

MERCADO INMOBILIARIO EN LOS BARRIOS AFECTADOS POR LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DE LA COMUNA 4

LILJESTHRÖM, Moira; ROBERT, Federico

moiralil@gmail.com, federico.robert@gmail.com

Ciham, Fadu-UBA; Cátedra de Sociología Urbana, FSOC - UBA

Resumen

La puesta en marcha de los Distritos Económicos en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, ha sido la herramienta fundamental implementada por el gobierno de la Ciudad para promover la transformación de los barrios en los que éstos operan, La Boca, Barracas, Parque Patricios y una parte menor parte de Nueva Pompeya y San Telmo. La política de Distritos se encuentra vigente desde el año 2008 en el caso del más antiguo correspondiente al Distrito Tecnológico.

La situación deficitaria histórica que estos barrios presentan en sus aspectos urbanos, sociales, económicos, entre otros, le otorga un sentido positivo en una primera instancia a las políticas e intervenciones urbanas. No obstante, las modalidades de transformación pueden ser de muy distinto signo y promover cambios que efectivamente beneficien o perjudiquen a su población.

Este trabajo apunta a mostrar las características que presenta la dinámica inmobiliaria en los barrios comprendidos en estos distritos, así como los cambios que refleja el medio construido, los nuevos usos del suelo y productos inmobiliarios así como en el tejido urbano, como uno de los registros de la renovación en marcha.

Este trabajo expone avances de la investigación que se está realizando en el marco de un proyecto Ubacyt de la programación 2018 - 2020 sobre los

distritos económicos de la Comuna 4 de la Ciudad de Buenos Aires, centrándose en el análisis de los cambios a nivel del mercado inmobiliario y el medio construido y reflexiona sobre la naturaleza de los mismos y sus consecuencias.

Palabras clave

Transformaciones territoriales, Renovación urbana, Comuna 4, Dinámica inmobiliaria, Distritos económicos

Introducción

El gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, viene desarrollando desde el año 2008 una política de renovación urbana en los barrios de la Comuna 4, a través de una batería de medidas entre la que se encuentra la implementación de tres distritos económicos, Tecnológico, de Diseño y de las Artes, que promueve la localización de actividades ligadas a las nuevas tecnologías de información y comunicación o Tic's, así como también a las de diseño y las artes de acuerdo a la denominación de cada uno de los distritos.

Sigue así el modelo de clusters productivos adoptado en otras ciudades como el caso del distrito @22 en Barcelona, en el intento de mejorar el posicionamiento de la ciudad frente a la competencia regional por el liderazgo y la captación de inversiones en relación a las nuevas tecnologías. La promoción de la proximidad territorial entre empresas que se dedican a las mismas actividades y en la cadena de valor, mejoraría la eficiencia de las mismas a través del establecimiento de relaciones de cooperación y competencia entre estas, favoreciendo el funcionamiento del conjunto. (Porter, 1998)

Con un modelo de común de promoción mediante exenciones impositivas, créditos entre otras medidas, delimitación del alcance territorial del polígono y beneficiarios, hay algunas diferencias entre los beneficios y los beneficiarios que en cada distrito se contempla.(Liljeström et all 2017). En forma adicional, estos instrumentos están siendo acompañados por otra serie de medidas en cada uno de los territorios para dar más fuerza a la renovación en marcha.(Liljeström et al, 2017).

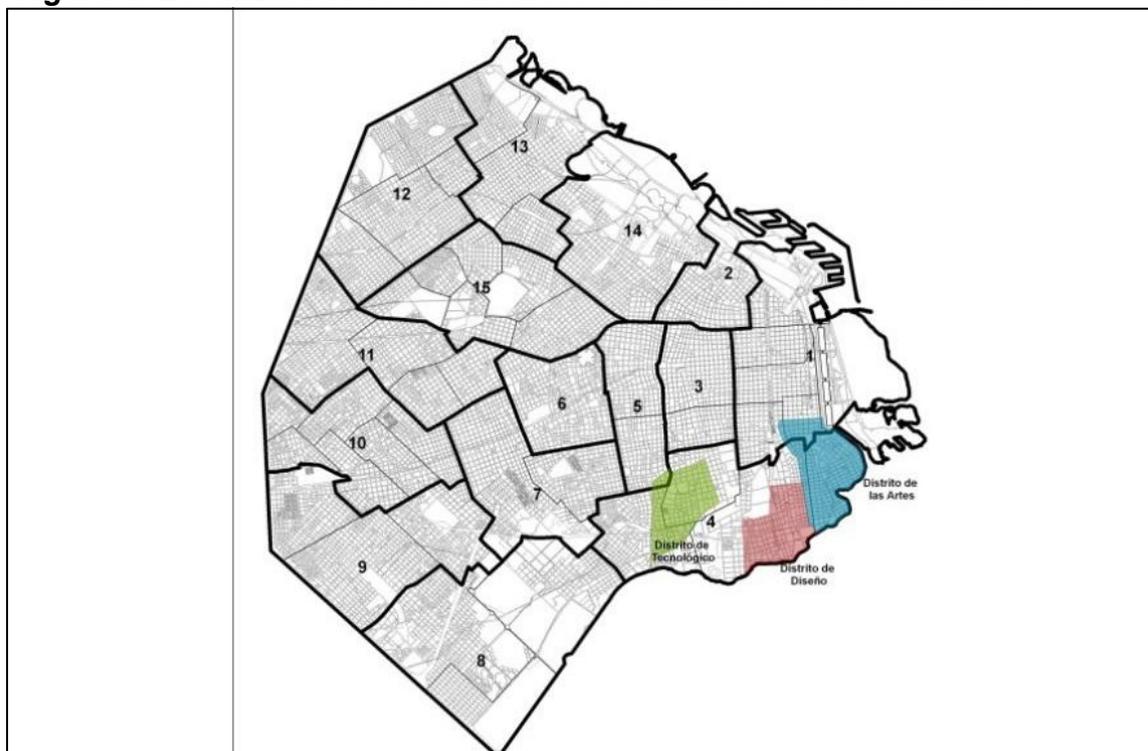
Este trabajo expone avances de la investigación que se está realizando en el marco de un proyecto Ubacyt de la programación 2018 – 2020, sobre la renovación urbana en marcha en los barrios de la Comuna 4, haciendo foco en las transformaciones que las mismas están produciendo en los territorios en cuestión. En ese sentido, una de las variables que puede dar cuenta transformaciones en marcha es la evolución de la dinámica inmobiliaria que

presenta el área de análisis. En este trabajo exponemos el análisis de la evolución del precio de las ofertas de terrenos.

El territorio de los distritos

Los tres distritos objeto de este estudio, comprenden parte de los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya, Barracas y La Boca que integran la Comuna 4 y una franja de San Telmo que forma parte de la Comuna 1. (Figura 1). Estos barrios se localizan en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, tres de éstos lindando con el Riachuelo y próximos al área central de la ciudad y a Puerto Madero. Cuentan con buena accesibilidad sur-norte a través de varias avenidas como Sáenz, Jujuy, Vélez Sarfield, Montes de Oca, Regimiento Patricios, Huergo y Almirante Brown, así como también en el sentido este-oeste, como Juan de Garay, Caseros, Amancio Alcorta, Gral. Iriarte y Pedro de Mendoza que recorre el borde del Riachuelo. Tienen comunicación también con el partido de Avellaneda en la provincia de Buenos Aires a través de varios cruces sobre el Riachuelo que incluyen las autopistas cuyos tramos las conectan también con la red.

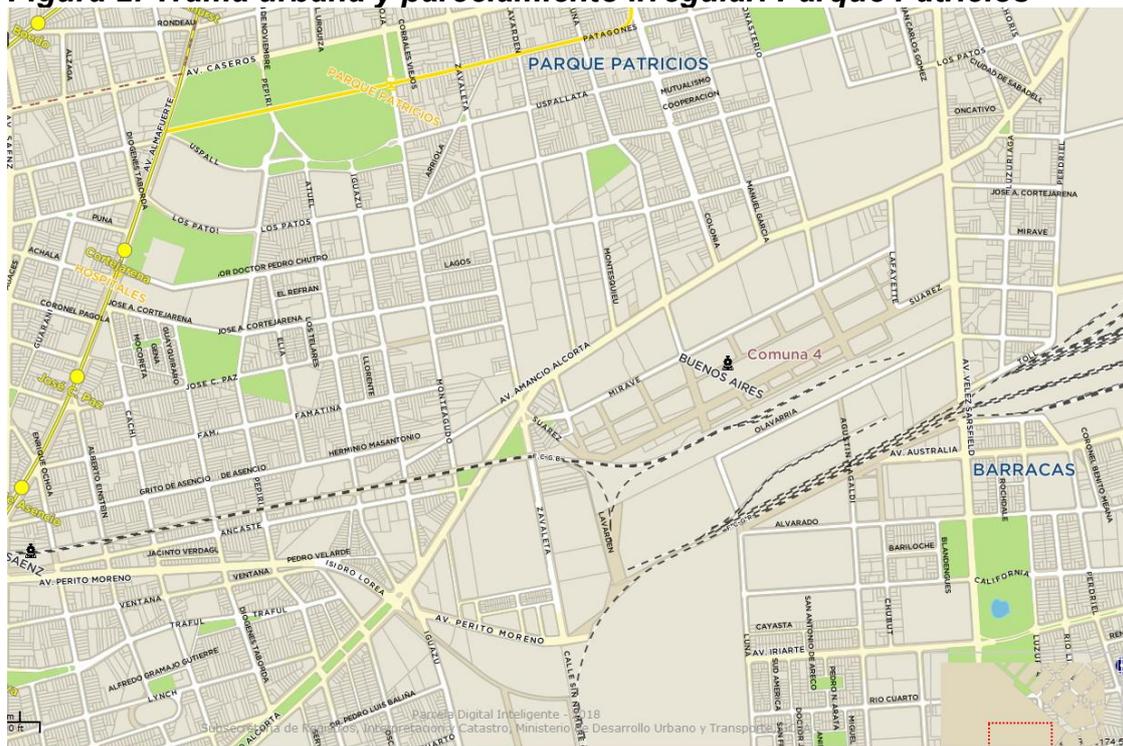
Figura 1. Localización de los distritos económicos en la Comuna 4



Fuente: elaboración propia

Aunque con diferencias al interior de los barrios, estos se caracterizan a nivel urbano por la presencia de un tejido mixto residencial- industrial, que se fue conformando sobre las huellas históricas que dejaron las primeras ocupaciones de población y actividades. Algunas de estas actividades estuvieron asociadas a grandes equipamientos a escala de la ciudad, tales como mataderos, depósito y quema de basura, cementerio, arsenal militar, hospitales, playas de talleres ferroviarios, puerto, entre otros, a las cuales se sumaron las actividades manufactureras que aprovechaban la disponibilidad de amplios predios a bajo costo, así como la existencia de mano de obra. La trama irregular con manzanas con formas, dimensiones y lotes atípicos es una de las características de la zona sur de la ciudad, que puede apreciarse en la imagen que corresponde a un sector del barrio de Parque Patricios. Figura 2.

Figura 2: Trama urbana y parcelamiento irregular. Parque Patricios



Fuente: recorte propio en base a mapa oficial Ciudad de Buenos Aires

La localización de estos establecimientos se continuó consolidando en la zona, sobre todo en la franja que rodea al Riachuelo, tal como se puede apreciar en la Figura 3, que muestra una imagen aérea de un sector al borde del Riachuelo del barrio de Barracas en 1978.

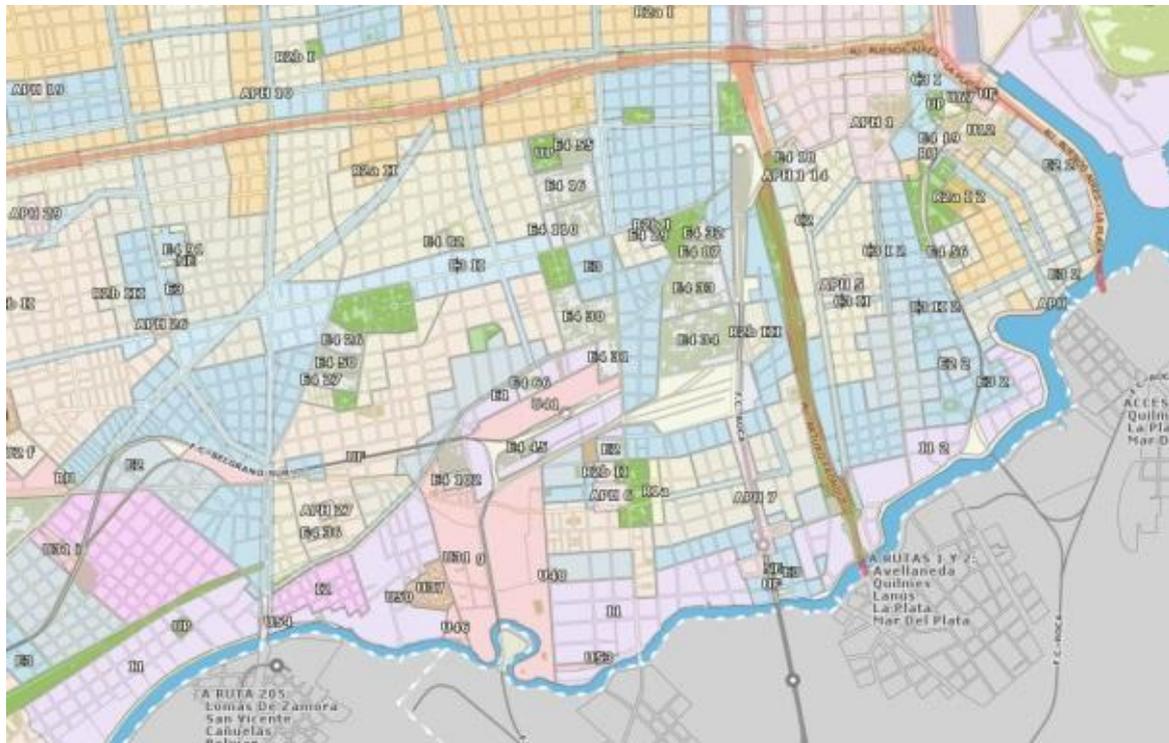
Figura 3: Foto aérea de un sector de Barracas en 1978



Fuente: Mapa interactivo de Buenos Aires. www.mapabuenosaires.gov.ar

La concentración de actividades industriales en este sector de la ciudad se vio favorecida por el Código de Edificación de 1944 que habilitaba amplias zonas para el desarrollo de esta actividad como puede verse en la imagen en la cual se muestran los distritos "I" del sur de la ciudad habilitados para la instalación de la actividad industrial de manera predominante.

Este proceso comienza a revertirse a partir de la sanción de la ley de promoción industrial N° 19904/72 que desalienta la localización de nuevos establecimientos en la ciudad, lo que a su vez fue reforzado con la implementación del Código de Planeamiento Urbano puesto en vigencia en 1977 sustituyendo al de 1944. El nuevo código favoreció la localización de actividades residenciales y comerciales en la ciudad en detrimento de las industriales. Introduce los distritos "E: equipamiento" habilitados para depósitos, talleres y actividades complementarias que en muchos casos sustituyeron a los industriales que de este modo, vieron reducidos ampliamente los espacios para su localización. Figura 4. La consecuencia de esto fue que numerosos establecimientos quedaron en una situación de semi ilegalidad y la prohibición de realizar cualquier tipo de ampliación o modificación, lo cual, desalentaba la permanencia en esa localización. Estas medidas a la que se



Fuente: Gobierno Ciudad de Buenos Aires

En las sucesivas modificaciones introducidas al código de Planeamiento Urbano que se fueron realizando con posterioridad a su sanción, la tendencia a reducir las áreas industriales en la ciudad fue en aumento. En los barrios de la Comuna 4, quedó sólo la franja próxima al Riachuelo. Asimismo el código introdujo el beneficio de un incremento del FOT para toda la zona sur de la ciudad, declarada como área de desarrollo prioritario.

La morfología urbana resultante de estas actividades predominantes ha sido un tejido cerrado de baja densidad edilicia, con tipologías industriales intercaladas por viviendas unifamiliares o propiedad horizontal tipo casa, y con escasas construcciones en altura en las zonas de mayor centralidad.

Tomando como punto de partida las consideraciones generales de los barrios en cuestión, cada uno de los territorios que comprenden los distritos económicos en estudio, presentan rasgos definidos y singularidades.

El distrito Tecnológico, presenta 3 zonas con características diferenciales bien marcadas que se dividen en el sentido norte sur. La franja norte hasta la Av. Caseros es la de mayor consolidación, y buen estado de conservación en general, donde predominan los usos residenciales y donde también se localiza el centro barrial. Es además el área que concentra la mayor cantidad de edificios residenciales de propiedad horizontal en altura. La franja intermedia en

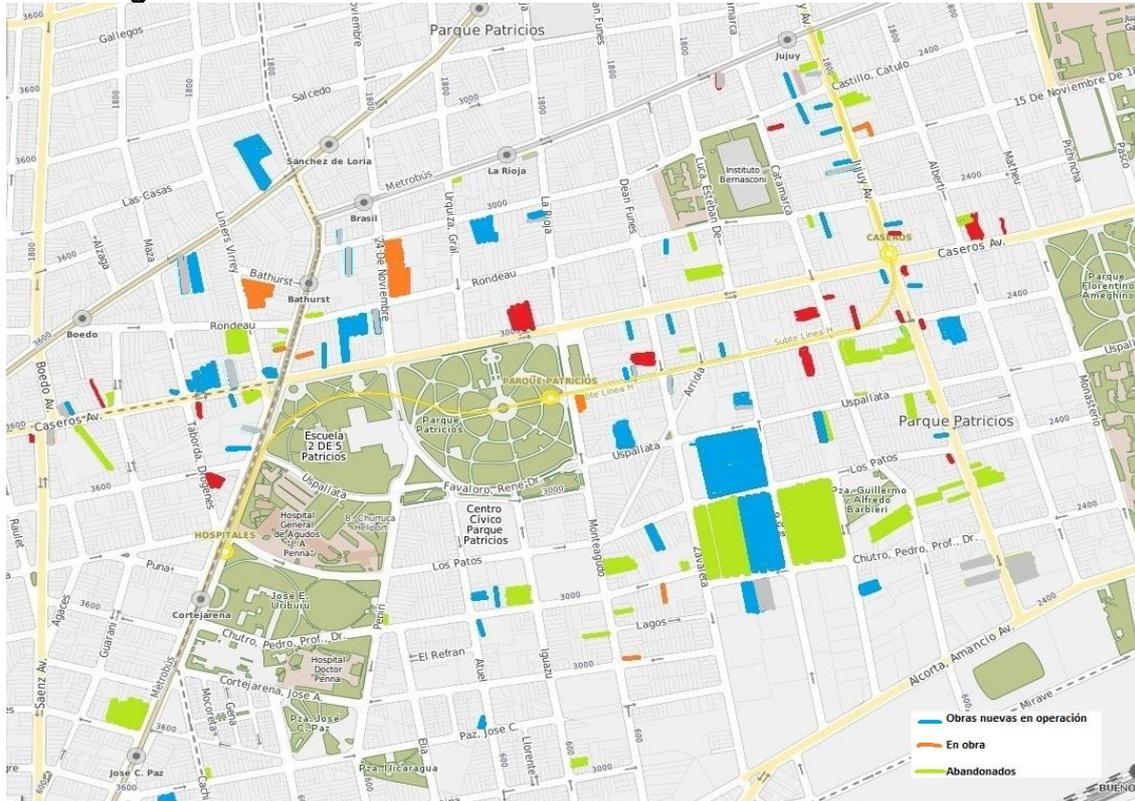
dirección sur es el segundo sector que se extiende aproximadamente hasta la calle Famatina coincidiendo casi con el límite entre los barrio de Parque Patricios y Nueva Pompeya, presenta un tejido mixto residencial – industrial, con mayor concentración de las actividades industriales en las manzanas contiguas a la Av. Amancio Alcorta, y edificaciones antiguas con un estado de conservación aceptable. Es donde se localiza el parque de los Patricios y los hospitales Penna y Churruca. Mientras que la zona que se encuentra en el límite sur del distrito que corresponde al barrio de Nueva Pompeya, es también una zona mixta de baja densidad, cuyas construcciones tienen un peor estado de conservación.

En el caso de la parte del barrio de Barracas que conforma el distrito de Diseño, se pueden diferenciar dos zonas diferentes en el sentido este – oeste, divididas por la autopista Frondizi que conforma una barrera importante. El sector oeste tiene el tejido mixto característico y baja densidad, mientras que el otro sector concentra los edificios de vivienda de propiedad horizontal y actividad comercial sobre los ejes principales, Montes de Oca, Suárez y sus alrededores. La mayor concentración de industrias se da sobre el borde del Riachuelo.

El territorio que ocupa el distrito de Diseño en el barrio de La Boca y una franja de San Telmo, es el área de mayor densidad considerando los tres distritos, y presenta asimismo varias zonas diferenciales. En referencia al barrio de La Boca y separados por la vía del ferrocarril, el sector oeste se estructura sobre Regimiento Patricios donde concentra los edificios de vivienda multifamiliar en altura y las actividades comerciales. Mientras que el sector oeste tiene como eje circulatorio, comercial y de mayor densidad la Av. Almirante Brown. En este sector es donde hay mayor concentración de los típicos conventillos. Y en general las construcciones se encuentran en un estado regular de conservación. Al igual que en Barracas, la mayor concentración industrial se localiza en el borde del Riachuelo. Por su parte la zona de Caminito ha expandido a algunas zonas aledañas la actividad turística.

Además de las inversiones realizadas por el gobierno de la Ciudad en cada uno de los territorios de los distritos, se han identificado un conjunto de emprendimientos en cada uno de estos, destinados a la localización de las empresas promovidas en varios casos y en otros casos son inversiones ante la expectativa del surgimiento de una nueva y sostenida demanda en la zona de tipologías inexistentes. A nivel morfológico, algunos emprendimientos son obras de remodelación mientras que en otras son de sustitución de tejido. (Liljesthröm, 2019). A los efectos de ilustrar esta dinámica, en localización y magnitud, se incluye el mapa de la situación de transformación a nivel parcelario en la zona del distrito Tecnológico en el barrio de Parque Patricios, identificada a partir de relevamientos realizados en el año 2018. Figura 5.

Figura 5: Transformaciones a nivel parcelario en el área del distrito Tecnológico



Fuente: elaboración propia a partir de relevamientos

El mercado de terrenos en el territorio de los distritos económicos

Uno de los indicadores usualmente utilizados para analizar la dinámica inmobiliaria, refiere a cambios en los precios del suelo. En particular, pareciera que en la política de renovación en marcha en los barrios de la Comuna 4, las autoridades del Gobierno de la Ciudad han ponderado dicho indicador como expresión del mejoramiento, lo cual es al menos opinable, ya que tales modificaciones suelen tener consecuencias bien disímiles a lo largo del tiempo para propietarios residentes, propietarios vendedores, inquilinos formales o precarios, e incluso entre distintos usos del suelo.

Dichos cambios son siempre, salvo rarísimas excepciones, resultado de una amplia gama de factores, cuya interacción –en el sentido de una secuencia temporal de influencia y causalidad - no es fácilmente predecible. Extendiendo un poco el sentido que le daba Mario Robirosa (2014) a las actividades de planificación, una “realidad turbulenta”, en particular por la casi imposibilidad

de aislar causas únicas, o establecimiento del peso causal relativo a pesar de los esfuerzos puestos en distintos modelos cuasi experimentales de origen econométrico

Para ilustrar con algunos ejemplos, un cambio de normas que amplíe el área urbanizable de una localidad puede o no tener efectos en los precios del suelo, y tal efecto si ocurriere puede implicar una suba o una disminución de los precios, según sea la situación de la oferta y demanda actual y futura. De igual modo, un obstáculo al incremento de la oferta de suelo, o ajustes en la densidad permitida.

En otros términos, la dinámica de los precios del suelo está siempre asociada a una concurrencia de factores, que son justamente aquellos que una planificación y gestión territorial deben atender para evitar la incompatibilidad entre factores plena o parcialmente exógenos y el desarrollo y aplicación de herramientas de gestión, todo lo cual debe analizarse en el marco del establecimiento y consecución de los objetivos de la política urbana.

Dicho esto, la valorización del suelo elevada al status de objetivo de política, sin el correlato complementario de analizar y balancear su impacto sobre las personas que residen en determinado ámbito territorial, el ambiente en su más amplia acepción, las actividades económicas, sociales y culturales, entre otros aspectos, expresa de manera bastante clara el enfoque subyacente, nítidamente ligado a los intereses de los distintos sectores favorecidos por la valorización inmobiliaria.

Algunos aspectos metodológicos

Desde el punto de vista teórico y muy general, la dinámica de los precios del suelo ha sido caracterizada a través de tres movimientos¹ (Jaramillo, 1994). Por una parte, los movimientos estructurales generales de precios de largo plazo, que afectarían a la totalidad de una o varias ciudades, asociadas a la creciente demanda de suelo y la consecuente formación o incremento en las rentas urbanas de diverso tipo que se van generando. En el otro extremo, los movimientos coyunturales de precios del suelo que también pueden afectar al conjunto del stock, debido a situaciones que inciden globalmente en un momento dado a la totalidad de la economía, tales como, modificaciones abruptas en el tipo de cambio en un mercado dolarizado como el argentino. Un tercer tipo de movimiento de precios tiene, desde el punto de vista urbanístico,

¹ La descripción muy simplificada de los tipos de movimiento de precios del suelo se ha incluido al sólo efecto de interpretar la importancia de analizar tanto los cambios absolutos como relativos de precios entre distintas zonas, asociadas a la expansión o cambios en densidad y /o usos del suelo.

un interés especial. Refiere a los movimientos estructurales particulares en los precios del suelo. Es decir, la identificación de un área de intenso cambio en relación con el resto del territorio de la ciudad. De alguna manera, esos movimientos permiten inducir la existencia de una actividad inmobiliaria que está alterando sensiblemente la situación relativa del sitio en materia de usos o densidades.

Los estudios de mercado de suelo tienen dificultades típicas. En lugar de precios de transacciones efectivas que en el caso argentino son típicamente subregistradas, se cuentan con tasaciones, o precios de oferta. En este caso hemos utilizado una serie de oferta de terrenos provista por el Instituto de Estadísticas y Censos de la ciudad de Buenos Aires en base a avisos extraídos de plataformas inmobiliarias.

Para este análisis hemos compilado y procesado la totalidad de los datos de ofertas de suelo accesibles en la página de dicho Instituto entre los años 2004 y 2018, a efectos de identificar tendencias generales a escala de la ciudad y diferenciales en la Comuna 4 como área de interés, y que indirectamente pudieran reflejar la consistencia de las mismas con las políticas de fomento llevadas a cabo por el gobierno de la ciudad. Los datos compilados incluyen la cantidad y localización de ofertas de suelo a nivel de barrio y comuna, la superficie total ofrecida y el precio solicitado en dólares. En base a estos datos se ha estimado el tamaño medio de los lotes ofrecidos, precio medio del m² en U\$D por año y barrio/comuna.

Para este análisis, hemos puesto atención en primera instancia en las tendencias de los precios del suelo medidos en dólares, que de alguna manera podrían reflejar movimientos generales hipotéticamente vinculados al crecimiento en la renta absoluta del suelo que afecta a toda la ciudad. No se ha puesto el foco en movimientos coyunturales asociados a otras variables, tales como la cotización del dólar y el valor los inmuebles en general en coyunturas políticas o macroeconómicas particulares de corto plazo.

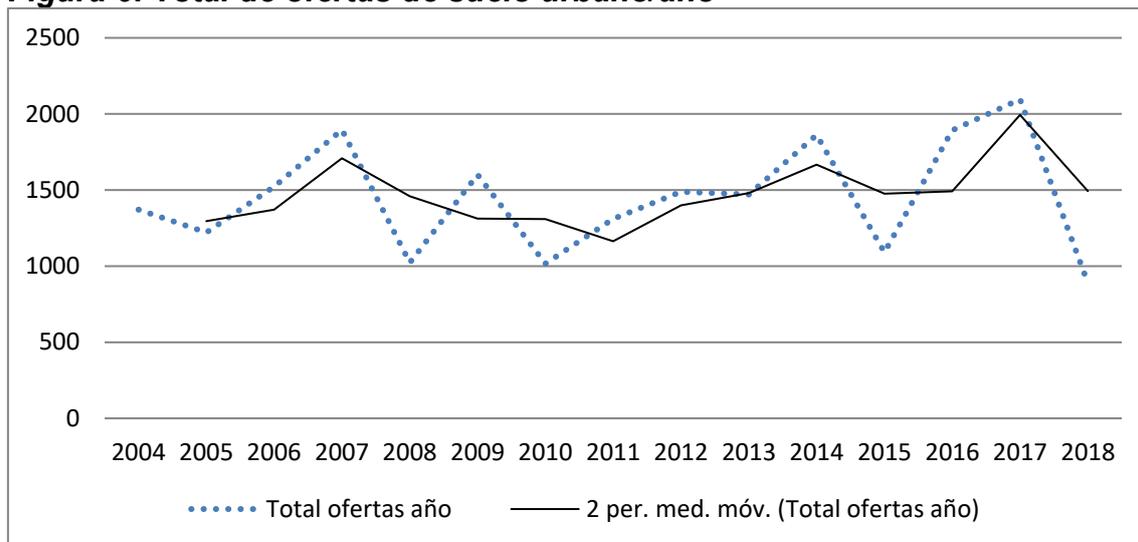
En segundo término, la atención se ha focalizada en los precios medios relativos por comuna en valores absolutos pero también en relación con el precio medio de la ciudad.

El movimiento de los precios del suelo en la Comuna 4.

La compilación de los datos de oferta, descontada una proporción menor por diversas inconsistencias, permitió contar con 22751 datos para toda la ciudad, en el período 2004 / 2018, con un promedio de 1450 datos año, cuya variabilidad se muestra en el siguiente gráfico Figura 6.

A efectos de suavizar las tendencias, se ha incorporado una línea representando una media móvil, que permite apreciar un pico hacia 2007, cierto descenso y recuperación hacia el 2014 y un incremento notorio hacia el 2017 a partir del cual vuelve a bajar hacia el promedio anual.

Figura 6: Total de ofertas de suelo urbano/año

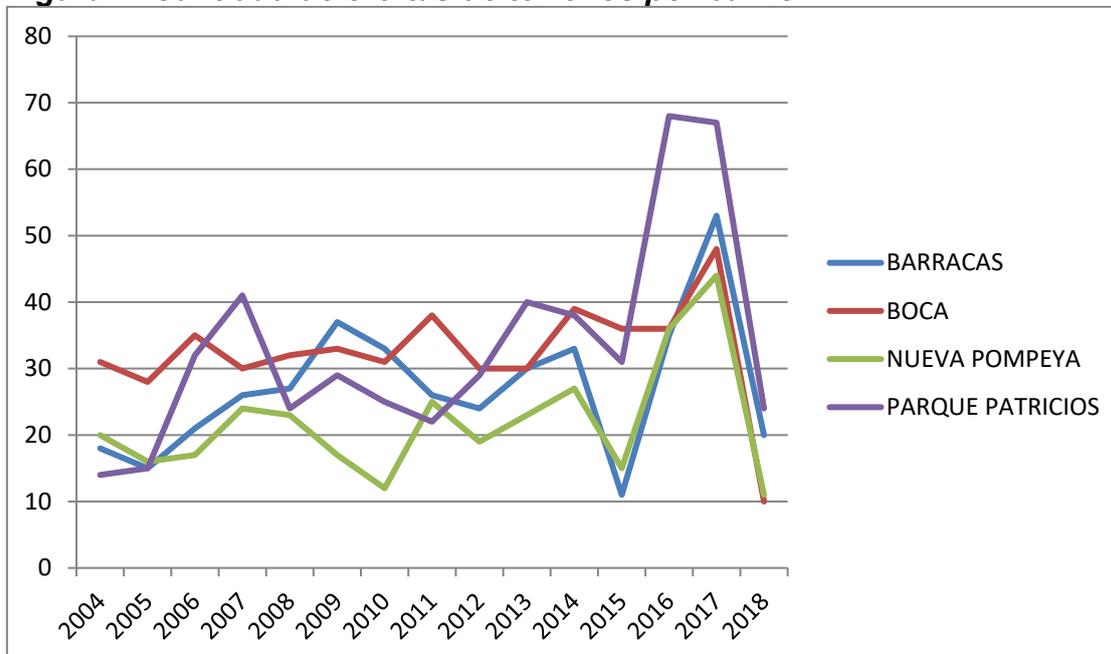


Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

La Comuna 4 representa un 7.9% del total de ofertas de la ciudad, con un comportamiento parecido a lo largo de los años.

Al interior de cada uno de los barrios de la Comuna 4 hay variaciones respecto de la cantidad de ofertas siendo Nueva Pompeya el barrio con menor cantidad relativa y Parque Patricios el que presentaría más cantidad relativa. La disminución de ofertas del año 2018 en la Comuna 4, se refleja en todos los barrios de la misma. Figura 7.

Figura 7: Cantidad de ofertas de terrenos por barrio



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

No obstante, en términos de superficie ofrecida la participación de la Comuna 4 respecto de la Ciudad aumenta al 12.7%. Esto se expresa en la cantidad media de 768 m² por oferta, un 60% mayor a la superficie media por oferta de la ciudad, que es de 479m². Vale destacar que esa superficie media es similar a la que se presenta en la comuna 8, que también bordea el Riachuelo y refleja un parcelamiento de mayores dimensiones. Este dato es congruente con la descripción de las características urbanas relevantes de los barrios, expresadas anteriormente.

La siguiente tabla presenta los datos de superficie media de los terrenos ofrecidos para todo el período 2004/2018.Figura 8.

Figura 8: Tamaño medio de los terrenos ofrecidos por comuna para la totalidad de los años de la serie

Comuna	Tamaño medio de los lotes ofrecidos 2004/ 2018 en m2
1	713,4
2	490,0
3	514,4
4	768,5
5	484,5
6	418,2
7	488,4
8	759,4
9	431,9
10	481,6
11	407,7
12	383,0
13	432,6
14	397,5
15	377,8
Total Ciudad	479,0

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

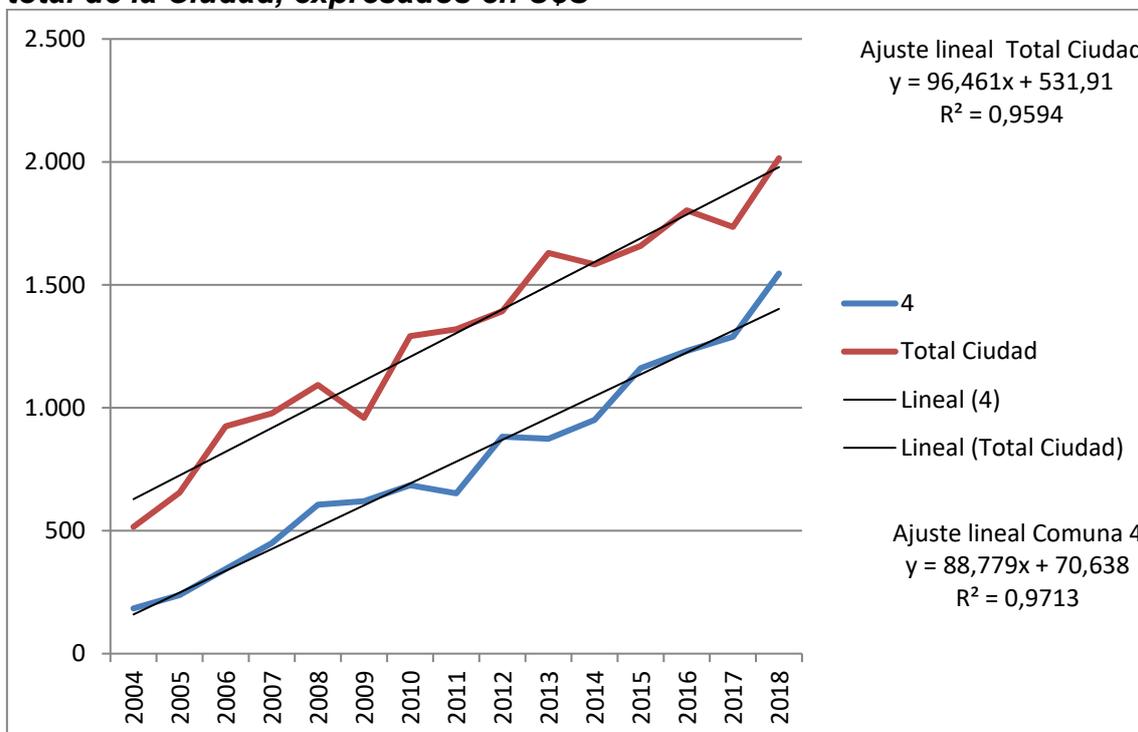
El siguiente gráfico (Figura 9) presenta la evolución de los precios medios de oferta, en dólares, de la Comuna 4 en relación con los de la totalidad de la Ciudad. Como puede apreciarse, la Comuna 4 presenta valores inferiores al promedio de la Ciudad y parecería que siguen un camino casi paralelo.

Los datos relevados verifican el incremento sistemático de los precios en dólares por m2 de las ofertas a lo largo de todo el período. El incremento anual estimado en los precios medios de toda la ciudad, calculado a través de un ajuste lineal, es de U\$S 96,5, con correlación de 0.96².

En el caso de la Comuna 4, el incremento medio anual estimado es de casi U\$S89 por m2 y su índice de correlación algo superior, equivalente al 0,97. Esto implica que en promedio, la diferencia entre los valores medios se están ampliando en unos U\$S7,6 por año.

² Téngase en cuenta que los valores de R2 oscilan entre 0 y 1, siendo este último el valor para una correlación perfecta.

Figura 9: Precios promedio por m2 de oferta de terrenos en la Comuna 4 y total de la Ciudad, expresados en U\$S



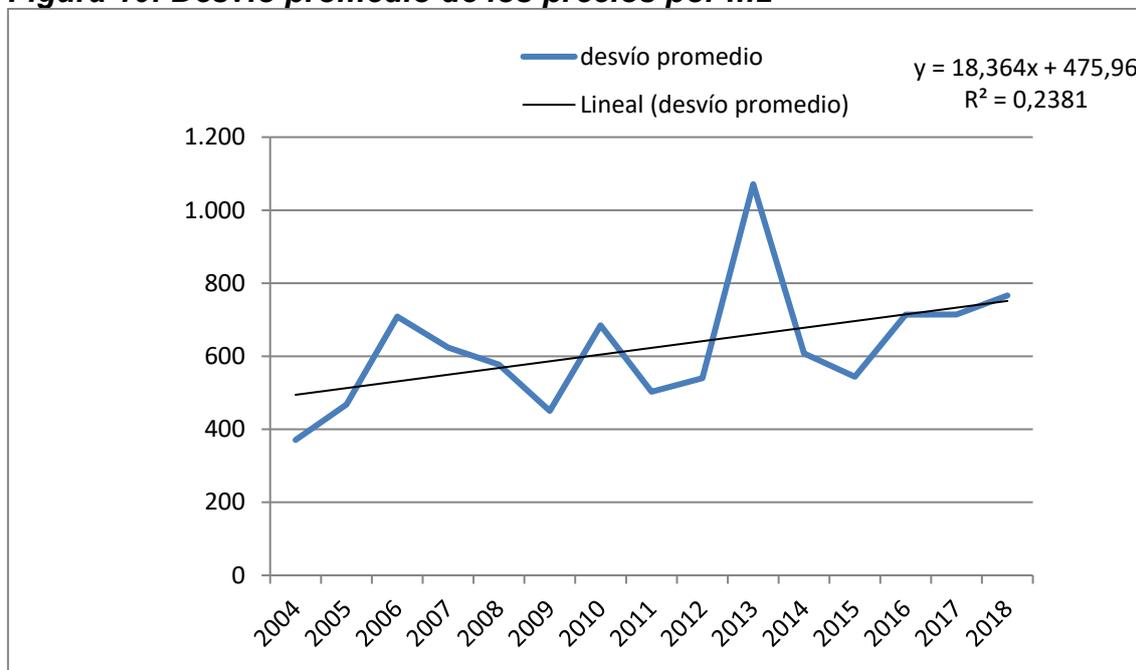
Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

No obstante, la base de la cual se parte es muy diferente, lo que significa que como porcentaje del valor inicial, el incremento anual en la Comuna 4 es muy superior.

Para tomar un ejemplo, el precio medio de oferta de terrenos en U\$S/m2 de la ciudad en 2018 en relación con el 2007 se multiplicó por 2. En el caso de la Comuna 4 el factor fue 3,4. Este mismo comportamiento ascendente en los valores absolutos se verifica en todas las comunas de la Ciudad si bien en algunos casos con mayor variabilidad. Figura 10.

En cuanto a las diferencias absolutas en los precios entre comunas, el desvío promedio muestra una línea ascendente estimado en unos 18U\$S/m2, mostrando una gran fluctuación entre los distintos períodos.

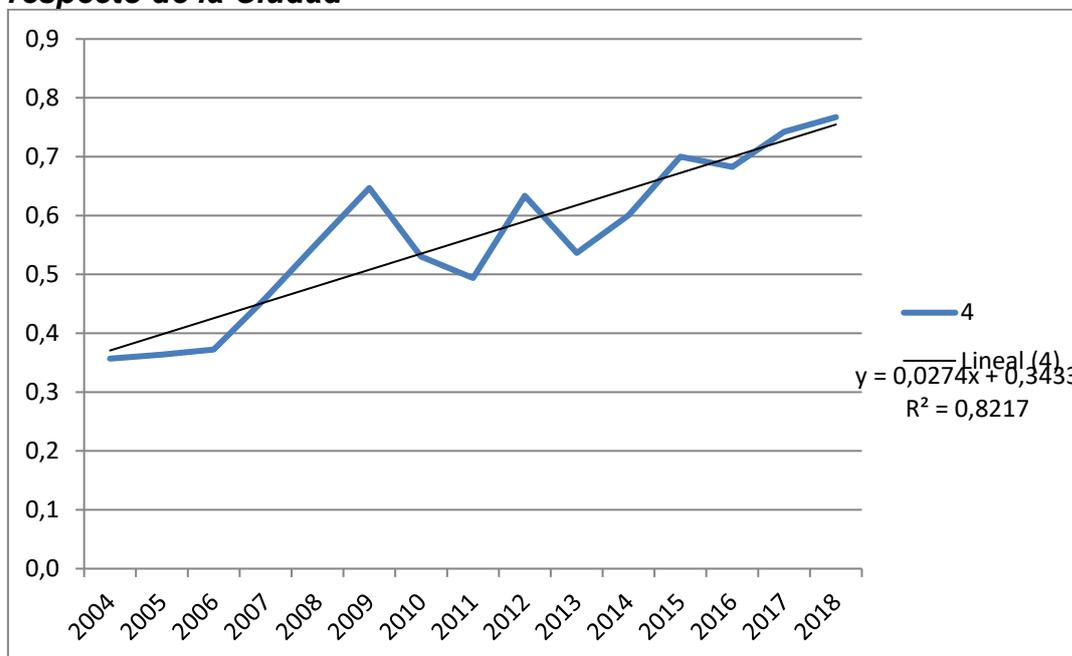
Figura 10: Desvío promedio de los precios por m2



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

A efectos de apreciar la valorización relativa, se han calculado los precios relativos de cada comuna como cociente entre el precio medio anual solicitado por m2 de suelo comparado con ese mismo año a nivel de la ciudad. En el caso de la Comuna 4 es notorio un claro acercamiento a los precios de oferta medios de la ciudad, tal como puede apreciarse en el gráfico, al que se le ha agregado una línea de tendencia. Figura 11.

Figura 11: Valorización relativa de los precios de oferta de la Comuna 4 respecto de la Ciudad



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

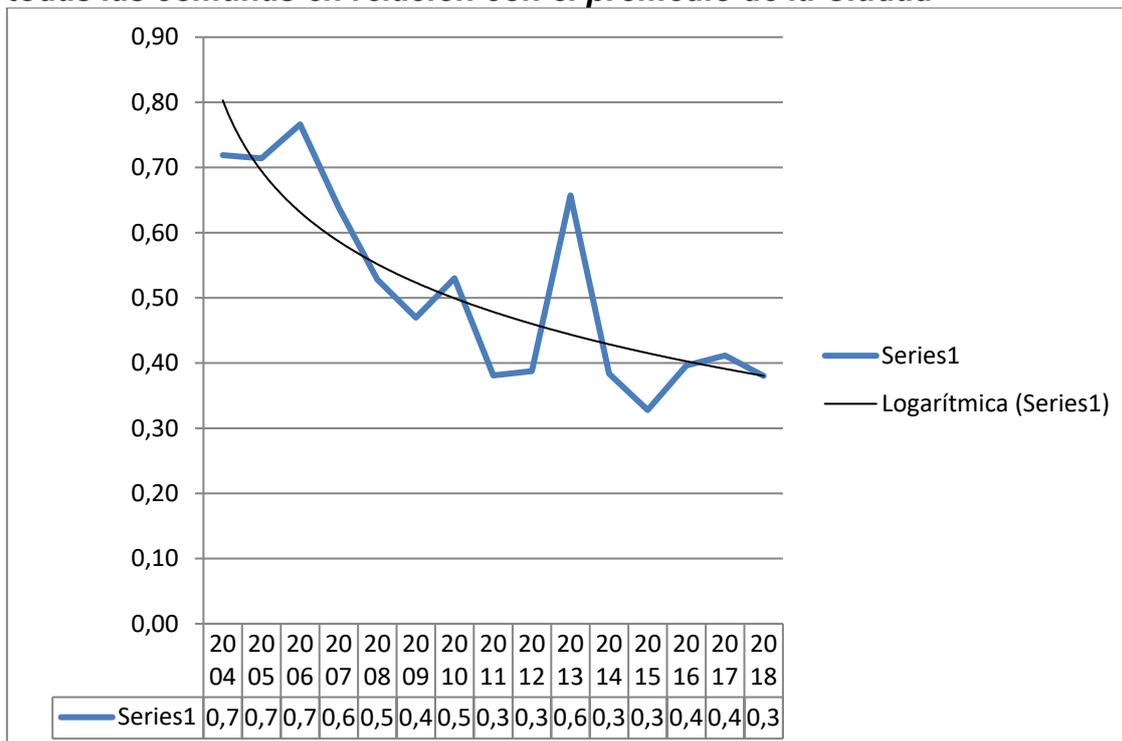
Como indicador de valorización relativa, el coeficiente de incremento anual, es decir, el valor de X en la ecuación lineal, es el más alto observado para las 15 comunas. En otros términos, en promedio la Comuna 4 se ha ido acercando en un 2.7% anual acumulativo al precio medio de la ciudad, más que cualquiera de las otras comunas, y sólo emparejada por la Comuna 15, que también es un ámbito de fuerte demanda inmobiliaria. Hasta el año 2007, los precios de oferta por m² de suelo de la Comuna 4 estaban por debajo de la mitad, en comparación al promedio de la ciudad. A partir del año 2015, muestran niveles que superan el 70%, mostrando un acercamiento progresivo y constante.

Esas tendencias repercuten y se expresan en una de tipo más general, que es el acercamiento de precios relativos entre las comunas a lo largo del período, tal como se aprecia en el siguiente gráfico, Figura 12.

En el mismo se muestra el cociente entre el promedio de las diferencias de precios por m² para cada año, comparado con el promedio de precio por m² de todos los terrenos ofrecidos en la ciudad. Dicho cociente se lee del siguiente modo: si todos los valores de los diferentes barrios tienen poca diferencia con el valor medio de la ciudad, el coeficiente se acerca a cero. Expresando menor diversidad de precios para el conjunto. Esto no significa que alguna comuna pueda separarse abruptamente de la tendencia general, pero para el conjunto

de comunas, la distancia entre los precios relativos de las ofertas publicadas y compiladas por Estadísticas y Censos se está reduciendo.

Figura 12: Desvío promedio de los precios de oferta por m2 de terreno de todas las comunas en relación con el promedio de la Ciudad



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

En otros términos, y como conclusión parcial del análisis del mercado de suelo a nivel comuna, los datos relevados y procesados parecen corroborar la existencia de un proceso especulativo intenso, de carácter extendido para toda la ciudad. Lo que se manifiesta a través del incremento del precio de oferta por m2 en dólares es constante a lo largo de todo el período.

El incremento general es de tal magnitud, que aún cuando la diferencia entre el valor absoluto solicitado por los terrenos entre diferentes comunas muestra cierto crecimiento, la diferencia relativa entre los precios tiende a reducirse. Hipotéticamente, en términos teóricos se podría afirmar que la renta absoluta urbana es el principal factor de valorización. Las rentas diferenciales se siguen incrementando en promedio pero con un peso relativo menor.

Por último, el comportamiento de los precios de oferta registrados en la Comuna 4 está totalmente alineado con el conjunto y las diferencias relativas

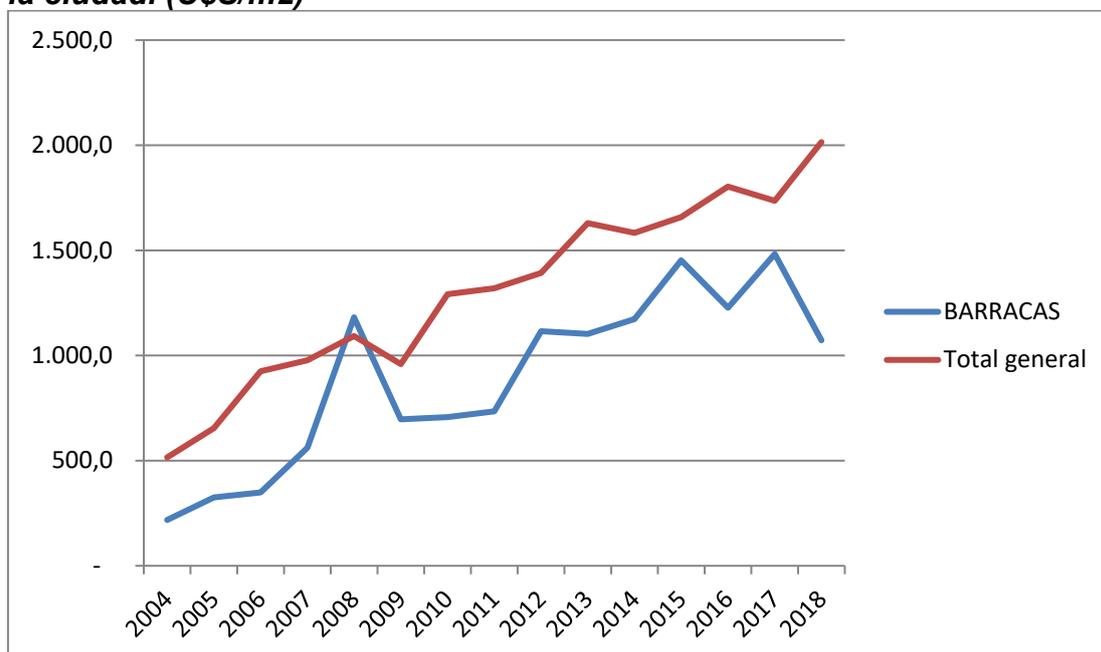
con el resto de la ciudad se están reduciendo sensiblemente. Considerando la base de la que partía en el año 2004, el ritmo de crecimiento anual es mayor.

Finalmente, hemos analizado el comportamiento por barrio dentro de la Comuna 4 con similares herramientas, con el objetivo de describir el funcionamiento relativo de cada uno de ellos.

En cuanto a los valores medios absolutos, los siguientes gráficos presentan la comparación de cada barrio con el promedio de la totalidad de la ciudad. Es claro que en estos términos existe cierto paralelismo en el crecimiento general, más allá de ciertos picos o valles más notorios en los datos barriales, derivado de la mayor erraticidad asociada a la menor cantidad relativa de ofertas.

Se muestra en primer lugar el comportamiento de Barracas, que sigue un paralelo con el total ciudad, pero se aleja en el último año del promedio. Figura 13.

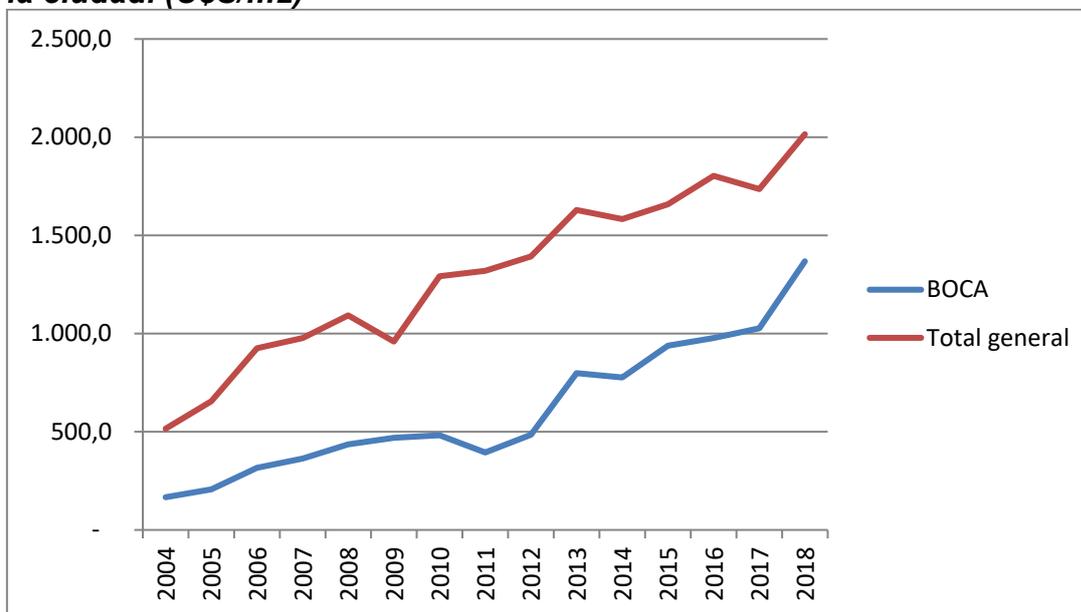
Figura 13: Precios de oferta de terrenos en Barracas respecto del total de la ciudad. (U\$S/m²)



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

El caso de La Boca, es el barrio que presenta menores precios relativos y que por lo tanto se encuentra más alejado del promedio de la Ciudad. Sin embargo, mostraría una tendencia al incremento en la valorización en los últimos años. Figura 14.

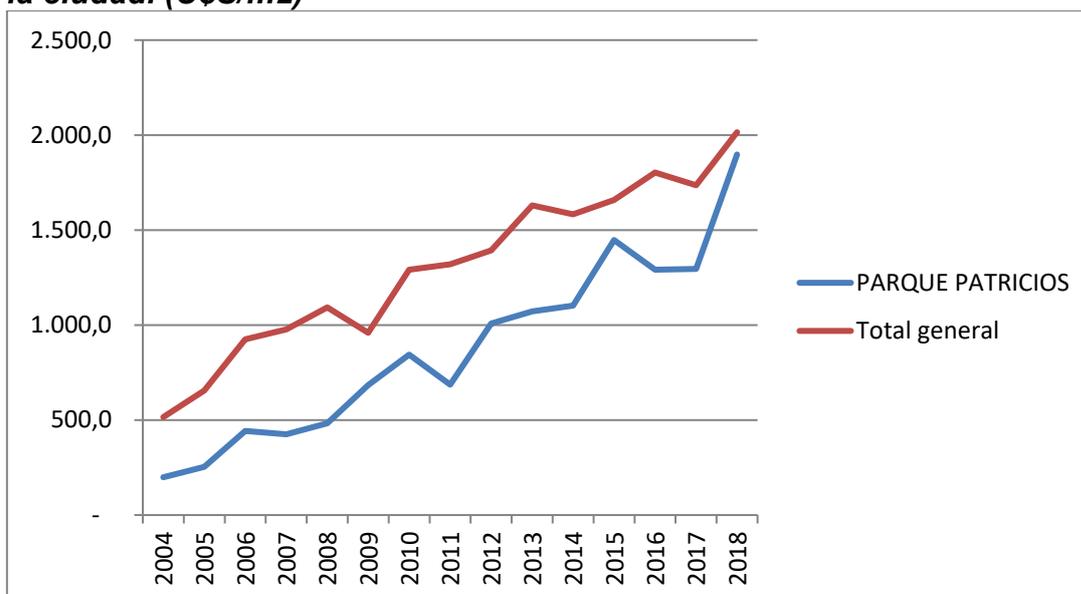
Figura 14: Predios de oferta de terrenos en La Boca respecto del total de la ciudad. (U\$S/m²)



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

En el caso de Parque Patricios, muestra un proceso de valorización que se acrecienta en el último año. Figura 15.

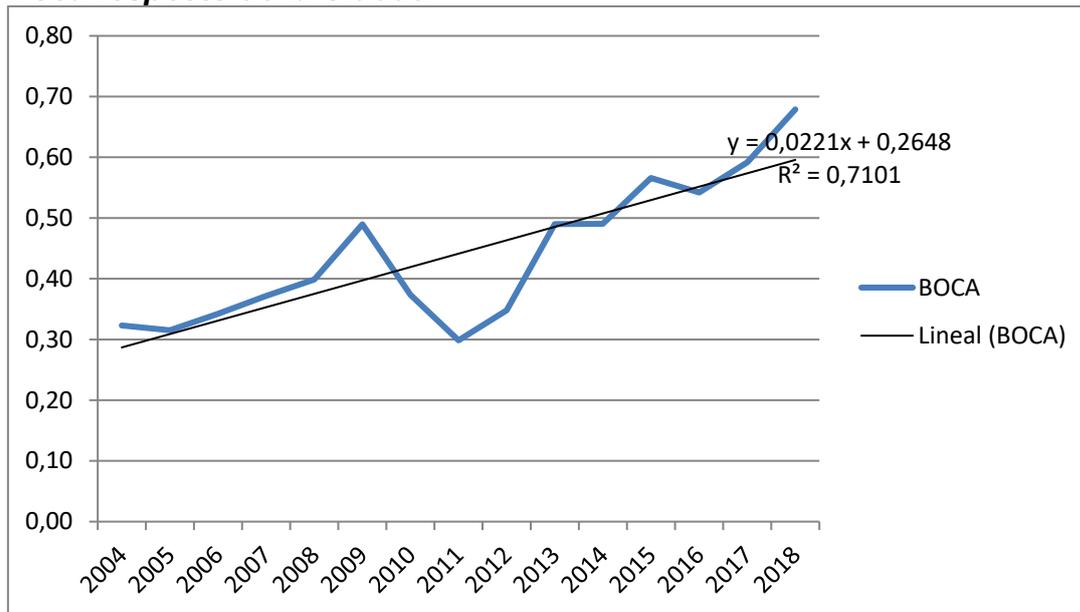
Figura 15: Precios de oferta de terrenos en La Boca respecto del total de la ciudad. (U\$S/m²)



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

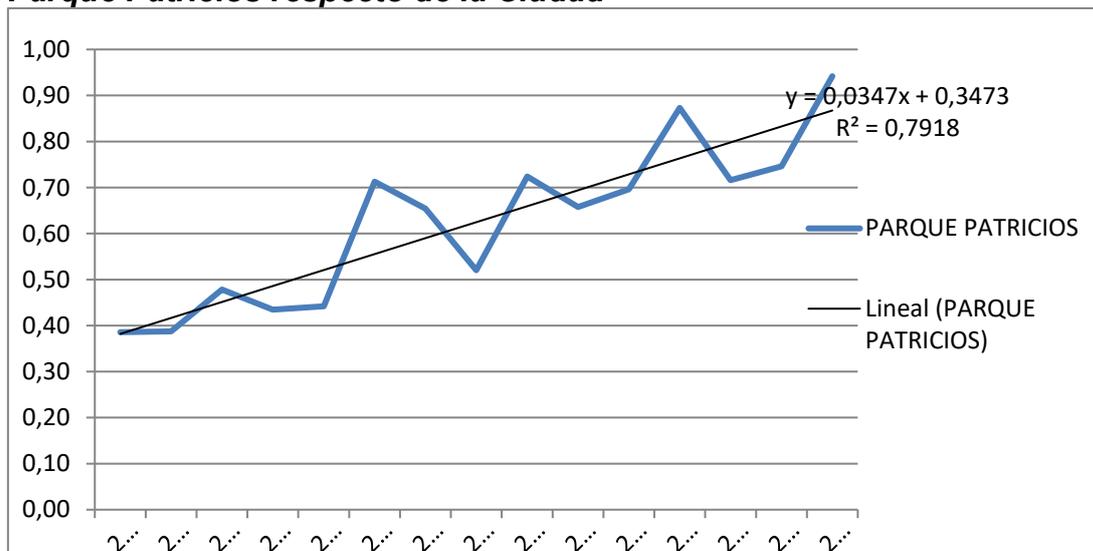
En cuanto a los valores relativos, que para nuestro razonamiento tienen particular significado, a continuación se presentan los resultados para La Boca y Parque Patricios. Figuras 16 y 17.

Figura 16: Valorización relativa de los precios de oferta en el barrio de La Boca respecto de la Ciudad



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

Figura 17: Valorización relativa de los precios de oferta en el barrio de Parque Patricios respecto de la Ciudad



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de ofertas de terrenos del Instituto de Estadística del GCBA

En el caso de Parque Patricios, puede apreciarse que de manera sistemática los precios de oferta de terrenos se están acercando al promedio de la ciudad, mostrando por lo tanto un ritmo de incremento de mayor magnitud, tal como la Comuna 4 en general.

Debe tenerse en cuenta que a medida que el recorte territorial abarca menor superficie, la menor cantidad de datos que sustentan esas comparaciones puede mostrar algunas oscilaciones importantes. Para cada uno de los barrios, estas series anuales tienen entre 330 y 500 observaciones para todo el período. Los casos de Nueva Pompeya y Barracas presentan oscilaciones mayores que se manifestaron en menores índices de correlación de las curvas de tendencia.

Comentarios finales

La nueva demanda que se constituye en el territorio de los distritos, que se refleja en los nuevos emprendimientos identificados, tanto para la localización de empresas promovidas como para cubrir una demanda potencial, estaría teniendo una correlación en la mayor valorización de la zona reflejada en un mayor incremento del precio de los terrenos respecto de la tendencia del promedio de la ciudad, de acuerdo a los datos que surgen del estudio realizado. La localización de las ofertas por el precio de las mismas permitirá identificar la existencia o no de subzonas de mayor valorización al interior de los territorios así como tendencias a la fragmentación.

No obstante el cambio por sustitución del tejido urbano que modifique el perfil morfológico del mismo, es un proceso que podría demandar mucho más tiempo por la extensión del territorio.

Bibliografía citada y consultada

Libros

CASTELLS M., (1985), *"Reestructuración económica, revolución tecnológica y nueva organización del territorio"*, ILPES, Santiago, 1985.

JARAMILLO S., (1994), *"Hacia una teoría de la renta del espacio urbano"*, Ed. Uniandes – Instituto de Geografía Agustín Codazzi, Bogotá. Edición revisada 2006.

ROBIROSA, M. (2014), *"Turbulencia y gestión planificada. Principios de planificación participativa social, territorial y organizacional."*, Ed. Eudeba. Buenos Aires. ISBN 9789502323091

Capítulo de libro:

DE VIRGILIO M., (2008), “La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes en San Telmo y Barracas” en *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Hilda Herzer organizadora, Ed. Espacio, Buenos Aires, 2008.

HERZER H., et al, (2012), “Transformaciones que se consolidan. Los procesos de renovación urbana en los barrios de San Telmo y Barracas”, en *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*, Hilda Herzer compiladora. Ed. Café de las Ciudades, Buenos Aires.

RODRIGUEZ C. et al, (2008), “Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Area Sur de la Ciudad de Buenos Aires”, en *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Hilda Herzer organizadora, Ed. Espacio, Buenos Aires, 2008.

-----, (2012), “Ciudad, políticas públicas y hábitat popular en la era PRO. Continuidades y cambios en contextos de renovación”, en *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*, Hilda Herzer compiladora. Ed. Café de las Ciudades, Buenos Aires, 2012

Artículos de revista:

ARQUEROS S., y GONZÁLEZ REDONDO C., (2017), “La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva”, en, *Quid 16*, núm. 6 Especial (Nov.2016-Oct.2017): Distritos creativos en Buenos Aires, una exploración. Buenos Aires, 2017.

BRENNER N., PECK J., THEODORE N., (2011), “¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas”, en *Urban*, ISSN 1138-0810, [Nº. 1, 2011](#), págs. 21-40, 2011.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3762422>

DE MATTOS C., (2007), “Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana” en *Revista Nueva Sociedad* N° 212, noviembre – diciembre 2007, ISSN 0251-3552

DE MATTOS C., (2010), “Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado”, en *Revista de geografía Norte Grande*, ISSN 0718-3402 – Santiago de Chile, dic. 2010

JANOSCHKA M., “Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana”, en *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, ISSN 0188-4611, Núm. 76, 2011, pp. 118-132

THOMASZ, A.G., (2008), “Transformaciones urbanas en el sector sur del barrio porteño de Parque de los Patricios: de espacio vacío a recurso”, en *AIBR, Revista de Antropología Iberoamericana*. Volumen 3, Número 3. Septiembre-Diciembre 2008. Pp. 332-365, Madrid: Antropólogos Iberoamericanos en Red. ISSN: 1695-9752

-----., (2017), “Etnografía de un proceso de resemantización simbólico: del barrio de La Boca a Distrito de las Artes”, en *Quid 16*, núm. 6 Especial (Nov.2016-Oct.2017): Distritos creativos en Buenos Aires, una exploración. Buenos Aires, 2017.

PORTER, M., “Clusters and the new economics of competition”, *Harvard Business Review*, noviembre-diciembre, 1998.

Material online:

DE VIRGILIO M., GUEVARA T., (2014), “Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, en *Estudios Sociales contemporáneos*, ISSN 1850-6747, 2014.
http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/6820/02-divirgilio-esc11.pdf

Ponencias

LILJESTHRÖM M., (2019), “Políticas e intervenciones en la Comuna 4 de la Ciudad de Buenos Aires: las imágenes de la transformación” en *XXXIII Jornadas de Investigación y XV Encuentro Regional Si + Imágenes*, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 31 de octubre y 1º de noviembre de 2019.

LILJESTHRÖM M., ROBERT F., FUENTES A., (2017), “Los distritos económicos como política de renovación. Similitudes y diferencias en Parque Patricios y La Boca”, en *XXXI Jornadas de Investigación y XIII Encuentro Regional Si+Desnaturalizar y reconstruir*, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 28 y 29 de septiembre de 2017

------(2017), La política de Distritos productivos en el sur de CABA: modificaciones normativas, desarrollos inmobiliarios y cambios en el uso del suelo”, en *XXXI Jornadas de Investigación y XIII Encuentro Regional, Si+Desnaturalizar y reconstruir*, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 28 y 29 de septiembre de 2017

------(2015), Los distritos económicos como política de rehabilitación de la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires”, en *XXIX Jornadas de Investigación y XI Encuentro Regional SI + Ter: “Investigaciones territoriales: experiencias y miradas”*, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, septiembre 2015