrollo tecnológico (generación de prototipos) o a la adaptación de sistemas de software estandarizados (*enlatados*) a las necesidades particulares de los clientes, predominan aquellas que integran los soportes tecnológicos a procesos predominantemente administrativos o comerciales donde las TICs ofician de soporte ofimático (Rosenfeld, Discoli y F. Romero, 1999). Por ejemplo: empresas abocadas a brindar servicios mediante el uso de software (capacitaciones a distancia, desarrollo y mantenimiento de sitios web, desarrollo de marketing interactivo, entre otros); que ofrecen servicios de análisis de información, clipping y procesamiento de estadísticas; empresas que realizan el Business Process Outsourcing (BPO); u otras, como los call centers, que brindan servicios de asistencia técnica a clientes, ya sea vía remota o mesa de ayuda, o de capacitación post-implementación.

En esta línea, las descripciones sobre el nuevo entramado productivo del barrio se alejan a las caracterizaciones vinculadas a actividades de innovación y vanguardia en el desarrollo tecnológico. Es que, tal como fuera señalado en el Capítulo 1, existe una inserción dependiente de las economías capitalistas locales en el circuito global. "*Las ciudades de los países del Tercer Mundo reciben actividades modernas y globalizadas, vinculadas directamente al control técnico de la producción, y con menor frecuencia, al control político*" (Silveira, 2013: 15).

En relación a los tipos de empleos vinculados a estas empresas TIC ocurre una situación semejante, claramente retratada por uno de los entrevistados al momento de describir su función en la empresa:

> *Mi trabajo consiste en hacer la personalización de los chips de las tarjetas de crédito. En realidad, recibo un archivo, pongo las tarjetas y hago un clic. Ya está. No es un súper laburo... cuando digo "personalización de chip" algunos creen, no sé, que soy un súper ingeniero en informática y no. Mi jerarquía es operario (Gerardo, 33 años. Empleado en empresa TIC – ZN)*

Atendiendo a estas observaciones, los perfiles laborales que se incorporan al DT no responden al señalado por las definiciones sobre el sector cuaternario. Los nuevos habitantes se alejan del estereotipo de clase creativa de Richard Florida (2002) en cuanto a perfiles profesionales y credenciales educativas; aunque comparte ciertos atributos propios de las nuevas clases medias, como como el individualismo, mayor capacidad de consumo, ansias de distinción cultural, alta movilidad y debilidad por la novedad y lo auténtico (Tironi Rodó, 2010: 165). Sería un error negar la presencia de ingenieros o analistas de sistemas en el barrio del DT. No obstante, el perfil predominante entre los nuevos habitantes se encuentra más emparentado al de un administrativo que desarrolla funciones mediadas por soportes informáticos y tecnológicos.

Esta nueva tipología de habitante responde, en general, a un estrato joven (rondando los 35 años de edad). Varios de los entrevistados residen en el conurbano bonaerense, motivo por el cual encontraron beneficioso el traslado de sus empresas (la mayoría asentada previamente en el microcentro porteño) al barrio. A su vez, de las entrevistas realizadas se concluyen que perciben ingresos medios (entre $10.000 y $20.000 mensuales)[219] e, incluso en los casos de perfiles más calificados (como el de un programador de jornada completa), el sueldo mensual declarado no alcanzaba los $10.000. En correspondencia, el desarrollo de nueva oferta comercial y

[219] Para el período de agosto a diciembre de 2015, momento en que se efectuaron las entrevistas.

gastronómica se orienta a un target de consumidores de nivel medio. No se observan locales gourmet, ni cocina de autor, ni franquicias orientadas a segmentos de mayor nivel socio-económico[220].

En cuanto a las dinámicas residenciales, tal como fue caracterizado en el Capítulo anterior, la extensión de la línea H de subte impulsó la construcción de una nueva tipología de viviendas multifamiliares de características sencillas. Destinadas a hogares unipersonales o familias de reducido tamaño (de 1, 2 y hasta 3 ambientes) atraen mayormente a grupos etarios jóvenes con expectativas de acceso a la propiedad de su primera vivienda. Complementan estas tendencias, las ya mencionadas políticas crediticias del Banco Ciudad, que desde el año 2010 establecen reducciones de entre 2 y 3 puntos porcentuales a las tasas establecidas en los préstamos hipotecarios para viviendas en el sur porteño.

No se han identificado nuevos vecinos residentes empleados en las empresas de tecnología, y por el contrario, la mayoría de éstos se desempeñaba profesionalmente bajo modalidades de contratación más flexibles (una vestuarista, una consultora o una artista plástica). Cómo señalaron muchos de los empleados en empresas TIC, la mayoría de ellos reside en zona sur o zona oeste del Conurbano Bonaerense y se encuentra habituado a los largos traslados. Por lo que la mudanza del microcentro al DT justamente reduce sus tiempos de viajes y desalienta la idea de residir en las cercanías a sus fuentes de empleo. Sentencia una gerente de Recursos Humanos de una de las empresas de tecnología: "*No hay empleados que hayan decidido venirse a vivir al barrio, porque como la mayoría vive en provincia, ya el hecho de venir acá y evitar el centro les mejoró el traslado, tardan menos. Entonces no les impactó como para decidirse a venir acá*."

En conclusión, las nuevas tipologías de habitantes parecerían encuadrarse en las tendencias de extensión de centralidad. Por un lado, el énfasis en el uso diurno del barrio y su vida corporativa. Por el otro, en cuanto a las tipologías residenciales, se reconoce el avance de los sectores medios sobre las áreas pericentrales, acaecido en los términos generales del desarrollo urbano de las grandes urbes (bajo lógicas mercantiles) y del recambio del stock edilicio bajo tendencias de verticalización.

[220] Por ejemplo, las nuevas ofertas gastronómicas son las de las franquicias Subway, Habana, Heladería Grido, La Farinatta, el Noble, Medialunas Del Abuelo… comercios orientados al consumo masivo de productos estandarizados.

Una nueva tipología de habitante II (repensando el croquis del barrio)

Independientemente a las causas que promovieron su llegada, los nuevos habitantes aportan una nueva forma de experimentar y percibir el espacio que podrían representar nuevas formas de producción simbólica de la desigualdad socio-territorial. Para avanzar sobre esta idea se recupera la noción de *espacios de representación* con el propósito de abordar cómo este nuevo grupo percibe el *espacio vivido* (Lefebvre, 1974/2013), aludiendo con ello a la dimensión simbólica dentro de la existencia material. En la guía de pautas suministrada a los vecinos entrevistados se contemplaron interrogantes vinculados a los hábitos de consumo y movilidad que permiten reconstruir las redes de relaciones que éstos construyen (Segura, 2006).

Dentro de este campo, también se retoma la noción de "*fricción por la distancia*" introducida por Harvey (1990/1996) en su búsqueda por profundizar el análisis de *Lefebvre* sobre el carácter tripartito del espacio y abordar la correlación entre prácticas espaciales y percepciones acerca del espacio (p. 242-247). Remite a las barreras que las condiciones físicas del territorio establecen a la interacción humana. *El distanciamiento es simplemente una medida del grado en que la fricción del espacio ha sido superada para dar lugar a la interacción social (…) la producción del espacio, en la medida en que reduce la fricción por la distancia altera el distanciamiento y las condiciones de apropiación y dominación* (p. 247). En esta línea, la historia del desarrollo humano puede ser interpretada como el avance progresivo de las fuerzas productivas y los medios de comunicación tendientes a la reducción de estas fricciones acortando las distancias objetivas. No obstante, el concepto también habilita a reconocer una perspectiva de análisis vinculada a la producción del espacio desde su dimensión simbólica, es decir al *espacio vivido,* a partir del cual las distancias se ven reconfiguradas.

Las prácticas materiales de las cuales surgen las concepciones particulares sobre el tiempo y el espacio son tan variadas como el espectro de experiencias individuales y colectivas. En ese marco se identificó cierto consenso en el cual el espacio vivido del barrio del DT las barreras simbólicas al intercambio estaban tradicionalmente definidas por: en primera instancia, el Parque de los Patricios; luego, una zona más marginal se encontraba pasando la Av. Perito Moreno; y más allá de éste, la Av. Amancio Alcorta que establecía el fin del paisaje urbano. Frente a ello, en las entrevistas a los nuevos habitantes (tanto los que trabajan como los que residen en el barrio del

DT) comenzó a advertirse una percepción menos rígida, más flexible, y crítica de esa estructura espacial.

En primer lugar, estos matices o rupturas se vinculan a una percepción diferente de las distancias. Estos grupos, en su mayoría con experiencias de residencia previa en el conurbano bonaerense, sostienen vínculos cotidianos de mayor escala geográfica, bajo una administración del tiempo más autónoma. La reconstrucción de sus redes de relaciones aporta también a repensar las distancias: 4 u 8 cuadras para acceder a una boca de subte, que en 8 minutos los conectará con el microcentro porteño, o en 20´, con la zona norte, no representan ningún inconveniente. Del mismo modo, las dinámicas incipientes de centralidad del barrio atraen nuevos vecinos (no residentes) que trabajan en las nuevas empresas, acostumbrados al desplazamiento multimodal (combinando subte, tren y colectivo para llegar a su lugar de trabajo). La figura del *territoriante*, introducida por Muñoz (2008) aporta a ilustrar las prácticas espaciales y de movilidad en estos grupos. Tal como sostiene el autor, pueden ser entendidos no sólo como los habitantes o residentes de un lugar sino también como usuario de otros lugares, visitantes de otros sitios.

Los flujos de interacción social cambian sus escalas y con ello, la forma de comprender el territorio circundante. Es menester, no obstante, resaltar que esta observación remite a una tendencia que comienza a observarse en el caso de estudio y ayuda a diferenciar los vecinos nuevos de los más tradicionales. Su empleo responde más a un recurso analítico que a una precisión descriptiva, dado que se han reconocido vecinos tradicionales con patrones de consumo urbano a escala metropolitana o que cotidianamente se trasladan a otros puntos de la capital. No obstante, la noción de *territoriante* aporta a reflejar una característica del consumo urbano propia de este estrato poblacional joven, con un capital cultural específico. El énfasis de las políticas urbanas al armado de ciclovías en el Barrio también supone el fomento de nuevas formas de movilidad que se adaptan mejor al prototipo de ciudadano joven asociado este perfil de nuevo vecino.

En segundo lugar, las diversas percepciones sobre la distancia responden a una representación simbólica del territorio estrechamente articulada con la percepción generalizada

de la inseguridad. Al mismo tiempo, esta fricción por la distancia impacta de manera diferente entre los vecinos según la sub-zona donde se encuentran. En los casos más extremos, el miedo limita la movilidad de los vecinos dentro de su propio barrio. En esos casos, cuatro cuadras parecieran ser una "eternidad" que encierra un componente de incertidumbre muy grande.

> *Ahora, después de las 4 o 5 de la tarde, si estás en Sáenz, volvete. Porque ya es fácil darte cuenta si te van a robar, o si están drogados…con los ojos vidriosos... entrá en una confitería. Desde Sáenz hasta acá son 4 cuadras... tomate un taxi, qué te puede salir… (Sofía, 68 años. Jubilada. Habitante en ZM).*

El miedo por inseguridad se identificó como uno de los principales elementos de segmentación social que los grupos sociales construyen desde sus representaciones sobre el barrio, incidiendo fuertemente en la estructuración de las diferentes sub-áreas dentro del polígono de estudio. Es sostenido principalmente por los vecinos tradicionales y contribuye al proceso de jerarquización del espacio desde la valorización subjetiva. A los fines de ilustrar estas ideas, se recuerda cómo las preguntas abiertas respecto de los enclaves de vulnerabilidad asumieron en su mayoría respuestas asociadas a los problemas de inseguridad. Se despliega en estos casos una operación simbólica de vincular "más allá de la Av. Amancio Alcorta" o "villa 21-24" con "inseguridad". No se perciben otros matices o elementos que medien allí. La consecuencia de ello es la estigmatización de dichas zonas.

Los habitantes de la zona norte hacen referencias más lejanas a hechos de inseguridad, remitiendo a supuestos enquistados en el sentido común, como el vecino entrevistado que señalaba que en otros tiempos la gente de la villa "*venían al Parque a hacer saqueos*". No obstante la cita precedente de Sofía, vecina de la zona marginal (ZM), también deja entrever que la cercanía a los asentamientos incrementa el miedo y la constricción de los individuos al territorio. Tal como señalaba Bourdieu (2013) en relación a los prejuicios o "fantasmas" sobre los guetos.

> *Para romper con las ideas recibidas y el discurso común no basta, como a veces se quiere creer, con "ir a ver" qué pasa. En efecto, la ilusión empirista nunca se impone tanto como en estos casos, en los que el enfrentamiento directo con la realidad no deja de presentar algunas dificultades, si no algunos riesgos, y por lo tanto algún mérito (p. 119).*

Contrariamente, se observó una tendencia entre los nuevos vecinos por recuperar estos imaginarios, pero al mismo tiempo cuestionarlos y flexibilizarlos. Las representaciones de los

"nuevos vecinos" frente a la inseguridad son diferentes… expresiones como "*si te tiene que pasar te va a pasar", "no dejo que el miedo me condicione"…*, entre otros. Pareciera existir una propuesta rupturista sobre los imaginarios presentes en el barrio, sobre la villa, sobre la inseguridad:

> *No sé, el otro día me encontré con una chica del barrio que me contaba que antes, la gente grande acá se quejaba mucho de que les robaban y decían que eran los chicos de la villa. Pero yo no sé, yo tengo una opinión formada, de que no sé cuál sería la palabra, pero hay una mirada que encasilla de que si sos de la villa sos delincuente y yo vengo de una familia súper laburante y que hemos pasado... y vivíamos, no en un barrio marginal como en la villa, pero era una barrio de gente laburante... entonces a nosotros también nos miraban medio raro cuando decíamos de qué barrio éramos y, que se yo, yo estoy laburando y toda mi familia como que salió adelante. Y me parece que encasillar...es lamentable, pero todos tendemos a encasillar... (Gerardo, 33 años. Trabaja en empresa TIC –ZN)*

> *La plaza que tengo en frente, que para mí es una plaza muy familiar, de chicos...según me dicen los vecinos que están desde antes, era una plaza más de paco...pero, qué se yo, nosotros dejamos el auto en la calle, nunca nos pasó nada, que se yo... no sé, me decían eso (Carolina, 32 años. Reside- ZO).*

Esta representación menos rígida sobre el territorio habilita a la circulación, al contacto y a la vida social urbana (con las limitaciones que supone el contacto entre extraños) en zonas que antes permanecían desoladas. Una cita refleja esta nueva valorización que con una mirada diferente establecen los vecinos nuevos:

> *La otra tarde me di cuenta que había un parque re lindo ahí por atrás del [Hospital] Churruca que no lo conocía y estuve andando por ahí también. Uno de estos días que hubo sol y tenía que hacer tiempo me fui para aquel lado. Que de hecho está más lindo porque tiene más pasto que el Parque Patricios (Juan Pablo, 35 años. Trabaja en empresa TIC –ZE).*

No obstante, mientras que se recogen relatos o discursos desprejuiciados en relación a la (in)seguridad; los dispositivos para el control y la vigilancia son cada vez más sofisticados y su uso, más intensivo. Tal como se detalló, los inmuebles de las empresas de tecnología, cuentan en su mayoría cámaras y sistemas de vigilancia remotos. Los nuevos edificios corporativos, además de los dispositivos de tecnología, disponen de vigilancia privada. Sumado a ello, de los relatos de los entrevistados se observó que el rol principal de la policía metropolitana, es la custodia de determinados puntos.

En tercer lugar, en términos generales, entre los nuevos residentes se percibe una nueva valorización subjetiva del territorio que lo reivindica y lo libra de las marcas negativas o estigmas previos, exaltando las características "barriales" y tradicionales de éste como valores urbanos positivos. Por ejemplo, frente a un mismo hecho, que es la estigmatización de la zona por parte de un taxista, el vecino tradicional se resigna y reproduce dicha estigmatización mientras que el nuevo vecino adopta una postura crítica en la que reivindica su lugar de residencia:

> *Es una vergüenza que te subís al taxi, le decís: Diógenes Taborda, y el tachero te pregunta: Diógenes Taborda y qué, señora? Porque hay veces que no me quieren llevar…es zona roja, me dicen... es vergonzoso (Sofía, 68 años. Reside – ZM)*

> *También hay una construcción simbólica en relación a que Parque Patricios es como el Lejano Oeste. Varios taxistas me han querido llenar la cabeza sobre el lugar en que vivo, alguno que otro no me ha querido traer... pero a mí el barrio me encanta (Mariana, 35 años. Reside – ZO)*

No sería correcto concluir en base a estos relatos que la percepción de inseguridad o la ruptura del estigma responde estrictamente a la condición de vecino nuevo o vecino tradicional. Se reconoce un corte generacional entre estos habitantes. Aunque también se recuperaron relatos de habitantes tradicionales jóvenes del barrio que portaban las representaciones habituales sobre la expresión territorial de la (in)seguridad, como los citados en las páginas anteriores.

La consecuencia general de estas nuevas tendencias parecería ser que el mapa social del barrio del DT se sostiene sin modificaciones, aunque se verifica una exacerbación de las diferencias sociales, un corrimiento de las fronteras simbólicas hacia el sur de la Av. Caseros y el despliegue de nuevas tipologías arquitectónicas vinculadas a la Ciudad Corporativa. No obstante, estos elementos del orden de lo simbólico que aportan los nuevos habitantes también invitan a pensar sobre una mayor porosidad del mapa social, aunque eso no necesariamente implique un mayor nivel de integración social urbana. La llegada de nuevos sectores sociales al barrio no parece haber ocasionado desplazamientos de otros grupos más vulnerables o con menor nivel socio-económico y, por el contrario, desde la perspectiva oficial del gobierno local se han logrado avances en cuanto a la mixtura social. No obstante, las nuevas dinámicas de producción y consumo en el barrio han trazado circuitos urbanos exclusivos y excluyentes, asociados a la vida

corporativa e involucrando actores que sostienen redes de relaciones en escalas geográficas superiores, y que dejan a un margen a la vida tradicional.

¿TENDENCIAS DE MICRO-SEGREGACIÓN?

La segregación socio-territorial, tal como se ha definido desde el comienzo de la investigación, resulta una expresión espacial de la estructura socio-territorial de la urbe que surge de las relaciones y procesos sociales desplegados (y que al mismo tiempo los condiciona). Constituye un elemento inherente al desarrollo urbano capitalista, que es geográfica e históricamente desigual y combinado. Frente a las transformaciones socio-territoriales en el Barrio de DT y a las nuevas dinámicas urbanas, reflexionar sobre estos procesos en los términos de posibles cambios en las formas de la segregación de la Ciudad supone, por lo tanto, una pretensión un tanto ambiciosa. No obstante, de los hallazgos alcanzados es posible identificar ciertas tendencias que acompañan a las iniciativas de renovación urbana e impulso del DT, que imponen nuevas formas de exclusividad en el acceso a los bienes urbanos y generan fragmentación. Tendencias asociadas a: la forma en que el gobierno local convoca al barrio; a las características de las inversiones en la zona y las nuevas dinámicas de consumo que se desarrollan; y a las pautas culturales y representaciones sociales.

La escala local de análisis, atendiendo a las relaciones comunitarias entabladas por sus habitantes, ilustró sobre viejas y nuevas dinámicas sociales de producción de la desigualdad, con sus implicancias socio-territoriales. En este sentido, aportó algunas claves para reflexionar sobre los alcances de la segregación desde su orientación sociológica (no así desde su orientación ecológica). En este fragmento de territorio se identificaron nuevas dinámicas urbanas que si bien no introducen marcas espaciales, ponen en tensión la supuesta correlación entre distancia social y distancia espacial. Con las inversiones y las iniciativas de renovación comienza a evidenciarse un mayor solapamiento entre diferentes grupos sociales que no necesariamente promueve una mayor integración social, como sostienen los defensores de las políticas urbanas de mixtura social. Contrariamente, de estos movimientos podrían sugerirse nuevas tendencias de micro-segregación a partir de las cuales el mapa social se torna más confuso y menos definido; al

tiempo que las interacciones entre los grupos continúan sostenidas por criterios de jerarquización, exclusión y segmentación.

Desde el plano de la gestión urbana se observan lógicas segregatorias que siguiendo criterios de privatización de los bienes urbanos tienden a facilitar el acceso a los mismos sólo a los sectores con capacidad de acceso por la vía del mercado. Por ejemplo, mientras que las nuevas empresas de tecnología y los empleados de las mismas que decidan residir en el barrio del DT cuentan con facilidades económicas (como los créditos hipotecarios a tasas preferenciales y las exenciones de ABL); los grupos vulnerables como los habitantes del Complejo Monteagudo deben costear los aumentos generalizados del impuesto municipal. A su vez, al tiempo que se organiza una dependencia dedicada a facilitar las tramitaciones burocráticas de los inversores de capitales privados como el CAI; las gestiones para otorgar el título de propiedad a los habitantes del Monteagudo, inaugurado en 2007, son inconclusas y la mitad de sus ocupantes aún no ha logrado escriturar su dominio. Cómo señala un vecino de allí:

> *Estratégicamente, yo lo que veo es que para el GCBA, nuestro barrio [el Complejo Monteagudo] no representa ni ganancia en lo humano ni en lo económico. y al haber hecho todo este proyecto del DT, de traer la jefatura de gobierno para acá y de estar convirtiendo el barrio en un gran negocio inmobiliario, para convertirlo en un microcentro....Nosotros, a dos cuadras de ahí, somos los negros que estamos molestando. A los tipos de las empresas de tecnología les cuesta tres meses levantar una obra... te meten gente, te meten gente. Mientras que la política del IVC para las cooperativas de vivienda es jugar al desgaste y dejar hacer… Hace un tiempo pasaron [por el Complejo] inspectores intimando a los vecinos para que arreglen y pinten las fachadas de las viviendas... (Felipe, 35 años, residente – ZE)*

Algunas reflexiones de Carman (2005) sobre las operatorias de recualificación cultural que en las últimas décadas se han dado en San Telmo, Palermo Viejo, Barracas y Abasto, pueden también aportan a la comprensión de los procesos locales. Señala que las intervenciones públicas y privadas – o una combinación de ambas- ha derivado en una activación cultural de ciertos bienes culturales o espacios específicos que terminan por configurar una contraposición entre mapas *de lo visible* y mapas *de lo invisible* según una dinámica de inclusión cultural – exclusión económica:

> *Esta invisibilidad de ciertas zonas, sectores sociales, historias, no hace más que marcar la ausencia de políticas de contenido social que, al tiempo que permitirían equilibrar las diferencias en el interior del escenario barrial, se rearticularían con otros acentos en los mapas de lo visible (…) …esta política de la no política, que solamente focaliza determinadas zonas y aspectos de los barrios en referencia al turismo y a la exaltación del consumo y del*

estilo de vida neoliberal no hace más que promover el deterioro urbanístico y social de todo aquello que no responde al ideal de armonía y belleza hegemónico (p.248).

En segundo lugar, la estrategia de atracción de inversiones privadas como forma de incentivar el desarrollo urbano del barrio ha conllevado a la conformación, no sólo de un paisaje aséptico sino que también ha alentado la llegada de las nuevas tipologías de negocios que se encuentran en situación de oligopolio y que han venido creciendo en los últimos años como las franquicias o las cadenas. Comercios gastronómicos como La Quintana, Habana, Subway, El Noble, La Fábrica, Carrefour Express, Día % corresponden a modelos de negocios asociados al circuito superior de la economía que establece relaciones globales fuera de la Ciudad y la Región (Silveira, 2016). Ello no implica necesariamente que se ofrezcan bienes para el consumo de los sectores de mayores ingresos. Las grandes empresas y grupos económicos cuentan con estrategias para segmentar el consumo y llegar a los distintos tipos de consumidores. No obstante, la consecuencia de ello es el debilitamiento de los entramados productivos y comerciales tradicionales locales, que se ven subordinados a los dictámenes de financiación, precio y calidad.

Según lo indagado, sólo unos pocos de los nuevos comercios bajo franquicia son propiedad de vecinos del barrio. Con lo cual, bajo esta modalidad de negocios puede crecer económicamente el barrio y, al mismo tiempo, ofrecer menos posibilidades de producir y comercializar; menos empleos y precios más altos en los productos. Por ejemplo, señalaba una comerciante tradicional del barrio que tiene un puesto de libros dentro del Parque:

A mí no me afecta en nada, yo soy comerciante y hace más de 25 años. La gente que trabaja en las empresas no son compradores de ferias, no son compradores de venir a un puesto de libros. Ellos se manejan con tarjetita…vamos a tarjetear, vamos a tarjetear. Acá es efectivo, compra, canje y venta… Con el subte tampoco. Nos decían que el subte, el subte... pero no. No cambió. (Daniela, 48 años, reside y trabaja – ZE)

Las intervenciones públicas y privadas han aportado a la configuración de un nuevo *capital simbólico colectivo*[221] del barrio que se encuentra en sintonía con el giro cultural postmoderno

[221] El capital simbólico forma parte del constructo de conceptos vinculados a la idea de Capital que Bourdieu distingue como forma de identificar el *habitus* de los individuos dentro del *campo social*. A diferencia del capital económico, cultural o social, el capital simbólico refiere a las categorías de percepción construidas, de reconocimiento, institucionalizado o no, que reciben quienes desarrollan sus respectivos *habitus*. Es una forma de poder que no es percibida como tal, sino como exigencia legítima de reconocimiento, deferencia, obediencia o servicios de otros (Bourdieu, 1997).

(Harvey, 1990) y con la emergencia de una subcultura *hípster*[222] o de *Bobos (Bohemian Bourgeoise)* (Brooks, 2002) que acompaña a las tendencias de retorno a la ciudad. Esto implica considerar, desde el orden individual, los valores vinculados al gusto (Bourdieu, 1977), expresados a partir del consumo urbano cotidiano, como formas de reflejar una particular valorización subjetiva sobre el espacio. Se trata de una nueva moda estética por habitar espacios de la ciudad ocultos, nostálgicos, o con algún valor patrimonial susceptible de ser incorporado al circuito de la acumulación capitalista. Por ejemplo, la restauración del antiguo edificio donde funcionó la confitería del ex Zoológico del Sur, que ahora es reutilizada como SUM del Distrito Tecnológico. De esta manera, los nuevos imaginarios urbanos inciden, desde sus dimensiones subjetivas, en las dimensiones objetivas de la valorización. De estas operaciones simbólicas también se derivan el aumento de la actividad inmobiliaria de la zona y la conformación de rentas urbanas de monopolio que inciden en el incremento de los valores de venta y alquiler de las propiedades (Harvey, 2010).

Expresado en otros términos, el capital simbólico colectivo del barrio del DT que sustenta, desde la representación del espacio, los procesos de renovación urbana, postula a la zona como el área de oportunidad para el acceso a la ciudad de los grupos jóvenes, de ingresos medios y con un patrón del gusto urbanita que aprovecha la cercanía al área central metropolitana para consumir la producción cultural que ofrece la vida en la ciudad. No se trata de sectores de ingresos altos; sino, de una nueva clase media con cierta capacidad de consumo limitada que encuentran en esta zona la oportunidad de asentarse en la ciudad, por medio del acceso formal y mercantil a la vivienda.

Paralelamente, este movimiento de incorporación de sectores medios se despliega sobre territorios donde también los grupos sociales de menores recursos encontraron su espacio de localización en la ciudad (en particular hacia el sur de la Av. Caseros). Incluso desde el año 2000, muchos de los terrenos de los programas de autoconstrucción de vivienda (como el PAV) se

---

Harvey (2013) extrapola estas reflexiones del orden individual para pensar sobre las formas colectivas (y la relación de los individuos con ellas). Es así como asocia el capital simbólico colectivo a las "marcas de distinción" de las ciudades, destacando que la "marca ciudad" se ha convertido en un gran negocio (p. 156).

[222] Esta línea de estudio sobre los procesos de renovación urbana es desarrollada en profundidad desde la bibliografía sobre gentrificación, que hace foco en los "gentrificadores" (Fernández González, 2012; Sequera Fernández, 2013). Analizan con detenimiento a los nuevos vecinos que, con patrones del gusto y la estética diferentes, promueven la valorización inmobiliaria de las zonas donde se instalan.

localizaron allí (Zapata, 2010 y 2014). Ampliando la escala de análisis, en todo el sur porteño, las tendencias de *centralización de la pobreza* (Abba et. al, 2015) traccionan es este sentido. La concentración de oportunidades para el desarrollo de actividades económicas de subsistencia que ofrece la aglomeración urbana (que como fuera señalado anteriormente, conforman una teciarización espúrea) acrecientan las tensiones sobre el espacio. Los grupos sociales de menores recursos, encuentran en sectores como éste, la oportunidad de asentarse en la ciudad y, con ello, mejores posibilidades de acceder a los bienes urbanos colectivos necesarios para la vida humana, y a las fuentes de empleo precarias. La proximidad a los asentamientos marginales del barrio como el Zabaleta y las villas 21-24, que estrictamente limitan con el polígono del DT, ponen en rotunda evidencia la existencia de estas otras dinámicas sociales vinculadas a estrategias de supervivencia más que de consumo en la ciudad. En paralelo a los procesos de renovación del stock edilicio, la cantidad de habitantes de la villa 21-24 se duplicó 2001 y 2010[223], cómo en el resto de los asentamientos precarios de la ciudad.

Tal realidad compleja y multifacética hace a la ciudad un verdadero caleidoscopio. Esta contraposición de procesos se pone de manifiesto en el área de estudio con el solapamiento de las nuevas dinámicas urbanas de centralidad y de ciudad corporativa (Ciccolella y Lucioni, 2005) por sobre las lógicas barriales tradicionales. Entre las primeras, el principio de exclusividad es el que con mayor potencia rige la producción de nuevas tipologías urbanas (Kozac, 2012 y 2013): un estilo arquitectónico defensivo, mayor control del espacio público y nuevas pautas de consumo.

De esta manera, las dinámicas urbanas que conforman una nueva *regionalidad* basada en la renovación urbana y en el fomento de los negocios inmobiliarios en consonancia con los del corporativo (con los matices señalados) conforman nuevos flujos de circulación del capital. Esta operatoria de avance del capital no ha conllevado, al menos al momento, a un desplazamiento sistemático de los grupos sociales de menores ingresos. No obstante, como quedó demostrado a lo largo de la investigación y puntualmente en estos últimos apartados, los cambios del Distrito no parecen alcanzarlos con sus beneficios. La consecuencia de estas transformaciones urbanas en términos sociales pareciera ser, retomando a Carman (2006), la configuración de diferentes mapas o circuitos: uno negado y otro proclamado.

[223] Según datos censales, en 2001 residían 16.108 personas y para el censo de 2010 esta cifra habría llegado a los 29.782 (INDEC, 2011).

Existe una exacerbación estética por configurar al DT al estilo Silicon Valley, como un área exenta de inseguridad, donde los nuevos prototipos de trabajadores creativos circulan y consumen el espacio público con la lógica de la acumulación capitalista. Retomando la idea de "kitsch tecnológico", tal cual lo describe Milan Kundera (1982) en relación al Kitsch soviético: las fuerzas soviéticas que ocuparon Praga buscaban la producción de un ideal estético donde el acuerdo categórico con el ser definía un mundo que negaba lo feo, lo antiestético, lo mundano, lo inmundo. De manera semejante, el ideal estético que desde el gobierno local se describe, bosqueja un paisaje urbano joven, creativo, hípster, chic… Desconoce la presencia de los hogares y paradores para personas en situación de calle, los centros de acopio y clasificación de basura, la proximidad a la Villa 21-24 y el NHT Zabaleta; niega los hogares y paradores para personas en situación de calle, los centros culturales con su identidad barrial; borra las siluetas de los 121 desaparecidos del barrio a razón de la última dictadura militar… buscar sintetizar el territorio en un formato universal e intercambiable: igualar las condiciones de acumulación.

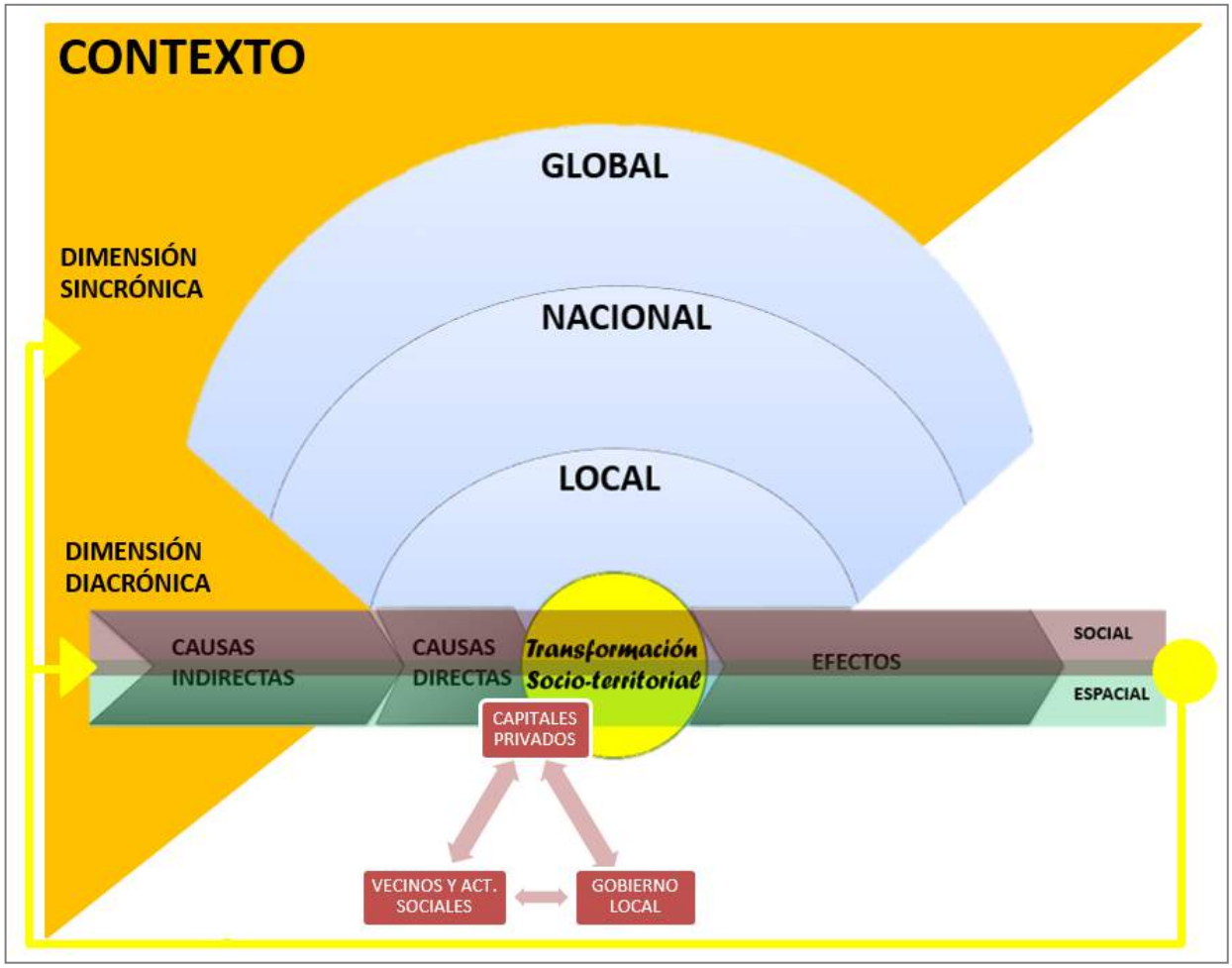
REFLEXIONES FINALES

SOBRE EL PLANTEO DEL TRABAJO Y EL ENFOQUE TEÓRICO DEL DESARROLLO GEOGRÁFICO DESIGUAL PARA ENTENDER LA SEGREGACIÓN

El curso de la investigación fue organizado en base a dos grandes ejes de interrogación que estructuraron la hipótesis presentada. Por un lado, se indagó en relación a los procesos de renovación urbana acaecidos de manera fragmentada en el sur porteño desde la década del setenta; y si de éstos podrían deducirse cambios en las dinámicas urbanas de producción geográfica de la desigualdad. Asimismo, en esta clave se propuso establecer en qué medida este proceso podría conllevar a modificaciones en los patrones tradicionales de segregación socio-residencial, que históricamente organizaron a la ciudad en clave norte - sur. Por el otro, el estudio se orientó a analizar las políticas recientes de Distritos Creativos, en sintonía con las transformaciones socio-territoriales precedentes, y la manera en que estas incidieron sobre las dinámicas urbanas de producción geográfica de la desigualdad.

Elementos adicionales se configuraron en torno al presente trabajo investigativo aportando a orientar el análisis y la exposición de los contenidos y, por lo tanto, también ameritan una sistematización de reflexiones finales. En primer lugar, para la construcción del objeto de investigación se estableció una conceptualización teórico - metodológica a partir de la cual se planteó comprender a la segregación urbana desde su dimensión ecológica y social. En este sentido, ésta sería comprendida como el resultado de determinadas dinámicas urbanas de producción y reproducción desplegadas en el marco de la acumulación capitalista (en la cual la producción de desigualdad es inherente) que producen marcas espaciales: ocurren en un tiempo y espacio determinados (con los matices y particularidades de cada ciudad o ámbito donde se despliegan) y su lógica de desarrollo es, necesariamente, geográficamente desigual. En este sentido, las nuevas dinámicas de renovación urbana desplegadas en el sur porteño, fueron analizadas siguiendo los lineamientos generales de la teoría del Desarrollo Geográfico Desigual, concebidas como *Dinámicas de acumulación Capitalista que acontecen en un espacio y tiempo determinados.* Esto permitió comprender la trayectoria espacial y social de las transformaciones socio-territoriales atendiendo a la forma en que las dinámicas de acumulación capitalista (de renovación urbana) avanzan sobre el territorio.

En segundo lugar, éstas dinámicas urbanas de renovación deben ser comprendidas en toda su complejidad. Es por ello que el planteo teórico – metodológico se vio complementado con la



definición de un esquema de análisis de las transformaciones socio- territoriales. El mismo fue expuesto en la Figura 4 (y a continuación se vuelve a presentar a fin de recordarlo):

El estudio de las transformaciones socio-territoriales, siguiendo los argumentos esgrimidos a lo largo del trabajo, supuso, por lo tanto, un enfoque complejo que integre diferentes estrategias y metodologías de análisis. En consecuencia, el presente esquema representó un esfuerzo por definir un punto de partida y un "mapa" que oriente el curso de la investigación, sin desconocer que las diferentes aristas de indagación (el enfoque diacrónico, la mirada multiescalar, el entramado de actores) se articulan dentro de un sistema integrado.

Según este esquema es factible precisar los diferentes niveles, órdenes y naturalezas de los procesos urbanos que inciden sobre las transformaciones socio-territoriales; pero inversamente,

también es necesario considerar a estas últimas como co-constitutivas de indiferenciables procesos multidimensionales, multiescalares y pluridisciplinares. Es decir, en tanto elementos causales, resultan indivisibles; más es posible distinguir los órdenes a los cuales responden.

Partiendo de este planteo, fue posible evaluar la incidencia de los diversos procesos y comprender que los cambios socio-territoriales en el sur porteño responden más a factores históricos, del orden de lo estructural (lo macro-económico y sus arreglos institucionales) y de las políticas urbanas locales (en concordancia con los diferentes contextos macroeconómicos nacionales); que al orden de lo sincrónico (entendiendo por esto, en particular, a las influencias propiciadas por la reestructuración del capitalismo global, las nuevas formas de producir, la emergencia de las ciudades globales, la competencia interurbana, entre otros factores). En otros términos, el enfoque diacrónico aportó más elementos de análisis que contribuyeron a entender los procesos recientes de renovación.

Esta primera conclusión general se haya en sintonía con las perspectivas teóricas de quienes sostienen que las particularidades de las ciudades latinoamericanas, en tanto comprenden relaciones sociales bajo un capitalismo dependiente, conforman trayectorias igualmente particulares y diferentes de las acaecidas en ciudades de países centrales.

Para ilustrar sobre este aspecto es posible reflexionar, por ejemplo, en torno al concepto de *gentrificación.* Si bien no ha conformado un aspecto central en la definición teórico conceptual de la investigación, algunos de sus aportes han resultado válidos para describir y comprender ciertas operatorias de renovación. Nociones como “agentes gentrificadores”, “retorno a la ciudad construida”, “rent-gap”, han aportado claridad. Es que, en consonancia con los procesos globales de reestructuración neoliberal, las dinámicas de gentrificación conceptualizan los elementos comunes que acontecen en muchas de las ciudades capitalistas. No obstante, podrían señalarse algunas particularidades del caso local que matizan esta idea de universalidad de los procesos mundiales.

Respecto de las características de los grupos sociales que protagonizan los movimientos de invasión – sucesión. Por un lado, aún no se percibe un fenómeno concreto de residencialización de nuevos grupos sociales a razón de las políticas de Distritos Creativos, como en el caso del Distrito Tecnológico (que al ser el primero en implementarse es el que observa impactos urbanos

más consolidados). Por su parte, la afluencia de nuevos vecinos que habitan el sur porteño responde, más bien, a las tendencias estructurales de densificación y verticalización de la Ciudad, intensificadas en el área por las mejoras en la accesibilidad. En Parque Patricios, sin poderlo aseverar con certezas (dada la falta de información estadística actualizada), se estarían replicando tendencias del reemplazo poblacional de tramos cortos que hace dos décadas opera en el barrio de La Boca (Herzer et al., 2011). Las diferencias entre nuevos y viejos vecinos se deben a cuestiones culturales y etarias; observándose, en mayor medida, un cambio generacional dentro del barrio y el despliegue de nuevas dinámicas de centralidad en el consumo urbano.

Por el otro, dado el predominio de lotes vacíos y desocupados (a los cuales se suman los galpones que las empresas de transporte y logística dejan vacantes tras su traslado al Centro de Concentración Logística), el recambio de stock edilicio se sostiene a partir de la gran cantidad de terrenos vacíos ofertados. Son muy pocos (aunque existentes) los casos de hogares que deciden vender su vivienda (normalmente una casa), aprovechando el alza de los precios del m2 en el barrio. A su vez, de los relatos de los vecinos y referentes comunitarios se extrae la conclusión de que los procesos de desalojo no se realizan de manera sistemática por lo que no son considerados un problema en el barrio. En conclusión, se advierte que el recambio de población dentro del barrio en los términos de un movimiento de "invasión – sucesión", al menos hasta el momento, no termina de producirse.

Asimismo, la debilidad de las fuerzas productivas locales lleva a matizar la idea del "Silicon Valley porteño". Los empleos predominantes son los vinculados al BPO (Bussiness Process Outsourcing) y aluden a perfiles administrativos que ven su trabajo mediado por el uso de sistemas y dispositivos informáticos. Estos engloban a las telecomunicaciones, como los *call centers* o *data-entries*, que componen una de las categorías ocupacionales más precarizadas. Incluso, se ha detallado cómo el diseño mismo de la política de Distritos Creativos porteña se aleja de los enfoques teóricos clásicos sobre economías de escala y fomento de clusters prductivos.

Por otro lado, la propuesta de diferenciar, al menos en términos analíticos, las dimensiones sociales y espaciales que co-constituyen las transformaciones socio-territoriales recientes,

también aporta hallazgos. Tal como fue señalado en los primeros capítulos, el estudio de las variaciones en la relación entre distancia social y distancia espacial, en sintonía con los diversos modos de producción dominantes (y sus arreglos institucionales), ha aportado a la comprensión de los cambios en los patrones de segregación en las ciudades a lo largo del tiempo. Para el caso de la CABA, la articulación entre distancias sociales y distancias espaciales siguió una trayectoria particular, configurándose una estructura socio-espacial diferente tanto a la de las ciudades dispersas (tomando el modelo norteamericano), como de las compactas (según el modelo europeo).

El enfoque diacrónico aportó a entender que la configuración particular que asume la Ciudad es el resultado de múltiples procesos históricos que confluyen. El patrón clásico de segregación socio-residencias de la Ciudad, signado por el esquema norte – sur, se advierte no sólo a partir de la cartografía de referencia (como los mapas sociales) sino también atendiendo a los procesos históricos de urbanización. La disponibilidad de los servicios urbanos respondió, desde los comienzos, a la lógica de la reproducción ampliada del capital, en detrimento de las necesidades habitacionales de la población sin posibilidad de acceso por la vía del mercado. La gran afluencia migratoria de principios de siglo pasado puso de manifiesto las insuficiencias en infraestructura urbana y la consolidación de los desequilibrios estructurales de la Ciudad, así como también de los problemas ambientales derivados de la densificación y concentración de industrias contaminantes.

Este patrón sectorial de diferenciación socioeconómica en sentido norte – sur, si bien condicionó el desarrollo urbano del sur porteño, al constituirse en un área de poco interés para el mercado inmobiliario, también posibilitó el acceso a la ciudad de los grupos sociales de menores ingresos (que se asentaron en dicha zona mediante lógicas de producción social del hábitat). En consonancia con un proyecto político- económico orientado al fomento de la Industrialización Sustitutiva de Importaciones, las políticas bajo el peronismo de redistribución de ingresos y formación de una sociedad de masas consumidora de artículos y bienes locales, y las facilidades a los sectores trabajadores para acceder a la vivienda, propiciaron una política urbana de promoción de acceso a la ciudad por parte de los sectores populares. Aunque también deben

reconocerse las consecuentes dinámicas segregatorias que, en parte, resultaron de las iniciativas de construcción de los grandes complejos de vivienda social.

No obstante, este patrón de segregación comienza a verse alterado hacia la década del setenta en sintonía con la profunda reestructuración neoliberal en los órdenes políticos, económicos, culturales y subjetivos. La desregulación del mercado cambiario e inmobiliario y la liberalización financiera, estimularon el avance de las lógicas de mercantilización del suelo urbano y de la construcción de viviendas. Esto, sumado al proceso en curso de desarticulación industrial, hizo del sur de la Ciudad un área de oportunidad para el desarrollo de nuevos mercados inmobiliario con fines residenciales. Consecuentemente comenzó a verse complejizado el tradicional patrón tradicional de distribución de los grupos sociales, tanto en la escala metropolitana, como al interior de la ciudad. Dentro del sur porteño, las nuevas dinámicas urbanas entran en contradicción con las lógicas preexistentes de producción de ciudad (que tanto sociales como mercantiles concebían a la vivienda como un bien de uso destinado a resolver una necesidad habitacional).

A razón de estos cambios, la clave de análisis que propone la disociación entre las dimensiones sociales y físicas en las transformaciones socio-territoriales resultó válida para identificar cambios en las dinámicas socio- comunitarias y en las pautas culturales. En este sentido, por ejemplo, el último capítulo procuró dar cuenta sobre el modo en que las representaciones simbólicas y los imaginarios sociales objetivados en el territorio contribuyen a establecer límites y fronteras a la interacción social de los diferentes grupos sociales. Paralelamente, los dispositivos de control y vigilancia contribuyeron a la fragmentación socio-territorial que acompaña las tendencias de creciente proximidad entre grupos sociales diversos. Esta reconfiguración en la relación entre la distancia social y espacial lleva también a poner en cuestión la vigencia de la Teoría del estallido social presentada por Harvey (y que fuera referida en el Marco Teórico). La fuerza centrípeta que ejercen los soportes físicos de las grandes urbes justamente conduce a que los grupos sociales convivan, cada vez más, en estrecha vecindad, más allá de sus diferencias. Esto es posible mediante el despliegue de estas nuevas dinámicas de fragmentación y exclusión.

Otro aspecto sobre el cual el presente esquema clarificó el análisis, respondió a las incidencias que el Estado y las políticas urbanas tuvieron sobre los procesos de transformación en el territorio. Corroborando algunos planteos de la hipótesis inicial, se constata la relevancia del rol del Estado para alentar los procesos de renovación urbana: los acaecidos desde la década del setenta en las áreas sudestes y los más recientes, vinculados a la política de DC en la zona de Parque Patricios y Pompeya. En este sentido, la dimensión de la estatalidad pudo ser abordada de tres formas distintas: En el Capítulo 2 se adentró en las perspectivas históricas y macro-estructurales (es decir, la trama histórico- social, que permite *des-substancializar* al Estado), dando cuenta cómo las diversas orientaciones ideológicas influyeron en la configuración del patrón de segregación vigente (señalado en el punto anterior). En el Capítulo 3 se indagó en torno a la *Ciudad Pensada* (en tanto categoría que surge de las representaciones del espacio urbano) y cómo las autoridades públicas han concebido el desequilibrio territorial como un problema de subdesarrollo del sur porteño. Finalmente, en el capítulo 4 se incorporó la perspectiva de la *gubernamentalidad* para descender en el análisis hacia el nivel de los actores, sus racionalidades, intereses y trayectorias.

Sin embargo, la relevancia del Estado como agente dinamizador de las transformaciones socio-territoriales también resulta verificable atendiendo al entramado de actores en el que se desenvuelve. Es por ello que en los Capítulos 5 y 6 se analizan las intervenciones públicas en consonancia con los privados que producen ciudad y con la comunidad. Esto permite comprender que, aunque el Estado establezca los ejes para el desarrollo urbano, éste resulta de dinámicas más complejas. Sólo así puede comprenderse el limitado éxito que las iniciativas de revitalización que al momento han venido observando los barrios de La Boca, Barracas y San Telmo. Sólo así puede comprenderse que, más allá de la delimitación oficial del polígono del DT, el avance del mercado asuma una territorialidad específica (circunscripta a las zonas más consolidadas).

Frente a ello, un hallazgo de la investigación consistió en reconocer varios elementos de continuidad en lo relativo al diseño de las políticas, los lineamientos de la planificación urbana para promover el desarrollo del sur porteño, entre los cuales las estrategias de renovación constituyen un aspecto central. No obstante, el enfoque de la gubernamentalidad, permitió

centrar la atención en el nivel del entramado de actores, y desde ahí, identificar los puntos de ruptura o innovación que introdujo el color político de la gestión. La confianza de los mercados y la afluencia de inversiones para la zona, que procuraron promoverse desde la década del noventa, no llegaron con la fuerza que lo hicieron a partir del ascenso del PRO a la gestión del gobierno local (el limitado éxito de la CBAS aporta a ilustrar esta idea). No obstante, sólo la adopción de un rol facilitador por parte del Estado resultó clave; sino que éste sea administrado por grupos elites del poder político y económico. La propuesta de creación de distritos representa lo más cercano a una estrategia integral para la zona. Si bien los diferentes distritos tienen un alcance territorial delimitado, en su conjunto componen una planificación urbana de la zona sur en su conjunto, a partir del fomento del mercado y la inversión privada, y en claro desmedro del desarrollo social.

Finalmente, la noción de *regionalidad,* recuperada de las reflexiones teóricas de Harvey (2007 y 2004) sobre el desarrollo geográfico desigual, resultó valiosa en el sentido de operar como una definición conceptual que reconoce la ciudad real, pero sin límites físicos precisos y que puede adoptar diferentes definiciones según el objeto del análisis. El principal aporte de este concepto reside en dar cuenta de la estrecha articulación entre las dinámicas socio-productivas y las expresiones de éstas en el territorio; es decir, de los arreglos geográficos. Partiendo de este concepto, se propuso entender a las relaciones entabladas por el entramado de actores que participan en el territorio (representantes del gobierno local, empresas de tecnología, agentes inmobiliarios, vecinos y organizaciones comunitarias) en tanto dinámicas urbanas que contribuyen a modificar la valorización, subjetiva y objetiva, del territorio. Conforme avanzó el proceso investigativo este concepto fue ganando relevancia explicativa para dar cuenta de elementos que contribuyeron al éxito de las medidas de renovación urbana.

Las trayectorias personales y profesionales de los actores sociales que intervienen en la producción urbana, al capital social, y el círculo de intereses al que cada cual pertenece, considerando los demás actores con los que se encuentran necesariamente vinculados. Se advirtió la presencia de un nuevo tipo de actor político, proveniente de los sectores económicos privilegiados, que hablaba “un mismo idioma” con los posibles inversores locales. Susceptible a garantizar un “clima de negocios de ciudad”, atractivo para la acumulación capitalista y que, en

consecuencia, permita dinamizar la transformación del paisaje urbano de una manera inusitada en comparación con las intervenciones anteriores.

En el caso del barrio del DT la noción de regionalidad también contribuyó a dar luz sobre la conformación de alianzas dentro del territorio (con los criterios más laxos que plantea la regionalidad) entre el gobierno local y vecinos que responden a una clase media conservadora. No son sectores de altos ingresos, sino más bien, grupos propietarios (con una o a lo sumo dos propiedades), más cómodos con los idearios neoliberales. Su base de apoyo para las intervenciones, como señala la referente del CAI en la articulación con la comunidad, son los "vecinos participativos y dueños".

SOBRE LA HIPÓTESIS DE CAMBIOS EN LOS PATRONES DE SEGREGACIÓN Y LA INCIDENCIA DE LA POLÍTICA DE DC

En función del esquema de abordaje planteado es, por lo tanto, una articulación de procesos la que en su conjunto aporta a entender, de manera cabal, transformaciones socio-territoriales tan profundas como son los cambios en los patrones de segregación de la Ciudad, a partir de los fragmentados procesos de renovación urbana que se dan en el Sur. En este sentido, cada capítulo aportó claves sobre diversas dimensiones que en su conjunto permitirían identificar tendencias de cambios en las lógicas de producción de la desigualdad socio – territorial, que eventualmente podrían incidir sobre la segregación:

El capítulo 3, en el que se indagó sobre las representaciones del espacio urbano, aportó a dar luz sobre la continuidad de las visiones del urbanismo (por encima de las marcas que los paradigmas urbanos de diferentes épocas hayan planteado). La política urbana del nuevo milenio resulta novedosa, más que por sus ideas, por los cambios en la institucionalidad que atrajo a razón de la reestructuración de las instituciones burocráticas.

Desde 1924, el Plan Noel fijaba pautas de embellecimiento e intervenciones orientadas a fomentar los usos recreativos en torno al Puerto; propuestas que en la actualidad se retoman en consonancia con el fomento del turismo y las actividades artísticas en el Distrito de las Artes de La Boca. En el mismo sentido, las iniciativas por extender la centralidad porteña a partir de la localización de establecimientos públicos como proyecto del Centro Cívico o el traslado del

Ministerio de Desarrollo Urbano a la ex fábrica Canale (frente al Parque Lezama), también encuentran reminiscencias en el Plan de Le Corbusier.

No obstante, también hay nuevas orientaciones en la planificación urbana que, sumados a los cambios en la institucionalidad, configuran un escenario de rupturas que resuelve algunas tensiones que históricamente condicionaron el desarrollo urbano del sur porteño:

- La tensión entre el uso residencial vs. el uso industrial.
- El avance de la constructibilidad vs. las regulaciones por medio del CPU
- El sur como área de oportunidad de negocios vs. derecho de acceso a la ciudad para grupos sociales sin capacidad de hacerlo por la vía del mercado.

Algunas claves de estos cambios pueden ser identificadas incluso atendiendo al recorrido que siguió el Plan Urbano Ambiental (PUA), desde las versiones preliminares en 2001, hasta ser finalmente aprobado en 2008. Durante este proceso, los lineamientos para la promoción del Sur pasaron del énfasis a la movilidad y a la estructura de la ciudad, a las deficiencias socio-habitacionales y a los problemas de densidad. En este sentido, se entiende al fomento de la constructibilidad como la estrategia preferencial del desarrollo en la zona. En ese transcurso, la modificación del CPU por la Ley N° 449/2000 que delimitaba al sur como Área de Desarrollo Prioritario, incrementando el FOT en un 25%, constituye uno de los hechos que van definiendo la tendencia hacia el fomento del mercado.

En cuanto a la tensión sobre el uso del suelo, más allá del progresivo avance de las restricciones a la actividad industrial en la zona (como las Leyes nacionales N° 20.560/73 y N° 21.608/77, y el propio CPU de 1977 y sus modificaciones), esta continúa desarrollándose. Esa continuidad es la que justificara, en el año 2007, la sanción de la Ley N° 2.216 “Buenos Aires, Ciudad productiva”, a partir de la cual se proponía flexibilizar ciertos criterios de edificación para permitir la habilitación de establecimientos productivos. Se trató, por lo tanto, de un reconocimiento formal del peso económico que la actividad industrial continua teniendo para la Ciudad. Asimismo, esta tensión entre el uso productivo y el uso residencial también atravesó la institucionalidad del GCBA y se hizo manifiesta en la conflictiva articulación entre la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS) y el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC).

En consecuencia, desde el Planeamiento Urbano, la Política Urbana del nuevo milenio termina por definir un rumbo de desarrollo urbano del Sur porteño signado por el fomento de la cosntructibilidad, para un uso predominantemente residencial (combinado sólo con actividades económicas como servicios, comercios u oficina) orientado a sectores poblacionales de ingresos medios, con capacidad de acceso a la vivienda por la vía del mercado. Claro está que ese proyecto no se alcanza de manera uniforme en toda la extensión del área, dando lugar a configuraciones territoriales más complejas pero que no signifiquen necesariamente mejoras en los niveles de integración o en el bienestar general de la población.

La reestructuración neoliberal del aparato burocrático también aporta a dinamizar este nuevo rumbo signado para el planeamiento urbano de la zona: la creación de nuevas áreas destinadas a "vender la ciudad", como la Subsecretaría de Inversiones y el Centro de Atención al Inversor; las modificaciones en la operatoria de la CBAS; y, aunque ya fuera del alcance temporal de la presente investigación, la recientemente creada Agencia de Bienes de la Ciudad.

Siguiendo con el análisis del rol del gobierno local, los abordajes desde la dimensión de la gubernamentalidad en el Capítulo 4 aportaron a comprender ciertas particularidades que hacen a la gestión misma: cómo características personales de las autoridades que detentan el poder resultan claves para obtener la "confianza" de los inversores. En este sentido, más allá del ideario político y su forma de llevar adelante la gestión, los propios funcionarios forman parte de ese sector privado al que intentan cautivar. Las trayectorias laborales de los principales referentes del proyecto de Distritos Creativos dan cuenta de una estrecha articulación con el mundo corporativo de los bancos y del mercado inmobiliario.

Los relevamientos presentados en dicho capítulo también aportaron a comprender, en detalle y con precisión, la cotidianeidad que hace al carácter facilitador del Estado. En concreto ¿De qué hablamos cuando nos referimos a un "Estado Facilitador"? No se trata solo de una orientación ideológica o una categoría académica; esta encierra prácticas concretas y una sucesión de medidas con formas concretas de llevarlas a cabo. Ejemplo de ello son: la forma en que se gestionó el tendido de fibra óptica en el barrio del Distrito Tecnológico, beneficiando de manera retroactiva al grupo empresario que llevó adelante las obras; la manera en que se diseñó el proyecto, comenzando con mesas de reuniones con los empresarios TIC en las cuales el por

entonces jefe de gobierno literalmente “regalaba” el Parque de la Ciudad como propuesta inicial para localizar allí el DT; o, finalmente, la delimitación del polígono del DT en los barrios de Parque Patricios, Boedo y Pompeya donde, según comentaba el funcionario, por encima de todo criterio primó el del desarrollo inmobiliario (abarcando una subzona consolidada, otra para la explotación inmobiliaria y otra para la especulación). Es, por lo tanto, a partir de medidas y hechos como éstos que, desde el año 2008, los procesos de renovación urbana por la vía del mercado hayan adquirido un dinamismo inusitado.

Asimismo, ese carácter facilitador de la actividad privada da lugar a una segmentación de los grupos sociales beneficiados por las medidas y genera consecuencias en la producción de desigualdad socio-territorial. En el momento en que se resuelve que la oferta de educación superior directa en el barrio provendrá de universidades privadas; en que los arreglos institucionales para que las empresas TIC gestionen su ingreso al RET (Registro de empresas de Tecnología) y accedan a los beneficios conforman circuitos burocráticos ágiles, transparentes y de laxos criterios (mientras que las tramitaciones de escrituración para los habitantes del Complejo Monteagudo lleva casi 10 años sin resolverse); o cuando las políticas de seguridad son territorialmente focalizadas y están dirigidas a garantizar exclusivamente el control de los nuevos circuitos de acumulación en el barrio; constituyen, todos estos, elementos que aportan a comprender los procesos de renovación como preparados para desplegarse en entornos hostiles.

Por su parte, el capítulo 5 se orientó a analizar las nuevas dinámicas de producción de los bienes urbano asociados a la “ciudad corporativa”. Desde esta perspectiva se puso foco en el entramado de actores que motorizan los cambios sobre el entorno construido y los procesos de valorización objetiva sobre el territorio. Esta dimensión resultó relevante, también, en tanto permitió entender a la articulación de intereses y relaciones sociales que alimentan la formación de una nueva regionalidad.

Los hallazgos encontrados condujeron a matizar ciertos imaginarios vinculados a la idea de promoción de la ciudad corporativa y del cluster tecnológico al estilo Silicon Valley. En consonancia con el capítulo 4 se corroboró, por un lado, que las empresas TIC, en su mayoría carecen de capital orgánico concentrado y, en los casos de filiales de grupos económicos, éstas desempeñan funciones de menor valor agregado en I+D. Se trata, principalmente, de actividades

vinculadas al *Business process outsourcing* (BPO), o *contact centers.* En los casos de las empresas que desempeñan funciones más complejas dentro del campo de las TIC, son pequeñas unidades de negocios que carecen de capital suficiente como para motorizar un cambio sustantivo y sistemático en el entorno urbano.

En el mismo sentido, los desarrolladores inmobiliario se alejan de la imagen del gran desarrollador urbanístico que operó en la década del noventa (y que, por ejemplo, protagonizó la construcción en Puerto Madero). Quienes inician las obras en el Barrio del DT son los constructores y empresas del barrio, con intervenciones sin perspectiva urbanística. Al momento no se ha evidenciado la participación de los grandes desarrolladores nacionales ni internacionales (probablemente parte de ello responda al contexto macro-económico).

Consecuentemente, a razón de las características de sus actores, el desarrollo inmobiliario en el barrio del DT adquiere rasgos particulares; siendo la base de la valorización económica la construcción de edificios corporativos para alquiler. Las empresas TIC, carentes de capital suficiente, acceden a los beneficios económicos que propone el DT alquilando nuevas oficinas, sin arriesgar capital. La contracara de ello es la consolidación de un segmento económico de valores de alquiler muy discordantes con los precios promedios del barrio; y así es como las nuevas oficinas llegan a valer apenas menos que las de Puerto Madero, epicentro del CBD, (U$S 20 el m^2, contra 22) aun cuando poseen características arquitectónicas de inferior calidad. En definitiva, consiste en una estrategia de transferencias de recursos del Estado, a partir de los beneficios fiscales e impositivos, a los capitalistas inmobiliarios.

La contracara de esto, también, es el refuerzo de las tendencias de mercantilización de la ciudad. Los bienes urbanos no son sólo una condición para la acumulación, sino que pasan a ser un objeto en sí de la misma. Se vuelven mercancía producida a razón de sus atributos como bien de cambio y, más precisamente, como la base material para la valorización financiera. Como quedó desarrollado en el capítulo 5, de manera incipiente, comienza a tener lugar en el barrio un circuito intermediado y titulizado, en reemplazo del circuito directo y no titulizado que había sido el mecanismo dominante en la fase anterior.

Finalmente, el capítulo 5 también aportó claves para comprender acerca de la trayectoria espacial que han venido siguiendo las intervenciones. Esto permitió verificar una exacerbación de

las diferencias socio-territoriales ya existentes, dado que las nuevas dinámicas urbanas de producción de ciudad se asientan en aquellas zonas que guardan mejores condiciones relativas. Con independencia de la delimitación oficial que circunscribe al polígono del DT, la lógica del desarrollo geográfico desigual establece su propia trayectoria iluminando áreas y relegando otras.

Por último, el capítulo 6 es el que tal vez aporte más matices a la idea de cambios en los patrones de segregación a razón de los procesos recientes de renovación urbana. La dimensión simbólica de la producción de desigualdad permite ver que las dinámicas de segmentación y generación de barreras simbólicas que dividen al barrio existieron desde siempre, siendo estas constitutivas a la propia dinámica del desarrollo capitalista. Pero también deja en evidencia la forma en que las dinámicas de producción objetiva de la desigualdad se articulan con las dinámicas subjetivas. Esto es, de qué manera se establece la correspondencia entre la trayectoria de la valorización urbana (enfatizado a partir de la cartografía del capítulo 5) y los imaginarios urbanos del sector de la población con capacidad de consumo dentro del barrio. En este último capítulo se ve cómo la retórica urbanística presentada en el Capítulo 3 (a partir de la cual se establecía una imagen del sur porteño como de un uso productivo vetusto, que debía reactivarse) es reproducida por los agentes públicos en el territorio del DT y es recuperada, asimismo, por los grupos de vecinos con los que el GCBA procura apoyarse para construir el consenso necesario en el barrio para legitimar los cambios sobre el entorno construido. De esta manera, puede notarse la correspondencia entre la ciudad como representación del espacio urbano (a partir de la visión del urbanismo hegemónico), con la ciudad como espacio de representación de sus propios habitantes, en tanto espacio vivido.

En consonancia con lo señalado por los antecedentes bibliográficos, el curso de la renovación en el barrio del DT podría ser organizado en base a dos propósitos que se articulan entre sí, por un lado el de “pacificación”, y por el otro el de “propiedad”.

Frente al primer punto, los discursos, representaciones y valoraciones simbólicas en torno al problema de la (in)seguridad, emergieron del análisis como categorías de relevancia que operan sobre la lógica de producción de la segregación. La percepción generalizada de la inseguridad, así como las políticas urbanas, constituyen claves para entender los cambios y rupturas en las

dinámicas de segregación de las ciudades postindustriales. Entre los cambios sociales que se promueven, bajo la etiqueta del "distrito tecnológico" también hay elementos claves para la valorización objetiva y subjetiva del territorio, que se encuentran en sintonía con la idea del síndrome de las ventanas rotas: un cambio en el estado edilicio de las viviendas a razón de nueva y mayor inversión (y ese cambio en las pautas morales), la promoción de usos mixtos en la zona, el incremento de la fuerza policial presente en las calles. Elementos todos estos, que ya sean mitos o realidades, contribuyen a una mayor circulación de personas y vida social en el barrio.

Por último, la idea de igualar los desequilibrios territoriales entre el norte y el sur, y en particular el boom constructivo que trajo la política del DT al generar una nueva demanda de bienes urbanos, operó en base al supuesto de la construcción como una estrategia de pacificación.

Recapitulando estos diversos aportes es posible establecer algunas reflexiones finales en relación a la hipótesis sugerida, y precisar en qué medida ésta se cumple o no. Ello implicaría establecer si las nuevas dinámicas urbanas de renovación dan lugar a nuevas lógicas de producción de desigualdad socio-territorial y, frente a ello, si estas últimas pueden llegar a inducir cambios en los patrones tradicionales de segregación de la Ciudad. No obstante, este interrogante inevitablemente exige una aclaración y reflexión previa:

Tal cómo fue señalado a lo largo del trabajo, las dinámicas de acumulación capitalista se han desplegado a lo largo del tiempo, conforme avanzó el proceso de urbanización en la CABA. Por ende, dinámicas de producción de la desigualdad (que son inherentes a las de acumulación capitalista) también han estado presenten en el territorio. Frente a ello, ¿Qué diferencia a las dinámicas de producción de la desigualdad precedentes (que han aportado a la conformación de una estructura urbana signada por la porosidad y la mixtura social y que tradicionalmente han hecho de Buenos Aires una ciudad de buen nivel de integración urbana), de las nuevas que se han detectado en los procesos de renovación? ¿Por qué estas últimas, según la hipótesis planteada, podrían conllevar a futuros cambios en los patrones de segregación?

Como respuesta a estos interrogantes, a partir de los resultados alcanzados fue posible identificar una nueva forma de producción y reproducción de la ciudad. Comienza a primar un

criterio de exclusividad (por lo tanto, de exclusión) en el acceso a los bienes urbanos: nuevos criterios de consumo, nuevos criterios de producción, todos signados por una creciente mercantilización. Estas se despliegan en el territorio con mayor sistematicidad y dinamismo (involucrando una articulación de actores públicos y privados), donde el proceso de valorización del territorio, de mercantilización y exclusión compone un elemento constitutivo de esa dinámica, y no solo un mero resultado. El espacio pierde progresivamente su condición fija de soporte de la producción capitalista para tornarse un elemento más para la valorización. Las desigualdades sociales previas, que constituían condiciones de apertura y mezcla, son ahora interpretadas como amenaza. El sentimiento de inseguridad emerge en la ciudad actual como un elemento simbólico que da lugar a procesos de encierro y fragmentación.

Al momento solo es posible señalar tendencias, en tanto, las nuevas formas de desigualdad no alcanzan a configurar una expresión definida en el territorio que dé cuenta de un patrón de segregación definido. Asimismo, desde los abordajes cuantitativos existen limitaciones metodológicas para realizar estos estudios. El nivel de desactualización de la información socio-estadística de base censal que no permite captar las transformaciones más recientes. Es por ello que el diseño de la investigación definido a partir del estudio de caso resultó ser una estrategia metodológica válida.

La lógica del desarrollo capitalista, que se despliega de manera desigual en el espacio, se sostiene en base a dinámicas de inversión en infraestructura física para la producción y el consumo que consolidan las desigualdades geográficas preexistentes. Éstas tienen la particularidad de tener una tasa de retorno condicional y de largo plazo. Ello por ello que suelen localizarse en donde la dinámica de acumulación está más desarrollada (porque tienen mayores garantías de percibir ganancias). Según este mecanismo, se pudo observar cómo las dinámicas de renovación de zonas degradadas tienden a tomar como base los puntos de mayor desarrollo capitalista; para, de ahí, avanzar hacia zonas menos desarrolladas.

En los procesos de renovación a partir del DT quedó evidenciada la persistencia de la trayectoria de la desigualdad: de qué manera, las nuevas dinámicas de producción de la desigualdad se configuran en base a los patrones previos. En general, estas dinámicas tienen en común la consecuente promoción de mayores niveles de privatización y mercantilización del

espacio urbano. De manera articulada contribuyen a definir la zona como un espacio destinado a sectores de niveles de ingresos medios, con capacidad de acceso a los bienes urbanos por la vía del mercado, que coexisten con la población que tradicionalmente habitara el territorio. Algunas de las tendencias verificadas a lo largo de la investigación, están dadas por:

- Las características constructivas de los nuevos edificios, con arquitecturas defensivas y circuitos cerrados de televisión y alarmas como nuevas formas de vigilancia y control. Se trata de instalaciones preparadas para localizarse en un medio hostil. La función de las fuerzas públicas de represión y control también se orienta en este sentido.
- El incremento de las diferencias en los valores de renta urbana, tanto en comparación con el entorno inmediato donde se localiza el DT como al interior de éste (en una escala más reducida, como por ejemplo, entre los extremos norte y sur del polígono). Asimismo, también se reconoce la sobrevaluación de los inmuebles para los usos corporativos y de oficinas respecto de los residenciales.

  La tierra no posee un valor en sí misma sino que este deviene de los atributos y cualidades que esta porta y que la hacen única e irreproducible. Dado que en esa condición de irreproductibilidad yace su valor; es, por lo tanto, en base a la desigualdad territorial que emerge el valor. Los cambios en las pautas culturales de consumo y reproducción del espacio urbano, en concordancia con el despliegue de dispositivos de seguridad, contribuyen a reducir la escala de la desigualdad, y con ello a diversificar más el territorio, propician la condición de irreproductibilidad de los lotes.
- La progresiva mercantilización de los bienes urbanos (como el fomento a la construcción de Universidades privadas en una zona que evidencia necesidades de jardines maternales y las escuelas públicas tienen vacantes insuficientes) o el cerramiento y privatización de espacios públicos (como el del Parque de los Patricios).
- Desde la construcción simbólica del espacio, también se observó la latencia del relato definido por los grupos sociales de mejor condición socio-económica, asentados en el sector norte, y que consideran que pasando el Parque es “tierra de nadie”.
- La nueva tipología de habitantes se corresponde con la de una clase media diferente a la que tradicionalmente habitó los reductos más prósperos del sur; es población más joven y con

un capital cultural diferente, más asociado a los pensamientos de la sociedad globalizada y moderna y también, con menos prejuicios respecto de la pobreza, la otredad y la inseguridad. Estas características le otorgan mayor facilidad para el desplazamiento y la movilidad al interior del territorio. Comienzan a transitar y circular por zonas que hace unos años permanecían desoladas, monopolizadas por la actividad de los transportes y por los viejos galpones en desuso. Pero, al tiempo en que circulan y transitan de otra manera el territorio inmediato en el que se encuentran, sus vinculaciones funcionales, su rutina y vida urbana se encuentra conectada a puntos más lejanos (dentro de la CABA e incluso, más allá de esta). A su vez, su consumo urbano dentro del Barrio del DT se encuentra mediado por los dispositivos de seguridad y control.

La segregación urbana constituye un objeto de estudio complejo y difuso, con aristas que remiten a elementos minúsculos presentes en el nivel de las relaciones sociales, así como estructurales propios de los modos de producción dominantes.

En la Ciudad se evidencian tendencias generales de elitización, verticalización y densificación a merced del retorno de las inversiones hacia la ciudad consolidada. Los centros urbanos y las zonas peri-centrales son vistas ahora como áreas de oportunidad para los negocios inmobiliarios y el desarrollo de corredores de modernidad y riqueza, siguiendo una lógica de crecimiento de tipo red, que entra en tensión con las estructuras socio-espaciales sectoriales (definida por el sentido norte – sur) y anulares existentes. Producto de este avance, en sintonía con los cambios en el régimen de acumulación, aumenta la complejidad del entramado urbano y crece la co-existencia (no siempre pacifica, no siempre conflictiva) de los diversos grupos sociales. Este solapamiento de estructuras da lugar a una progresiva fragmentación del territorio. Esto lleva a repensar la forma en que se verifica la desigualdad socio-territorial, atendiendo a diversas escalas:

Una podría estar dada por los polígonos de los Distritos Creativos y sus entornos inmediatos; que, ampliando la perspectiva hacia todo el sur porteño, llevaría a pensar cómo se articulan las nuevas dinámicas de los distritos con otras que preexisten en el territorio, como por ejemplo, las dinámicas de producción urbana en las villas de emergencia, asentamientos precarios o viviendas

ocupadas. Éstas últimas conciernen tipologías de vivienda informales que logran conformar cierta resistencia al avance de la renovación y mercantilización del espacio urbano (que eventualmente tendería a expulsarlos del barrio). Frente a este escenario, comienzan a operar los dispositivos de seguridad y control (cámaras de seguridad, la conjugación de 3 fuerzas policiales) que garantizan el orden y posibilitan el desarrollo de las inversiones y de las demás actividades de acumulación.

En conclusión, el análisis de las dinámicas actuales de renovación urbana pone de manifiesto que, con matices según las diversas zonas (en particular entre el este y el oeste), la tendencia es hacia el desarrollo desigual en escalas geográficas cada vez más reducidas. El sur se ve atravesado por el conflicto basado en la tensión entre dos formas de producción del hábitat antagónicas: una dominante (vinculada a la renovación urbana excluyente, la valorización inmobiliaria y el desarrollo de las actividades cuaternarias) y la otra, identificada con la recuperación del hábitat degradado, a partir de las políticas habitacionales que por iniciativa de los propios habitantes son impulsadas a desarrollarse.

Las diferencias entre los grupos sociales estarían dadas, más que por las diferencias de ingresos, por las pertenencias a diferentes sistemas articulados de dinámicas urbanas de producción y consumo (que responden a diferentes paradigmas de ciudad). Lejos de estar aislados, observan una interacción jerarquizada entre sí.

En la escala del plano, puede comprenderse como ese proceso de avance de dinámicas de renovación y mercantilización se asienta sobre las desigualdades previas, exacerbando las diferencias, valorizando las áreas de más valor, colonizando algunos sectores más degradados contiguos. Esto posibilitado por el despliegue de barreras, urbanas e imaginarias; viejas y nuevas.

Tal como fue señalado, al momento se trata solo de nuevas tendencias que podrían derivar en cambios en los patrones de segregación, de las cuales el resultado final depende de cuán eficaces y sostenibles a lo largo del tiempo resulten estos procesos de renovación urbana. Sin embargo, en función de los estudios realizados, una conclusión de esta investigación propone entender a las políticas de DC como un corolario de procesos estructurales e históricos que refuerzan estas tendencias de mercantilización y exclusión.

A partir del caso de estudio se observa que la creación del Distrito Tecnológico incentiva y refuerza las tendencias de producción de nuevas formas de desigualdad ya señaladas. Constituye

una estrategia de transferencia de ingresos hacia los desarrolladores, ya que no sólo promueve la construcción de nuevos bienes urbanos (como los edificios corporativos), sino que también sus potenciales demandas (definiendo actividades promovidas). A partir de éstas, termina de definirse una articulación de actores sociales que inciden directamente en los cambios en el entorno construido.

También es necesario reconocer que además de los elementos propios de la política, elementos de análisis contextuales en torno a los DC, hacen que estos resulten definitivamente exitosos. Aquí es donde la perspectiva multiescalar permite dar cuenta de la correspondencia entre los procesos locales y los fenómenos globales. Avanza una tendencia mundial hacia la financiarización del mercado inmobiliario que influye fuertemente en las formas de producción de la ciudad. Esto se vincula con la progresiva preponderancia de las ciudades y de sus entornos metropolitanos, en el marco que contexto global, con las soluciones de ajuste espacio-temporal que representan las inversiones inmobiliarias frente a las crisis de sobreacumulación, con el contexto mundial y local de desregulación de la economía, con el auge de las "ciudades creativas" como las estrategias de los gobiernos locales preferenciales de sus políticas urbanas.

Así como la estructuración socio-territorial del sur de la Ciudad se correspondió con los diferentes modelos de acumulación (agro-exportador, ISI y neoliberal), cabe preguntar si ¿Existe una vinculación entre los procesos de micro-segregación (que tendencialmente pudieron ser identificados) y el modo de acumulación basado en el patrón financiero en correspondencia con las tendencias de terciarización (real y ficticia) de la economía (que, en efecto, conllevan a patrones de desarrollo urbano "latinoamericanizados", con aumentos de los empleos precarios y centralización de la pobreza)?

HALLAZGOS QUE DEVIENEN EN NUEVOS INTERROGANTES. EL FUTURO DE LOS DISTRITOS CREATIVOS Y DE LAS TRANSFORMACIONES SOCIO-TERRITORIALES EN EL SUR PORTEÑO

Dentro del campo de estudio de las transformaciones socio-territoriales, las diferentes estrategias y metodologías empleadas en la presente investigación han supuesto un énfasis en variados aspectos del fenómeno urbano. Por ejemplo, en tanto los mapas sociales para la Ciudad

han permitido verificar la estructura socio-espacial vigente en la ciudad, con sus patrones de diferenciación en sentido norte – sur y centro- periferia; los abordajes cualitativos vinculados al estudio de caso han permitido captar tendencias que eventualmente podrían conllevar a cambios sobre los patrones tradicionales de la segregación. Será, por lo tanto, un desafío en futuras investigaciones (cuando el proceso de renovación urbana se halle más consolidado) determinar en qué medida se verifican cambios en dichos patrones siguiendo estrategias de abordaje cuantitativas.

La investigación aquí presentada finalizó en diciembre de 2015. Momento que, a razón de las últimas elecciones presidenciales, terminó por marcar un clivaje en los lineamientos básicos de la política macro-económica y de redistribución de ingresos. A su vez, este momento coincidió con uno mayor, de reestructuración neoliberal a nivel de la región latinoamericana (con algunas excepciones). Es por ello que, en cuanto a las tendencias de expansión temporal y espacial de los cambios identificados (cómo se proyectan las reestructuraciones en el resto del sur porteño y en un futuro), a juzgar por el nuevo escenario político e ideológico, se presume que las tendencias hasta aquí identificadas continuarán su trayectoria y se irán consolidando aún más. Nuevamente, afirmar sobre estas presunciones requerirá de posteriores investigaciones complementarias.

La política de distritos se presenta como una nueva instancia de representación en el territorio (y ejercicio de la gubernamentalidad allí), desconociendo y contraponiendo los arreglos institucionales vigentes (como las Comunas). Esto cobra relevancia cuando los distritos en el sur, tal como fuera señalado, abarcan más del 62% de la superficie y cuando el GCBA prevé la conformación de nuevos distritos en otras zonas, como Mataderos. Esto lleva a repensar el diseño de la política, dado que a la luz de los nuevos desarrollos, el fomento de la economía creativa comienza a verse desplazado por el mero objetivo de crear distritos (más allá de las características de la actividad económica que allí se busque promover). Es decir, el método se antepone al fin. En este sentido, desde fines de 2015 los “Distritos Creativos” asumen una denominación más general como de “Distritos Económicos”, dando lugar a dos situaciones:

En primer lugar, se amplían las actividades económicas consideradas estratégicas por parte del GCBA. A las creativas (que, como fue advertido en el capítulo 4, requieren de capital humano con una formación particular) se les adicionan actividades de menor valor agregado o más

próximas a la economía tradicional, que por su parte también acceden a los beneficios fiscales. En segundo lugar, en su conjunto, las diversas exenciones componen una decisión política de asignar recursos a los actores económicos (que se ven cada vez más exentos del pago de impuestos), con la consecuencia que esto trae frente a la dinamización del mercado inmobiliario.

Como fue advertido en reiteradas ocasiones el sur porteño engloba un conjunto de heterogeneidades propias de la geografía física, los procesos de urbanización, las tradiciones productivas y las trayectorias migratorias, entre otros aspectos. De las diversas características se deducirán impactos diferenciales. Corresponde, por tanto, concluir que las iniciativas de revitalización, así como los diversos proyectos de Distritos Creativos que el GCBA busque implementar, asumirán características particulares en cada caso. También corresponderá a estudios posteriores determinar en qué medida el sur porteño es atravesado por procesos comunes; y cómo y por qué, observan circunstancias específicas. No obstante, el presente trabajo sienta las bases para comprender los lineamientos generales sobre los que el GCBA impulsa el proceso de renovación a partir de los DC.

Una primera diferenciación se establece por el tipo de actividad económica promovida. A este respecto, el DT engloba el sector de mayor rentabilidad, dinamismo y formalidad dentro de la economía creativa y, por lo tanto, el que mejor responde a una política de incentivos fiscales. Por su parte, el Distrito del Deporte ni siquiera involucra una actividad creativa en sentido estricto (como se especificó, conforma el subgrupo de las "industrias híbridas"). Pero fundamentalmente las diversas trayectorias responden más a las características socio- territoriales particulares de las áreas que componen el sur. Por ejemplo, los barrios que integran la comuna 8, al momento no observan evidencias físicas de renovación urbana de las características e intensidad de la comuna 4, con lo cual las estrategias para llevar adelante el Distrito del Deporte seguirán una trayectoria diferente a las del Tecnológico. El perfil del suelo, asociado más fuertemente a la actividad industrial y con una trama urbana irregular, ha incidido, entre otros factores, a desincentivar la explotación inmobiliaria. Volviendo sobre algunos de los datos mencionados, la actual estructuración interna de Villa Lugano y Villa Riachuelo es tributaria de los factores históricos que contribuyeron a su conformación (como el Bañado de Flores y la Quema), de las obras de rehabilitación y saneamiento de la década del sesenta y setenta (incluyendo la localización de

grandes conjuntos residenciales) y de los usos prescriptos por la normativa urbana, configurando una zona predominantemente intersticial en las que coexisten espacios desarticulados y fragmentados, a pesar de la continuidad física que puede existir entre ellos. También responde a ello la influencia de la Cuenca Matanza-Riachuelo y de las políticas urbanas sobre la zona que han tenido las sucesivas gestiones (nacionales y locales). Por su parte, Lugano fue, desde sus orígenes, predominantemente industrial. Estas características definen un perfil específico en el sudoeste y conllevan a la adopción de un proceso de renovación urbana muy distintivo, caracterizado por los establecimientos de gran envergadura. Frente a ello, la estrategia para impulsar el Distrito Tecnológico y atraer la inversión de capitales privados en la zona implicó la asociación de este Distrito a la realización de una competencia multideportiva internacional, como los Juegos Olímpicos de la Juventud de 2018. El GCBA postuló a la Ciudad de Buenos Aires como sede para la realización de dicho evento, comprometió una serie de obras de infraestructura y definió el polígono del Distrito del Deporte como el área de localización de la nueva Villa Olímpica. Consecuentemente, en los próximos años el sudoeste porteño también se verá incluido dentro del proceso de transformación socio-territorial y amerita ser estudiado. Los hallazgos de la presente investigación en relación al Distrito del Deporte esperan aportar claves de análisis para ello: las nuevas dinámicas urbanas, el entramado de actores, las instancias de generación de consenso; en definitiva, la conformación de una nueva *regionalidad*.

En cuanto al impacto que las tendencias de renovación ejerzan sobre las lógicas de segregación urbana, también es necesario recordar que la dinámica de acumulación capitalista se realiza de manera particular dependiendo del tiempo y el espacio. Al fijar como punto de partida las heterogeneidades existentes en la zona, los elementos que componen la teoría del desarrollo geográfico desigual también operan de manera diversa. Por ilustrar un aspecto, podría pensarse en las resistencias de los habitantes residentes en los conventillos y hoteles del Barrio de la Boca frente a los desalojos que impulsa el gobierno local (motorizados por el avance de la renovación iniciado varios años atrás y que se vio agudizado tras la creación del Distrito de las Artes). En este caso, contrariamente a lo sucedido en el DT, sería necesario ponderar la dimensión de la lucha social como elemento de análisis del desarrollo geográfico desigual que se despliega en la zona.

A su vez, esta clave de análisis resulta válida para comprender las trayectorias de las nuevas lógicas de desigualdad en general para todo el sur porteño. Por ejemplo, las resistencias populares en Barracas al proyecto de creación del Centro Cívico y las oposiciones en la Legislatura porteña a la aprobación de la ley de creación del Distrito BIO, dieron como consecuencia la posterior concentración de ambas propuestas en la zona del DT (Tal como señaló el funcionario respecto del Distrito BIO: "*remontamos el barrilete y lo pusimos acá [en alusión al DT]*"). En este sentido, la dinámica del conflicto y la lucha social (ya sea por su presencia o su ausencia) representa un aspecto relevante cara comprender la trayectoria de la desigualdad.

Por último, restan algunas reflexiones finales respecto de las consecuencias sociales de estas transformaciones socio-territoriales, y sobre cómo los tendenciales cambios identificados sobre la segregación urbana inciden sobre las condiciones de integración social en la Ciudad.

La promoción de estas nuevas actividades económicas efectivamente viene dinamizando el tejido urbano del sur de la ciudad. De manera fragmentada y con diferentes niveles de éxito según el tipo de actividad promovida y las condiciones preexistentes del territorio, se estima que el entorno construido del sur porteño se irá modificando a futuro, conforme avancen las inversiones. A la luz de los resultados alcanzados en el polígono del DT, se ha corroborado una mejora del espacio público, un incremento del flujo de personas, una modificación de las tipologías de bares y restaurantes de la zona, etc. No obstante, cabe preguntarse quiénes se benefician con estas mejoras y de qué manera impactan estos cambios sobre la población residente, entendiendo que esta última no compone un grupo indivisible y homogéneo. Frente a los planes de desarrollo urbano que proponen el fomento del mercado inmobiliario como solución a los problemas de desequilibrio territoriales del sur respecto al norte, cabe preguntarse: ¿Son efectivos para dar respuesta a los problemas habitacionales de quienes no tienen posibilidad de acceso a los bienes urbanos por la vía del mercado?

Los objetivos de desarrollo urbano de la política de DC se han fundamentado en la búsqueda de promoción de cierta mixtura social y de usos, operando en ello supuestos similares a los de la teoría del derrame. Según estos planteos, la coexistencia de los diversos grupos socio-económicos en el territorio contribuiría a la mutua interacción y el espacio público operaría como ámbito de socialización, promotor de integración social.

Sin embargo, a la luz del caso del DT, el problema de equidad en la ciudad no parecería resolverse con el avance de las lógicas de acumulación capitalista, la construcción y la mercantilización del suelo urbano. Tampoco el eje del problema de integración social urbana radica en los valores diferenciales entre el norte y el sur de la ciudad; como, tampoco, su solución estaría dada por la reducción de esta diferencia. Las diferencias sociales son constitutivas a las relaciones de producción capitalista, por lo tanto, según esta mirada las políticas de promoción de mixtura social (ya sea mediante estrategias de revitalización de áreas degradadas como de promoción de viviendas sociales en zonas de rentas elevadas) no estarían resolviendo los problemas de integración social. En el caso de estudio, estos estarían dados por el predominio de las lógicas privatistas sobre el espacio urbano; por la ausencia por parte del gobierno local de estrategias para contrarrestar y garantizar la permanencia de los sectores que históricamente habitaron la zona. No se hacen presentes iniciativas de recuperación de plusvalías, exención de ABL, asistencia para la regularización dominial y catastral de los terrenos y entrega de títulos de propiedad, construcción de vivienda social, o políticas de congelamiento de alquileres. Correspondería, por lo tanto, marcar ciertos matices frente a las ideas que entienden el problema de la integración social urbana como un problema de segregación socio-territorial. Las cercanías espaciales entre las diferencias sociales no bastan para revertir la desigualdad social, solo la complejizan espacialmente.

BIBLIOGRAFÍA

Abba, A., Goicoechea, M. E., Furlong, L., Susini, S. y Laborda, M. (2015a). 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. *En* Vidal – Koppmann, S. (Comp.) *Metrópolis en mutación*. CABA: Café de las Ciudades.

Abba, A., Furlong, L., Susini, S. y Laborda, M. (2015b). Últimas imágenes del naufragio. Entre un decadente formato igualitario de ciudad y una urbe selectiva emergente. *En Schteingart, M. y Pírez, P (Coord.) Dos grandes metrópolis latinoamericanas: Ciudad de México y Buenos Aires. Una perspectiva comparativa.* Ciudad de México: El colegio de México.

Aglietta, M. (1979). *Regulación y crisis del capitalismo. La experiencia de los Estados Unidos.* Madrid: Siglo XXI.

Ainstein, L. (2001). Estructura urbana y accesibilidad social a servicios de transporte: el caso del aglomerado Buenos Aires. *En VI Congreso Internacional del CLAD sobre reforma del Estado y de la Administración Publica*. Buenos Aires, Noviembre de 2001.

------- (2006). La desintegración de los Grandes Aglomerados y las condiciones de su organización institucional. El caso Buenos Aires. *En 42nd Iso CaRP Congress*. Recuperado de: http://www.econ.uba.ar/www/institutos/economia/ceped/publicaciones/2006/Aintein_La%20Desintegracion%20de%20los%20Grandes%20Aglomerados.pdf

Alberti, G. y Jaite, D. (2005). *Desde Abajo. Estrategias para la internacionalización de las pequeñas y medianas empresas entre Italia y Argentina*. Buenos Aires: Bononiae Libris (UNIBO).

Álvarez de Celis, F. (2003). *El sur en la ciudad de Buenos Aires: caracterización económica territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Mataderos*. (Cuadernos de Trabajo del CEDEM, N° *6).* Buenos Aires: Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) – GCBA.

------- (2005). *Cambios de normativa, renta y usos del suelo en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires. La tensión entre los usos residencial e industrial* (Tesis de Maestría no publicada). Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires.

Armus, D. (2000). El descubrimiento de la enfermedad como problema social. *En Lobato (Dir.) El progreso, la modernización y sus límites (1880-1916)*. Buenos Aires: Sudamericana.

Arqueros Mejica, S., Calderón, C., Jauri, N., Ramos, J., Vitale, P. y Yacovino, P. (2011). Apuntes sobre la cuestión villera en la ciudad de Buenos Aires. *Revista Herramienta*, 48. Disponible en: http://www.herramienta.com.ar/revista-herramienta-n-48/apuntes-sobre-la-cuestion-villera-en-la-ciudad-de-buenos-aires [05-08-2015]

Arqueros Mejica, S., Calderón, C., Jauri, N., Ramos, J., Vitale, P., Yacovino, P. (2011). Territorios y expedientes. Cuatro casos de intervenciones judiciales en villas de Buenos Aires. En *IV Encuentro Internacional de Políticas Públicas y Trabajo Social. Aportes para la reconstrucción de lo público.* Facultad de Ciencias Sociales de la UBA, Buenos Aires

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.

Arroyo, D. (2006). *El desarrollo Local como eje de la Política Social*. Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Social de la Nación Argentina y PNUD.

Ascher, F. (2001). *Los nuevos principios del urbanismo.* Madrid: Edición Alianza.

Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *En Urban Studies*, (37) 1, 149-165.

Baer, L. (2008). Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000, En proyección. Ordenamiento territorial en Argentina (en línea), *(2)* 5. *Recuperado de:* bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/3256/baerproyeccion5.pdf

------- (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana. Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. En Revista Iberoamericana de Urbanismo (riURB), 8, 43-58.

Bähr, J y Mertins, G. (julio-diciembre, 1983). Un modelo de la diferenciación socio-espacial de las metrópolis de América Latina. En *Revista Geográfica,* 98, 23-29.

Ballent, A. (1999). La Operación Territorial Ezeiza (1944-1955). *Seminarios de Crítica* N° 72 *del Instituto de arte americano y investigaciones estéticas, FADU – UBA (en línea)*. Recuperado de: http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0072.pdf

------- (2005). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo. Buenos Aires, 1943-1955.* Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes (Colección Las ciudades y las ideas).

Barattini, M. (2009). El trabajo precario en la era de la globalización ¿Es posible la organización? *Polis. En Revista de la Universidad Bolivariana*, (8)24, 17-37.

Bauman, Z. (1999). *La globalización. Consecuencias humanas.* Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

------- (2002). *Modernidad líquida*. Buenos Aires: Fondo de cultura económica.

Bayona, J. (2007). La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona ¿Una segregación fragmentada? En *Scripta Nova (en línea), (11)* 235. Recuperado de: http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-235.htm

Becattini G. (1989). Riflessione sul distretto industriale marshalliano come concetto económico. *En Stato e mercato*, 25, 111-128.

------- (1991). Il distretto industriale marshalliano come concetto socio-economico. En *Becattini, Pyke y Sengerberger (eds.) Distretti industriali e cooperazione fra le imprese*. Studi e informazioni. Italia: Banca Toscana Quaderni.

------- (1995/96). I sistemi locali nello sviluppo economico italiano e nella sua interpretazione. En *Sviluppo locale*, 2(3), 5-25.

Beccaria, L. y Groisman, F. (2008). Informalidad y pobreza en Argentina. En *Investigación Económica, (LXVII)* 266, 135-169.
Recuperado de: http://www.redalyc.org/pdf/601/60126605.pdf.

Beck, U. (1998). *¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización*. Buenos Aires: Editorial Paidos.

Bekerman, M. y Rikap C. (2011). *Caracterización de las necesidades de los micro-emprendimientos pobres de la Ciudad de Buenos Aires. El caso de los prestatarios de AVANZAR* (Documentos de Trabajo N° 21). Buenos Aires: CENES – UBA.

Belmar Castro, C. (2014). Revisión de la Literatura sobre Knowledge Spillovers y sus efectos sobre la Productividad de las Firmas. En *Ciudades Competitivas*. Recuperado de: http://www.ciudadescompetitivas.org/page55.html

Belussi, F. (2004). In Search of a Useful Theory of Spatial Clustering. *En DRUID Summer Conference*, Elsinore, Dinamarca.

Recuperado de: http://www2.druid.dk/conferences/viewpaper.php?id=2388&cf=16
Bercovich, A. (23/11/2010) El macrismo impulsa un subsidio millonario y retroactivo a Roggio por tender fibra óptica. *En CADIEEL* (en línea). Recuperado de http://www.cadieel.org.ar/esp/nota.php?idContenido=8639 [Consultado el 09/09/2016]
Berman, M. (1989). *Todo lo solido se desvanece en el aire*. Siglo XXI: Buenos Aires. [Versión original de 1982].
Berry, B. J. L. (1964). Approaches to Regional Analysis: A Synthesis. *En Annals of theAssociation of American Geographers*, 54, 2-11.
Blanco, J. (2006). Localización industrial y circulación en el marco de las transformaciones territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *52º Congreso Internacional de Americanistas*. Sevilla. Recuperado de: http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo/ptt/BlancoSevilla2006.pdf
Blaustein, E. (2001). *Prohibido Vivir aquí. Una historia de los planes de erradicación de villas de la última dictadura.* Buenos Aires: Comisión Municipal de la Vivienda, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
Bond, S. y Parker, W. (2000). The components of density and the dimensions of residential segregation. *Population Research and Population Policy*, 19(6). Disponible en: https://www.jstor.org/stable/40230287?seq=1#page_scan_tab_contents
Borges, J. L. (2001). El Sur. En *Ficciones (82-85).* Madrid: El Mundo. Recuperado de: https://lahistoriadeldia.files.wordpress.com/2015/11/borges-jorge-ficciones.pdf [Publicación original de 1941].
Borja, J. (2011). *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
Borja, J. y Castells, M. (1999). La ciudad multicultural. En *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus.
Bourdieu, P. (1997). *Razones prácticas sobre teoría de la acción*. Barcelona: Anagrama. [Documentación original de 1994]. Recuperado de: http://epistemh.pbworks.com/f/9.%2BBourdieu%2BRazones%2BPr%C3%A1cticas.pdf
------- (2013). *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de cultura económica. [Documento original de 1993].
Boy, M. (2012). Adultos que viven en la calle: políticas públicas, usos y estrategias en torno a la ciudad. Buenos Aires, 1997-2011 (tesis de doctorado no publicada), Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
Boy, M., Marcús, J., Perelman, M. D. (mayo/agosto, 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. En *Estudios Demográficos y Urbanos, 30(2),* 369-404.
Boy, M. y Perelman, M.D. (Abril/Junio 2008). Los Sin Techo de Buenos Aires. En *Ciudades 78.* Puebla: RNIU.
Bravo, M. (1917). *La ciudad libre*. Buenos Aires: Ferro y Gnoatto.
Brenner, N. (2003). La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del estado en la Europa occidental post-fordista. En *EURE (Santiago), 29 (86),* 5-35.
------ (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. En *Revista Nueva Sociedad, 243,* 38-66.
Briano, L. E., Fritzsche, F. y Vio, M. (Mayo 2003). El lugar de la industria. Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, XXIX (86), 109-135. Recuperado

de: http://www.littec.ungs.edu.ar/pdfespa%F1ol/DT%2005-2003%20Briano-Friztsche-Vio.pdf

Brooks, D. (2002). *Bobos en el paraíso (ni hippies ni yuppies; un retrato de la nueva clase triunfadora).* Barcelona: Random House Mondidari.

Burgess, R (2009). Violencia y ciudad fragmentada. *En Ana Falú (Ed) Mujeres en la ciudad. De violencias y derechos*. Red Mujer y Hábitat de América Latina. Ediciones SUR: Chile. Recuperado de: http://192.64.74.193/genera/newsite/images/cdrdocuments/publicaciones/libro_mujeres_en_la_ciudad.pdf

Buzai, G. (2003). *Mapas sociales urbanos*. Buenos Aires: Editorial Lugares.

-------- (2015). El mapa social de la ciudad de Luján en 1991, 2001 y 2010. Un modelo espacial consolidado. En *Revista Argentina como Geografía*, 1, 116-129.

Cacciatore, O. (1993). *Solo los hechos*. Buenos Aires: Ed. Metáfora.

Capel, H. (2007). El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado "Modelo Barcelona". En *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XI (233). Recuperado de http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn233.

Caprón, G. y González Arellano, S. (junio 2006). Las escalas de la segregación y de la fragmentación Urbana Trace. *Travaux et Recherchesdans les Amériques du Centre*, 49, 65-75.

Carlos, A. F. A. (Mayo 2008). De la geografía de la acumulación a la geografía de la reproducción: un diálogo con Harvey. En *X coloquio internacional de Geocrítica*. Universidad de Barcelona, Barcelona.

-------- (2014). La ciudad como privación y la reapropiación de lo urbano como ejercicio de ciudadanía. *En Revista Scripta Nova, (XVIII) 493.*

Carman, M. (2003-2004). La ciudad visible y la ciudad invisible: el surgimiento de las casas tomadas en buenos aires. En *Población y Sociedad*, 10/11, 71-108.

------- (2006) *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel.* Buenos Aires: Editorial Paidós.

Carman, M.; Vieira, N. y Segura, R. (2013). Antropología, diferencia y segregación urbana. En *María Carman, Neiva Vieira da Cunha y Ramiro Segura (Coord.) Segregación y diferencia en la ciudad* (pp. 11-36). Quito: FLACSO (Sede Ecuador), Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO) y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Carrión, F. (2001). *La ciudad construida, Urbanismo en América Latina.* Quito: FLACSO.

------ (Abril 2015). Inclusión Urbana (Conferencia). *En Jornadas Ugycamba FADU-UBA: Hacia nuevos paradigmas de políticas de hábitat. El derecho a la ciudad*. FADU – UBA, Buenos Aires, Argentina.

Castells, M. (1982). *La cuestión urbana*. Ciudad de México: Siglo XXI [Documento original de 1972].

------- (1995). *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano*. Madrid: Alianza Editorial.

Cattaneo Pineda, R. A. (Septiembre 2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? *Eure, (37)*, 112, 5-22.
Recuperado de: http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19619852001

Cerrutti, G (2010*) El pibe. Negocios, intrigas y secretos de Mauricio Macri, el hombre que quiere ser presidente.* Buenos Aires: Planeta.

Chiozza, E. M. (1983). La integración del gran buenos aires. *En Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) Buenos Aires: Historia de cuatro siglos,* Vol. II. Buenos Aires: Abril.

Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. En *EURE, 15 (76).*

------ (2009). Buenos Aires: una metrópolis postsocial en el contexto de la economía global. En Pírez, P (Ed.) *Buenos Aires, la formación del presente.* Quito: OLACHI.

Ciccolella, P. y Lucioni, N. (2005). La ciudad corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *De Mattos, C. et al.* (Ed) *Gobernanza, Competitividad y Redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI (*pp. 185-209). Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile.

Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2008). Metrópolis latinoamericanas: fragilidad del Estado, proyecto hegemónico y demandas ciudadanas: Algunas reflexiones a partir del caso de Buenos Aires. *Cuadernos del CENDES*, 25(69), 47-68.

------ (2009a). Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. En Poggiese, H. y Cohen Egler, T. (Comp.) *Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática.* Buenos Aires: CLACSO.

------ (2009b). Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires. En *Centro-h*, 3, 91-101.

Ciccolella, P. y Vecslir, L. (2010). Nuevos espacios del terciario y transformación metropolitana en Buenos Aires. *En XI Seminario Internacional de la Red de Investigadores en Globalización y Territorio, Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza, Argentina.*

Clichevsky, N. (1999). Tierra Vacante en Ciudades Latinoamericanas. Situación Actual y Propuestas para su Utilización. El Caso de Buenos Aires, Argentina. Informe de Investigación. Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: http://www.lincolninst.edu/pubs/380_La-tierra-vacante-en-Am%C3%A9rica-Latina

------- (Octubre 2000). Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación. *Serie Medio ambiente y desarrollo*. Santiago de Chile: División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, CEPAL – ECLAC. Recuperado de: http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5712/1/S00100859_es.pdf

------- (Octubre 2007). La tierra vacante revisitada. Elementos explicativos y potencialidades de utilización. *Cuaderno Urbano, Espacio, cultura, sociedad*, 6,195-220.

Cohen, N. y Rojas, G. (2011) Las tipologías y sus aportes a las teorías y la producción de datos. *En Revista Latinoamericana de Metodología de la Investigación Social, 1, 1, p. 36-46.*

Connolly, P. (2005). Tipos de poblamiento en la Ciudad de México (*Serie Metodología del Observatorio Urbano de la Ciudad de México).* México: Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco. Recuperado de: http://www.ocim.azc.uam.mx/OCIM-SIG%20ABRIL/poblamiento.pdf

Coraggio, J. L. (2004). *La gente o el capital. Desarrollo Local y Economía del Trabajo*. Espacio Editorial, Buenos Aires.

Corti, M. (Agosto de 2007). 20 Ideas, 20 años. La prehistoria de una Buenos Aires fragmentada. Café de las Ciudades, (6)58. Recuperado de: http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitecturayplanes_58.htm

Cosacov, N., Di Virgilio, M.M., Gil, A., Gil y de Anso, M. A., Guevara, T., Imori, M., …, Vitale, P. (2011). Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo (*Documentos de Trabajo N° 56)*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani – UBA.

Coulomb, R. y Duhau, E. (Coord.) (1993). *Dinámica urbana y procesos socio – políticos.* Mexico: Universidad Autónoma Metropolitana. Recuperado de: https://www.academia.edu/17073943/DINAMICA_URBANA_Y_PROCESOS_SOCIO_-POLITICOS_Lecturas_de_actualizaci%C3%B3n_sobre_la_Ciudad_de_M%C3%A9xico

Cravino, M. C. (2008). *Vivir en la villa. Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*. Los polvorines: UNGS.

Cutolo, V. (1996). *Historia de los barrios de Buenos Aires*. Buenos Aires: Editorial Elche.

Cuenya, B. (2011). Grandes Proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. En *Cuad. Metrópoli*, *(13)* 25, 185-212.

Cuenya, B. y Corral, M. (2010). Empresarialismo y grandes proyectos urbanos: El modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. En *XI Seminario Internacional de la Red de Investigadores en Globalización y Territorio*, Mendoza, Argentina.

Daher, A. (2013). Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de geografía Norte Grande*, *(56),* 7-30. Recuperado de: https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002

Damill, M. y Frenkel, R. (2006). El mercado de trabajo argentino en la globalización financiera, *Revista de la CEPAL,* 88, 109-132. Recuperado de: http://www.itf.org.ar/pdf/documentos/12-2006.pdf

De la Torre, L. (1983). *L*a ciudad residual*. En Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) Buenos Aires: Historia de cuatro siglos,* Vol. II. Buenos Aires: Ariel.

De Mattos, C. (2007). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *En Geraiges de Lemos, Arroyo y Silveira (Eds) América Latina: cidade, campo e turismo* (41-73). San Pablo: CLACSO.

------ (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. Hacia una nueva forma urbana. *En De Mattos, C (Ed.) Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*, OLACHI: Quito.

------ (2013). Globalización financiera, dinámica inmobiliaria y mercantilización del desarrollo urbano. (*Informe de Avance, II fase. Versión preliminar*). Santiago: Proyecto FONDECYT 1.110.387. Recuperado de: https://issuu.com/hansandrekubatsarria/docs/de_mattos__c._-_globalizaci__n_fina

------ (2015). Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina. Santiago: RIL editores – Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

Díaz, M. P.; Ferme, D. N. y Raspall, N. (2011). Proyectos de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios. *En Lencioni, Vidal-Koppmann, Hidalgo y Pereira (Eds*.) *Transformaciones socio-territoriales en las metrópolis de Buenos Aires, San Pablo y Santiago,* San Pablo. San Pablo: FAUUSP.

Díaz, M.P. y Goicoechea, M.E. (2012). Procesos de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires y su impacto socio-ambiental. *En Orduna (Ed.) Movilidad y Pobreza. Una prioridad para el Área Metropolitana de Buenos Aires.* Buenos Aires: CETAM- FADU – UBA.

Díaz Orueta, F., Lourés, M., Rodríguez, C. y Devalle, V. (2003). Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. En *REIS revista española de investigaciones sociológicas*, *(3)*103, 159-185.

Díaz Parra, I. y Rabasco Pozuelo, P. (2013). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuaderno Geográficos de la Universidad de Granada, (52)* 2, 99-118.

Díaz Parra, I. (2014). El regreso a la ciudad consolidada. En *Revista Ciudades. Análisis de coyuntura, teoría e historia urbana, 103*, 25-32.

Di Virgilio, M. (2008). La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes de San Telmo y Barracas. *En Herzer (Comp.) Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires.* Buenos Aires: Espacio Editorial.

Di Virgilio, M., Herzer, H., Merlinsky G. y Rodríguez, M.C., (Comp.)(2011). *La cuestión urbana interrogada transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentin*a. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Di Virgilio, M. Gil, A., Perea, C., Vitale, P., Ostuni, F. (julio/diciembre 2010). La ciudad al sur de la ciudad: historia socio-urbana de los barrios Villa Lugano y Villa Riachuelo. En *Cuadernos de vivienda y urbanismo, (3)* 6.

Di Virgilio, M y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En *Revista Estudios Sociales Contemporáneos, (11), 12-23.*

Di Virgilio, M. y Rodríguez, M.C. (Noviembre de 2013). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. En *Seminário Internacional A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos*, Rio de Janeiro, Brasil.

Di Virgilio M. y Vio M. (2009). *La Geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires* (Versión preliminar). Texas: Latin Américan Housing Network. Recuperado de: http://www.lahn.utexas.org/Case%20Study%20Cties/Innerburb/BA/UrbanizacionAMBA.pdf

Donzelot, J. (2012) *¿Hacia una nueva ciudadanía urbana? La ciudad y la igualdad de oportunidades que retoma estas cuestiones*. Colección Claves. Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.

Dot Jutgla, E., Casellas, A. y Pallares- Barbera, M. (2010). Gentrificación productiva en Barcelona: efectos del nuevo espacio económico. En *IV Jornadas de geografía económica*, León, España.

Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. En *Nueva Sociedad*, 243, 79-91.

Duncan, O. D. y Schnore, L.F. (1959). Perspectivas cultural, conductista y ecológica en el estudio de la organización social. En *American Sociological Review, 63-93.* Recuperado de: http://www.reis.cis.es/REIS/PDF/REIS_063_11.pdf

Durkheim, E. (1912). *Las formas elementales de la vida religiosa*. México: Colofón. Recuperado de: http://www.arnaldomartinez.net/sociologia/durkheim_Las_formas.pdf

Elias, N. y Scotson, J. L. (2000). *Os Estabelecidos e os Outsiders: Sociologia das Relações de Poder a partir de uma Pequena Comunidade*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar.

Etulain, J. C. (2008). ¿Gestión promocional o privatización de la gestión urbanística? Proyecto Urbano Puerto Madero, Buenos Aires – Argentina. En *Revista Bitácora Urbano Territorial*, *(12)* 1.

Esping Andersen, G. (1993). *Los tres mundos del Estado del Bienestar*. Valencia: Edicions Alfons el Magnanim.

Fachelli, S., Goicoechea, M. E. y López-Roldán, P. (2015). Trazando el mapa social de Buenos Aires: dos décadas de cambios en la Ciudad*. En Población de Buenos Aires, 12 (21), 7-39.* Buenos Aires: Dirección General de Estadísticas y Censos, Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Féliz, M. y López, E. (2012). *¿Modelo nacional-popular o nueva etapa en el desarrollo capitalista?* Buenos Aires: El Colectivo y Ediciones Herramienta (Colección Cascotazos).

Fernández Gonzáles, M. (2012) Matar al chino. (Tesis de doctorado no publicada). Universidad de Barcelona, Barcelona. Recuperado de: bookcamping.cc/descarga/matar-al-chino.pdf

Ferrer, A. (1998). América Latina y la globalización. En *Revista de la CEPAL*, Número extraordinario. Recuperado de: www.cepal.org/publicaciones/xml/9/19379/ferer.htm

Finquelievich, S. (1998). Entre la cápsula y el planeta: la transformación de los espacios en la era de la telemática. En *Finquelievich y Schiavo (comp.) La ciudad y sus TICs*. *Tecnologías de Informaicón y Comunicación.* Quilmes: Universidad Nacional de Quilmes.

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life.* Nueva York: Basic Books.

Foucault, M. (2006). *Seguridad, Territorio y Población.* Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica [Edición original en francés, 1977-1978].

Fraser, N. (2003). ¿De la disciplina hacia la flexibilización? Releyendo a Foucault bajo la sombra de la globalización. En *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, *(XLVI)* 187, 15-33.

Friedman, M. (1962). *Capitalism and Freedom*. Chicago: University of Chicago Press.

Fritzsche F. y Vio M. (2000). Especialización y diversificación industrial en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *EURE* (Santiago), 26 (79), 25-45.

Fujita, M., Krugman, P. y Venables, A. (2000). *Economía espacial, Las ciudades, las regiones y el comercio internacional*. Barcelona: Ariel [Edición original en inglés, 1999].

Gaggero, A. y Nemiña, P. (Agosto, 2014). Liberalización y dolarización de las prácticas financieras de los sectores medios en Argentina. El caso del mercado inmobiliario durante la última dictadura militar. En *IV Seminario - Taller de Investigación sobre Clases Medias*. IDES, Buenos Aires, Argentina.
Recuperado de: http://saberesdeestado.ides.org.ar/files/2014/08/Gaggero-Nemina_La-vivienda-como-inversion.pdf

Galasso, N. (2015). *Mauricio Macri. La vuelta al pasado*. Buenos Aires: Colihue

Gambina, J. (2012). Los temas económicos a comienzos del 2012. En *Revista Rebelión, 6.*

Gambina, J. (23 de enero de 2012). Los temas económicos a comienzos del 2012. *En Aporrea.* Recuperado de: http://www.aporrea.org/internacionales/a137280.html

García, L. I. (Octubre 2013). Políticas de Desarrollo Territorial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre 1996 y 2006: La experiencia de la Subsecretaría de Desarrollo Regional-Sustentable (1999-2001). En *Realidad Económica, 278*, 103-129.

García Puga, A. (2013). *Historia del desarrollo normativo de la Ciudad de Buenos Aires*. CPAU. Recuperado de: http://www.cpau.org/media/capacitacion/2013/herramientas_normativas/breve_historia_codigos_2013.pdf

Gerchunoff, P. y Llach, L. (1998). *El ciclo de la ilusión y el desencanto. Un siglo de políticas económicas argentinas*. Buenos Aires: Ariel.

Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Londres: McGibbon and Kee.

Goicoechea, M.E. (2012). Industrias TIC y nuevos aglomerados productivos en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito tecnológico de Parque Patricios. En *9° Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*, San Miguel de Tucumán.

------- (2012). Polarización Social del mercado laboral en la Ciudad de Buenos Aires entre 1990 y 2010. *En Primer Seminario Internacional sobre Territorio, Desarrollo Sostenible, Luchas Sociales y Ciudadanía*, Universidad Nacional de Villa María. Córdoba, Argentina.

------- (2014). La ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico Parque Patricios. *En Revista Quid 16, 4, 161-185.*

------- (2011). Nuevos procesos de segmentación territorial y nuevas formas de vulnerabilidad social en zona norte de Ciudad de Buenos Aires. En *Lencioni, Vidal-Koppmann, Hidalgo y Pereira (eds.) Transformacoes socio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, Sao Paulo e Santiago*. San Pablo: Facultad de Arquitectura e Urbanismo Universidad de Sao Paulo.

Goldemberg, J., Fisherman, J. y Torres, H. (Agosto 1967). Déficit habitacional y tendencias ecológicas en la ciudad de Buenos Aires. *Revista SUMMA*, 9, 61-64.

Gómez Schettini, M. (2014). Ciudades para armar: Las políticas de cultura y renovación urbana del gobierno local en la construcción de la marca en una ciudad renovada. En *Revista Sociedad. Facultad de Ciencias Sociales – UBA*, 33, 209-226.

Gómez Schettini, M., Almirón, A. y González Bracco, M. (2011). La cultura como recurso turístico de las ciudades: El caso de la patrimonialización del tango en Buenos Aires, Argentina. En *Estudios y perspectivas en turismo*, 20(5), 1027-1046.

Gorelik, A. (2004). *La grilla y el parque: espacio público y cultura urbana en Buenos Aires.* Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes.

------- (2013). *Miradas sobre buenos aires. Historia cultural y crítica urbana.* Buenos Aires: Siglo XXI.

Greenstein, R., Sabatini, F. & Smolka, M. (2000). Segregación espacial urbana: fuerzas, consecuencias y respuestas normativas. *En Land Lines, (12)*6, 7-9.

Grimson, A. (2008). Clasificaciones espaciales urbanas y política en Buenos Aires. En *La Biblioteca*, 7, 254-271.

Groisman, F. (2011). Argentina: Los hogares y los cambios en el mercado laboral (2004-2009). En *Revista de la CEPAL, 104*, 81-102.

Groisman, F. y Suárez, A. (2006). Segregación residencial en la Ciudad de Buenos Aires. *Población de Buenos Aires,* 3, 27-37.

------ (2010). Segregación residencial e inserción laboral en el Conurbano Bonaerense. En *Población de Buenos Aires*, 7 (11), 7-28.

Guevara, T. (2010). *Políticas habitacionales y Procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de La Boca.* (Tesis de Maestría). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

------ (2011). Implementación de políticas habitacionales en contextos de renovación urbana. El barrio de La Boca (1983 - 2009). En Herzer (Comp.) *Barrios al sur.* Buenos Aires: Café de las Ciudades.

------- (2011). ¿La ciudad para quién? Políticas habitacionales y renovación en La boca. En *Cuaderno urbano*, *(11)*11, 81-99.

------ (2014). Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista. En *Revista Quid 16*, 4, 161-185. Recuperado de: http://revistasiigg.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/497/435

Gutman, M. y Hardoy, J. (2007). *Buenos Aires 1536-2006. Historia Urbana del Área Metropolitana*. Buenos Aires: Ed. Infinito.

Hardt, M. y Negri, A. (2002). *Imperio*. Buenos Aires: Paidós.

Harvey, D. (1976). Teoría revolucionaria y contrarrevolucionaria en Geografía y el problema de la formación del ghetto. En *Geocrítica. Cuadernos críticos de Geografía Humana*, 1(4). Recuperado de: http://www.ub.edu/geocrit/geo4.htm [05-08-2015]

------- (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis, *International Journal of Urban and Regional Research*, 2(1), 100-131.

------- (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica. [Documento original de 1982]

------- (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. En *GeografiskaAnnaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1.

------- (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural.* Buenos Aires: Amorrortu. [Documento original de 1990].

------- (2004). El nuevo imperialismo. Madrid: AKAL.

------- (Mayo 2007). Notas hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual (Traducido por Lisa Di Cione. Presentación y comentarios Vicente. Di Cione). En *GeoBaires. Cuadernos de Geografía* [Documento original de 2006].

------- (2007). *Espacios del capital. Hacia una Geografía crítica.* Madrid: Akal. [Documento original publicado en 2001]

------- (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal. Recuperado de: http://www.cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES_REBELDES.pdf

------- (2014). *Urbanismo y desigualdad.* Madrid: Siglo XXI. [Documento original de 1977].

------- (2015). *Breve historia del neoliberalismo.* Madrid: AKAL. [Documento original de 2005].

Hayek, F. (1944). *The Road the Serfdom*. Chicago: Univ. of Chicago Press.

Herzer, H. (Comp). (2008). *Con el corazón mirando al sur.* Buenos Aires: Espacio.

-------- (Comp.)(2012). *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires.* Buenos Aires: Edición Café de las Ciudades.

Herzer et al. (1994). *Gestión urbana en ciudades de tamaño medio de América Latina*. Nairobi: UN - Hábitat.

Herzer, H., Di Virgilio, M., Guevara, T., Ramos, J., Vitale, P., Imori, M. (2012). Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca. En *Herzer (Comp.) Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires* (pp. 165-202). Buenos Aires: Edición Café de las Ciudades.

Herzer, H., Di Virgilio, M., Imori, M. (2008). Transformaciones que se consolidan. Los procesos de renovación urbana en los barrios de San Telmo y Barracas. En *Herzer (Comp.) Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires* (pp. 113-169). Buenos Aires: Edición Café de las Ciudades.

Herzer, H., Di Virgilio, M., Lanzetta, M., Martín, L., Redondo, A. y Rodríguez, C (2008). El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. *Revista HAOL*, N°16, 41-62.

Herzer, H. y Gil de Anso, L. (2012). Introducción. *En Herzer (comp.) Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires* (pp. 13-36). Buenos Aires: Edición Café de las Ciudades.

Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. En *Scripta Nova (en línea), XIV, 331(75).* Recuperado de: http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm

Hidalgo R. y Borsdorf A. (2012). La ciudad fragmentada en América Latina y la globalización: Resultados de Santiago. En Lencioni, Vidal-Koppmann, Hidalgo y Pereira (Eds.) *Transformaciones socio-territoriales en las metrópolis de Buenos Aires, San Pablo y Santiago,* San Pablo. San Pablo: FAUUSP.

Hidalgo, R., Borsdorf, A. y Sanchez, R. (2005). Globalización, neoliberalismo y producción inmobiliaria: hacia la ciudad vallada en las capitales del Cono Sur. El caso de Santiago de Chile. *En Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina,* Universidade de São Paulo, San Pablo, Brasil.

Hiernaux, D. y Lindón, A. (2012). Renovadas intersecciones: la espacialidad y los imaginarios. *En Hiernaux y Lindón (Dir.) Geografías de lo imaginario. México:* Universidad Autónoma Metropolitana Iztapalapa.

Hiernaux, D. (2012). Los imaginarios urbanos: una aproximación desde la geografía urbana y los estilos de vida. En Hiernaux y Lindón (Dir) *Geografías de lo imaginario.* México: Universidad Autónoma Metropolitana Iztapalapa.

Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities*. Washington: United States Government Printing Office.

Jacobs, J. (2010). Introducción. En *Muerte y Vida de las grandes ciudades (pp. 29- 55).* Barcelona: Libros Swing. [Publicación original de 1961].

Jajamovich, G. (2009) Buenos Aires, sus transformaciones urbanas y la perspectiva de los investigadores: aproximaciones, críticas y problemas en torno a su dimensión internacional. Revista Brasileira de Gestão Urbana, *(1)*2, 179-189.

------ (2011) Arquitectos proyectistas y transición democrática. El concurso de las "20 ideas". *En Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazzo" n° 41(2), pp. 203-212.*

------ (2012) Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires. En *Revista digital Café de las Ciudades,* 118.
Recuperado de: http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_118.htm.

Jajamovich, G. y Menazzi, L. (2012). Políticas urbanas en un contexto de dictadura militar. *Revista Bitácora urbano territorial, (20),* 11 – 20.

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. En *EURE* (Santiago), *(85)* 28*,* 11-20.

------ (2006) El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta. *En Welch Guerra (Ed.) Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes (*pp. 96-131). Buenos Aires: Editorial Biblos.

------ (2011). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. En *Boletín del Instituto de Geografía* - UNAM, 76, 118-132.

Jaramillo, S. (1988). Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. *En Cuervo, L. M., Jaramillo, S., González, J. I y Rojas, F. (Eds.) Economía política de los servicios públicos. Una visión alternativa*. Bogotá: CIDEP.

------ (2009). *Hacia una teoría de la renta de suelo urbano (2a ed. rev.).* Bogotá: Universidad de los Andes.

------ (2013). Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina (*Documentos CEDE* N° 22). Colombia: Universidad de los Andes.

Jauri, N. (2010) Análisis del diseño e implementación de un programa de rehabilitación urbano-habitacional en la ciudad de Buenos Aires. En *Revista Margen de Trabajo Social y Ciencias Sociales,* 59, 1-11.
Recuperado de: http://www.margen.org/suscri/margen59/jaur.pdf

Jessop, B. (1999). Desarrollos recientes en la teoría del estado. *En Crisis del Estado de Bienestar*. Bogotá: Siglo del Hombre.

Johnson, J. (1974). *Geografía urbana. Elementos de Geografía*. Barcelona: Oikos-Tau.

Johnston, R. J.; Gregory, D. y Smith, D. (1987). *Diccionario de Geografía Humana*. Madrid: Alianza.

Kaminker, S. (Verano 2015). Descentrar el estudio de la segregación residencial. Cargas, legados y reflexiones para su estudio en ciudades intermedias de América Latina. *En Bifurcaciones, Revista de estudios culturales urbanos,* 19, 1-14.

Katz, C. (2007). El giro de la economía argentina. *En Textos de Economía, (10)*1, 100-132. Recuperado de:
https://periodicos.ufsc.br/index.php/economia/article/viewFile/2277/1930

Kaztman, R. (Diciembre 2001). Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *En Revista de la CEPAL, 75, 171-189.*

------ (2007). La calidad de las relaciones sociales en las grandes ciudades de América Latina: viejos y nuevos determinantes. En *Pensamiento iberoamericano, 1, 177-205.*

Kaztman, R. y Retamoso, A. (Abril 2005). Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo. *En Revista de la CEPAL, 85, 131-148*.

Kessler, G. (2011). La extensión de los sentimientos de inseguridad en América Latina: relatos, acciones y políticas en el caso argentino. En *Revista de sociología política*, (19)40, 83-97.

Klein, N. (2000). *No logo. El poder de las marcas*. Buenos Aires: Editorial Paidos.

Kralich, S. (1999). Aptitud de la red de transporte urbano para la delimitación de metrópolis en expansión. En *V Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio*. Facultad de Planeación Urbana y Regional – UNAM, Toluca.
Disponible en: web.uaemex.mx/pwww/rii/docs/pon/V_Seminario_RII...y.../Kralic-ar.doc

Krugman, P. (1997). *Desarrollo, geografía y teoría económica*. Barcelona: Antoni Bosch editor.
------ (2009). *El retorno de la economía de la depresión y la crisis actual.* Barcelona: Crítica.
------ (2012). *¡Acabemos ya con esta crisis!* Buenos Aires: Crítica
Koolhaas, R. (1995). La ciudad genérica. En Koolhas y Mau*, S,M,L,XL* (pp. 1247-1254). Rotterdam: OMA. Recuperado de: http://www.fadu.edu.uy/tallerdanza/ant4-2013/files/2013/04/La-ciudad-gen%25C3%25A9rica-R.-Koolhaas.pdf
Kozac, D. (29 de Junio 2013). Fragmentos de la ciudad archipiélago. En *Revista ñ,* (509), 14-16. Recuperado de: http://www.revistaenie.clarin.com/Fragmentosciudadarchipielago_0_946705337.html 1/3
------ (2012). Fragmentación urbana en la 'ciudad post-industrial'. En Café de las Ciudades (en línea), 117. Recuperado de: http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad_118.htm
Kundera, M. (2006). *La insoportable levedad del ser*. Barcelona: Fábula Tusquets. [Publicación original de 1984].
Lees, L. (2011). The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. En *Progress in Human Geography*, (2) 36, 155-171.
Lefebvre, H. (1970). *La revolución urbana*. Madrid: Alianza.
------- (1978). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones península. [Documento original de 1968].
------- (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitan Swing. [Documento original de 1974].
Ley, D. (1994). Gentrification and the politics of the new middle class. *En Environment & Planning D: Society & Space,* (12) 1, 53-74.
------ (1996). *The new middle classes and remaking of Central City*. Oxford: Oxford University Press
Lindón, A., Aguilar, M., y Hiernaux, D. (2006). *Lugares e imaginarios en la metrópolis*. Mexico: Editorial Anthropos.
Llanes, R. M. (1974). El Barrio de Parque de los Patricios. *En Cuadernos de Buenos Aires* N° XLII. Buenos Aires.
López Roldán, P. (1994). La construcción de tipologías en sociología: propuesta metodológica de construcción, análisis y validación. Aplicación al estudio de la segmentación del mercado de trabajo en la Región Metropolitana de Barcelona. España: Belaterra.
----- (1996). La construcción de tipologías: metodología de análisis. *En Spain Papers, 48, 9-29.*
Macri, F. (1997). *Macri por Macri. Autobiografía.* Buenos Aires: Emecé editores.
Malbrán, A. y Lanza, M. (Marzo - Abril 1997). *Arqueología de Parque Patricios, Buenos Aires, Argentina. Actualidades Arqueológicas, 11.* Recuperado de: http://www.iaa.fadu.uba.ar/cau/?p=932
Márquez López, L. y Pradilla, E. (2015). Los territorios latinoamericanos en la mundialización del capital. En *II Seminario Internacional La fase actual del capitalismo y la urbanización en América Latina: lo general y lo particular.* Escuela de Planeación Urbano-Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Medellín, Colombia. Recuperado de: http://www.relateur.org/Uploads/Lisett%20Marquez%20Lopez,%20Emilio%20Pradilla%20Cobos.pdf
Marradi, A. (1989). Teoría: una tipología de sus significados. *Papers. Revista de Sociología (Barcelona), 31,77-98.* Recuperado de: http://papers.uab.cat/article/view/v31-marradi.

Marcos, M. y Mera, G. (2011). La dimensión espacial de las diferencias sociales. Alcances y limitaciones metodológico-conceptuales de las herramientas estadísticas para abordar la distribución espacial intraurbana. En *Revista Universitaria de Geografía.* 20, 41-65.

Marcos, M.; Mera, G.; Di Virgilio, M. (Abril – Junio 2015). Contextos urbanos de la Ciudad de Buenos Aires: una propuesta de clasificación de la ciudad según tipos de hábitat. En *Papeles de Población, (21) 84 , 161-196.*

Marcús, J. (2012). Procesos de renovación urbana: hacia la 'marca Buenos Aires' desde el 'modelo Barcelona'. En *VII Jornadas de Sociología de la UNLP*. Departamento de Sociología de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, La Plata.

Marcús, J., Aquino, M. P., Benítez, J., Felice, M. y Márquez, A. (Octubre de 2013). El territorio como fuente de desigualdad: acceso a la ciudad, conflictos y actores sociales (Ciudad de Buenos Aires, 2008-2013). *En XXIX Congreso ALAS*, FACSO. Santiago de Chile, Chile.

Marcuse, P. (Diciembre 1989). Dual City: A muddy metaphor for a Quartered City. *International Journal of Urban and Regional Research, (4) 13, 697–708.* Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/229767511_Dual_City_A_Muddy_Metaphor_for_a_Quartered_City

------ (2001). Enclaves Yes, Ghettoes, No: Segregation and the State. *Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper*. Recuperado de: http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/Marcuse_Segregationandthe.pdf

Márquez López, L. y Pradilla Cobos, E. (2015) Los territorios latinoamericanos en la mundialización del capital. Trabajo presentado en II Seminario Internacional La fase actual del capitalismo y la urbanización en América Latina: lo general y lo particular Medellín, Colombia, 18,19 y 20 de febrero de 2015.

Marx, K. (1972). *Elementos fundamentales para la crítica de la economía política (borrador, 1857-1858*). Volumen II. Buenos Aires: Siglo XXI editores.

------- (2012). *El* Capital. Libro III. Buenos Aires: Siglo XXI Editories. [Documento original de 1858].

Massey, D. y Denton, N. (1988). The Dimensions of Residential Segregation. En *Social Forces*, *(67)*2, 281-315.

Mazzeo, V., Lago, M E., Rivero, M. y Zino, N. (2012). ¿Existe relación entre las características socioeconómicas y demográficas de la población y el lugar donde fija su residencia? Una propuesta de zonificación de la Ciudad de Buenos Aires. En *Revista Población de Buenos Aires*, *(9)*15, 55-70

Menazzi, Luján (2009). Entre el cambio y la resistencia. El barrio de Mataderos en el contexto de las recientes transformaciones urbanas. *Mundo Urbano (en línea)*, 33. Recuperado de: http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&view=article&id=208:entre-el-cambio-y-la-resistencia&catid=119:numero-33

Mera, G. (2014a). De la localización a la movilidad: propuestas teórico-metodológicas para abordar la segregación espacial urbana. En *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, 17 (17), noviembre, pp. 25-46.

Mera, G. (2014b). De cercanías físicas y distancias sociales: la construcción socioespacial de fronteras y límites urbanos en el barrio de La Boca. En *Astrolabio*, 13, 252-283.

Mera, G.; Marcos, M. y Di Virgilio, M. (2015). Migración internacional en la Ciudad de Buenos Aires: un análisis socioespacial de su distribución según tipos de hábitat. En Estudios Demográficos y Urbanos, 30, 2 (89), 327-367.

Merklen, D. (2005). *Pobres Ciudadanos. Las clases populares en la era democrática (Argentina, 1983-2003)*. Buenos Aires: Gorla.

Mignaqui, I. (Octubre 1998). La ciudad post - keynesiana y las políticas de renovaciones, recuperación y rehabilitación urbanas. En *3ra Jornadas Internacionales. Estado y Sociedad. La reconstrucción de la esfera pública*. Buenos Aires, Argentina.

-------- (Octubre 2002). Política de recuperación urbana. *En Revista de Arquitectura de la Sociedad Central de Arquitectos,* 205, 44-51.

-------- (2010). La Corporación Buenos Aires Sur, una estrategia de desarrollo inconclusa. En *Margarita Gutman (coord.) Argentina: persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas (pp. 283-328*). Quito, Ecuador: Editorial OLACCHI.

------- (2012).Planes y Proyectos Territoriales. Escenarios de la Metrópolis Planificada. *En Revista Iberoamericana de Urbanismo,* 8, 121 – 137.

Mignaqui, I y Arias, S (Junio 2008). Política fundiaria y desarrollo urbano: oportunidades y amenazas para la tierra vacante en Buenos Aire. En *2° Seminario Políticas urbanas, gestión territorial y ambiental para el desarrollo urbano*, UNE. Resistencia, Argentina.

Miller, P. y Rose, N. (1990). Governing economic life. En *Economy & Society*, 19, 1–31.

Molina y Vedia, J. (1999). *Mi buenos Aires Herido. Planes de desarrollo territorial y urbano (1535-2000*). Buenos Aires, Argentina: Ediciones Colihue.

Mongin, O. (2006). *La condición urbana. La ciudad a la hora de la mundialización*. Buenos Aires. Paidós.

Mora y Araujo, M. (1983).Viejas y nuevas elites. *E*n Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos*, Vol. II. Buenos Aires: Abril.

Moraes, A. C. R. y Messias da Costa, W. (2009). *Geografía crítica. La valorización del espacio.* Mexico: Itaca.

Muth, R. (1969). *Cities and Housing. The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. Chicago: University of Chicago Press

Muñoz, F. (2008). *Urbanalización. Paisajes comunes, lugares globales.* Barcelona: Gustavo Gili.

Muñoz, O. (1992). Hacia el estado regulador. En Muñoz, Oscar (Editor). *Después de las privatizaciones. Hacia el Estado regulador*. Santiago de Chile: CIEPLAN.

Murillo, F. (2010) Derecho a Buenos Aires: Entre planes y proyectos urbanos. El caso de los modelos de intervención en la zona sur. *En D. Kullock y A. Novick (Ed.) Debates sobre Ciudad y Territorio. Los aportes del CIHaM.* (pp 69-102). Buenos Aires, Argentina: Editorial Nobuko.

-------- (2001). Articulación Público Privada para la Producción de Hábitat Social: Sustentable también en el Sur? Análisis de políticas habitacionales para la zona Sur de la ciudad de Buenos Aires. Recuperado de: https://www.academia.edu/7508453/Articulacion_publico-privada_para_la_produccion_de_habitat_social_Sustentable_tambien_en_el_sur.

Murillo F. y Schweitzer M. (2007). Porosidad urbana y apertura barrialcomo claves del derecho a la ciudad. El caso de la fragmentación socio–territorial de Buenos Aires y sus modelos de re–planificación emergentes (*Presentación N°35). Buenos Aires: CIHaM – FADU – UBA.* Recuperado de: http://www.urbanhabitat.com.ar/archivos/Concurso_Lujan_Artese.pdf

Murillo F. y Schweitzer M. (Coord.)(2011). *La planificación urbana- habitacional y el derecho a la ciudad: entre el accionar del estado, el mercado y la informalidad*. Buenos Aires: Cuentahilos.

Murillo, S. (2013). El paradigma de una ciudad – empresa. En Marín, J. (Comp.) *La Ciudad empresa.* (pp. 27 – 43). Buenos Aires: Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini.

Neffa, J. C. (Junio 1990). Nuevas tecnologías informatizadas y condiciones y medio ambiente de trabajo en América Latina. En *Revista latinoamericana de planificación*, *(XXIII).*

Neffa, J. C. (2010). El trabajo no registrado como modalidad límite de precariedad. *En La Corrosión del trabajo*. Buenos Aires: CEIL-PIETTE, CONICET.

Offe, C. (1990). *Contradicciones en el Estado de Bienestar*. Madrid: Alianza. [Publicación original de 1988]

Ostuni, F. (2011). Villa Lugano. Potenciación de una trama y reactivación de conflictos a partir de las acciones estatales de construcción de vivienda. En Herzer (Comp.) *Barrios al sur.* Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Ostuni, F., Imori, M., García Silva, R. y Bañuelos, C. (2008). Renovación Urbana y sector inmobiliario: algunas reflexiones a partir de La Boca, Barracas y San Telmo. En Herzer (Org.) *Con el Corazón mirando al Sur.* Buenos Aires: Espacio Editor.

Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Estudios CEDES-Humanitas.

Paiva, V. (2005). Modos formales e informales de recolección y tratamiento de los residuos. Ciudad de Buenos Aires. Siglos XVI al XX. En *Seminario de crítica. Instituto de arte americano e investigaciones estéticas.* Disponible en http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0150.pdf [05-08-2015]

Park, R E. (1999). La ciudad: sugerencias para la investigación del comportamiento humano en el medio urbano, en *Park, Robert E. La ciudad y otros ensayos de ecología urbana.*Barcelona: Del Serbal. [Documento original de 1925]

Peck, J. (2002) Political economies of scale: Fast policy, interscalar relations, and neoliberal workfare. EN *Economic Geography,* 78, 331–360.

--------- (2012) Neoliberalismo y crisis actual. *Documentos aportes a la administración pública y gestión Estatal,* 19, 7-27.
Recuperado de: <http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-37272012000200001&lng=es&nrm=iso>.

Perelman, M. (2008). De la vida en la Quema al Trabajo en las calles. El cirujeo Ciudad de Buenos Aires. En *Revista Avá,* 12, 117-136.

------ (2011). Nuevas y viejas dinámicas socioterritoriales en Villa Soldati. De La Quema al cartoneo. En Herzer (Comp.) *Barrios al sur.* Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Petrelli, H. (8 de Agosto de 2015). La supremacía compleja, entre el PUA y el CPU. Abogados por el derecho urbano. Recuperado de: http://abogadosporelderechourbano.org/wp-content/uploads/2015/11/Petrelli-SUPREMAC%C3%8DA-DEL-PUA-Y-CONFUSION.pdf

------ (9 de Diciembre de 2014). Los shoppings en el mundo no se meten en el entramado urbano. *PuraCiudad.com*. Recuperado de: http://www.puraciudad.com.ar/hernan-petrelli-los-shoppings-en-el-mundo-no-se-meten-en-el-entramado-urbano/

Pilcic, T. (Mayo de 2009). La distribución del bienestar en la Argentina Peronista. La ley de Propiedad Horizontal y su impacto en la ciudad de Mar del Plata. *En Segundas Jornadas Nacionales de Historia Social.* Córdoba, Argentina.

Pírez, P. (1994). *Buenos Airea Metropolitana. Política y gestión de la ciudad.* Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.

------ (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Revista Ciudades,* 28. México: RNIU.
------ (2005a). Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración de Buenos Aires. En *Cadernos metrópole,* 13, 11-46.
---- (2005b). Descentralización demográfica y centralización económica en la Región Matropolitana de Buenos Aires. En *Revista Población de Buenos Aires, 2(2), 29-44*.
Porter, M. (1990). *The Competitive Advantage of Nations*. New York: Free Press.
------- (1999). Clusters and the new economics of competition. En *Globalización y redes.* Prov. de Buenos Aires: IPAC.
Prevót Schapira, M. F. (2000). Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, *(2*)7, 405-431.
Pradilla Cobos, E. (1984). *Contribución a la crítica de la "teoría urbana". Del "espacio" a la "crisis urbana".* México: Universidad Autónoma Metropolitana.
------- (2011). Los territorios del neoliberalismo en América latina, Ed. Porrua, México.
------- (2013). La economía y las formas urbanas en América Latina. En Blanca, R., Velásquez, R. y Pradilla Cobos, E. (Comps.) *Teorías sobre la ciudad en América Latina, tomo I*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
------- (2015). Seminario Internacional: Ciudades, Acumulación de Capital y alternativas sociales. Recuperado de: https://www.youtube.com/watch?v=NknVkrDwn_w
Puig, T. (2008) *Cómo rediseñarla creativamente para afrontar diferencia y vida emergente Barcelona como estilo*. Buenos Aires. Disponible en: www.tonipuig.com.ar
Quijano, A. (2000). Colonialidad del poder, eurocentrismo y América Latina. Lander (comp.) *Colonialidad del saber. Eurocentrismo y ciencias sociales, perspectivas latinoamericanas.* Buenos Aires: CLACSO.
Recchini de Lattes, Z. (1983*).* La población: crecimiento explosivo y desaceleración, 1855-1980*. E*n Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos,* tomo II. Buenos Aires: Abril.
Robertson, R. (1992). *Globalization: Social Theory and Global Culture*. Londres: Sage.
------- (2000). Glocalización: tiempo-espacio y homogeneidad heterogeneidad. En *Zona Abierta*, 92, 213-242. [Documento original de 1997]. Recuperado de: http://www.cholonautas.edu.pe/modulo/upload/R%20Robertson.pdf.
Rodríguez, F. (Septiembre – Diciembre de 2011a). Las formas "pobres" de hacer ciudad: un recorrido histórico sobre las modalidades de hábitat popular y su incidencia en la agenda estatal. En *La revista del CCC* [en línea], 13.
Recuperado de: http://www.centrocultural.coop/revista/articulo/280/.
------- (2011b). Entre la omisión y la expulsión. Un análisis sobre las modalidades de intervención estatal en los Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU). En Herzer (Comp.) *Barrios al sur.* Buenos Aires: Café de las Ciudades.
Rodríguez, G. (2008). Segregación residencial socioeconómica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dimensiones y cambios entre 1991-2001. En *Población de Buenos Aires,* (5) 8, 7-30.
------- (Agosto, 2011). Desigualdades socioeconómicas y segregación residencial en la Argentina durante la década del noventa. En *1° Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos.* Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines, Buenos Aires, Recuperado de: http://www.ceur-conicet.gov.ar/imagenes/Ponencia%20Gonzalo%20Rodriguez%20Merkel.pdf

------- (2013). El uso de zonas censales para medir la segregación residencial: Contraindicaciones, propuesta metodológica y un estudio de caso: Argentina 1991-2001. En *EURE* (Santiago) 39, 97-122.

------- (2014). Qué es y qué no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente. En *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales (en línea)*, 19 (1079). Recuperado de: http://www.ub.es/geocrit/b3w-1079.htm

Rodríguez, M. C., Zapata, M. C., Rodríguez, M. F., Fischnller, C. (2014). *Diagnóstico socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires.* Buenos Aires: Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires.

Rodríguez M.C. (2005). *Como en la Estrategia Del Caracol: Ocupaciones de Edificios y Políticas Locales de Hábitat en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ediciones El Cielo por Asalto.

Rodríguez M.C., Arqueros Mejica S., Rodríguez M.F., Gómez Schettini M. y Zapata M.C. (2011). La política urbana 'Pro': Continuidades y cambios en contextos de renovación en la Ciudad de Buenos Aires. En *Revista Cuadernos Urbanos – Espacio, Cultura, Sociedad, (11)* 11, 101-121.

Rodríguez, M.C., Di Virgilio, M., Procupez, V; Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M y Morales, B (2007). Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros. (*Documentos de Trabajo)*. Buenos Aires: Instituto de Investigación Gino Germani - Universidad de Buenos Aires.

Rodríguez M.C. y Di Virgilio, M. (2011). Coordenadas para el análisis de las políticas urbanas: un enfoque territorial. *En Rodríguez y Di Virgilio (Comp.) El caleidoscopio de las políticas urbanas. Un rompecabezas para armar*. Buenos Aires: Prometeo.

Rodríguez, U. (01 de Junio de 2014). Personas en situación de calle: los invisibles de la Ciudad. Info news (en línea). Recuperado de: http://www.infonews.com/nota/146949/personas-en-situacion-de-calle-los-invisibles [Consultado el 10/01/2015].

Rodríguez Vignoli, J. (2001). Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa? (*Serie Población y Desarrollo N° 16*). Santiago de Chile: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE).

------- (2000). Segregación residencial: un acercamiento socio-histórico. En *Anos 90. Revista do Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Federal do Rio Grande do Sul*, 8 (14), 231-252.

Rodríguez Vignoli, J. y Arriaga, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad Latinoamericana. En E*ure, (89)*15, 5-24.

Roldán, Martha (2000). ¿Globalización o Mundialización? *Teoría y Práctica de Procesos Productivos y Asimetrías de Género. Una interpelación desde las realidades de la organización del trabajo en el apogeo y crisis de una industria nacional autopartista (1960-1990).* Buenos Aires: Eudeba.

------- (2005). División internacional-informacional del trabajo y configuraciones tempo–espaciales. Explorando claves del desarrollo ausente argentino. En *Revista Sociología del Trabajo nueva época,* 53, 91-117.

---- (2008). Capitalismo Informacional, industrias de la comunicación y organización del trabajo en la producción de contenidos en la rama editorial. Reflexiones sobre su contribución al desarrollo en la Argentina 2000. En *Susana Sel (Comp.). Imágenes, palabras e industrias de la Comunicación. Estudios sobre el capitalismo informacional contemporáneo* (pp.11-51). Buenos Aires: La Tinta ediciones.

Romero, J. L. (1983). La ciudad de masas. En Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos,* tomo II. Abril: Buenos Aires.

Rose, N. O´ Malley. P. y Valverde, M. (2012). Gubernamentalidad. *Astrolabio Nueva Época*, N° 8.

Rosenfeld, E., Discoli, C., Romero, F. (1999). Edificios Inteligentes, una concepción integral para los requerimientos en la arquitectura. La Plata: UNLP.

Rullani, E. (2004). El capitalismo cognitivo ¿Un *deja-vú*? En *Moulier Boutang, Yann, Corsanni, Antonella, y Lazzarato, Maurizio y otros (eds.) Capitalismo cognitivo, propiedad intelectual y creación colectiva*. Madrid: Traficantes de sueños.

Sabatini, F. (1981) "La dimensión ambiental de la pobreza urbana en las teorías latinoamericanas de marginalidad". En Eure, *(8)* 23, 53-67.

------ (1997). Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago, Chile (*Documentos de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos, Serie Azul nº 14*). Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.

------ (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina (*Documentos de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Serie Azul, nº 35*). Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.

Sabatini, F; Cáceres, G. Y Cerdá, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Eure* 27 (82), 21-42.

Sabatini, F., Robles, S. y Vázquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Arquitectura, Arte y Diseño 180*, 13(24), 1-5.

Salvia, A. (2007). Consideraciones sobre la transición a la modernidad, la exclusión social y la marginalidad económica. Un campo abierto a la investigación social y al debate político. *En Salvia y Chávez Molina (Comp.) Sombras de una marginalidad fragmentada. Aproximaciones a la metamorfosis de los sectores populares de la Argentina*. Buenos Aires: Miño y Dávila.

Salvia, A. y Pla, J. (2009). El otro desempleo. Impacto del crecimiento sobre la estructura del empleo durante los último cuatro años. (*Informes de la Economía Real*). Buenos Aires: Universidad Católica Argentina. Recuperado de: http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo68/files/El_otro_desempleo._Impacto_del_crecimiento_sobre_la_estructura_del_empleo_durante_los_-ltimos_cuatro_a-os1.pdf

Sanchez Slater, E. (2008). Los distritos industriales italianos y su repercusión en el desarrolla de la pequeñas y medianas empresas. *En Revista de Geografía Norte Grande, 40*, 47-57.

Santos, M. (1978). *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos.* Rio de Janeiro: Francisco Alves.

------- (1993) Los espacios de la globalización. En *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 13, 69-77.

------- (1996). *La metamorfosis del espacio habitado.* Barcelona: OIKOS-TAU SA

Saravi G. (Ed.) (2006). *De la pobreza a la exclusión: continuidades y rupturas de la cuestión social en América Latina*. Buenos Aires: Prometeo.

Sassen, S. (2001). *La ciudad global. New York, Londres, Tokio.* Buenos Aires: EUDEBA. [Documento original de 1991]

------- (2001). Elementos teóricos y metodológicos para el estudio de la ciudad global. En Fernando Carrión (Ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO.

------- (Primavera de 2008). Actores y espacios laborales de la globalización. En *Papeles de Relaciones Ecosociales y Cambio Global, 101*, 33-51.

Schteingart, M. (2002). La división social del espacio en las Ciudades. *En Perfiles latinoamericanos, 19,* 13-31.

Schteingart, M. y Torres, H. (1973) Procesos Sociales y Estructuración Metropolitana en América. *En Desarrollo Económico*, *(12)* 48, 725-760.

Scheinsohn, M. y Cabrera, C. (Octubre 2009). Segregación, Movilidad y Desigualdad. Dinámicas interrelacionadas en el proceso de reestructuración de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *En 10th N-AERUS Conference*. Rotterdam, Holanda. Recuperado de: http://n-aerus.net/web/sat/workshops/2009/Rotterdam/pdf/Scheinsohn_Cabrera.pdf

Schteingart, M. (1979). El sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: El caso de México. En *Demografía y economía, (XIII)* 4, 449-466.

------ (Diciembre 2002). La división social del espacio en las ciudades. Perfiles Latinoamericanos. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, 19, 13-31.

------ (2010). División social del espacio y segregación en la ciudad de México. Continuidad y cambios en las últimas décadas. En Garza, G. y Schteingart, M. (Coords.) Desarrollo urbano y regional (pp. 345 – 388). México DF: El Colegio de México.

Schvarzer, J. (1983). La implantación industrial. En Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos,* tomo II. Buenos Aires: Abril.

Scobie, J.R. y Ravina de Luzzi, A. (1983). El centro, los barrios y el suburbio. *En Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) Buenos Aires: Historia de cuatro siglos, tomo II*. Buenos Aires: Abril.

Segura, R. (2006). Segregación residencial, fronteras urbanas y movilidad territorial. Un acercamiento etnográfico. (Cuadernos del IDES N° 9). Buenos Aires : Instituto de Desarrollo Económico y Social.

------- (2012). Elementos para una crítica de la noción de segregación residencial socio-económica: desigualdades, desplazamientos e interacciones en la periferia de La Plata. En *Quid 16,* (2), 106-132.

------- (2013). Los pliegues en la experiencia urbana de la segregación socio-espacial. Análisis comparativo de dos etnografías urbanas. En *María Carman, Neiva Vieira da Cunha y Ramiro Segura (Coord.) Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO (Sede Ecuador), Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO) y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 143-171.

------- (2014). El espacio urbano y la (re)producción de las desigualdades sociales. Desacoples entre la distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas. *DesiguALdades.net (Berlin),* Working Papers, 65.

Sequera Fernández, J. (2013). *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio Público. El caso de lavapiés en el centro histórico de Madrid*. (Tesis de doctorado no publicada). Universidad complutense de Madrid, Madrid.

Sevilla Buitrago, A. (2010) Urbanismo, biopolítica, gubernamentalidad: vida y espacio en la renovación de los estudios urbanos. *Boletín CF+S, 44 (en línea)*. Recuperado de: http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/aasev.html

Sidicaro, R. (2003). *Los tres peronismos. Estado y poder económico, 1946-55/1973-76/1989-99*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina.

Silveira, M. L. (2004). Globalización y circuitos de la economía urbana en ciudades brasileñas, *Cuadernos Del CENDES*, *(3)*57, 3-22.

------- (2010). Da pobreza estrutural à resistência: pensando os circuitos da economia urbana. En *XVI Encontro Nacional de Geógrafos. Espaço de Socialização de Coletivos*. Porto Alegre, Brasil.

------- (2013). Crisis y paradojas de la ciudad en la aurora del siglo XXI. En *Huellas, 17,* 13-34.

------- (2016). Buenos Aires en clave de mordernidad y pobreza. En *Silveira (Coord.) Circuitos de la economía urbana. Ensayos sobre Buenos Aires y San Pablo* (pp.29-67). Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Sjoberg, G. (1955). The Preindustrial City. En *American Journal of Sociology.*World Urbanism, 60 (5), 438-445. Recuperado de: http://www.jstor.org/stable/2772531.

Smith, N. (2006). *La geografía del desarrollo desigual* (traducción de Esteban Mercatante y Martín Noda). *En Dunn, B. y Radice, H. (eds.) 100 years of permanent revolution: Results and prospects.* Londres: Pluto press.

------- (2008). *Uneven development: nature, capital, and the production of space*. 3rd ed. The University of Georgia Press. (Obra original publicada en 1984).

------- (2012). *La nueva frontera urbana: la ciudad revanchista y gentrificación.* (Traducido por Verónica Hendel). Madrid: Traficantes de sueños [Documento original de 1996].

Socoloff, I. (Julio de 2007). Buenos Aires bajo el lente de la Planificación Estratégica. Discursos sobre la ciudad presentes en el Plan Estratégico Buenos Aires 2010. *En 4° Jornadas de jóvenes investigadores, Instituto de Investigaciones Gino Germani*. Buenos Aires, Argentina.

-------- (2014). Reflexiones en torno a las relaciones entre empresa, estado y ciudad. Un estudio a partir del caso IRSA en Buenos Aires (1991-2012) (tesis de doctorado no publicada). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

-------- (2015). Financiamiento global y centros comerciales en Buenos Aires: un estudio del caso IRSA. Revista INVI, 30 (84), 151-177.

Socoloff, I. (coord.), Colombo Blanco, A., Kitay, I., Maltz, H., Rullansky, I., Sein, G., Stiberman, L. y Urdampilleta, M. (2012). Gobernar Buenos Aires. Un estudio sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (2008-2012). En *VII Jornadas de Sociología, UNLP,* La Plata.

Sosa, V. (Mayo de 2010). Planificación urbana y políticas de representación, el patrimonio como recurso de renovación urbana y espacio de confrontación en el casco histórico de Buenos Aires. *En XI Coloquio Internacional de Geocrítica: la planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación*. Buenos Aires, Argentina.

Soja, E. (2000). *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Los Ángeles: Blackwell Publishing.

Solé, Jordi Boixader (Agosto 2004). Nuevas tecnologías y renovación urbana: luces y sombras del Distrito 22@Barcelona. En Scripta Nova, 8, 170 (34).

Soros, G. (2008). *El nuevo paradigma de los mercados financieros. Para entender la crisis económica actual.* Madrid: Taurus.

Sousa Santos, B. (2001). Los nuevos movimientos sociales. En *OSAL*, 5, 177-188.

Suárez, O. (1987) Planes y Códigos para Buenos Aires. 1925 – 1985. Buenos Aires: FAyU- UBA.

Subirats, J., Knoepfel, P., Larrue, C. y Varone, F. (2008). A*nálisis y Gestión de Políticas públicas.* Barcelona: ARIEL. Recuperado de: http://igop.uab.cat/es/2013/11/11/analisis-y-gestion-de-politicas-publicas-3/

Suriano, J. (2000). Una aproximación a la definición de la cuestión social en Argentina. En *La cuestión social en Argentina (1870-1943)*. Buenos Aires: Ediciones La Colmena: Autor.

Szajnberg, D. (2001). Ghettos de ricos en Buenos Aires: de la producción de la -ciudad de masas- al consumo de la –ciudad carcelaria-.En *Mundo Urbano Revista de Investigación Urbana - UNQUI*, 13. Disponible en http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2001/59-numero-13/101-2-guettos-de-ricos-en-buenos-aires

Szajnberg, D., Cordara, C., Bories, C. (2010). Balance de las estrategias de intervención urbanística en los albores del siglo XXI. En *Scripa Nova (En línea)*, Universidad de Barcelona, (XIV) 331, 24. Recuperado de: http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-24.htm [05-08-2015]

Szajnberg, D., Luna, N. y Roitman, A. (2014) Instrumentos de gestión de proyectos urbanos del siglo XXI. Avances y contradicciones del desarrollo urbano en Buenos Aires. *En Revista Bitácora Urbano Territorial,* (24)1, 1-32.

Tattara, G. y Volpe, M. (s.f.) *Las redes en los distritos industriales italianos: la Terza Italia.* Recuperado de: http://www.littec.ungs.edu.ar/pdfespa%F1ol/cap3.pdf

Tella, G. (2006). *Hacer ciudad: la construcción de las metrópolis*. Buenos Aires, Argentina: Nobuko.

Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. En *Temas Sociales*, 66, 1-11.

Teubal, M. (enero- junio 2006). La renta de la tierra en la economía política clásica: David Ricardo. *En Revista Nera*, *(9)*8, 122-132.

Thomasz, A. G. (Septiembre/ Diciembre 2008). Transformaciones urbanas en el sector sur del barrio porteño de parque de los patrícios: de espacio vacío a recurso. En *AIBR. Revista de Antropología Iberoamericana*, *(3)*3, 332-365.

------- (2010). Debajo de la alfombra de los barrios del sur. Derecho a la ciudad o nuevas formas de higienismo. En *Intersecciones en Antropología* - UNCPBA*, 11,* 15-27.

------- (Diciembre 2012). De establecidos y outsiders en el centro histórico de la ciudad de Buenos Aires. (*Papeles de Trabajo N° 24).* Rosario: Centro de Estudios Interdisciplinarios en Etnolingüística y Antropología SocioCultural – UNR.

------- (2013). Insidiosos proyectos urbanos en un espacio fronterizo: la otra Avenida Pedro de Mendoza. *En VII Jornadas Santiago Wallace de Investigación en Antropología Social. Sección de Antropología Social.* Instituto de Ciencias Antropológicas, Facultad de Filosofía y Letras, UBA, Buenos Aires.

------- (2016) Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el "Distrito de las Artes". En *EURE, (42)*126, 145-167.

Timmerman, J. y Dormal, M. (2009). Buenos Aires, ciudad de dicotomías: un recorrido por su historia. En Cicioni A. (comp.) *La Gran Buenos Aires. Rompecabezas metropolitano.* Buenos Aires: Konrad- Adenauer-Stiftung.

Tironi, M. (2010). ¿Qué es un cluster? Geografías y prácticas de la escena de música experimental en Santiago, Chile. En *EURE*, *(36)*109, 161-187.

Topalov, C. (1978) *La Urbanización Capitalista, algunos elementos para su análisis.* México: Edicol.

Torre, J. C. (1983).La ciudad y los obreros. *E*n Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos*, tomo II. Buenos Aires: Abril.

Torre, J. C. y Pastoriza, E. (2002). La democratización del bienestar (p. 257-312). En Torre, J. C. (dir.) *Los años peronistas (1943-1955)*. Buenos Aires: Sudamericana.

Torres, H. (1975). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. *Desarrollo Económico, (15)*58, 281-306.

-------- (1977). Algunas notas sobre el análisis multivariado de la estructura espacial urbana (*Documento de Trabajo N° 6).* Buenos Aires: Universidad de Belgrano.

-------- (1978). El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los Modelos Urbanos. En *Desarrollo Económico. Revista de ciencias Sociales*, (70) 18, 163-204.

-------- (1983). Encuesta sobre la situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. En *Revista Ideas. Boletín SEDUV de la Universidad de Belgrano, 19*, 69-89.

-------- (1993). El mapa social de Buenos Aires (1940-1990) (Serie *Difusión* N° 3). Buenos Aires: SICyT, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo – UBA.

------- (1998). Procesos recientes de fragmentación socio-espacial en Buenos Aires: la sub-urbanización de las elites. Seminario *El nuevo milenio y lo urbano*. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales - UBA, Buenos Aires.

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

-------- (2001). Cambios Socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. En *EURE (Santiago)*, (*27*)80, 33-56.

Turner, J. C. (1968). Housing priorities, settlement patterns, and urban development in modernizing countries. *Journal of the American Institute of Planners*, (34)6, 354-363. Recuperado de: http://dx.doi.org/10.1080/01944366808977562

Vecslir Peri, L. (2007). Paisajes de la nueva centralidad. En *Revista Urban*, 12, 34-55.

------- (2011). Nuevas centralidades del ocio y el consumo. Ámbitos, modalidades e instrumentos de regulación de las grandes superficies comerciales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *Revista Iberoamericana de Urbanismo, (9)5, 31-44*.

Vidal-Koppmann, S. (Agosto 2001). Segregación residencial y apropiación del espacio. En *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales de la* Universidad de Barcelona, (5) 94. Recuperado de: http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-70.htm

------- (2012). Movilidad y urbanizaciones privadas. Consecuencias socio-espaciales del corredor sudoeste en la región metropolitana de Buenos Aires. En Ana María Liberali, Sonia Vidal-Koppmann y Martín Orduna (eds.) *Movilidad y Pobreza. Una prioridad para el Área Metropolitana de Buenos Aires.* Buenos Aires: CETAM – FADU.

------- (2014). *Countries y Barrios Cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Dunken.

Vitale, P. (2009). La ley y la trama: Villas y política pública en la Ciudad. Apuntes sobre la trayectoria del Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Núcleos Habitacionales Transitorios. En *5º Jornadas de Jóvenes Investigadores*, IIGG - Facultad de Ciencias Sociales, UBA.

Vommaro, G.; Morresi, S.; Bellotti, A. (2015) *Mundo Pro: anatomía de un partido fabricado para ganar*. Buenos Aires: Planeta.

Wacquant, L. (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.

------- (2009). The Scholarly Myths of the New Law-and-Order Reason. En *Punishing the Poor: The Neoliberal Government of Social Insecurity* (pp. 243-270). Durham, NC: Duke University Press.

Ward, P. (2012). Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado. En *Revista Quid 16*, 2, 72-105.

Welch guerra, M. (2005) Buenos Aires a la deriva. Buenos Aires: Editorial Biblos.

White, M. J. (1983). The measurement of spatial segregation. En *American Journal of Sociology*, 88(5), 1008-1018.

------- (1986). Segregation and diversity measures in population distribution. En *Population Index*, 52, 198-221.

Wong, D. (1993). Spatial indices of segregation. En *Urban Studies*, *(3)*30, 559-572.

Yoguel, G., Borello, J. y Erbes, A. (2005). Conglomerados y desarrollo de sistemas locales de innovación. En *Seminario conglomerados productivos. Competitividad, desarrollo local e innovación*. Secretaría de Ciencia, Tecnología e Innovación productiva, Buenos Aires, Argentina.

Yujnovsky, O. (1974). Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires, 1880- 1914. *Desarrollo Económico – IDES, (14)*54, 327-372.

-------- (1983). Del conventillo a la villa miseria. En *Romero J.L. y Romero L.A. (eds.) Buenos Aires: Historia de cuatro siglos, tomo II*. Buenos Aires: Abril.

------- (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

Zapata, M. C. (2011). Expresiones territoriales de los diversos modelos socio-económicos de país. (*Cuadernillo de Cátedra Brailovsky)*. Buenos Aires: UBA. Recuperado de: http://www.sociedad-estado.com.ar/wp-content/uploads/2012/03/Expresiones%20territoriales.pdf

-------- (2012). *El Programa de Autogestión para la Vivienda: ¿una política habitacional habilitante del derecho a la vivienda y a la ciudad?* (tesis de maestría no publicada). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

------- (2015). *De los programas llave en mano a los programas por autogestión. Un análisis de los modos de producción de vivienda de interés social en la Ciudad de Buenos Aires* (tesis de doctorado no publicada). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Zarlenga, M. y Marcús, J. (2014). La cultura como estrategia de transformación urbana. Un análisis crítico de las ciudades de Barcelona y Buenos Aires. En *Margulis, Urresti y Lewin (comp.*) *Intervenir en la cultura. Más allá de las políticas culturales (p*p. 33-55). Buenos Aires: Biblos.

Planes y Proyectos urbanísticos para la Ciudad de Buenos Aires consultados

Banco Hipotecario Nacional (1957). *Plan de remodelación de la zona sudoeste de la Capital Federal*. Buenos Aires: Bonet.

Comisión de Estética Edilicia – Municipalidad de Buenos Aires (1925). *Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio*. Buenos Aires: Noel, C.

Ente para la Renovación de la Zona Sur (ERUZS) - Municipalidad de Buenos Aires (1971). *Plan de renovación urbana de la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor.

Honorable Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires (1943). Código de la edificación. En *Boletín del N° 42*. Buenos Aires: Autor.

Le Corbusier, (1947). Plan Director para Buenos Aires. En *Revista La Arquitectura de hoy*, Año 1, [Versión castellana *de L´architecturedáujourd´hui*].

Plan Regulador Buenos Aires – Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (1958). Planteo básico de reestructuración de Buenos Aires y Gran Buenos Aires – Plan regulador (etapa preliminar). En VII Congreso Interamericano de municipios. Organización de Plan Regulador - Municipalidad de Buenos Aires (1962). *Plan Director para Buenos Aires 1958*. Buenos Aires: Autor.

----- (1968). *Propuestas para la escala del AMBA* (Informe Preliminar. Etapa 1959-1960). Buenos Aires: Autor.

Oficina Regional del Área Metropolitana (ORDAM), Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE) – Presidencia de la Nación (1970). *Esquema Director año 2000*. Buenos Aires: Autor.

Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Municipalidad de Buenos Aires (1988). *Veinte Ideas para Buenos Aires (Bases de Concurso*). Buenos Aires: Autor.

Subsecretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Medio Ambiente – GCBA (1999). Plan de Revitalización de la Zona Sur: Un proceso en marcha. En *Seminario Taller Internacional Plan de Revitalización de la Zona Sur: Un Proceso en marcha. Ponencias, Debates y Talleres (pp. 41-59).* Buenos Aires: M. Di Loreto, A. Rofman (Comps.)

Subsecretaría de Planeamiento Urbano, Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA (2009). *Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060.* Buenos Aires: Macri, M.; Chain, D. y Lostri, H. (Eds.)

Otros documentos oficiales

Departamento de Economía – Cámara Argentina de Comercio. (2010). *El rol del sector servicios en Argentina.* Buenos Aires: Autor.

Dirección General de Estadísticas y Censos, MDE – GCBA (2013). Estructura de la informalidad laboral en la Ciudad de Buenos Aires. *(Informe de Resultados N° 595).* Buenos Aires: Autor. Recuperado de: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wpcontent/uploads/2015/04/ir_2013_595.pdf

-------- (2013). Anuario Estadístico Ciudad de Buenos Aires. 2012. Buenos Aires: Autor. Recuperado de: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2015/04/anuario_estadistico_2012.pdf

------- (2012). Producto Bruto Geográfico por Comunas. Buenos Aires: Autor. Recuperado de: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp_content/uploads/2015/04/pg_comunas_2012_mayo.pdf

-------- (2012). Encuesta Anual de Hogares de la CABA. [Base Usuaria disponible en CD]. Buenos Aires: Autor.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (1991). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. [CD]. Buenos Aires: Autor

-------- (2001). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. [Base REDATAM]. Buenos Aires: Autor.

-------- (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. [Base REDATAM]. Buenos Aires: Autor

------- (Enero de 2011). *Resultados provisionales del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor. Recuperado de: http://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wpcontent/uploads/2015/07/resultados_provisionales_censo_2010.pdf

L. J. Ramos Brokers Inmobiliarios (Enero 2010). Informe del mercado inmobiliario: Un Gran DT busca jugadores. Recuperado de: http://www.ljramos.com.ar/upload/1276801909-IMI-enero010-%20Dsitrito%20Tecnol%C3%B3gico.pdf

Ministerio de Desarrollo Económico – GCBA (2012). *Distrito Tecnológico de la CABA 2008-2011.* Buenos Aires: Autor.

------- (2015). *Distrito Tecnológico.* Buenos Aires: Autor.

------- (2016). *Ingresos en la Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2016. Buenos Aires: Autor.* Recuperado de: http://www.puraciudad.com.ar/wp-content/uploads/2016/07/ir_2016_1020.pdf

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y Universidad Nacional de Quilmes (2007). *La Situación Habitacional en Argentina. Año 2001. Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Vaccarezza, L.

Observatorio de Industrias Creativas – GCBA. (2008). *Informe de Industrias Creativas 2007-2008*. Buenos Aires: Autor.

Observatorio de Industrias Creativas – GCBA. (2012). *Anuario de Industrias Creativas Ciudad de Buenos Aires 2011.*Buenos Aires: Autor.

Observatorio de Industrias Creativas – GCBA. (2013). *valor agregado por las industrias creativas en la ciudad de buenos aires*. Buenos Aires: Autor.

Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano – GCBA (2012). 2001-2012. Relevamiento de mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: Autor. Recuperado de: http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/documents/10anios.pdf

UNCTAD – Naciones Unidas (2008). *Informe sobre economía creativa.* Recuperado de: http://unctad.org/es/docs/ditc20082ceroverview_sp.pdf

Páginas Web y recursos periodísticos consultados

Agencia de noticias Telam. [En línea]. http://www.telam.com.ar/

Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. [En línea]. http://www.agcba.gov.ar/

Centro de Atención al Inversor (CAI) de la Ciudad de Buenos Aires. [En línea]. http://www.buenosaires.gob.ar/distritos/centro-de-atencion-al-inversor
Buenos Aires: DATA. [En línea]. http://www.data.buenosaires.gob.ar/
Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires. [En línea]. http://www.defensoria.org.ar/
Diario Clarín. [En línea]. http://www.clarin.com/
Diario La Nación. [En línea]. http://www.lanacion.com.ar/
Diario Página 12. [En línea]. http://www.pagina12.com.ar/
Distrito Tecnologico Buenos Aires. [En línea]. http://www.distritotecnologico.com/
Inmobiliaria Puebla. [En línea]. http://www.pueblainmobiliaria.com.ar/
Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires. [En línea]. http://www.legislatura.gov.ar/
Mapa interactivo de la Ciudad de Buenos Aires. [En línea]. http://www.mapa.buenosaires.gov.ar/
Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires. [En línea]. http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano
Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología de la Ciudad de Buenos Aires. [En línea]. http://www.buenosaires.gob.ar/innovacion
Moderna Buenos Aires – CPAU. [En línea]. http://www.modernabuenosaires.org.
NS Desarrollos. [En línea]. http://www.nsdesarrollos.com.ar/