

El impacto territorial de la extensión de la Línea E de subterráneos de la ciudad de Buenos Aires. Vol.1

Autor:

Flores, Sandra Liliana

Tutor:

Yanes, Luis A

2013

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título Licenciatura de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Grado

TESIS 194-25

Tesis 194-25

El impacto territorial de la extensión de la línea E de subterráneos de la ciudad de Buenos Aires

889391

10 JUN 2013

RADAR



11FN5M65

Formación de 1913, aún en servicio hasta Enero del corriente año en la línea A de subtes de la CABA, arribando a la estación.

SANDRA LILIANA FLORES

?

TESIS DE LICENCIATURA

UBA FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

DIRECTOR: Prof. Luis Yanes

CO-DIRECTOR: Prof. Daniel Piccinini

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
Dirección de Bibliotecas

Mayo de 2013

La imagen de fondo corresponde al Masterplan para la extensión de la red de subterráneos del 2007

Dedicatoria:

*Para Pedro, Santiago, la 'Rafa', Álvaro y
Beba que me hacen tanta falta... y Marce y
Coca, incondicionales sanadores del alma...*

Agradecimientos:

A Luis, mi director por su infinita paciencia y por haber guiado mis primeros pasos en esta investigación, a Daniel, mi codirector por su inmensa dedicación y cálido apoyo disipador de todas mis angustias, a los profes Jorge y Luis por las amenas conversaciones en las que me transmitieron ricas experiencias e ideas, a mis antiguos compañeros de trabajo del IGN, en especial a los dos Ricardos, Alberto y José María, a Osvaldo profe y amigo por haberme abierto los espacios para mi carrera profesional, y a mi amiga y colega Silvana quien colaboró desinteresadamente 'levantando' avisos clasificados....

ÍNDICE DE TEMAS

	Pág.
I. -INTRODUCCIÓN	3
I.1 - Algunas consideraciones teórico-metodológicas	5
I.1.1- la `literatura` antecedente	7
II.- EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES DEMOGRÁFICOS Y SOCIOHABITACIONALES EN EL ÁREA DE IMPACTO DE LA OBRA	11
II.1 -Los indicadores demográficos	13
II.1 1- Cambios en el tamaño de la población del área de estudio entre 1980 Y 2001.	13
II.1 2- Cambios en la densidad de población entre los años '80, '91 y 2001	19
II.2 -Los indicadores sociohabitacionales	25
II.2 1- El nivel educativo en el área de estudio y su evolución a través de la información censal	25
II.2 2- La situación de la Vivienda en el área de estudio y su evolución en el tiempo	39
III- EL PRECIO DEL SUELO	61
III. 1- Una aproximación al valor del "suelo puro"	62
III. 2 - La valorización de los inmuebles en el área de influencia de la obra	67
III.2 .1- Las `reglas del método`	68

i) Características de la muestra: los datos. Recopilación y tratamiento de la información de bienes raíces	68
ii) La definición de submercados	72
iii) La estructura del mercado de oferta de inmuebles en el área de estudio	73
iv) Coeficientes de homogeneización adoptados	75
III.2.2- Submercado de departamentos de 3 ambientes ofertados para venta	79
III.2.2.1- Distribución territorial de los precios de oferta de los departamentos de 3 ambientes en venta para el área de estudio	84
III.2.3- Submercado de departamentos de 2 ambientes ofertados para venta	86
III.2.3.1- Distribución territorial de los precios de oferta de los departamentos de 2 ambientes en venta para el área de estudio	91
III.2.4- Submercado de casas de 4 y 5 ambientes ofertados para venta	93
III.2.4.1- Distribución territorial de los precios de oferta de las casas de 4 y 5 ambientes dentro del área de estudio (venta)	96
III.2.5- Submercado de phs, tipo casa y dúplex ofertados para venta	99
III.2.5.1- Distribución territorial de los precios de oferta de los ph, tipo casa y dúplex dentro del área de estudio (venta)	102
III. 3- Posibles causas de las oscilaciones en los precios. Las explicaciones subyacentes	104
IV. OTROS CONDICIONANTES DEL IMPACTO EN EL PRECIO	108
IV.1 - La incidencia de la regulación urbana	
IV.1.1 - La normativa urbanística de las últimas décadas	108
IV.1.2 - Los usos del suelo en el área de estudio y su zona contigua según el Código de Planeamiento Urbano de 1977	112
IV.1.3 - Modificaciones relevantes en los usos del suelo codificados para 1996 y 2000 aplicables al área de estudio y su zona contigua.	118
IV.1.4 - Evolución de la 'restrictividad', volúmenes edificables y superficies afectadas a diferentes usos a través de los Códigos de Planeamiento Urbano	121
IV.2 - La dinámica de la construcción en el a. l. Directa de la obra a través de la encuesta inmobiliaria	129
IV.3 - Los usos del suelo observados en el área de estudio:	138
IV.3.1 - Eje Varela /Alberdi / San Pedrito/ Lafuente /Eva Perón (transecta 1)	138

IV.3.2 - Eje bajada de Lacarra / Zubiría / Pedernera (transecta 2)	.....	140
IV.4 - El empleo en el área de influencia directa	.....	141
IV.5- Las variables omitidas	.....	143
V. CONCLUSIONES	.....	146
VI. BIBLIOGRAFÍA CITADA	.....	149
ANEXO I	.....	160
ANEXO II (SEPARATA)	.....
ANEXO III	.....	166
ANEXO IV	.....	186

I. INTRODUCCIÓN

Las inversiones en infraestructura de transporte poseen efectos externos sobre el medio en el cual se implantan. Para el caso de los ‘metros’, la mayoría de los autores consultados coinciden en que al cabo de un tiempo deberían mostrarse signos de lo que podríamos denominar ‘*desarrollo urbano*’, mensurables a través del cambio en diferentes variables como el crecimiento demográfico y los empleos, y en especial del aumento en los precios de las propiedades, entre otras.

Sin embargo, a pesar de existir evidencia empírica abundante, la misma no resulta concluyente pues ha mostrado resultados diversos y contradictorios sobre los supuestos efectos positivos de valorización del suelo en el área circundante a la obra. Dicha valorización, que se da por hecho, conocida como ‘plusvalía’ en algunos contextos científicos, se trata de una capitalización provocada por un esfuerzo de inversión pública y está política y socialmente aceptado que su apropiación privada por parte de los vecinos resulta indebida (SMOLKA, 2003 ; DORANTES, 2008). Es por ello que se han ensayado, en los últimos años, diversos mecanismos legales y de ingeniería impositiva tendientes a su recuperación. En el caso de nuestra ciudad, esto se ha conseguido a partir de la sanción de la Ley 23514 en el año 1987, que habilita la captación de plusvalías generadas por las operaciones de extensión de las líneas de subte, a través del cobro de una tasa diferencial dentro del impuesto inmobiliario (DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO OFICIAL NACIONAL, 1987).

En nuestra opinión, no ha sido suficientemente probado que exista una relación lineal y necesaria entre las inversiones en transporte y la valorización del área circundante, más bien coincidimos con *Giampietro, (1989)* cuando sostiene que ‘...los procesos de transformación que tienen lugar en el territorio están influenciados por múltiples factores no aislados individualmente, que actúan en el espacio y el tiempo, sumándose, superponiéndose, generando interrelaciones y sinergias cuyos efectos no pueden ser unívocamente determinados, y son específicos en los diferentes contextos locales...’ (citado por MIRALLES- GUASCH, 2002 :19) En efecto, pensamos que “Los transportes colectivos urbanos de infraestructura fija no valorizan ni desvalorizan por sí mismos[...], pero constituyen uno de los elementos [...] que crean centralidad urbana.”(id. *ibid*, :20).

En este sentido la contribución de la presente investigación consiste en presentar un estudio minucioso sobre una base empírica conformada tanto por fuentes secundarias como primarias para un área geográfica reducida, con la aspiración de plantear al menos una duda razonable sobre lo social y políticamente aceptado como ‘normal’. Para ello nos focalizaremos en los efectos que pudo haber ejercido, en la valorización inmobiliaria, la prolongación de la línea E de subtes de Buenos Aires que tuvo lugar a partir del año 1979 entre las estaciones Emilio Mitre y

Plaza de los Virreyes, estudiando la evolución de las variables sociodemográficas como contexto.

Nuestro **objetivo** consistirá en caracterizar la situación previa a la obra (*Preoperacional*) y la actual (*Operacional*) a través de la información estadística disponible¹, con el propósito de compararlas para establecer el tipo y sentido (positivo, o neutro) de los cambios ocurridos. Paralelamente, efectuaremos un análisis de corte transversal, es decir, calcularemos el valor de cada indicador en el espacio en relación con los promedios observados para la CABA en la misma fecha.

La decisión de extender el recorrido de la línea "E" de subtes se remonta al año 1978, como proyecto complementario del Plan de autopistas de la municipalidad, en el que el concesionario de la obra de la autopista AU1, se comprometía a construir paralelamente el túnel que albergaría cuatro estaciones futuras. En efecto, en el año '80, queda habilitada la autopista al tránsito y entre el '85 y '86 se inauguran las estaciones Mitre, Medalla Milagrosa, Varela y Plaza de los Virreyes, nodo terminal donde empalma con el Premetro que data del '87 (SOHIER, 1986).

Sabiendo esto, podemos, en principio, tomar como referente de la etapa preoperacional al año '80² de modo que coincida con el Censo Nacional de Población y Vivienda, para luego comparar esa información con el mismo relevamiento para el año '91 y 2001, convertidos en indicadores de la etapa operacional, al igual que los datos de empleo del '94 y las valuaciones fiscales actualizadas al año 2000. Análogamente, las mediciones efectuadas respecto del precio de los inmuebles y construcciones nuevas, podrán contrastarse entre las dos etapas. De esa manera observaremos los posibles impactos que pudo haber acarreado la introducción de la mejora en el territorio bajo estudio.

¹ Por "actual" entendemos tanto la procedente de los Censos de Población y Vivienda del '91, y 2001, como las de diversas fuentes, por ejemplo muestras, que abarcan el periodo '91-2001.

² Si bien, técnicamente, la etapa preoperacional (que incluye las fases de preparación y ejecución), comienza con el anuncio de la obra (año 1978), que como se sabe, genera expectativas que en el caso del suelo, por ejemplo, y a la luz de los planteos teóricos, debería cristalizarse en un aumento del precio del mismo en su área de influencia. Esto será tenido en cuenta para el análisis de la evolución de los precios (v. cap. III), comenzando la serie histórica a partir del '77 –es decir, antes del anuncio–, dada la sensibilidad y rápida reacción de este indicador, en comparación con los demográficos y sociohabitacionales que responden con cierto retardo debido a sus componentes estructurales.

I. 1- ALGUNAS CONSIDERACIONES TEÓRICO – METODOLÓGICAS:

Definimos al **“territorio”** como un producto eminentemente social, que resulta de la acumulación sucesiva de *objetos geográficos* fruto de las *decisiones* de los distintos *actores sociales* (públicos y privados) en determinados contextos históricos, y en adelante será empleado también como **sinónimo de “espacio urbano”** (SANTOS, 2002 ; LLANOS- HERNÁNDEZ, 2000).

discutible

→ en este contexto, sí, como concepto general, no

El **“espacio urbano”** ha sido objeto de numerosos estudios que, desde comienzos del siglo XX, tratan de comprender su estructura y funcionamiento, los que a su vez, se hallan íntimamente ligados a la evolución de los modos de transporte. El primer intento de interpretación en este sentido es el propuesto por *Burgués* en 1925, quien desarrolla un modelo de anillos concéntricos especializados para explicar la forma en que se produce el crecimiento y la diferenciación de usos (residencial, comercial, industrial, etc.) de una ciudad, a partir de lo que denomina el CBD --Centro Comercial y de Negocios-- . Este primer esquema **“monocéntrico”** y sus continuadores, a pesar de sus limitaciones y excesivo simplismo, ha permanecido vigente hasta nuestros días como instrumento de aproximación a lo que podríamos denominar, parafraseando a *BURGUÉS*, ‘las complejidades del problema urbano’³.

x

Atención: Modelo de Burgess no es exactamente lo mismo que los modelos económicos neoclásicos

Burgués

Resumiendo mucho, de lo que se trata, es de establecer las relaciones existentes entre el cambio en la **accesibilidad**, generado por la provisión de una infraestructura de transporte (público de pasajeros, en este caso) y el **valor del suelo**, cuya modificación incide a su vez sobre la asignación de **usos** para el mismo. En lo referido al **precio del suelo urbano**⁴, que como vimos, constituye un elemento central, existen dos formas de abordaje teórico: el **neoclásico** y el **neomarxista**.

→ principales

→ no es esta lo que lo define

El **primero**, consiste en el desarrollo de modelos matemáticos⁵, que vinculan todos los elementos antes mencionados y cuyos representantes más conspicuos son *Wingo* y *Alonso* (1960), este último en particular toma la como base de su formulación la teoría ricardiana de la renta diferencial.

→ OK → otras?

La vertiente neomarxista (1970), encarnada por *Topalov*, principalmente, se concentra en la aplicación al espacio urbano de los cuatro tipos de renta reconocidos por Marx, las rentas diferenciales I y II, así como las provenientes de la propiedad privada del suelo –renta absoluta- y de la competencia imperfecta –renta de monopolio. (CLICHEVSKY, 1986)

³ Un estudio reciente sobre la distribución de precios del suelo en el Área Metropolitana de Buenos Aires, emplea un modelo de este tipo, aunque señalando sus limitaciones y aportando elementos ‘cualitativos’, tales como factores histórico-sociales y de políticas públicas, entre otros, para explicar las ‘discrepancias’ observadas respecto del mismo. (Sparacino, 2001)

⁴ dentro de los límites del presente estudio utilizaremos los términos ‘valor’ y ‘precio’ como sinónimos.

⁵ El de *Burgess*, no es propiamente un modelo deductivo, sino un esquema descriptivo elaborado en base a la observación directa de la estructura interna de Ciudad de Chicago. (CARTER, 1983)

→ convendría justificarlo

← conjunta

Aparentemente, el segundo 'set' de teorías resultaría más apropiado para nuestro enfoque "territorial", sin embargo si bien es posible identificar los distintos tipos de renta para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, resulta sumamente difícil medirlas y "...sólo se pueden hacer aproximaciones a partir de los precios y los elementos variables que los modifican..." (CLICHEVSKY, 1986:7). En consecuencia, y a pesar de las dificultades planteadas por la escasez de información comparable, el estudio de precios del suelo del entorno próximo a la extensión de la línea del subte "E", será un aspecto cubierto por nuestro estudio.

o por que?

revisar redacción

Por otro lado, si bien no es nuestra intención desarrollar aquí un modelo matemático, tomaremos algunos de los elementos relevantes considerados por aquellos. En efecto, partimos de la base de que las inversiones en obras de transporte mejoran la **accesibilidad** de los terrenos localizados en su entorno y por lo tanto tienden a elevar su **precio** relativo. Esta valorización, teniendo en cuenta que no se trata de un espacio vacío sino previamente urbanizado, debería generar un proceso de renovación urbana o sucesión es decir de reemplazo de usos menos rentables por otros que en razón de su mayor 'eficiencia' están en mejores condiciones de afrontar el pago de la renta aumentada. Es decir que debería observarse un 'avance' de los usos comerciales sobre los residenciales, de las viviendas multifamiliares sobre las unifamiliares, etc. Por lo expuesto, otro efecto esperable sería la densificación poblacional asociada a la edificación así como la generación de empleo y el aumento de nivel socioeconómico de la población residente (ya sea por aprovechamiento de ventajas comparativas o por sustitución). De modo que, paralelamente al estudio de precios, analizaremos los cambios ocurridos en el tamaño de la población residente en el área investigada, así como en el nivel de empleo y las condiciones sociohabitacionales⁶. Para el estudio de estas variables, particularmente en los casos de análisis de "corte transversal" que anticipamos más arriba, nos valdremos de la noción de 'gradiente' empleada por KOUTSOPOULOS (1977) en el cual mantiene constante la distancia al CBD (a diferencia de los modelos clásicos que observan los cambios graduales en dirección radial al centro) a fin de observar mejor el gradiente perpendicular al trayecto de la mejora en distintos puntos (paradas, estaciones, etc). Asimismo, nos permitimos extender esta metodología, inicialmente formulada para el caso de los precios, a otras de las variables analizadas.

depende ...

✓

✓

△

Por otro lado la adopción del enfoque de "impacto", se sirve de las evaluaciones de impacto ambiental aplicadas a infraestructuras de transporte: a) en lo atinente a la delimitación de las **etapas preoperacional y operacional**, pues el resultado de la intervención sobre un medio determinado se halla fuertemente condicionado a la situación existente previa a la misma, lo cual es consistente con el enfoque territorial propuesto. b) en la identificación de variables e indicadores

⁶ El estudio directo de la evolución los usos del suelo en el área no resulta factible, pues la información existente (mapa de usos publicado en el Plan Director del '62 (OFICINA DEL PLAN REGULADOR, 1962) / mapa digital del 2000), a pesar de haber sido generada por el mismo organismo -INDEC- y poseer idéntico nivel de desagregación -manzana- no es comparable por haber sido relevada con diferente metodología. Así, por ejemplo, mientras que en el plan regulador se definen los usos productivos según la cantidad de personal empleado, en el mapa digital se aplica el criterio de superficie cubierta por las instalaciones físicas.

relevantes. En este sentido, cabe aclarar que nos limitaremos al estudio del 'subsistema social', pues el subte no genera efectos sobre el medio físico-biológico más allá de la fase de construcción, siendo los mismos de carácter reversible. No forma parte de nuestro objetivo la construcción de matrices o flujogramas. (CONESA, 1993 ; CANTER 1997)

Por último, deseamos destacar que el presente constituye un estudio de **diagnóstico** basado en información estadística, que aprovecha la **tecnología GIS**⁷ como instrumento para la realización de análisis espaciales. No abordaremos en esta etapa, cuestiones tales como el estudio de actores, en particular del Estado pero sí de su *política regulatoria* a través de la *zonificación*, y sólo escuetamente, el contexto histórico -político- económico en el que se desarrollan nuestras observaciones . La normativa urbana aplicada al área de estudio, por su parte, será estudiada en forma minuciosa, porque la sistematicidad rigurosa servirá para *probar que el plafond constructivo, ha sido insuficiente como para permitir la ganancia inmobiliaria y ha constituido, a nuestro juicio, un poderoso determinante de que la zona no haya sido buena contendiente en la competencia por atraer nuevas inversiones en construcción, siendo más importante su efecto 'adverso' en este caso que el supuesto beneficio generado por la mejora en la accesibilidad.*

△
✓
Tesis
propuestas
diseño

1.1.1 - La 'literatura' antecedente :

Para la *teoría económica del transporte*, el caso que nos ocupa se inscribe dentro de las llamadas '**externalidades**', pues se trata de los efectos negativos o positivos (como en este caso) generados por el sistema de transporte sobre su entorno más próximo, sin que afecten materialmente a productores ni consumidores (en su rol de pasajeros o usuarios), pero que pueden estimarse para la población residente en el área del impacto, en su carácter de *no usuaria*, ya sea por su crecimiento o el cambio en el valor del suelo o en el empleo, entre los más relevantes. (THOMSON, 1976 : MÉNDEZ, 1997).

Por su parte, ^{el} estudio de la renta diferencial del suelo, que como dijimos, reconoce como primer antecedente a Ricardo, ha sido retomada por Alonso (1964) - dentro del marco teórico-metodológico *propuesto*- quien la ha extendido al espacio urbano. Pero es recién a partir de la formulación de ROSEN (1974) de los *precios hedónicos*, (que no son más que los precios implícitos de cada uno de los atributos que integran un *bien compuesto* como la *vivienda*, ya sean éstos de naturaleza intrínseca ó locacional y que pueden calcularse por medio de regresiones múltiples), que tomarán impulso los estudios empíricos (GIL MOORE, 1999). Es por ello, que contamos con una profusión de investigaciones previas, originadas en su mayoría fuera del medio local, entre las que es posible distinguir, en principio, dos grandes

David

⁷ Geographical Information System (o Sistema de Información Geográfica)

grupos. Por un lado, las que consideran a la *accesibilidad* como un elemento más en el análisis de los precios del suelo y/o bienes raíces, y, por el otro, las que investigan específicamente la relación entre la provisión de una infraestructura de transporte (ferrovías, autopistas, etc.) y el impacto sobre los valores y/o usos del suelo.

Dentro del primer conjunto encontramos los aportes de *WILKINSON (1973)* quien al igual que *CHESIRE (1995)* destacan la importancia de los factores locacionales en la determinación del precio de las propiedades, ya sean estos la cercanía a espacios verdes públicos o a los colegios secundarios, o a ‘facilidades’ de transporte, o el nivel socioeconómico de los vecinos o, incluso, las tasas de criminalidad del barrio, entre otros. *AMARILLA (1998)* realiza un estudio del mercado inmobiliario de la ciudad de La Plata, a partir de las ofertas históricas de bienes raíces en el período comprendido entre 1910 y 1958, indagando a través de regresiones hedónicas el poder explicativo, que sobre el precio, poseen las variables ambientales, en relación con las físicas. *CAMPANARIO (1981)*, en cambio, ofrece un análisis metodológico sobre la forma en que dos relevamientos brasileños de precios del mercado inmobiliario de San Pablo, uno a cargo del Banco Nacional de Habitación (sobre proyectos financiados por la institución) y otro, un ‘Sistema Promedio’ (que considera todas las ofertas publicadas en periódicos discriminadas en segmentos por sus atributos), pueden ser comparados. Para ello toma en cuenta la ‘base espacial’ sobre la que se publica cada encuesta, los atributos medidos, etc. a fin de poder controlar los datos obtenidos. *SPARACINO (2001)*, que ha sido de singular importancia para nuestro estudio de valores inmobiliarios, indaga la relación entre precio del ‘suelo puro’ y la distancia al CBD en el Área Metropolitana de Buenos Aires, durante el 2º trimestre del 2000, basándose en ofertas de avisos clasificados de los lotes por Circunscripción Electoral para la CABA, y por zona según corredor (N, O y S) para el Gran Buenos Aires.

Pertencen al segundo grupo de investigaciones antecedentes, el mencionado trabajo de *KOUTSOPOULOS (1977)*, quien examina el impacto de la introducción de una nueva ruta de ‘buses’ sobre el valor de la propiedad residencial en la ciudad de Denver. *BAJIC (1983)*, por su lado, explora los efectos que, sobre el precio de las viviendas, tiene la apertura de una nueva línea de subtes (Spadina) en la ciudad de Toronto, usando el método de las áreas de control para medir la capitalización de los ahorros de tiempo debidos a la mejora, en los precios. Siguiendo la misma línea, aunque a partir de un modelo policéntrico, *BOUCQ (2007)*, estima las ganancias por accesibilidad, cristalizadas en los valores inmobiliarios, producto de la introducción de la línea T2 de tranvía en los Hauts-De-Seine Department, de Francia. *BANISTER (2007)*, incorpora tres escalas de análisis, la macro, meso y microeconómica y sólo en esta última, analiza los impactos sobre el precio del suelo y la propiedad residencial y comercial de la extensión de una línea de ferrocarril en Gran Bretaña. En tanto que utiliza las otras escalas para determinar la situación de contexto y averiguar cuánto de lo observado se debe al tren. La valorización del suelo en relación al ‘metro’ es sondeada por tres estudios diferentes, dos en España viculados uno, al metro de Bilbao (*RODRÍGUEZ, 2001*), como parte de un conjunto de operaciones urbanísticas y el otro (*GALLEGO LOSADA, 2009*), que investiga el efecto de

la ampliación de la línea L-7 conjuntamente con la apertura de la L-10, que datan de la misma época, sobre el precio de la vivienda alrededor de cuatro estaciones de la ciudad de Madrid. El último, producido en Chile (*AGOSTINI, 2007*), examina la capitalización anticipada derivada de la construcción de una nueva línea, la 4 cuya inauguración se remonta al 2005, en tanto que su efecto indirecto esperado será el aumento en la recaudación del impuesto a las propiedades, si se re-avaluaran, el cual serviría para financiar entre el 14y el 20% de la línea nueva. Dentro de esta misma beta analítica (aunque sin la finalidad recaudatoria) se encuadra el estudio de *DEYMIER, (2003)* aplicado a la introducción de una autopista con peaje en denominada NORTH PERIPHERAL OF LYON. Por último, un conjunto de importantes pesquisas, de las que nos hemos servido particularmente para el diseño de nuestra metodología, encarnados por los estudios ambientales para la prolongación de la línea D de subtes de Buenos Aires (*SECRETARIA DE TRANSPORTE, 1989*) y para la construcción de una nueva línea: la H (*SBASE, 1999*) la primera de las cuales contiene un análisis del mercado inmobiliario en el área de influencia de la obra junto con el estudio integral de *YANES, (2000)*. Paralelamente merecen destacarse los aportes de *NIGRIELLO (1996)* sobre la valorización excedente de los bienes raíces a través de dos encuestas de valores de mercado, también, en este caso, para el cálculo del impuesto a la valorización del suelo excedente sobre los posibles beneficiarios y el de *GUILARTE CASTRO(1996)*, con su contribución metodológica para la evaluación de impactos derivados de la introducción de sistemas de transporte sobre la producción del espacio urbano.

Ahora bien, los resultados obtenidos por la mayoría de estos estudios, incluidos en la segunda clase (particularmente los basados en regresiones hedónicas) no proporcionan, como dijimos, evidencia irrefutable pues cuando el '**desarrollo urbano**' ocurre (valorización positiva del suelo y/o cambios en los usos), o bien se presenta de forma ambigua, verificándose en el entorno de algunas estaciones pero no de otras, o bien el impacto de la inversión resulta indistinguible del ocasionado por cualquier otro instrumento de política pública empleado, por no haberse aplicado una metodología rigurosa. (*GIULIANO, 1995*)

Para superar esta importante limitación, debemos optar por un método que permita separar los efectos producidos por la introducción de infraestructura nueva de otros que actúan simultáneamente en el mismo territorio. En suma, de lo que se trata es de saber, si ocurre un impacto benéfico, qué porcentaje del mismo puede atribuirse a la extensión marginal de la línea E, y lo mismo en caso de que se observase un resultado neutro. Una forma de lograrlo es aplicando el mencionado método de la áreas de control, consistente en el muestreo de las variables consideradas relevantes dentro y fuera de la zona de impacto, para verificar que lo observado sea efectivamente producto del subte, es decir que no se produzca en ambas regiones a la vez. (*BAJIC, 1983*). Este método presenta la dificultad de que el área de control debe ser elegida con idénticas características que la impactada aunque

sin la mejora, lo cual en la práctica resulta materialmente imposible, con el agravante de tener que multiplicar la encuesta por dos. Por eso elegimos 'controlar los datos' obtenidos contrastándolos ya sea con información promedio para distintos barrios de la ciudad o bien con información promedio para toda la ciudad (pasando a ser éstas nuestras 'áreas' de control).

En definitiva, dado el marco teórico adoptado, debemos recurrir al supuesto clásico de que cualquier transformación en el área de impacto del metro está de alguna manera beneficiándose del aumento en la accesibilidad producida por esta modalidad de transporte, lo cual implica ignorar las externalidades negativas producidas por la autopista que corre prácticamente superpuesta (AU. 1 25 se Mayo) y positivas de las estaciones de subte pertenecientes a otras líneas, como es el caso de Primera Junta (línea A) cuyo área de influencia se encuentra muy próxima a la de la estación Mitre, y la estación terminal del Premetro que coincide con la del subte E en Plaza de los Virreyes

pero ya pre-existía!!!

Hemos dividido nuestra investigación en tres grandes capítulos dedicados a: II- la caracterización demográfica y sociohabitacional a través de los Censos Nacionales de Poblacion y Vivienda, III- la evolución de los valores inmobiliarios y IV- los cambios en la legislación urbanística a partir del análisis de las correcciones al Código de Planeamiento urbano, aplicables al área elegida durante el período seleccionado. Cada uno de ellos contendrá referencias metodológicas, excepto por la explicación de las operaciones con el Gis que por su especificidad se presentan en un anexo al final del trabajo. (v. Anexo N° 1)

II. EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES DEMOGRÁFICOS Y SOCIOHABITACIONALES EN EL ÁREA DE IMPACTO DE LA OBRA

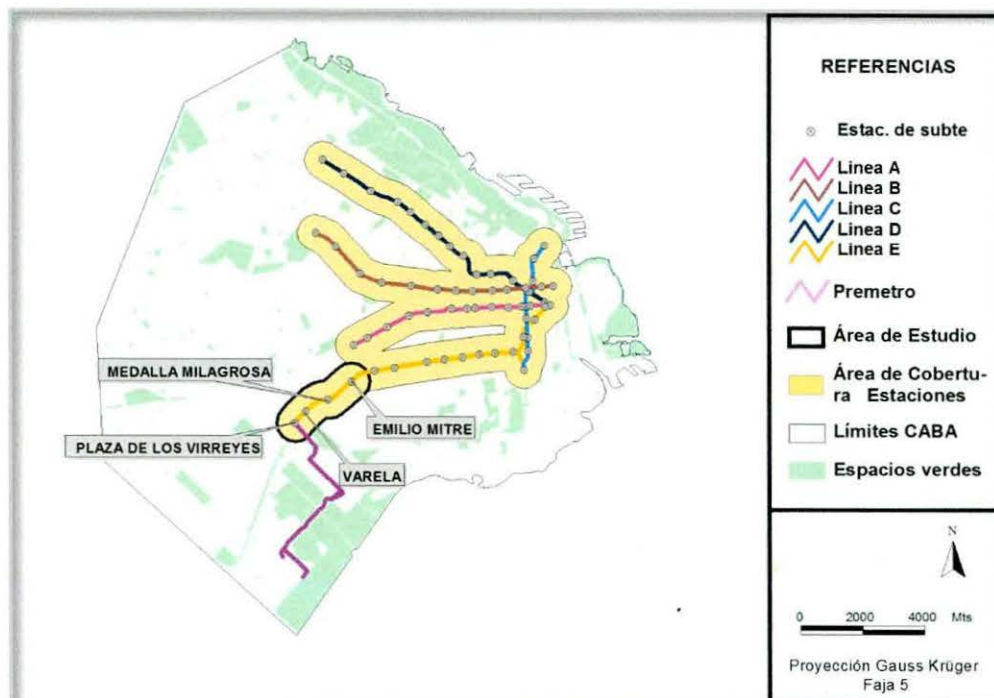
Este capítulo tiene por finalidad indagar si se verifican los efectos indirectos, esperables como subproducto de las inversiones en transporte, a la escala microespacial propuesta, esto es en el entorno inmediato de la obra. Para ello nos valdremos de la información censal disponible con el nivel de desagregación adecuada, a saber: el **Censo Nacional de Población y Vivienda 1991** de la *CABA* por radio censal, en formato digital después de haber sido procesado como se detalla en el Anexo I ; el **Censo Nacional de Población y Vivienda 1980** del *área de estudio*, con soporte original en papel, digitalizado sobre la base de un mapa de radios censales previamente escaneado y completada su base de atributos desde el software Arc View 9.1 y los tabulados y cartografía de radios del **Censo Nacional de Población y Vivienda 2001**, en soporte digital.

Es momento de definir el **área de estudio**. En efecto, al enmarcarse nuestro trabajo en el análisis de las externalidades, entendidas como los impactos positivos o neutros generados por la extensión marginal de la línea E de subterráneos sobre su área contigua, debemos preguntarnos a qué superficie nos estamos refiriendo. En este sentido, hemos decidido establecerla en 600 metros radiales (equivalentes a 4 / 5 cuadras⁸) en torno a cada una de las cuatro estaciones mencionadas, aunque a veces, por razones de comodidad se consideró una franja continua de 600 metros de ancho a cada lado de la traza de la línea E (*mapa 1*) que comprende el S del Barrio de Flores., el E de Parque Chacabuco y el SO de Caballito. Esta cifra no es arbitraria, sino que, el *área de influencia directa* o *de impacto* de la obra, se determina en función del promedio de cuadras caminadas hasta alcanzar una estación y de la existencia de corredores circulatorios competitivos para la oferta del subterráneo. (*SBASE, 1990; SBASE, 1999*)

De aquí en adelante, la misma será referida indistintamente como área de influencia, área de impacto o de investigación, área de estudio o bajo estudio ó territorio bajo análisis y demás términos equivalentes.

⁸ Esto es, dependiendo de la geometría de la manzana y del ancho de calle.

Mapa 1- ÁREA DE COBERTURA DE LAS ESTACIONES DE LA RED DE SUBTES. SITUACIÓN DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN.



Fuente: Elaboración propia en base a mapa "Plan Integral de Desarrollo del Subterráneo de Bs As", 2000, Proy -ARG/94/023, ONU.

La **metodología** empleada consistió, básicamente, en la *preparación* de los datos para volverlos espacial y temporalmente comparables y el *mapeo* del resultado de forma en que pudieran apreciarse los cambios ocurridos en el período intercensal.

En lo referido a la *preparación*, lo más importante, nuevamente, es la comparabilidad de la información disponible. Así, para manejar con mayor facilidad los datos que, como dijimos, cubren diferentes superficies, se recortaron las coberturas de **radios del '91 y del 2001**, utilizando como cobertura de corte los **radios del '80**. Como las unidades elegidas (radios censales) no son exactamente coincidentes, en cuanto a límites se refiere, entre los censos del '80, '91 y 2001, fueron sometidas a diversas operaciones de homologación, para corregir las diferencias tanto espaciales como de tabla de atributos. Este procedimiento fue realizado en forma manual para preservar la integridad de la base de datos, guardando la proporcionalidad de valores cada vez que los radios debieron ser divididos o agregados.

La construcción de los *mapas* resultado requirió de la elaboración de cartografía temática en base al **indicador seleccionado**, para mostrar las zonas en que se registra un aumento del mismo (diferencia positiva), las zonas que permanecen iguales (diferencia cercana a cero) y las que presentan una disminución (diferencia negativa).

Los indicadores que emplearemos han sido elegidos, por un lado, atendiendo a requerimientos metodológicos del marco teórico adoptado, como lo es la dinámica de la población en el área circundante a la nueva infraestructura de transporte, y por el otro por servirnos para caracterizar el nivel socioeconómico de la población, como en el caso del nivel de instrucción ó las características de la vivienda. Esto es en virtud de la abundante bibliografía que vincula a los indicadores mencionados con el nivel de ingresos ó incluso la pertenencia de clase (LEON, 1998; CARLSON, 2002; MIRANDA 2008; EGES, 2009; TORRES, 1999, entre otros). El análisis de algunos indicadores relativos a la calidad de la vivienda, en particular, cobran singular significación por cuanto se relacionan con el estudio de precios del mercado inmobiliario que constituye el eje vertebrador de nuestra investigación.

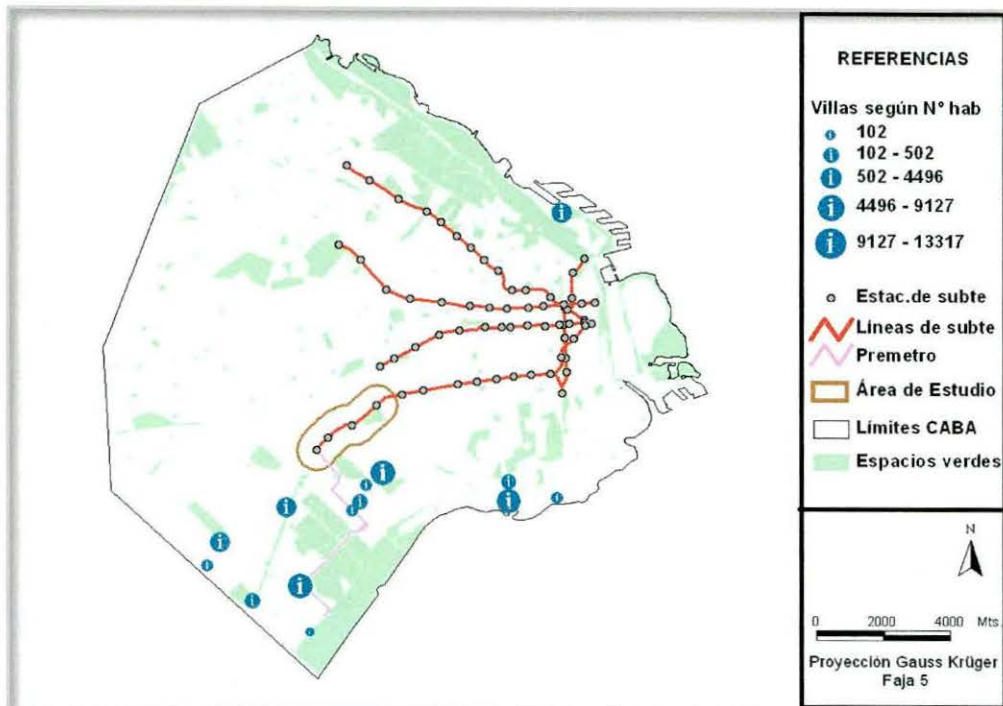
Por último, para el desarrollo de este apartado recurriremos al método de estudio de corte *transversal* con la información estadística disponible, (consistente en observar las diferencias entre las unidades administrativas consideradas, dentro de un mismo año) con el objeto de identificar posibles patrones espaciales en los datos, combinado con el análisis más convencional de tipo *longitudinal* orientado a indagar las variaciones intercensales de los valores de las variables escogidas (TORRADO, 1984).

II.1 -LOS INDICADORES DEMOGRÁFICOS

II.1 1- Cambios en el tamaño de la población del área de estudio entre 1980 Y 2001.

En primer lugar, cabe señalar que la población de la Ciudad de Buenos Aires **en conjunto** experimenta sólo un modesto incremento durante la primera mitad del período estudiado (32.173 personas) el 50% del cual, de acuerdo con la bibliografía consultada, se concentra en las villas de emergencia que aumentan en 16.281 habitantes entre el '80 y el '91 (tomados como referente de las etapas *preoperacional* y *operacional*, respectivamente), siendo su localización predominante en el sudoeste de la ciudad, como lo muestra el mapa 2 (Torres H, 1993 ; SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y MEDIO AMBIENTE, 1998) Durante la década siguiente (*etapa operacional*), en cambio, se evidencia una reversión en la tendencia que muda hacia el franco descenso, con una pérdida total de población cercana al 6.4% entre el 2001 y el '91.

Mapa 2 - LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN LA CABA. IMPORTANCIA DE ACUERDO AL N° DE HABITANTES.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Plan Urbano Ambiental, Elementos de Diagnóstico, 1998.

Si observamos ahora, las variaciones en la población dentro de lo que definimos como **área de influencia** o **área de impacto** de la obra, vemos que acusa un pequeño decrecimiento de 190 habitantes (tabla 1), entre el '80 y el '91 que se vuelve mucho más importante en el período siguiente (-1463 hab. entre 1991 y 2001). Sin embargo al estudiarlo con mayor detalle, esto es a nivel de cada una de las estaciones, el comportamiento es heterogéneo. En efecto, comparando el censo del '91 con el del '80, hay zonas que crecen, tal es el caso de las estaciones Mitre, Medalla Milagrosa y Varela, pero lo hacen en tan moderadamente, que sumadas no alcanzan siquiera a neutralizar el descenso del entorno de la Estación Virreyes (-784 hab.). Por el contrario, examinando la diferencia entre los relevamientos del 2001 y del '91, el entorno de Virreyes pasa a ser el único que aumenta su población, recuperando cerca del 40% de la pérdida sufrida en el decenio anterior, en un contexto de descenso generalizado y significativo observado por el resto de las estaciones estudiadas, las que sin embargo exhiben un comportamiento parecido al de la ciudad en conjunto.

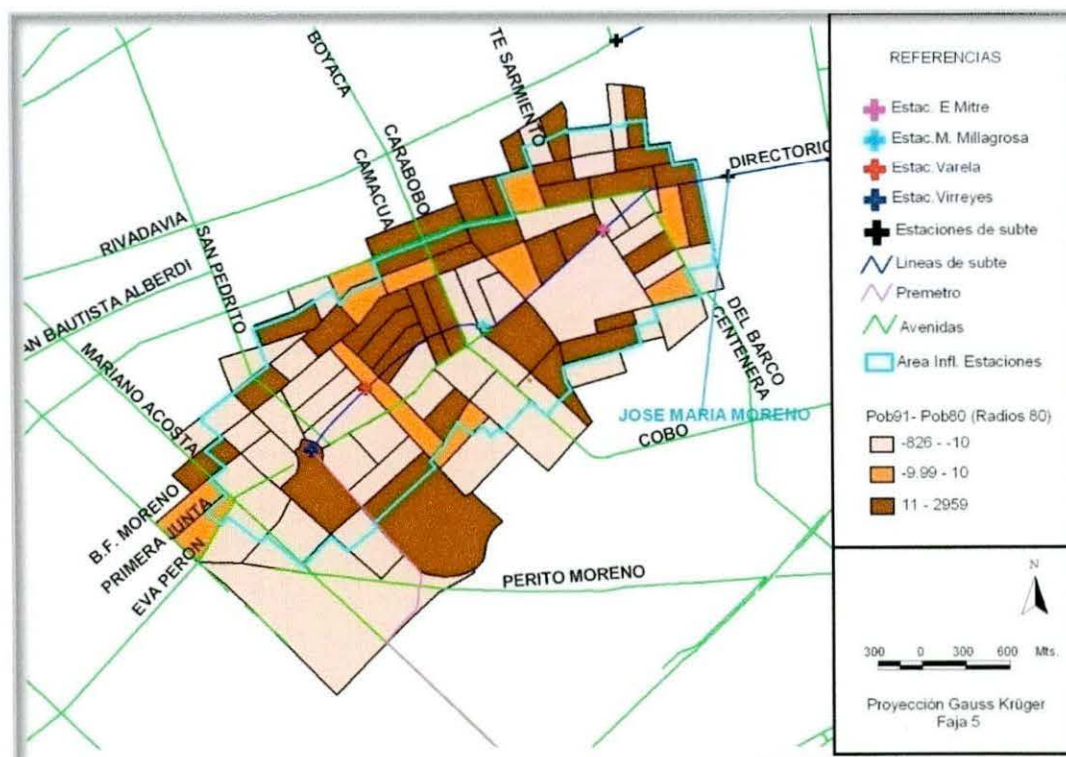
Tabla 1
VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN ABSOLUTA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES MITRE – PLAZA DE LOS VIRREYES.

Lugar	Años	1980	1991	2001	91- 80	2001- 91	2001 - 80
CABA		2932737	2964910	2776138	32173	-188772	-156599
AREA DE INFLUENCIA		62559	62369	60906	-190	-1463	-1653
ESTAC. VIRREYES		16194	15410	15735	-784	325	-459
ESTAC. VARELA		21003	21297	20349	294	-948	-654
ESTAC. M. MILAGROSA		22415	22748	21335	333	-1413	-1080
ESTAC. MITRE		26451	26676	25756	225	-920	-695

Fuente elaboración propia en base a datos del INDEC, Censo Nacional. de Población y vivienda, años 1980, 1991 y 2001.

El mapa 3, permite apreciar aún mejor estas diferencias:

Mapa 3 - ÁREAS QUE GANAN O PIERDEN POBLACIÓN VALORES ABSOLUTOS 1991 / 1980⁹.



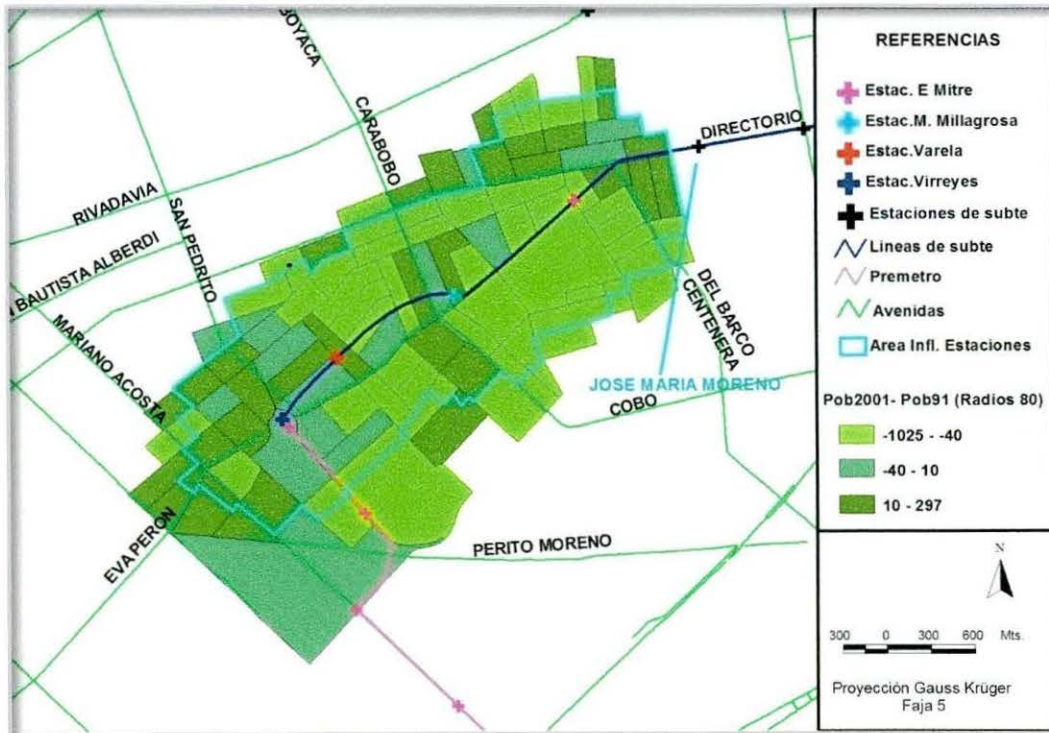
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda 1980 y 1991, INDEC. Las divisiones censales corresponden a los radios del '80

⁹ Los valores presentados en la tabla 1 se ajustan al recorte de 600 mts. que fuera establecido como área de influencia directa de la obra; en cambio los mapas de radios muestran además los cambios ocurridos en los radios inmediatamente contiguos al AI.

En las inmediaciones de la *Estación Virreyes* casi todos los radios presentan pérdidas de población entre el '80 y el '91, como muestra el dato agregado; sin embargo, cabe destacar el caso de un radio censal con crecimiento positivo al sur del trazado (de la línea), entre las calles Crisóstomo Álvarez, Lafuente, Varela y Castañares, que registra un aumento de casi 3000 hab en el periodo intercensal. Nos interesa remarcarlo porque, aunque solo 1/5 de su superficie cae dentro del área de estudio, se trata de un radio lindero a la traza del Premetro que verifica un incremento cercano al 10% del total estimado para la CABA. Al Oeste del mismo, otro, de menor superficie, pierde 826 hab, también en proximidades del Premetro (delimitado por las calles Portela, Balbastro, Lafuente y C. Álvarez y perteneciente sólo en 1/3 al área de influencia). Este comportamiento ambiguo podría resultar compatible, sin embargo, con la observación realizada más arriba sobre las villas de emergencia, algunas de las cuales se desarrollan sobre este territorio. La situación opuesta a la descrita se registra durante el período siguiente (2001 - '91) donde, a contramano de lo ocurrido a nivel general (CABA), se advierte ganancia poblacional al Norte de la traza del subte, mientras que hacia el Sur se registran importantes pérdidas en unidades espaciales que acusaban ganancia en el período anterior (mapa 4).

no hay villas en estos dos radios censales!

Mapa 4 - ÁREAS QUE GANAN O PIERDEN POBLACIÓN VALORES ABSOLUTOS 2001/ 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda 1991 y 2001, INDEC
 *Las divisiones censales corresponden a los radios del '80

Alrededor de la *Estación Varela*; en el sector Oeste (superpuesto en su mayor parte con el área anterior) todos los valores son negativos durante la **década del '80**. Hacia el Este y al Norte de la Av. Eva Perón, se observan radios con ganancias entre 45 y 180 hab., entre Recuero y G de Laferrere, coincidente con el sector Norte del barrio Varela (mapa 3), en cambio al Sudeste de Eva Perón (barrio Varela Sur), la merma oscila entre los 30 y los 130 hab. El decenio que se extiende entre el año '91 y el 2001 traerá la situación inversa a la observada con anterioridad (mapa 4), pues prácticamente todos los radios que acrecentaban su población, la pierden en este período y los que, por el contrario, perdían población resultan ser los espacios que crecen.

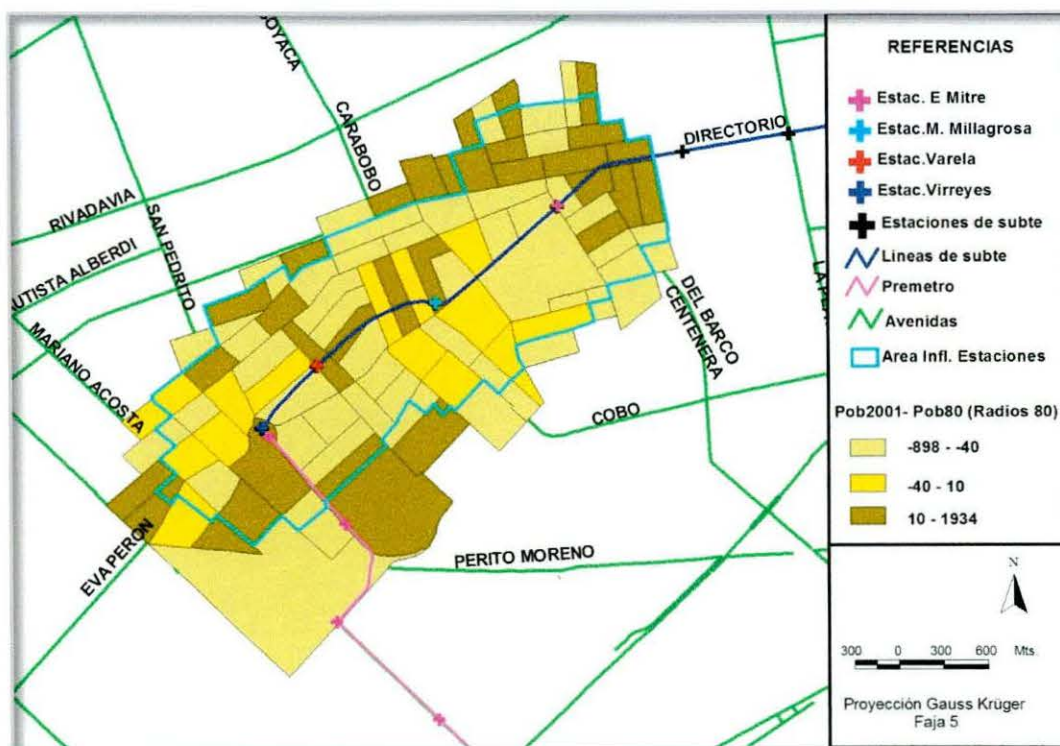
La *Estación Medalla Milagrosa* presenta, entre los relevamientos censales del '80 y '91 (mapa 3), una diferencia entre la porción Norte y Sur, con ganancias poblacionales hacia el Noroeste de la Av. Eva Perón, en los radios que limitan con la línea y pérdida neta en los homólogos ubicados al Nordeste (-30 a -170 hab.).

En la porción Sur, la situación se invierte, resultando expulsores los radios situados al Sudoeste, entre Eva Peron y Castañares (30 hab en promedio) y beneficiados los del Sudeste con ganancias del mismo orden. Por último en la zona Norte, más distante de la línea, se extienden los radios con saldo positivo, pegados a la Av. Directorio, entre Carabobo y Malvinas Argentinas. Comparando ahora los censos del 2001 y '91 (mapa 4), nuevamente resulta posible apreciar el patrón opuesto al señalado para el período anterior, con ganancias poblacionales donde antes se registraban pérdidas y disminuciones en territorios otrora crecientes, con la única excepción de los radios ubicados al Norte de la Av. Directorio, que continúan aumentando su población.

Por fin, en la *Estación Mitre* los radios linderos al Parque Chacabuco que ganan población, entre el '80 y el '91, se encuentran al Norte de la traza (entre 30 y 170 hab), no así los que se extienden entre este lugar y Directorio. Al Norte de Directorio el panorama es inverso, pues predominan los radios que aumentan su población, con excepción del par limitado por las calles Bonifacio, V. Martínez, Valle y Cachimayo, que totalizan una pérdida global de 580 hab. Hacia el Sudeste de Eva Perón, el Barrio Mitre, en el entorno inmediato de la línea, exhibe tanto mermas como ganancias de población de alrededor de 70 y 80 hab, por un lado y 100 por el otro, respectivamente. Durante la **década del '90** (2001-'91), todos los radios al Sur de la Av. Eva Perón resultan netamente expulsores de población, así como los que limitan con ella por el sector Noroeste, con excepción de los próximos a la Av. Del Barco Centenera (sector Nordeste) que continúan creciendo. Del mismo modo se advierten adiciones poblacionales al Norte de la Av. Directorio, reforzando la tendencia evidenciada durante el período previo.

En suma, más allá de situaciones puntuales, que fueron señaladas con cierto detalle a pesar de que en esta etapa de nuestra investigación no intentaremos encontrar explicaciones a las variaciones, puede resumirse que la situación predominante en la década del '80 es la pérdida de población en el entorno de Virreyes y al Sur de la traza, en tanto que los aumentos exhiben un patrón espacial casi inverso al concentrarse al N de esta última con excepción del área de influencia de Virreyes. Los '90s, están marcados por el descenso de población en el área de estudio siendo los únicos espacios que crecen los situados en el extremo Nordeste (al Norte de la Av. Directorio) y Noroeste, en el entorno de la Estación Virreyes, aunque como vimos en este último caso se trataría de la recuperación parcial de la merma sufrida en el período anterior. Por último, al examinar el mapa 5, que muestra el balance total del período '80- 2001 se evidencia que la situación predominante es de retroceso en los valores de población (o a lo sumo de mantenimiento) para la mayor parte de la superficie analizada, en consonancia con lo ocurrido a nivel de la ciudad en conjunto. Sólo destaca el espacio ubicado al Norte de la Av. Directorio, por constituir el único que mantiene una tendencia ascendente durante todo el período estudiado.

**Mapa 5 - ÁREAS QUE GANAN O PIERDEN POBLACIÓN
VALORES ABSOLUTOS 2001/ 1980***



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda 1980 y 2001, INDEC
* Las divisiones censales corresponden a los radios del '80

II.1 2- Cambios en la densidad de población entre los años '80, '91 y 2001

Una forma de ponderar el crecimiento de la población en términos absolutos, consiste en tomar en cuenta la superficie en el que el mismo se produce, por ello, analizaremos brevemente la dinámica de las **densidades poblacionales**, medidas en habitantes / ha, dentro del período en cuestión. (tabla 2, mapas 6 a 11).

Para ello, la construcción de los mapas temáticos requirió dividir los valores de población por radio (obtenidos en el paso anterior) por las Has ocupadas por los mismos, en tanto que para la confección de la tabla 2, fue necesario el recorte espacial de los radios censales comprendidos en cada una de las áreas de influencia de las estaciones, con ajuste a los 600 mts definidos al principio, a fin de poder comparar sus respectivos promedios.

Tabla 2
CAMBIO EN LAS DENSIDADES DE POBLACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES MITRE- PLAZA DE LOS VIRREYES. (HAB / HA).

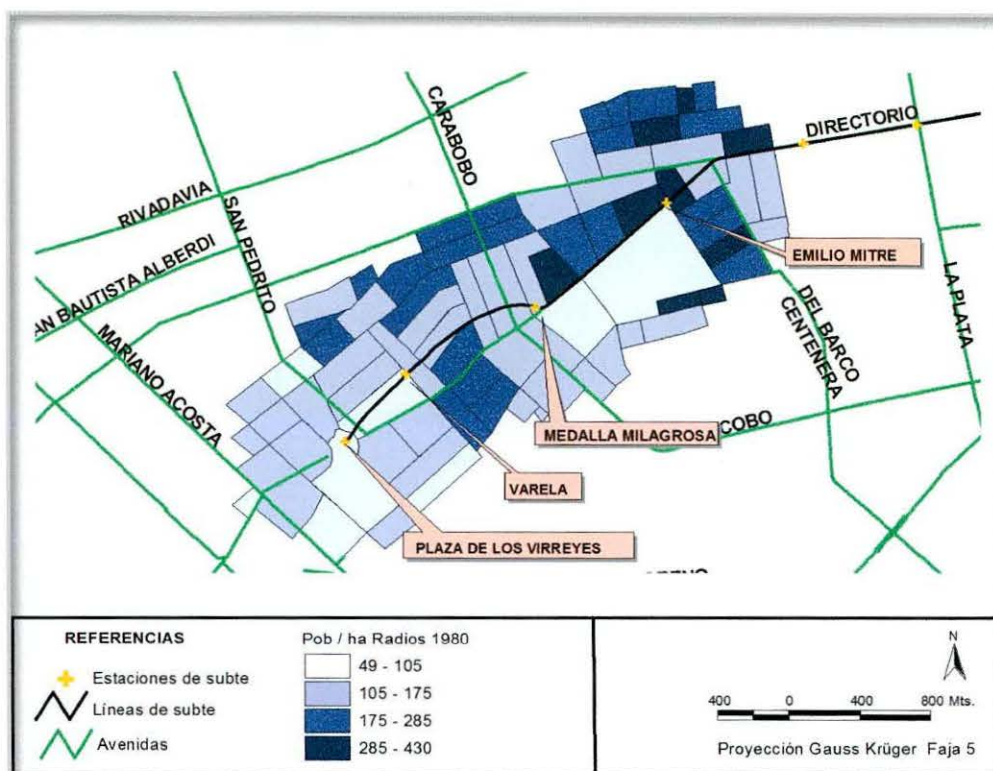
Lugar	Años					
	1980 *	1991*	2001*	91-80*	2001-91*	2001-80*
CABA	182.10	289.20	259.40	107.10	-29.80	77.30
AREA DE INFLUENCIA	177.11	178.10	167.00	0.99	-11.10	-10.11
ESTAC. VIRREYES	103.01	123.38	122.00	20.37	-1.38	18.99
ESTAC. VARELA	135.18	151.47	145.00	16.29	-6.47	9.82
ESTAC. M. MILAGROSA	145.05	163.92	149.00	18.87	-14.92	3.95
ESTAC. MITRE	196.40	231.76	215.00	35.36	-16.76	18.60

Fuente elaboración propia en base a datos del INDEC, Censo Nacional de Población y vivienda, años 1980, 1991 y 2001. *Los valores presentados son los promedios estimados para cada una de las unidades espaciales consideradas.

Para el año '80 –*etapa preoperacional*--(tabla 2) el **área de impacto** presenta un promedio ligeramente inferior a la media para toda la Ciudad. Si estudiamos lo que ocurre en torno a cada una de las estaciones, vemos que registra un incremento progresivo en dirección a la estación Mitre donde los valores son superiores a la media del área en su conjunto, exhibiendo los menores guarismos entorno a la estación Virreyes. Examinando el **mapa 6**, observamos que las densidades medias y altas (200 a 400 hab/ha) se ubican en algunos tramos del eje de Directorio y en los alrededores del Parque Chacabuco, sobre ~~en~~ el sector N y O, en coincidencia con el Barrio Mitre.

↓
Emilio

Mapa 6 - DENSIDAD DE POBLACIÓN - AÑO 1980*
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE - VIRREYES

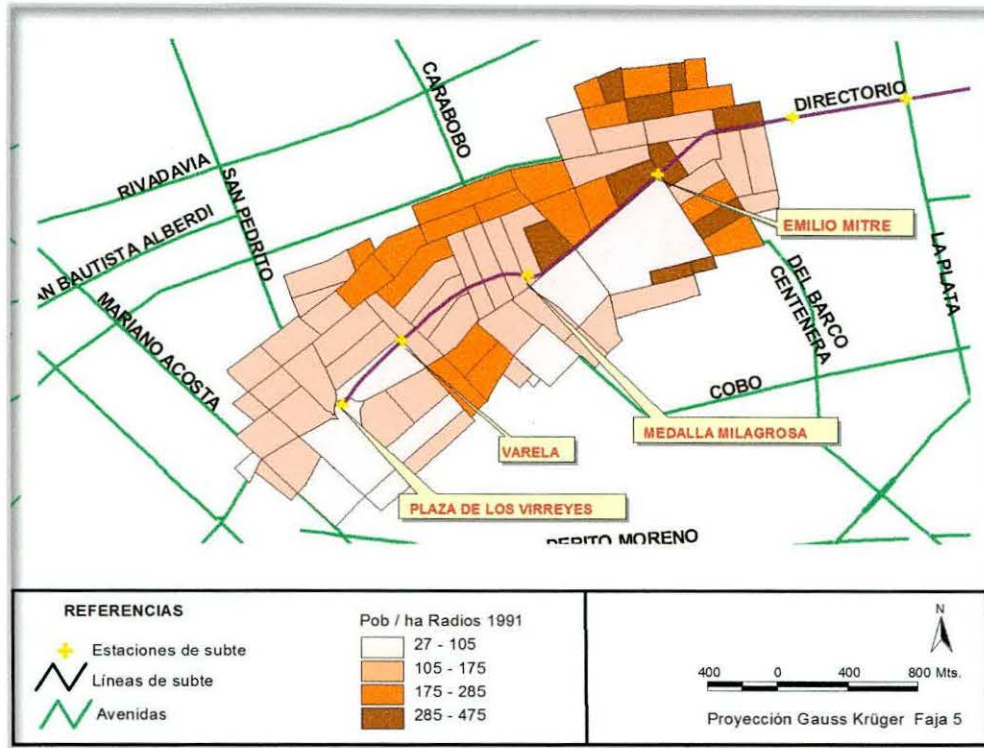


Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1980.

*Las divisiones censales corresponden a los radios del '80

El análisis del área de influencia para el **año '91 -etapa operacional-** revela que no ha habido cambios respecto del '80, sobre todo en lo atinente a la distribución espacial de las densidades máximas y mínimas. Nuevamente, la mayor parte del área se encuentra por debajo de los valores medios de la ciudad, aunque la brecha se amplía y en términos agregados (esto es considerando el área de impacto en su conjunto), las densidades se mantienen prácticamente sin cambios respecto del periodo anterior. (tabla 2, mapa 7).

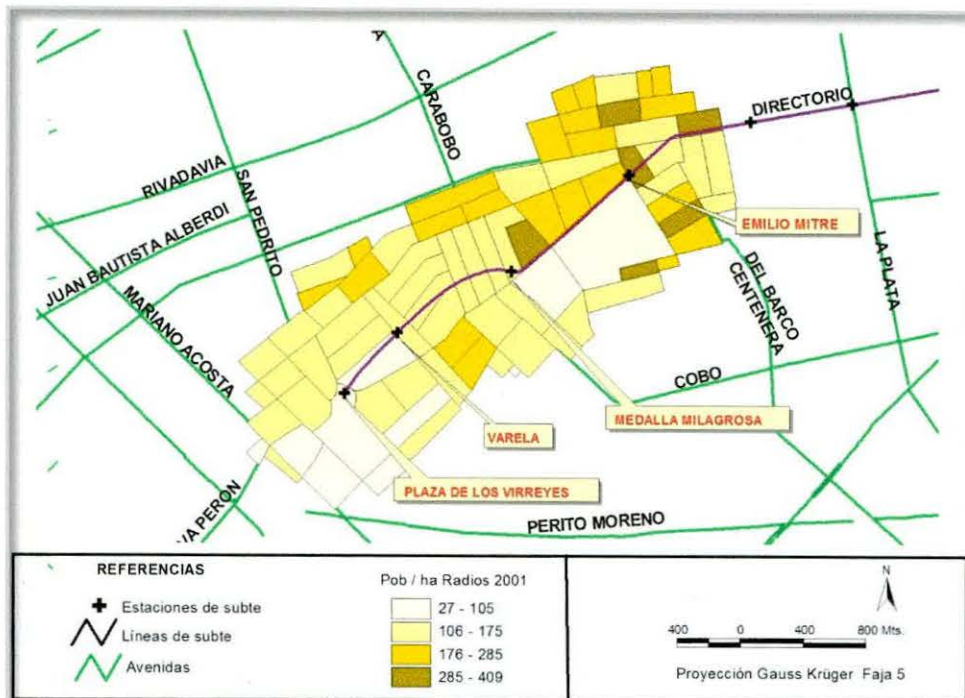
Mapa 7 - DENSIDAD DE POBLACIÓN - AÑO 1991*
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE - VIRREYES



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1991.
 *Las divisiones censales corresponden a los radios de 1980 actualizados con los datos de 1991.

Los datos del censo del **2001**, por su parte, evidencian que sólo ha habido cambios de magnitud respecto del período anterior pero se mantiene la estructura de distribución de la población entre estaciones dentro del área de influencia de la obra y de esta última, tomada en conjunto, respecto del promedio estimado para la CABA (tabla 2, mapa 8).

Mapa 8 - DENSIDAD DE POBLACIÓN - AÑO 2001*
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE - VIRREYES



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 2001.
 *Las divisiones censales corresponden a los radios de 1980 actualizados con los datos de 2001.

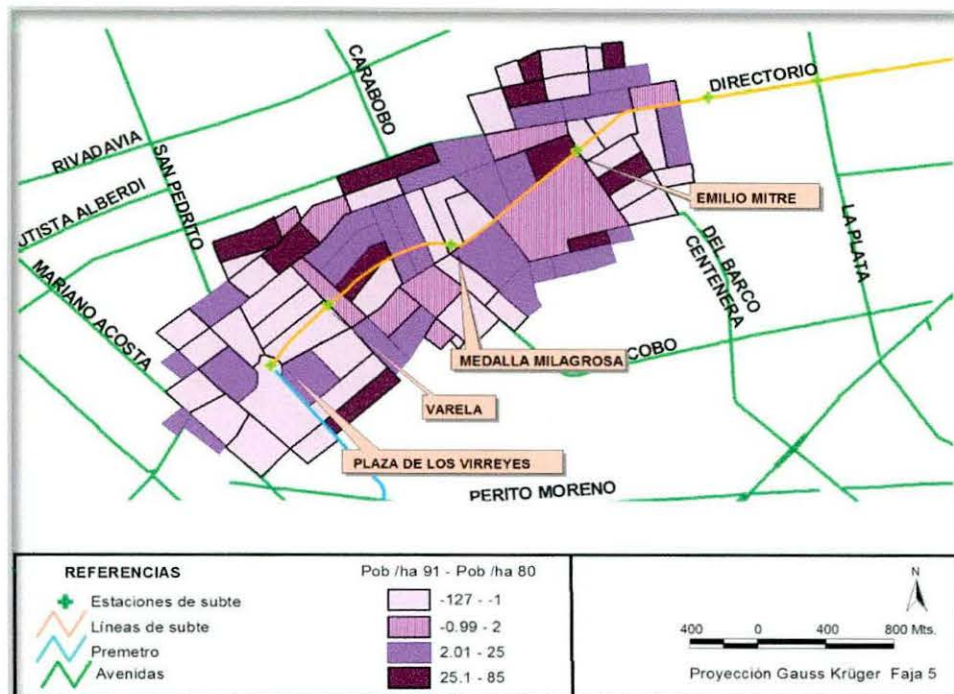
A continuación, el estudio de la **diferencia de densidades '91- '80** (mapa 9), muestra el entorno de Virreyes y O de Varela (superpuesto al primero) concentrando la pérdida de densidad en el periodo intercensal analizado (valores negativos). Sucede lo contrario en el sector E de Varela, Medalla Milagrosa y O de Mitre, donde la mayor parte de los radios muestran diferencias positivas. En general, podemos afirmar que al N de la traza se observa mayor cantidad de radios gananciosos que al Sur, sobre todo a partir de la estación Varela, con excepción de los ubicados en los alrededores del Parque Chacabuco.

Siendo esto así, podemos preguntarnos cómo se explica que los promedios no presenten valores negativos, por ejemplo en el entorno de Virreyes, como muestra tanto el análisis a escala de radio censal como el anteriormente realizado en términos absolutos. Lo que sucede es que, por un lado, al efectuar un recorte del área ceñido a los 600 mts, se perdió la mayor parte de los radios 'excepcionales' en cuanto a magnitud de pérdida poblacional y por otra parte, debido a que las áreas de influencia respectivas, al estar superpuestas 'arrastran' el comportamiento de sus vecinas.

Por otro lado, el aumento en el valor de densidad promedio advertido para la CABA en el período aludido ('91-'80), sin haberse registrado paralelamente un incremento significativo de la población, se vincula, probablemente, con el ya señalado fenómeno de explosión del crecimiento en las villas de emergencia con

localización predominante en el SO capitalino, en coincidencia con las densidades por ha tradicionalmente más bajas.

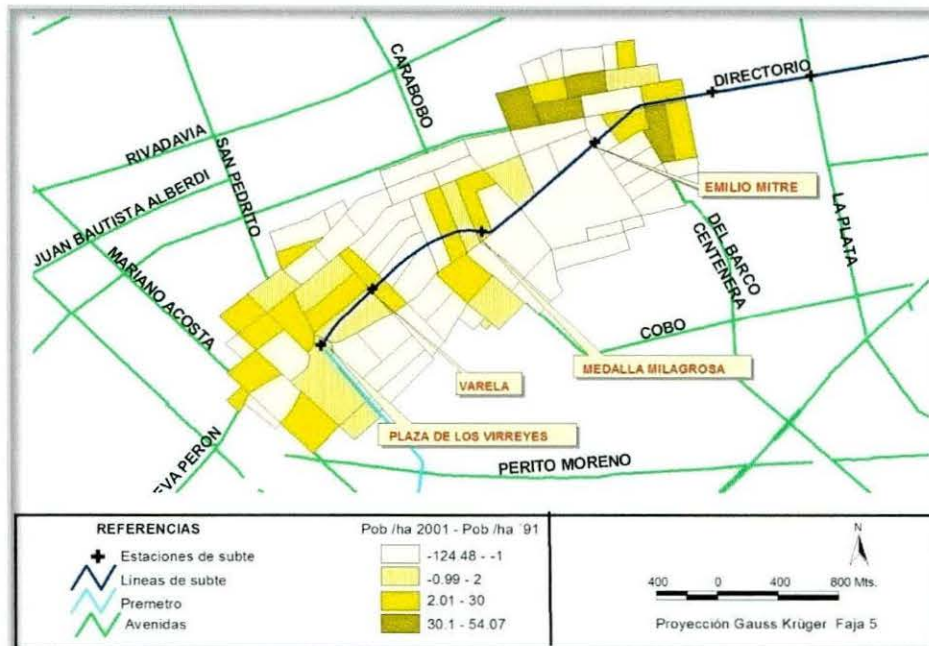
**Mapa 9 - CAMBIOS EN LA DENSIDAD DE POBLACIÓN PERÍODO 1980 – 1991*
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE - VIRREYES**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1980 y 1991. *Las divisiones censales corresponden a los radios de 1980

La variación intercensal 2001 -'91 (tabla 2) informa sobre una disminución generalizada de los valores de densidad poblacional promedio en el área de estudio, fenómeno que condice con lo observado a nivel de toda la CABA y que reviste mayor impacto en los espacios más densamente poblados, como los entornos de las estaciones Mitre y Medalla Milagrosa. A nivel de radios censales, sin embargo, (mapa 10) vemos que el sector al Norte de la Av. Directorio y al Oeste del Ba. Mitre, dentro del entorno de la Estación Mitre, continúa incrementando significativamente sus valores de densidad promedio; del mismo modo, aunque en menor medida, lo hacen los radios que rodean a la Estación Virreyes y a la Av. Carabobo. Igualmente notables son las pérdidas de densidad que se registran al Norte de la traza del subte y dentro de los barrios Mitre y Varela.

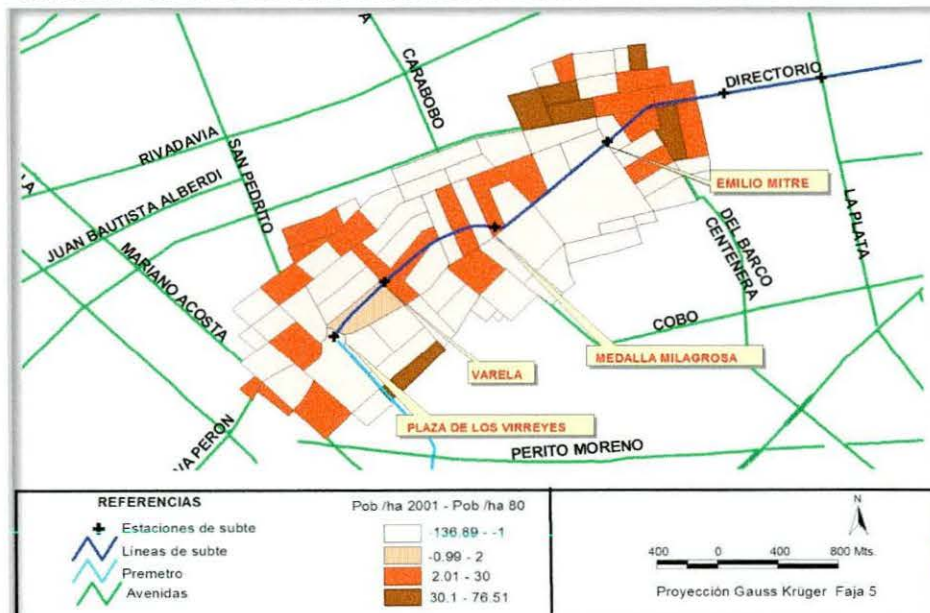
**Mapa 10 - CAMBIOS EN LA DENSIDAD DE POBLACIÓN PERÍODO 1991- 2001*
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE - VIRREYES**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1991 y 2001. *Las divisiones censales corresponden a los radios de 1980

Consideraciones similares pueden efectuarse para el análisis de las variaciones de número de habitantes por unidad de superficie entre los censos del '80 y 2001 (mapa 11), con excepción del área que rodea a la Estación Virreyes, que exhibe una mayoría de radios censales con valores negativos aunque su balance general sea positivo (tabla 2)

**Mapa 11 - CAMBIOS EN LA DENSIDAD DE POBLACIÓN PERÍODO 1980- 2001*
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE - VIRREYES**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1980 - 2001. *Las divisiones censales corresponden a los radios de 1980

II.2 -LOS INDICADORES SOCIOHABITACIONALES

II.2 1- El nivel educativo en el área de estudio y su evolución a través de la información censal

Comenzaremos analizando el nivel de instrucción alcanzado por la población en el área de impacto de la obra, variable que, como dijimos más arriba, puede considerarse como un indicador indirecto del nivel socioeconómico de la población (v. nota N°13).

Para efectuar el análisis de la situación educacional en el área se construyeron 4 indicadores a partir de las categorías “nivel alcanzado”, “asisten a establecimiento educacional” y “tramos de edades”. Cada uno de ellos se obtuvo aplicando el siguiente cálculo a la tabla de atributos censales correspondiente al **año 1991**:

- | | |
|--|--|
| ❑ Nunca asistió | = Nunca asistió / pob > 5 años ¹⁰ x 100 |
| ❑ Primario completo | = Primario comp / pob > 5 años x 100 |
| ❑ Secundario completo | = Secundario comp / pob > 5 años x 100 |
| ❑ Terciario y Univers. Completo | = (Terc comp + univ comp) / pob > 5 años x 100 |

Para el **año 2001**, como veremos más adelante, se empleó un esquema similar aunque adaptado debido a las rupturas en la comparabilidad en la variable censal, ocasionadas a su vez por la introducción no universal, en cuanto a la cobertura territorial, del EGB.

Educación General Básica

El estudio de la situación educacional del **año '80**, que representa la **etapa preoperacional**, debió circunscribirse, por la escasez de datos desagregados, a la exploración de 2 indicadores referidos a las condiciones críticas a saber: **[no] asistencia escolar**¹¹ definido como porcentaje de “... hogares con algún miembro de 6 a 12 años que no asiste o nunca asistió a la escuela” (INDEC, 1984, 18 p) y **capacidad de subsistencia** que mide los “...hogares cuyo jefe no tiene educación (o sea que nunca asistió a la escuela¹²) y además tienen 4 o más personas por miembro ocupado...”(INDEC, 1984: 18).

Los resultados fueron volcados en la **tabla 3** y **mapas 12 y 13**):

10 la población > 5 años se obtuvo restando de la población total, la que se encuentra en el rango entre 0 y 4 años.

11 La denominación empleada por el INDEC es ‘**asistencia escolar**’, referida a niveles críticos por ello para facilitar su comprensión la renombramos ‘**no asistencia...**’

12 O asistió como máximo hasta 2 años al nivel primario.

Tabla 3
PORCENTAJE DE HOGARES CON SITUACIÓN EDUCACIONAL CRÍTICA
CABA Y ÁREA DE INFLUENCIA ESTAC. MITRE - VIRREYES, AÑO 1980

Lugar	Indicador	NO ASIST. ESCOLAR (6 - 12 AÑOS)	CAPACIDAD DE SUBSISTENCIA
CABA		0.7	2.1
AREA DE INFLUENCIA		0.8	1.8
ESTAC. VIRREYES		1.0	2.4
ESTAC. VARELA		0.6	1.7
ESTAC. M. MILAGROSA		0.8	1.4
ESTAC. MITRE		0.9	1.7

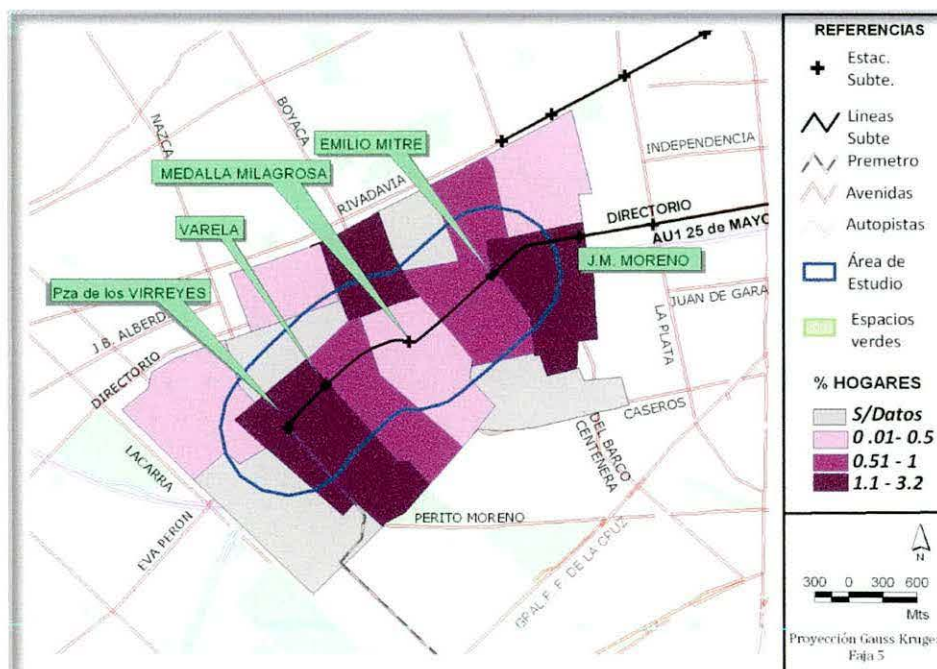
Fuente : *Elaboración Propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 1980 presentes en el estudio del INDEC, 1984.*

*Los datos presentados están **normalizados** por los valores de **hogares** respectivos y constituyen **valores promedio**.

Así los valores del indicador **[no] asistencia escolar 6 – 12 años** (o porcentaje de hogares con niveles críticos de asistencia al nivel primario) para el área de estudio, se encuentran por encima (lo que equivale a decir en peor situación) del promedio metropolitano en 14.3% y un porcentaje similar pero por debajo del promedio de la ciudad (o sea en mejor situación relativa) para el indicador **capacidad de subsistencia**.

Mapa 12 - EDUCACIÓN

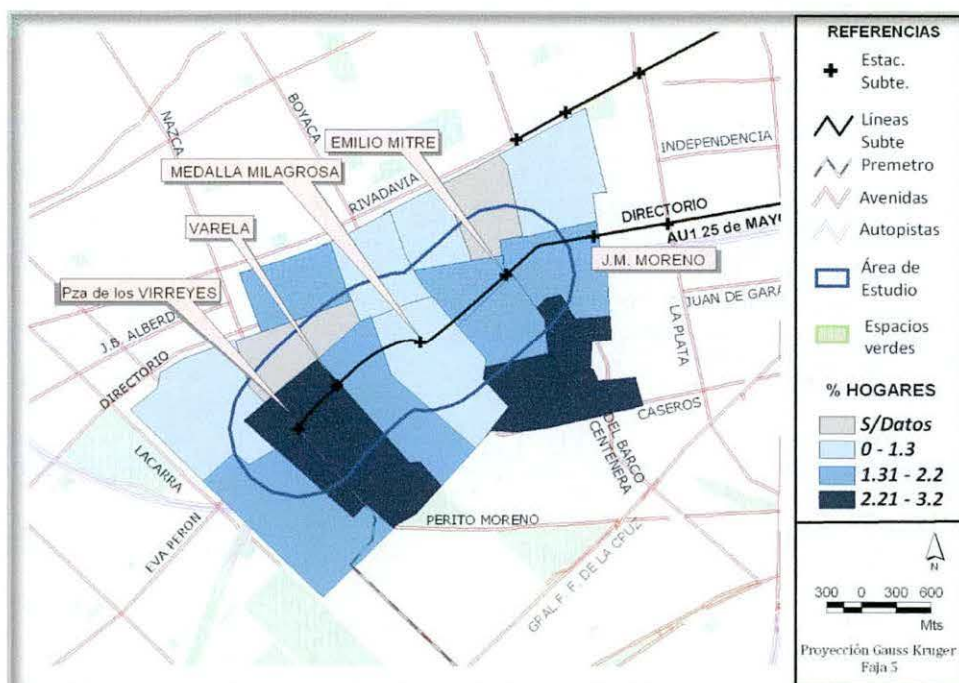
% DE HOGARES CON NIVELES CRÍTICOS DE [NO] ASISTENCIA ESCOLAR (6 a 12 años)
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1980*



Fuente: *Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 1984.* *Las divisiones censales corresponden a las fracciones de 1980

El comportamiento de los indicadores a nivel estaciones se muestra más heterogéneo. Peor en términos relativos para el entorno de la estación Plaza de los Virreyes que exhibe valores más altos que el promedio de la ciudad en ambos indicadores, alcanzando diferencias de hasta el 43% (**[no]asistencia escolar 6-12 años**). El resto de las estaciones presenta, en general, una progresión de porcentajes del indicador ‘**capacidad de subsistencia**’ que se elevan hacia el SO de la línea E del subte, con la única salvedad del entorno de la estación Mitre. Para el indicador ‘**[no] asistencia escolar 6-12**’, en cambio se presenta la situación inversa, o sea el decrecimiento del porcentaje de hogares en sentido SO, con excepción de la estación Virreyes.

Mapa 13 - EDUCACIÓN
% DE HOGARES CON NIVELES CRÍTICOS DE CAPACIDAD DE SUBSISTENCIA
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1980*



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 1984. *Las divisiones censales corresponden a las fracciones de 1980

El mayor detalle proporcionado por los mapas de fracciones (v. mapas 12 y 13) muestra una concentración de hogares con altos niveles en ambos indicadores, al S de la traza del subte E y más específicamente en el entorno de las estaciones Virreyes / Varela (SO) y Mitre (E), con máximos y mínimos que distan significativamente de los valores promedio registrados para la CABA en su conjunto, y que dan cuenta nuevamente de la fuerte diferenciación interna del área bajo análisis.

Para el año '91 la categoría *nunca asistió* (tabla 3) presenta valores cercanos al promedio de la Ciudad en casi todas las áreas de influencia de las estaciones, excepto en el entorno de Virreyes, que dobla la cifra antes mencionada.

Tabla 4
POBLACION DE 5 AÑOS Y MÁS SEGÚN MÁXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE – VIRREYES. AÑO 1991 (EN PORCENTAJES)*.

Nivel de instrucción alcanzado	NUNCA ASISTIO	PRIMARIO COMPLETO	SECUNDARIO COMPLETO	TERCIARIO Y UNIV. COMPLETO
Lugar				
CBA	0,9	21,9	16,60	17,90
AREA DE INFLUENCIA	1,23	23,00	16,93	10,64
ESTAC. VIRREYES	1,8	29,36	14,64	5,80
ESTAC. VARELA	1,07	24,10	16,76	9,31
ESTAC. M. MILAGROSA	1,03	21,57	17,91	11,48
ESTAC. MITRE	0,97	19,92	17,69	13,00

Fuente : *Elaboración Propia en base al Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991, INDEC.*

*Los datos presentados fueron **normalizados** por los valores de **población** respectivos y constituyen **valores promedio**.

En el otro extremo de la escala educativa, el porcentaje de los habitantes que completaron sus *estudios universitarios y terciarios* se encuentra muy por debajo del promedio que exhibe la CABA, siendo equivalente a cerca de 2/3 de aquél en el entorno de la estación Mitre y descendiendo gradualmente hasta llegar a valores de tan solo 1/3 del primero en los alrededores de Virreyes.

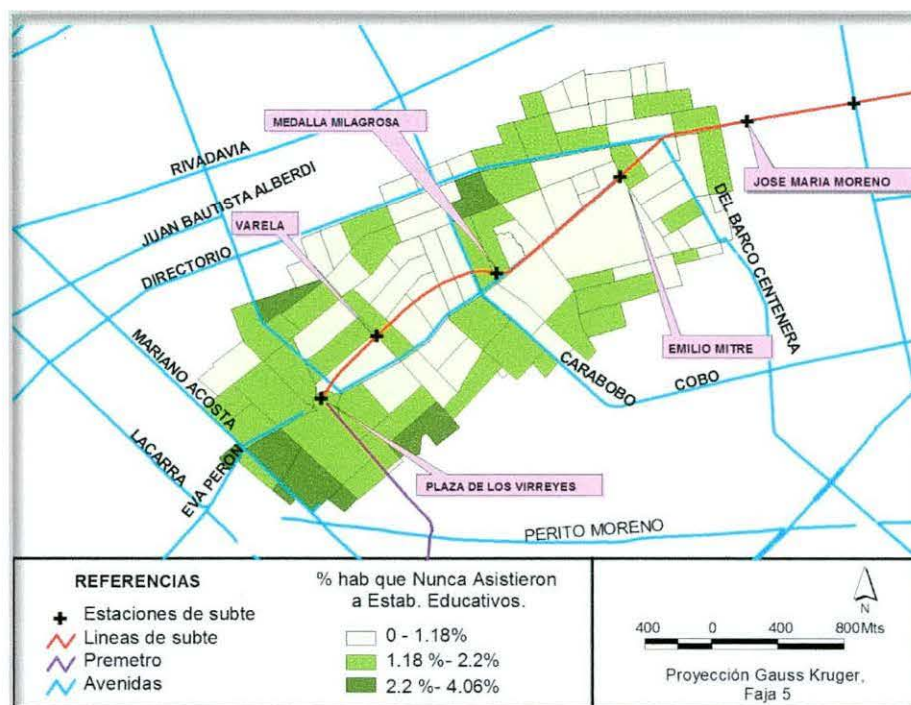
Con los *estudios primarios* se da la situación inversa a la anterior partiendo de cifras 1/3 por encima de la media de Capital en inmediaciones de Virreyes para descender hasta valores ligeramente inferiores al promedio en el entorno a Mitre. Si tomamos en cuenta que se trata de categorías excluyentes vemos que hay una tendencia al empeoramiento del nivel de instrucción de la población en dirección oeste, que culmina en Virreyes, con niveles de inasistencia máximos y de estudios universitarios mínimos, al mismo tiempo que el promedio de estudios primarios es superior a la media. Conocido el hecho de la existencia de correlación positiva entre nivel de instrucción e ingresos, podemos suponer un empeoramiento de la situación socioeconómica de la población en la misma dirección¹³.

¹³ En efecto, de acuerdo con un estudio de la CEPAL de fines de la década del '90, que examina la relación existente entre años de escolaridad y nivel de ingreso alcanzado por la población urbana de nueve países de América Latina, entre los que se encuentran Chile Uruguay y Brasil, se ha establecido que los años adicionales de educación se traducen en mayores retribuciones en el mercado laboral, pero a partir de un umbral mínimo definido por el ciclo secundario, por debajo del cual no está asegurada la 'protección' contra la pobreza (LEON, 1998 : 23-26). En este estudio hemos obviado, sin embargo, el análisis de esta categoría porque su distribución espacial resultaba muy similar a la observada para el nivel terciario y universitario.

Análogas conclusiones han sido alcanzadas por otros estudios, como el presentado en el *Congreso de la ALAP a comienzos del siglo XXI (MIRANDA & CORICA, 2008)* sobre las transformaciones en el mercado de trabajo en la Argentina y las desigualdades e incertidumbre entre los jóvenes – que resulta ser el segmento de población que sufre en mayor medida el problema de la

No ahondaremos en el análisis de la población con *estudios secundarios*, pues se halla en consonancia con lo expuesto.

Mapa 14- EDUCACIÓN: POBLACIÓN QUE NUNCA ASISTIÓ A ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS - ÁREA DE INFLUENCIA MITRE-VIRREYES – AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 1991. *Las divisiones censales corresponden a los radios del '91

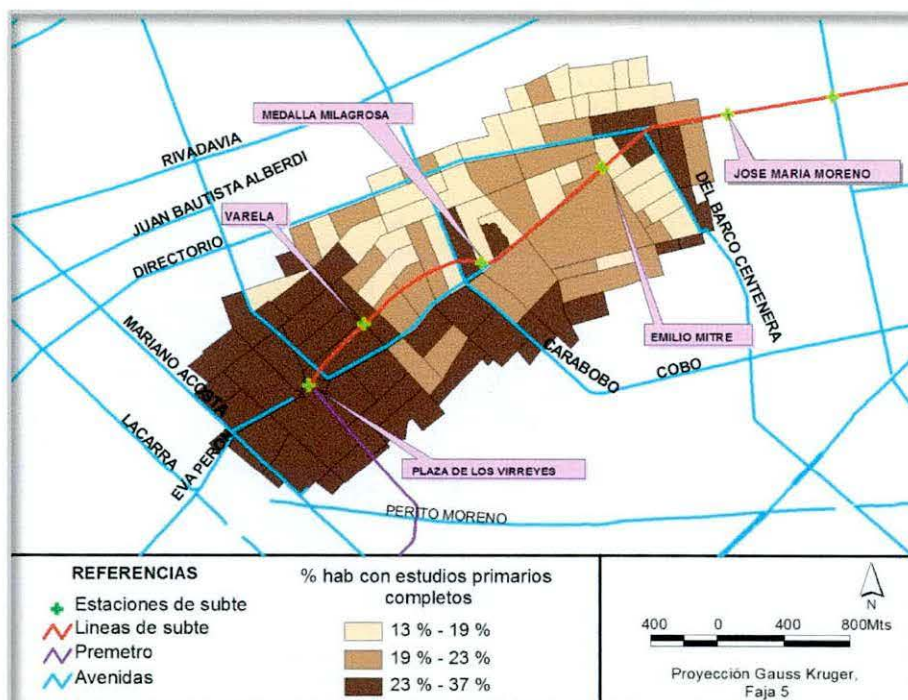
En un examen más minucioso, el mapa 14 muestra sectores con promedios superiores a la media, de la categoría *nunca asistió*, hacia el NE de la estación Medalla Milagrosa, entre la traza y la Av. Directorio, y algunos linderos a la

desocupación-. El mismo se basa en datos extraídos de las EPH entre 1996 y 2006 destacando precariedad de los puestos de trabajo a los que se logra acceder sin el diploma secundario, aún en períodos de crecimiento económico, así como la mayor exposición al desempleo en períodos recesivos. Otro tanto expresa el *Equipo de Gestión Económico y Social en su Informe 2009 de la CABA*, elaborado a partir de la EPH correspondiente al II° Semestre de 2005, al mostrar la relación inversa existente entre el nivel educativo y desempleo. En efecto, de la población que ha podido concluir sus estudios terciarios y universitarios sólo el 4.4% enfrenta el desempleo en tanto que entre los que no han completado sus estudios secundarios este porcentaje se eleva a más del doble. "...y dentro del grupo de los empleados [los más educados] acceden a condiciones laborales mejores (menor empleo en negro), a categorías ocupacionales menos dependientes y consiguen empleo en sectores cuyas remuneraciones promedio son mayores. Se puede concluir entonces que el nivel educativo tiene un efecto positivo en el nivel de ingreso laboral: es decir a mayor educación mayor remuneración." (EGES, 2009: 36). Para finalizar, en el año 2002 la CEPAL publica "*Educación y Mercado de Trabajo en América Latina*", donde analiza, entre otras cosas, los 'premios por el nivel de instrucción', en materia salarial, para cinco países de América Latina, entre los que se incluye a la Argentina, estimando que la capacidad para generar ingresos (premios) se incrementa a medida que los estudiantes se van graduando de los sucesivos niveles de educación, considerándose a la enseñanza secundaria completa como el '...punto de partida para lograr mayores remuneraciones.' (CARLSON., 2002:27p.).

Es por lo expuesto que nos hemos limitado a relevar sólo los *niveles completos*, además de la categoría '*nunca asistió*'.

Av. Directorio (N y S), en el entorno de la estación Mitre, también, profusamente, alrededor del Parque Chacabuco y en las inmediaciones de Varela, al S de Directorio; aunque predominan en el vecindario de la estación Virreyes. En lo atinente al **primario completo**, el **mapa 15** revela un patrón bien definido de niveles muy altos del indicador en toda el área de influencia de Virreyes y al S de la línea entre Varela y Medalla Milagrosa, luego, acotadamente, radios dispersos aledaños al Barrio Mitre y al N de Directorio. El resto del área presenta valores bajos.

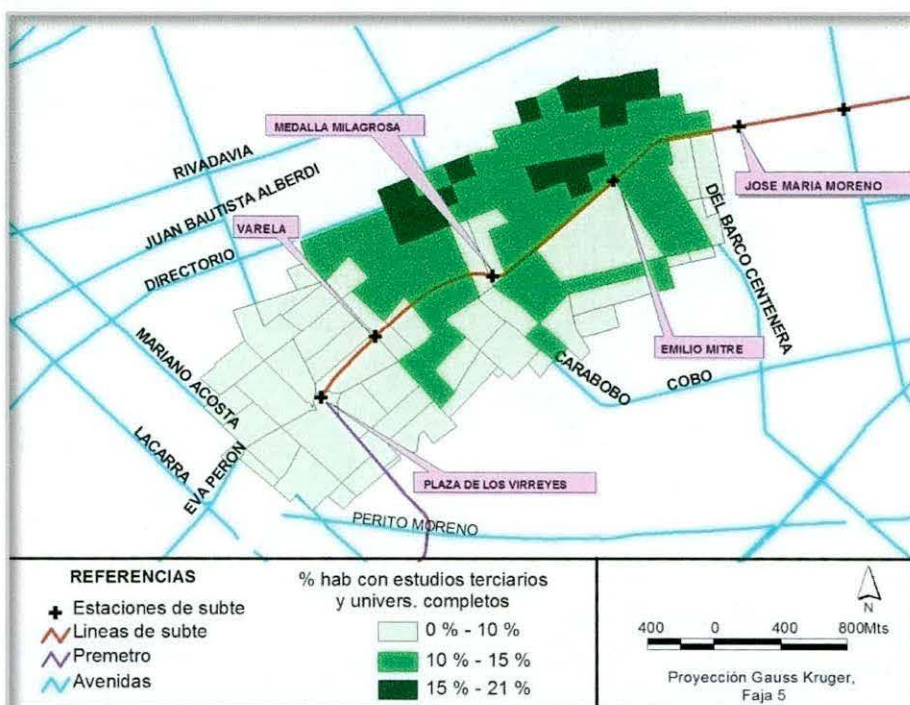
Mapa 15 - EDUCACIÓN
MAXIMO NIVEL DE INSTRUCCION ALCANZADO: ESTUDIOS PRIMARIOS COMPLETOS.
AREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. – AÑO 1991*



*Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC., 1991. *Las divisiones censales corresponden a los radios del '91*

En el extremo opuesto de la escala, el **terciario y universitario completo**, **mapa 16** muestra un diseño similar al de positivo-negativo respecto del anterior, es decir exhibiendo valores muy bajos donde aquel es alto o muy alto (alrededores de Virreyes y zona S hasta Varela) y viceversa (valores medios y altos en la zona N desde Varela hasta Mitre).

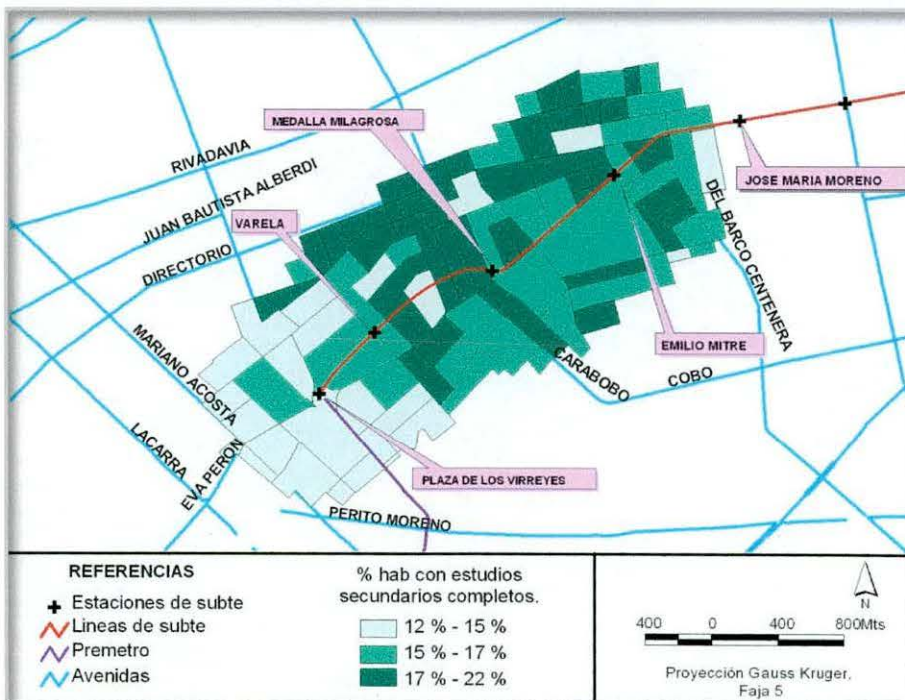
Mapa 16- EDUCACIÓN: MÁXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO Terciario y Universitario completo. Área de Influencia Mitre - Virreyes. Año 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 1991. *Las divisiones censales corresponden a los radios del '91

La categoría *estudios secundarios completos*, tal como adelantáramos, ostenta una distribución similar a los estudios terciarios, aunque un poco más difusa. (mapa 17)

Mapa 17- EDUCACIÓN: MÁXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO SECUNDARIO COMPLETO. Área de Influencia Mitre - Virreyes. Año 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 1991. *Las divisiones censales corresponden a los radios del '91

Comparando nuestras observaciones con los resultados obtenidos por el mencionado estudio de la CEPAL [LEÓN, 1998 v. nota 13], podemos afirmar que sólo la población residente al N de la línea y al E de Virreyes se encuentra fuera del riesgo de pobreza por ingresos. Además la coincidencia en los patrones de distribución espacial de los niveles de escolaridad secundaria y universitaria, estaría ‘garantizándoles’ un nivel socioeconómico aceptable, aunque inferior al promedio metropolitano. Por otro lado, la persistencia de la escolaridad primaria como máximo nivel instrucción alcanzado en el entorno de Virreyes y Varela S, denota una situación inversa a la antes señalada con el agravante de la falta absoluta de instrucción formal advertida básicamente para la misma zona, lo cual la estaría colocando a sus habitantes en situación de indigencia.

Antes de pasar a examinar la situación correspondiente al **relevamiento censal del 2001**, es necesario aclarar que, la pregunta contenida en la cédula censal ya no indaga sobre niveles formales de educación completados, sino sobre años. Por ello, para evitar rupturas en la comparabilidad con los datos del censo del '91, se han adoptado los siguientes criterios de homologación entre la variable ‘nivel alcanzado’ presente en el censo del '91 y la correspondiente ‘años de escolaridad aprobados’ del 2001:

- ☐ **Nunca asistió** = Nunca asistió / pob > 5 años¹⁴ x 100
- ☐ **Primario completo** = 7 años aprob. / pob > 5 años x 100
- ☐ **Secundario completo** = 12 años aprob. / pob > 5 años x 100
- ☐ **Terciario y Univers. Completo** = (15 a 17 años) aprob. / pob > 5 años x 100

Estos datos fueron cotejados con la variable ‘situación educacional’, para corregir posibles distorsiones ocasionadas por los supuestos adoptados. De todas formas la homologación se facilita al no haberse sumado la Ciudad de Buenos Aires a la reforma educativa de los noventa, que instauró la adopción del EGB.

Tabla 5
POBLACION DE 5 AÑOS Y MÁS SEGÚN MAXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO.
AREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE – VIRREYES. AÑO 2001
(EN PORCENTAJES)*.

Nivel de instrucción alcanzado	NUNCA ASISTIO	PRIMARIO COMPLETO	SECUNDARIO COMPLETO	TERCIARIO Y UNIV. COMPLETO
Lugar				
CBA	1.95	17.13	21.53	22.90
AREA DE INFLUENCIA	1.95	17.57	22.63	19.02
ESTAC. VIRREYES	2.40	22.58	22.23	12.23
ESTAC. VARELA	2.02	18.08	22.89	18.35
ESTAC. M. MILAGROSA	2.31	17.13	22.63	20.41
ESTAC. MITRE	1.30	15.21	23.11	23.00

Fuente : Elaboración Propia en base al Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001, INDEC.

*Los datos presentados fueron **normalizados** por los valores de **población** respectivos y constituyen **valores promedio**.

¹⁴ la población > 5 años se obtuvo restando de la población total, la que se encuentra en el rango entre 0 y 4 años.

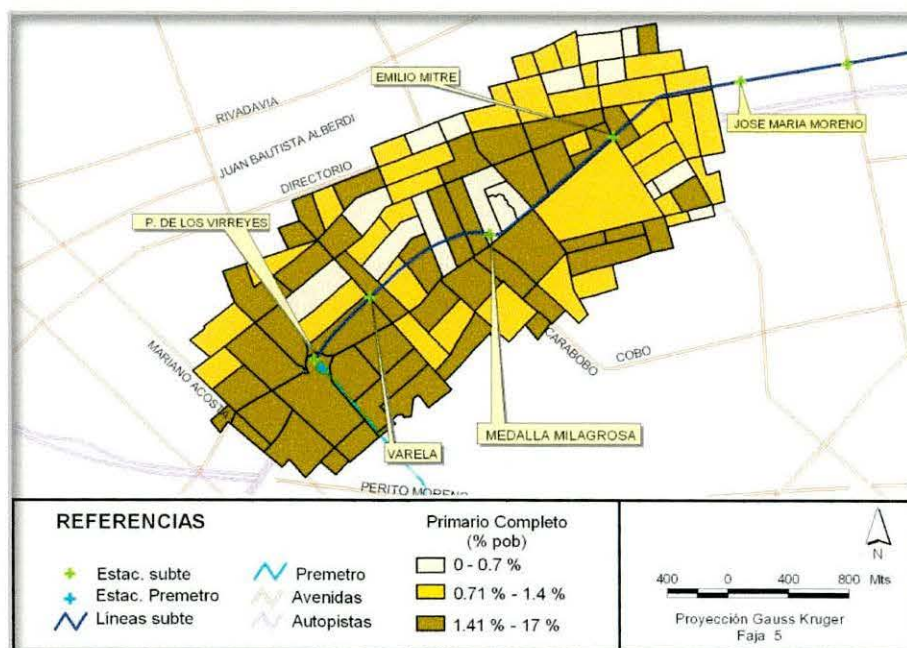
El examen de las categorías extremas ‘nunca asistió’ y ‘terciario y universitario completo’ (v. tabla 5) revela un comportamiento promedio similar entre el área de estudio y la ciudad para ambos indicadores, en tanto que a nivel de las estaciones individuales existen diferencias significativas entre los entornos de Mitre y de Pza. de los Virreyes. En efecto, mientras que para la categoría ‘nunca asistió’ Mitre se ubica 33% por debajo del promedio metropolitano (es decir en mejor situación relativa) Virreyes lo supera en un 23%. De modo inverso para la categoría ‘terciario y universitario completo’, en torno de Virreyes se exhibe una diferencia de -47% respecto de la media de la ciudad (o sea mucho peor situación relativa) al mismo tiempo que alrededor de la estación Mitre los valores promedio igualan a los de la CABA para este indicador.

El nivel ‘primario completo’ manifiesta una orientación similar al del indicador ‘nunca asistió’ e inversa a la observada para la categoría ‘terciario y universitario completo’, lo cual resulta perfectamente compatible con el hecho, ya mencionado, al tratarse de categorías mutuamente excluyentes.

Por último, para el indicador ‘secundario completo’ se da una equiparación entre los promedios de la ciudad y los de cada uno de los entornos correspondientes a las estaciones estudiadas.

El examen por radio censal muestra un patrón espacial compacto de valores altos del indicador ‘nunca asistió’ (v. mapa 18) en torno a la estación Virreyes, que se extiende por el E, pegado a la traza del subte, hasta el Parque Chacabuco (entorno de la estación Medalla Milagrosa).

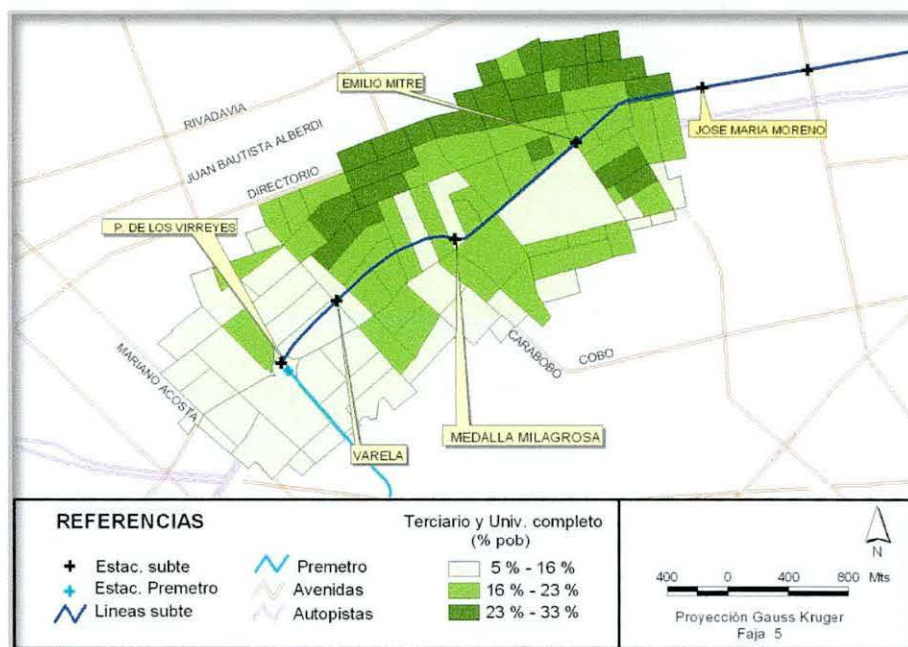
Mapa 18- EDUCACIÓN AÑOS APROBADOS: NUNCA ASISTIÓ
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 2001. *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91

La categoría estudios ‘**terciarios y universitarios completos**’, (v. mapa 19) exhiben una estructura espacial de valores altos concentrados hacia el NE del área de estudio, que claramente se desarrollan a lo largo del eje de la Av. Directorio, alcanzando máximos que superan en alrededor del 45% a la media metropolitana.

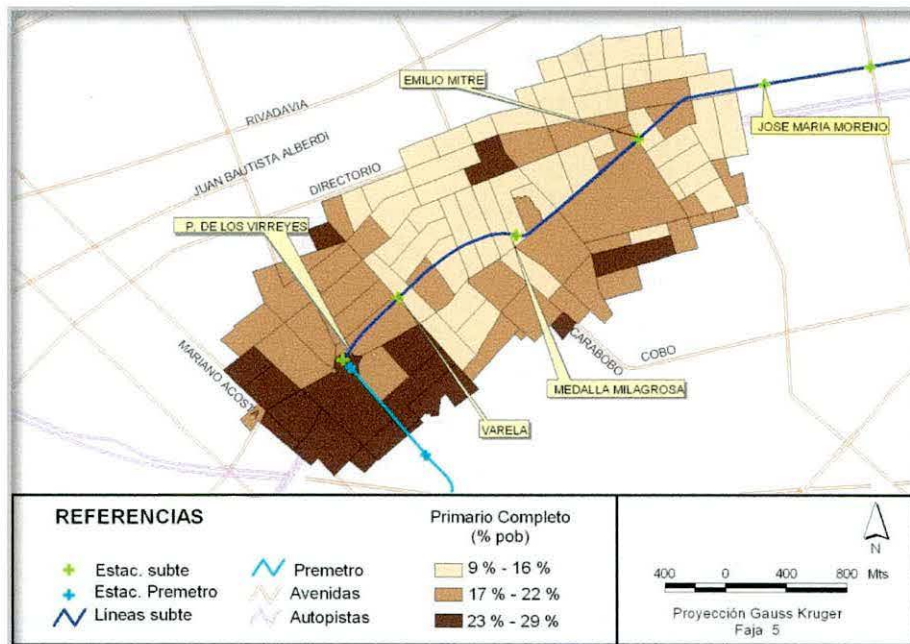
**Mapa 19- EDUCACIÓN ESTUDIOS TERCIARIOS Y UNIVERSITARIOS COMPLETOS
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001***



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91

La estructura espacial de la población con estudios **primarios completos** (v. mapa 20), deja al descubierto la forma compacta, bien definida, que adoptan los valores altos del indicador para prácticamente todos los espacios al S de la línea, con la única excepción del Ba Varela S (en donde, existen radios con valores medios de instrucción terciaria y universitaria completa).

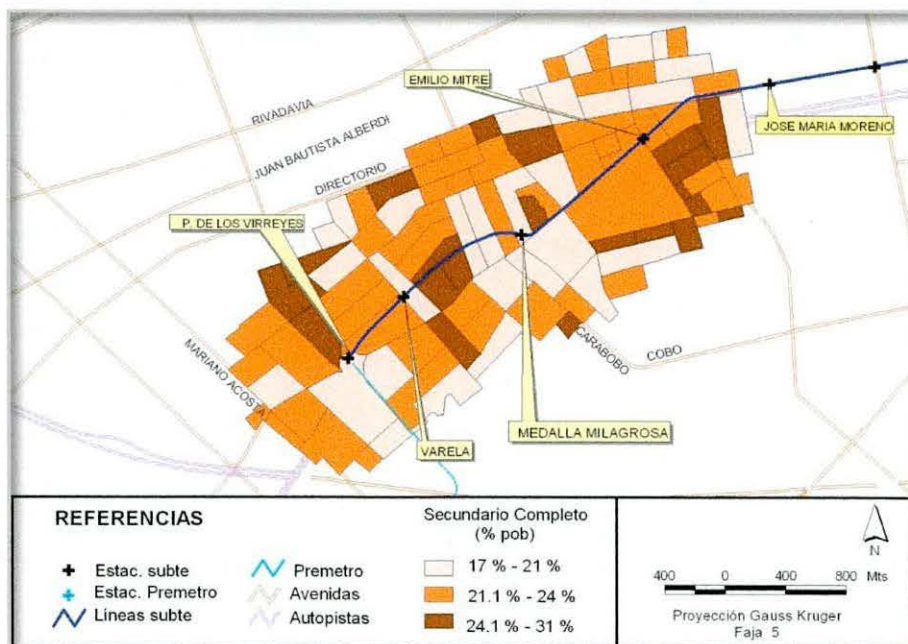
**Mapa 20- EDUCACIÓN: ESTUDIOS PRIMARIOS COMPLETOS
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001***



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91

La instrucción **secundaria completa**, por su parte adopta una forma espacial más difusa, aunque con cierta prevalencia de valores medios y altos del indicador al N de traza, con excepción del Ba Mitre y frente al Parque Chacabuco (v. mapa 21).

**Mapa 21- EDUCACIÓN: ESTUDIOS SECUNDARIOS COMPLETOS
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001***



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91

Para finalizar, en la variación observada entre los relevamientos censales correspondientes a 1991 y 2001 (v. tabla 6) se aprecia un mejoramiento significativo del área de estudio respecto del conjunto de la CABA para el indicador ‘nunca asistió’, pues la primera aumenta un 116% menos de lo que lo hace la ciudad en el mismo período. Así, con la sola excepción del entorno de M. Milagrosa que aumenta por encima de la media metropolitana, todos los espacios alrededor de las estaciones analizadas experimentan un avance en este sentido

Tabla 6
VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN MÁXIMO NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALCANZADO -
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE – VIRREYES.
AÑOS 1991/2001 (EN PUNTOS PORCENTUALES)*.

Nivel de Instrucción alcanzado	NUNCA ASISTIO	PRIMARIO COMPLETO	SECUNDARIO COMPLETO	TERCIARIO Y UNIV. COMPLETO
Lugar				
CBA	1.05	-4.77	4.93	5.00
AREA DE INFLUENCIA	0.72	-5.43	5.70	8.38
ESTAC. VIRREYES	0.60	-6.78	7.59	6.43
ESTAC. VARELA	0.95	-6.02	6.13	9.04
ESTAC. M. MILAGROSA	1.28	-4.44	4.72	8.93
ESTAC. MITRE	0.33	-4.71	5.42	10.00

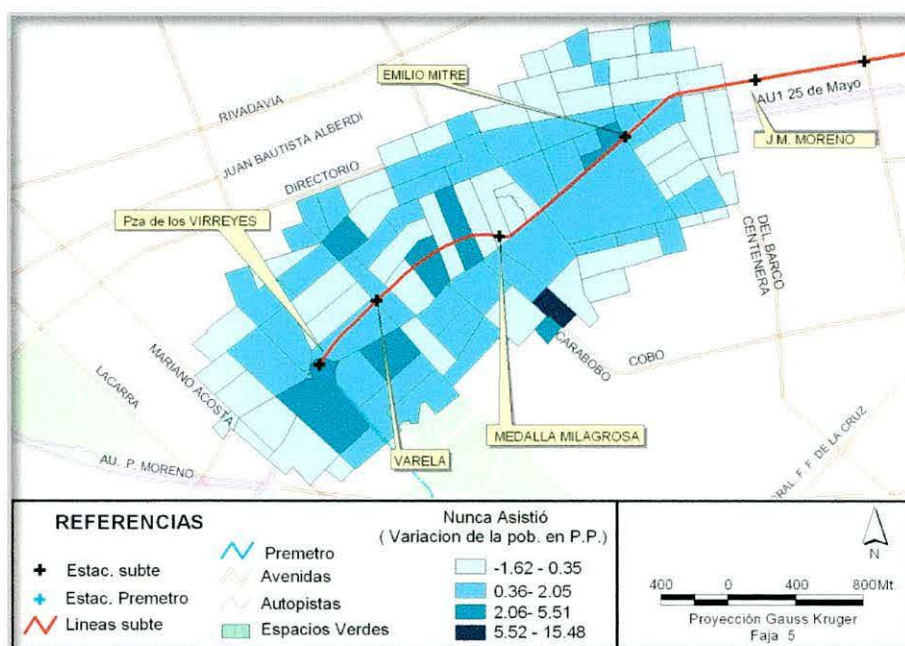
Fuente : Elaboración Propia en base al Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 Y 2001, INDEC.

*Los datos presentados fueron **normalizados** por los valores de **población** respectivos y constituyen **valores promedio**.

Del mismo modo podemos referirnos al progreso que se advierte para el nivel **primario y secundario completos**, pues el último aumenta su participación porcentual, en todos los espacios correspondientes al área de estudio, con magnitudes que compensan exactamente la pérdida de escolaridad primaria como máximo nivel alcanzado. La categoría de estudios **terciarios y universitarios completos**, también aumenta en el área analizada por encima de la media metropolitana con valores porcentuales por estación que van desde el 28 hasta el 110% en el entorno de la estación Virreyes.

La distribución espacial de estas variaciones a nivel de radio censal se distribuyen para la categoría **nunca asistió** (v. mapa 22), sobre todo al N de la traza, nuevamente siguiendo el eje de la Av. Directorio, el Ba Mitre y el sector W de Virreyes, donde se localiza la mayor parte de los radios con valores negativos.

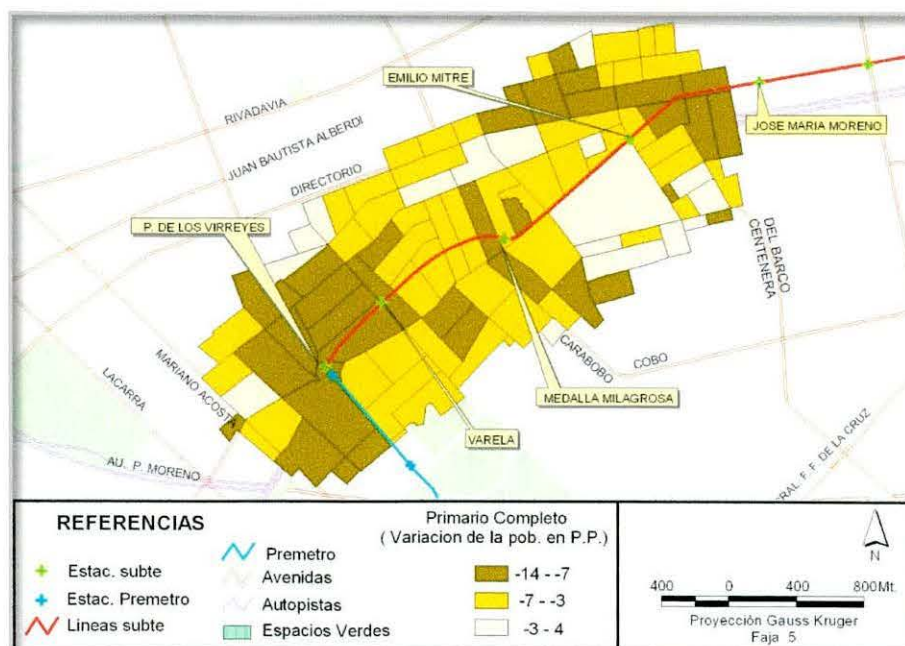
**Mapa 22- EDUCACIÓN: VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN QUE NUNCA ASISTIÓ
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 1991/2001***



Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos Nac. de Población y Vivienda, INDEC., 1991 y 2001. *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91. P.P. = punto porcentual

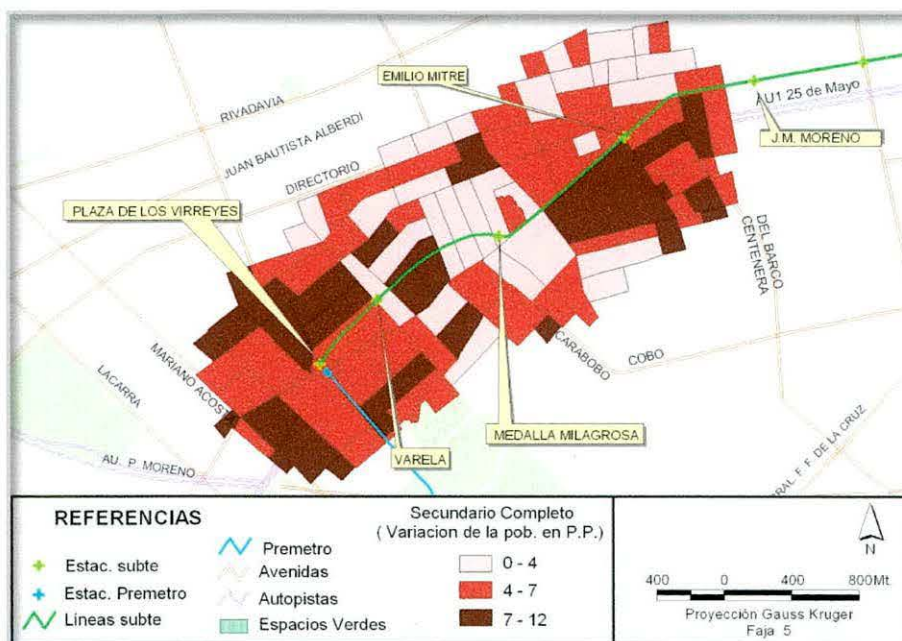
Los valores negativos correspondientes al indicador **primaria completa**, presentan por su parte un patrón espacial concentrado en el entorno de Virreyes y de la estación Mitre, aproximadamente complementario de la estructura espacial exhibida por el **secundario completo** que presenta los máximos valores de variación positiva en los mismos espacios, por lo que resulta lícito suponer que se trata de las dos caras de un mismo proceso (v. mapas 23 y 24)

Mapa 23- EDUCACIÓN: VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN CON ESTUDIOS PRIMARIOS COMPLETOS - ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 1991/2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991 y 2001. *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91. P.P. = punto porcentual.

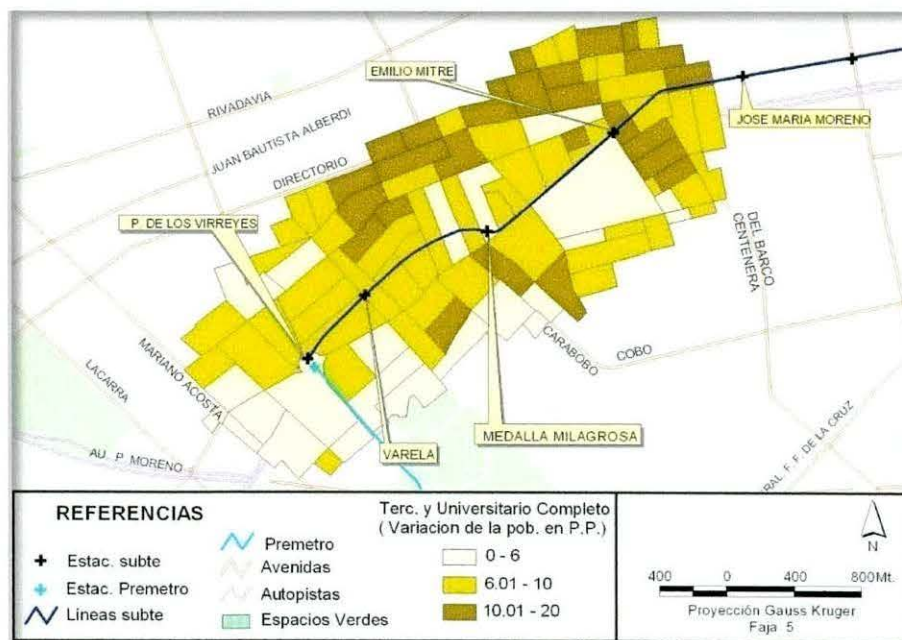
Mapa 24- EDUCACIÓN: VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN CON ESTUDIOS SECUNDARIOS COMPLETOS - ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 1991/2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991 y 2001. *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91. P.P. = punto porcentual.

El rango de los estudios **terciarios y universitarios** completos, presenta sus valores medios y altos de variación positiva distribuidos espacialmente hacia el N del área de estudio, con una concentración de valores máximos nuevamente sobre el eje de la Av. Directorio y el Ba. Mitre (v. mapa 25).

Mapa 25- EDUCACIÓN: VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN CON ESTUDIOS TERCARIOS Y UNIVERSITARIOS COMPLETOS - ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 1991/2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991 y 2001. *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91. P.P. = punto porcentual.

En definitiva, aunque se aprecia un mejoramiento interesante en las condiciones educacionales de la población del área bajo estudio para el período intercensal, hemos visto que en la mayoría de los casos se hallaban en consonancia con lo ocurrido a nivel del promedio observado para la ciudad. En tanto que las diferencias territoriales intrazonales parecen perpetuarse definiendo, a veces con significativa nitidez, al menos dos situaciones contrastantes entre un sector NE con buenos indicadores y un SO con condiciones regulares o malas.

II.2 2- La situación de la Vivienda en el área de estudio y su evolución en el tiempo

Para el estudio de las condiciones habitacionales se adoptaron dos indicadores: 'hacinamiento en el hogar' y 'tipo de vivienda'.

En lo referente al **hacinamiento en el hogar**, medido por el número de personas por cuarto de uso exclusivo del hogar, se emplearon cuatro clases, que resultan de agrupar las categorías censales del '91 y 2001. Cada una de ellas fue ponderada respecto al total de hogares del área de influencia y expresada en porcentajes, de acuerdo con el siguiente cálculo:

- ▣ **Hasta 0.99** = $(0.0-0.50 + 0.51-0.99) / \text{total hog} \times 100$
- ▣ **De 1 a 2** = $(1.00-1.49 + 1.50-1.99) / \text{total hog} \times 100$
- ▣ **De 2 a 3** = $(2.00-2.99) / \text{total hog} \times 100$
- ▣ **> 3** = $(3.00-99.98) / \text{total hog} \times 100$

Para el año '80, sin embargo, sólo disponemos del dato de hacinamiento para porcentaje de *hogares con niveles críticos del indicador*, es decir >3, desagregados a nivel de fracción censal (INDEC, 1984: 45-51). Cabe señalar que, en rigor, se trata de un indicador establecido por vivienda, ya que en 1980 no se relevaban los hogares por lo cual una comparación directa entre éste y los censos posteriores no es estrictamente pertinente. No obstante la comparación en ese momento entre distintos sectores del área de estudio sigue siendo posible.

Tabla 7
HACINAMIENTO EN EL HOGAR: PERSONAS POR CUARTO (% DE HOGARES)
CABA Y AREA DE INFLUENCIA ESTAC. MITRE - VIRREYES, AÑO 1980

Personas por cuarto	> 3
Lugar	
CABA	1.5
AREA DE INFLUENCIA	0.9
ESTAC. VIRREYES	0.7
ESTAC. VARELA	0.7
ESTAC. M. MILAGROSA	0.7
ESTAC. MITRE	1.5

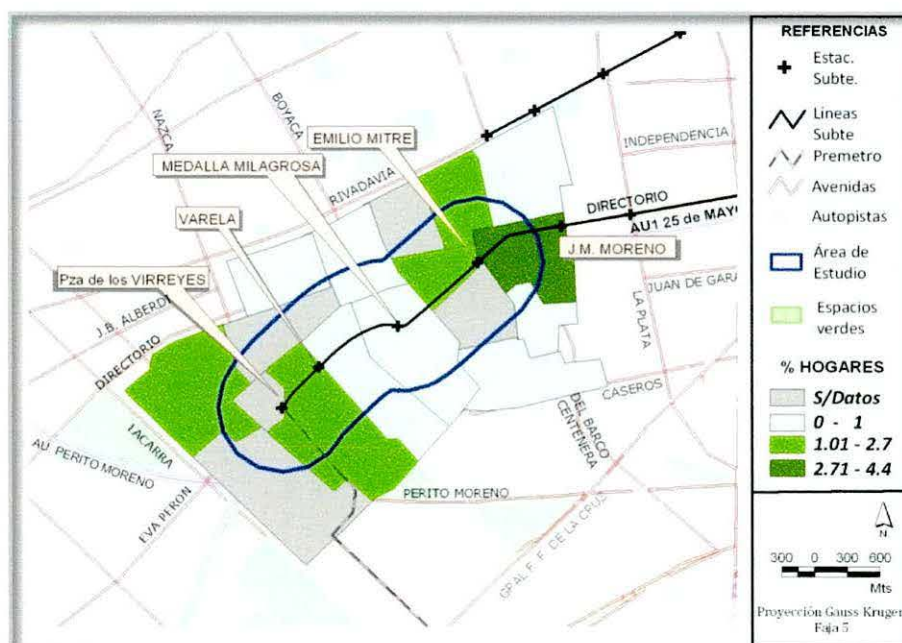
Fuente : Elaboración Propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 1980 presentes en el estudio "La pobreza en la Argentina", 1984, INDEC.

*Los datos presentados están **normalizados** por los valores de **hogares** respectivos y constituyen **valores promedio**.

Al examinar los valores promedio del indicador (v. tabla 7) se evidencia que el área de estudio se encuentra significativamente por debajo del promedio exhibido por la ciudad en su conjunto (-40%), lo que significa en mejor situación relativa. Lo mismo puede decirse del entorno de las estaciones consideradas individualmente, con la única excepción del entorno de E. Mitre, que iguala el porcentaje medio de la CBA

Ahora bien, explorado en el nivel más desagregado de fracción censal (v. Mapa 26), vemos que la situación se vuelve más heterogénea. Así los valores más altos del indicador (o sea las peores condiciones), que han quedado representadas por los tonos que van de verde medio a oscuro, se distribuyen tanto al N como al S de la traza del subte E, concentrándose en el entorno de la estación Virreyes / Varela y, nuevamente, de la estación Mitre, con cifras que superan al promedio metropolitano hasta en un 193%. En este último caso resulta de interés señalar que, de acuerdo con el mapa de usos presente en el *Estudio Preliminar del Transporte* (1973), la fracción que presenta más dificultades debido al hacinamiento, situada a metros del Hospital Municipal de Quemados (Pedro Goyena 369), estaba mayoritariamente consagrada al almacenamiento industrial combinada con escasos usos residenciales e industriales, lo que podría en principio explicar las bajas condiciones habitacionales.

Mapa 26- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON MÁS DE 3 PERSONAS POR CUARTO- ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1984*



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 1984. *Las divisiones censales corresponden a las fracciones de 1980

El análisis de los promedios del censo del '91 (tabla 8), para **niveles bajos del indicador** (0 a 2 personas por cuarto), que en este caso significa condiciones habitacionales buenas, muestra que el área en su conjunto se encuentra por encima de

la media de la CABA., constatándose una situación similar en el caso de los *niveles altos* del mismo (más de 3 personas por cuarto, equivalente a condiciones habitacionales regulares o malas).

Tabla 8
HACINAMIENTO EN EL HOGAR: PERSONAS POR CUARTO (EN PORCENTAJES)
AREA DE INFLUENCIA ESTAC. MITRE-VIRREYES, AÑO 1991.

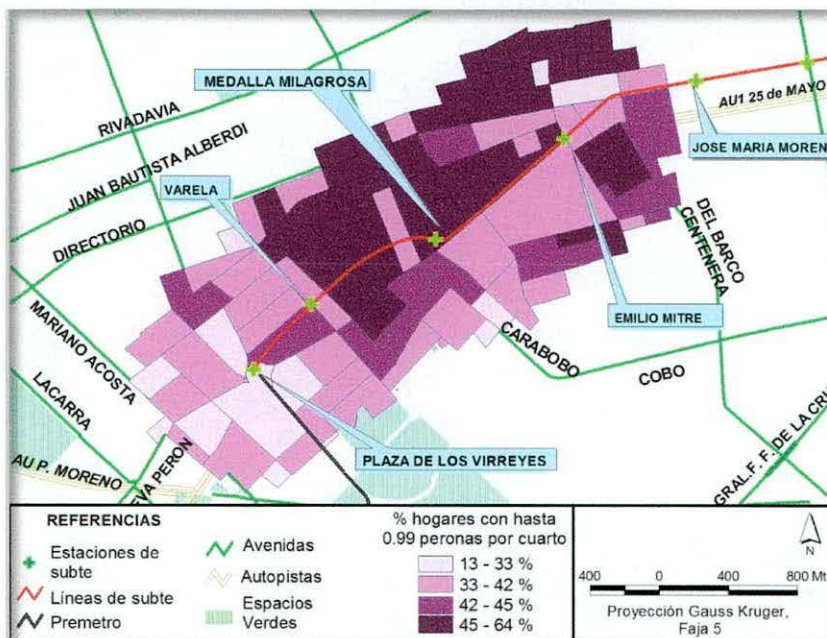
Personas / cuarto				
Lugar	0-0.99	1 a 1.99	2 a 2.99	3 y más
CABA	42,9	44,2	10,00	2,00
AREA DE INFLUENCIA	43,45	46,09	7,20	2,29
ESTAC. VIRREYES	35,32	49,36	10,60	3,20
ESTAC. VARELA	43,76	45,41	7,10	2,79
ESTAC. M. MILAGROSA	45,40	45,66	6,14	2,17
ESTAC. MITRE	46,77	44,67	6,02	1,59

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991, INDEC.

El examen estación por estación revela un decrecimiento de las condiciones buenas (bajo valor de indicador) de E a O, es decir entre Mitre y Virreyes, estación cuyo entorno exhibe una diferencia de máxima de hasta 11 puntos porcentuales (pp.) por debajo del resto de las estaciones y de la media capitalina en el rango de 0 a 1. Algo parecido, aunque de signo contrario, se observa en relación con las condiciones regulares o malas de habitación (alto valor de indicador), aunque en este caso las diferencias son del orden de 1 a 4pp. a favor de Virreyes (considerando la clase que va de 2 a 3 y más de 3), lo cual equivale a decir que, para la mencionada estación, la brecha respecto a la media de la ciudad oscila entre el 6% (intervalo 2 a 3) y el 60% (intervalo >3).

La exploración a nivel de radio censal muestra para **valores entre 0 y 1**, o de óptimas condiciones habitacionales (mapa 27), un patrón bien definido con porcentajes altos en el N entre la estación Varela (Barrio Varela N) y Mitre y en el S exclusivamente en el Barrio Mitre y profusamente al S del Parque Chacabuco, los porcentajes bajos de este indicador quedan circunscriptos a los radios que rodean a la estación Virreyes.

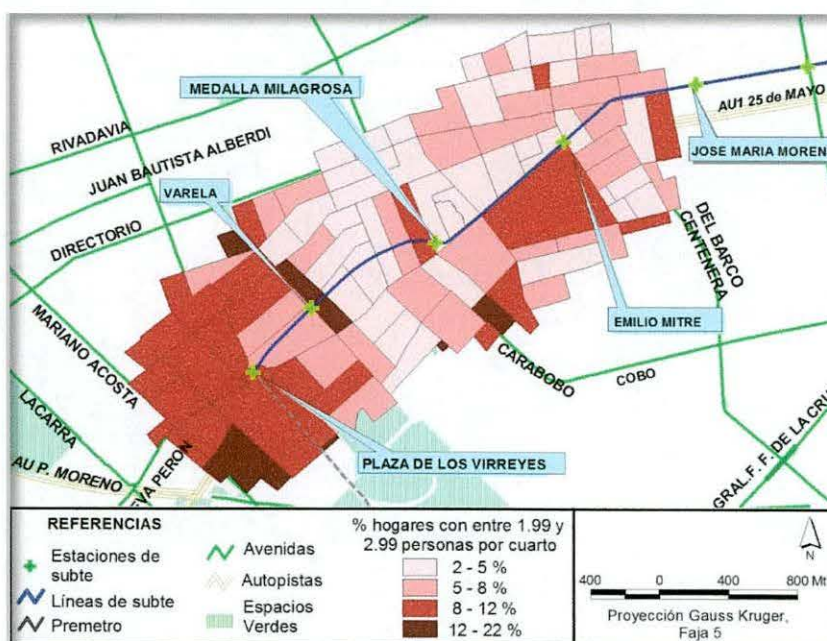
Mapa 27- HACINAMIENTO: - PORCENTAJE DE HOGARES CON HASTA UNA PERSONA POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Los **índices entre 2 y 3**, que reflejan la situación casi opuesta a la anterior (mapa 28) se encuentran representados (porcentajes altos y medio altos) en el entorno de Virreyes y aisladamente al S de Varela (lindero a la Av. Carabobo). Los menores porcentajes abarcan la zona N, que se extiende al N de Eva Perón entre Varela (Ba Varela) y la estación Mitre así como en el Barrio Mitre (al S de Eva Perón).

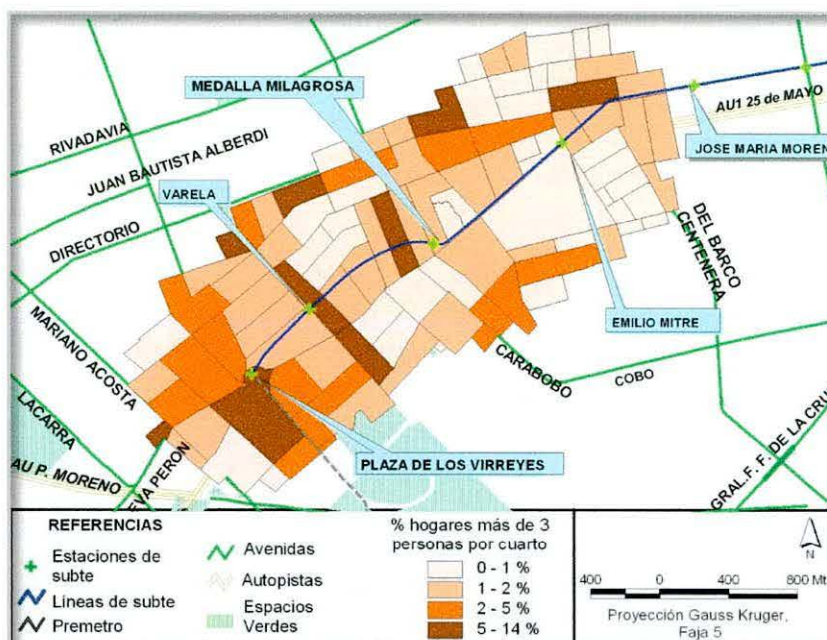
Mapa 28- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON ENTRE DOS Y TRES PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

La **categoría >3** (mapa 29), presenta una distribución espacial más difusa, con porcentajes altos y medios en los alrededores de Virreyes y sectores dispersos a ambos lados del corredor de Directorio. Valores bajos del índice en casi toda la superficie del Ba. Varela y Ba Mitre. También, acotadamente, algunos radios alrededor del Parque Chacabuco y en el tramo NE de Directorio en dirección a la estación 1° Junta de la línea A de Rivadavia.

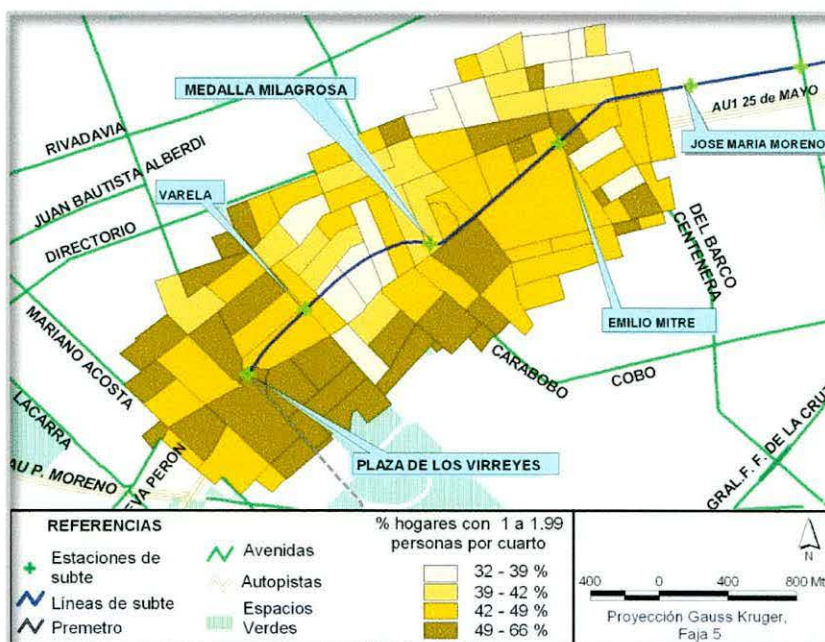
Mapa 29- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON 3 ó MÁS PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Por último, el **índice entre 1 y 2** (mapa 30) exhibe los porcentajes más altos en toda el área de influencia de Virreyes y en la zona S entre las estaciones Varela y Medalla Milagrosa así como entre la traza y la Av. Directorio en el área de influencia de la estación Mitre. Los porcentajes medio altos se localizan en los radios que circundan el Parque Chacabuco. Los menores porcentajes están representados por el Ba Varela N, y en el entorno de la estación Mitre, algunos radios del Ba del mismo nombre así como en vecindades de Directorio hacia 1° Junta.

Mapa 30- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON ENTRE 1 Y 2 PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 1991.

*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

En síntesis, el análisis del indicador en el '91 muestra, para el área de estudio, un perfil similar al de la CABA (en promedio) a la vez que un patrón intrazonal heterogéneo, aunque bien definido, de condiciones habitacionales óptimas hacia el E (Mitre) y N de la línea hasta Varela y regulares o malas concentradas en el O (Virreyes) y S de la traza (sobre todo en el rango de 2 a 3). Sin embargo, esta situación resulta matizada por el hecho de que valores que consideramos todavía buenos (rango 1 a 2), presentan una distribución espacial similar a la anterior, con porcentajes que superan a la media metropolitana.

Llegando al relevamiento censal del 2001, que para la variable estudiada resulta razonablemente compatible con el del '91¹⁵ (v. Tabla 9), podemos apreciar que, en promedio, los **valores buenos del indicador** (0 a 1), ubican al área de estudio escasamente por encima (2 pp.) del promedio calculado para la CABA en su conjunto.

En cuanto a los **valores malos del indicador** (intervalo 2 a 3 y >3), el área de influencia en conjunto se sitúa también por debajo de la media metropolitana (-53%), revirtiéndose la tendencia observada en el censo del '91.

¹⁵ En este sentido sólo se han modificado mínimamente los umbrales de publicación de los intervalos, diferencia que resulta prácticamente despreciable. En efecto, en lugar de considerar como límites 0-0.99, 1-1.99, 2-2.99 se han tomado 0-1, 1.01-2, y así sucesivamente.

Tabla 9
HACINAMIENTO EN EL HOGAR: PERSONAS POR CUARTO (EN PORCENTAJES)
AREA DE INFLUENCIA ESTAC. MITRE-VIRREYES, AÑO 2001.

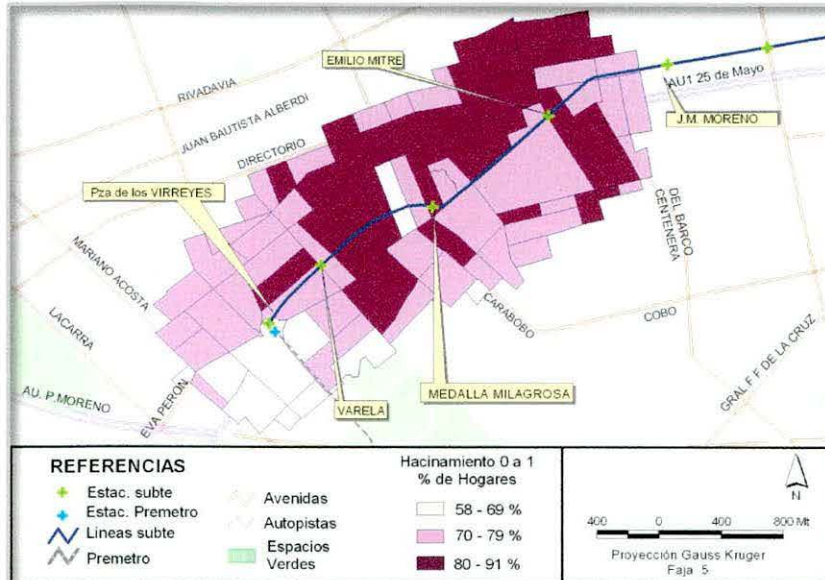
Personas / cuarto				
Lugar	0-1.00	1.01 a 2	2.01 a 3	3.01 y más
CBA	76.68	18.97	2.78	1.57
AREA DE INFLUENCIA	78.88	18.62	1.76	0.74
ESTAC. VIRREYES	72.48	24.30	2.38	0.84
ESTAC. VARELA	77.55	19.82	1.79	0.84
ESTAC. M. MILAGROSA	79.34	18.14	1.83	0.70
ESTAC. MITRE	81.77	16.17	1.45	0.61

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001, INDEC.

Un examen por estaciones revela, sin embargo, el mismo patrón que observáramos para el '91, con un empeoramiento de la situación habitacional a medida que nos desplazamos desde la estación Mitre con rumbo hacia el O (Virreyes) y diferencias, entre estos puntos extremos del tramo de línea analizado, cercanas a los 9pp. para el intervalo de **valores óptimos** del indicador (0 a 1). En tanto que para el intervalo de **valores regulares** (2 a 3) y **malos** (>3) del indicador, la diferencia porcentual de Mitre con respecto a Virreyes trepa hasta alcanzar el 40% y el 27% respectivamente, lo que da cuenta de la heterogeneidad interna que presenta el recorte territorial bajo análisis. Asimismo se perpetúa lo advertido para el '91 en el segmento de **valores buenos** del indicador (1 a 2), ya que el entorno de Virreyes supera en más de 5 pp. a la media de la ciudad y al área de estudio simultáneamente.

De igual forma el nivel de menor agregación correspondiente a los radios censales expone, para valores del **índice entre 0 y 1** persona por cuarto (v. Mapa 31), una estructura similar a la del '91, con la mayor concentración de hogares al N y E de la traza y con algún desarrollo hacia el S coincidente con el Ba. Varela S y Ba. Mitre, que ya para esta época han alcanzado la categoría residencial de clase media.

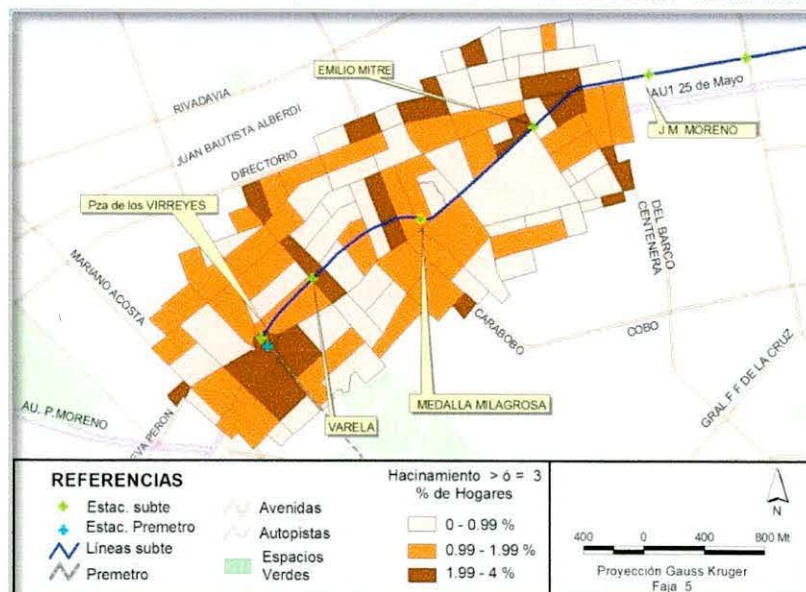
Mapa 31- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON HASTA 1 PERSONA POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

En el extremo opuesto de la escala para valores del índice > 3 (v. Mapa 32) el área de estudio vuelve a mostrar, como en el '91 y el '80¹⁶, una estructura espacial difusa, abarcando los porcentajes más altos los espacios tanto al N como al S de la traza del subte, con una ligera preeminencia en el entorno de Virreyes y Medalla Milagrosa, pero con valores que llegan a superar a la media metropolitana hasta en un 155%.

Mapa 32- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON 3 ó MÁS PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001*

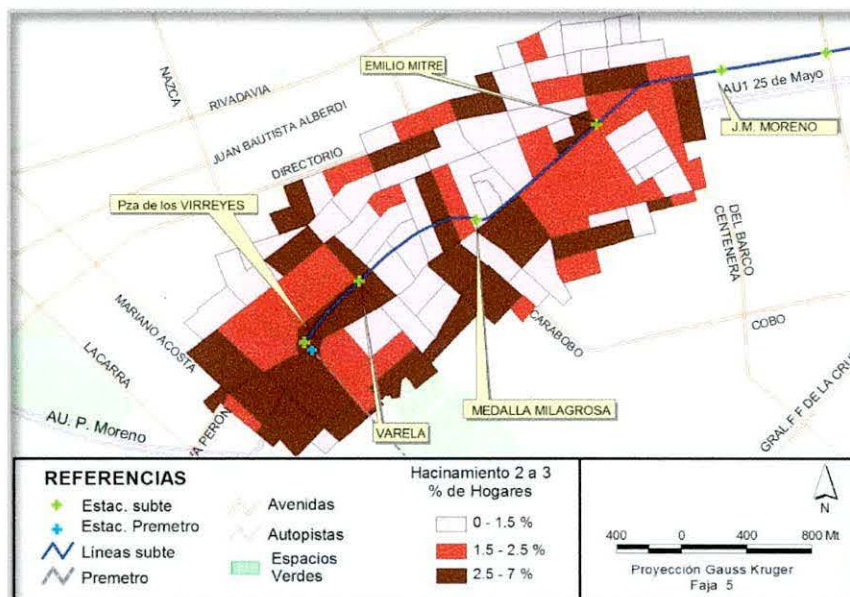


Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC. 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

¹⁶ Con todas las salvedades expresadas con anterioridad, puesto que el indicador se encuentra subestimado en el '80, por no calcularse respecto de hogares sino de viviendas, ya que la definición de hogar resulta homologada a la de vivienda.

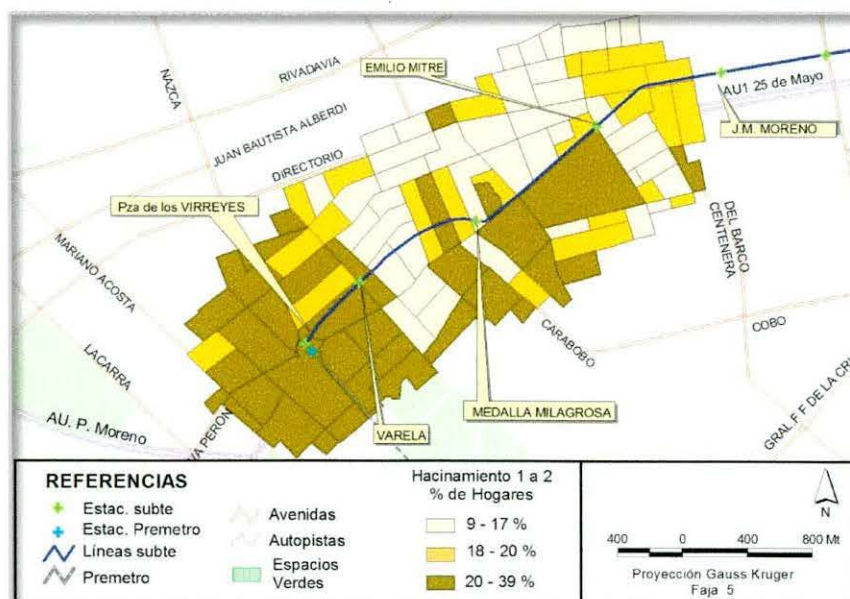
En el nivel de hacinamiento regular –valores del **índice de 2 a 3-** (v. Mapa 33) la distribución espacial repite la concentración de hogares principalmente al S del tramo de línea estudiado y en el entorno de Virreyes, que observáramos en el '91. Patrón que resulta casi idéntico al examinado en el intervalo de valores que consideramos bueno (**índice 1 a 2**) -v. Mapa 34– y nuevamente similar al exhibido por la misma categoría en el '91.

Mapa 33- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON ENTRE 2 Y 3 PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC.2001.
 *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Mapa 34- HACINAMIENTO: PORCENTAJE DE HOGARES CON ENTRE 1 Y 2 PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC.2001.
 *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Por último, la variación intercensal 2001/ 1991 (v. Tabla 10), revela un avance en cuanto al porcentaje de hogares con condiciones óptimas de habitación, medido por el **índice** de personas por cuarto entre 0 y 1, de más de 30 pp., que en términos de variación porcentual significa 82% de mejora entre ambos relevamientos para el **área de impacto** de la obra. Ahora bien, cabe señalar que la ciudad en su conjunto experimenta un avance de similar magnitud para este indicador en el período de referencia.

Tabla 10
HACINAMIENTO EN EL HOGAR: PERSONAS POR CUARTO VARIACION 1991/2001 (PUNTOS PORCENTUALES). ÁREA DE INFLUENCIA ESTAC. MITRE-VIRREYES

Lugar	Personas / cuarto			
	0-1.00	1.01 a 2	2.01 a 3	3.01 y más
CBA	33.78	-25.23	-7.22	-0.43
AREA DE INFLUENCIA	35.43	-27.47	-5.44	-1.55
ESTAC. VIRREYES	37.16	-25.06	-8.22	-2.36
ESTAC. VARELA	33.79	-25.59	-5.31	-1.95
ESTAC. M. MILAGROSA	33.94	-27.52	-4.31	-1.47
ESTAC. MITRE	35.00	-28.50	-4.57	-0.98

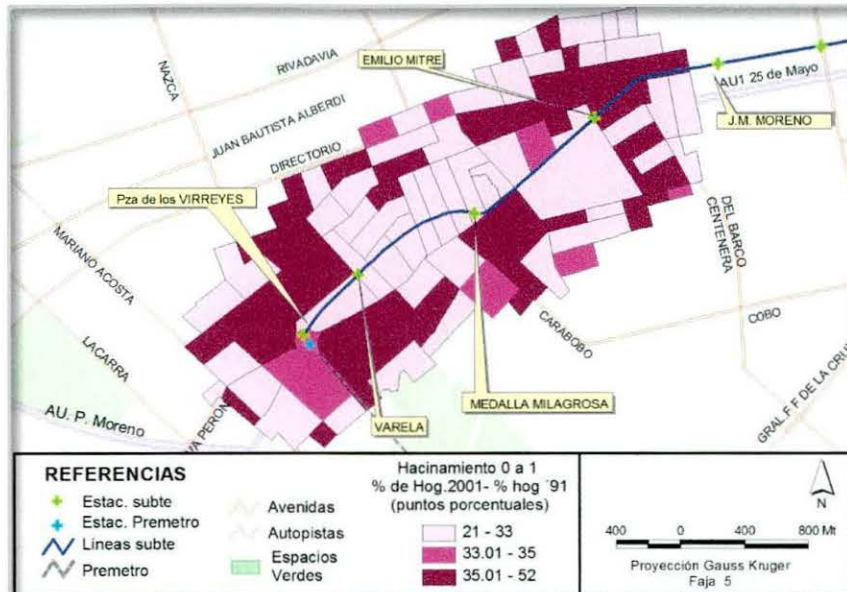
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 y 2001, INDEC.

El resto de los **índices**, que representan condiciones **regulares** (2 a 3) y **malas** (> a 3), exhiben para el área de impacto un progreso que se manifiesta en la presencia de valores negativos que en el caso del hacinamiento severo (> a 3) se ubica 260% por encima del promedio metropolitano.

Con respecto a las estaciones tomadas individualmente, el entorno de Virreyes es el que resulta más favorecido en términos relativos con índices que se sitúan prácticamente siempre por encima de los promedios de la ciudad y del área de estudio en conjunto. Le sigue Mitre, que mejora aún más mostrando una evolución que supera el promedio para las condiciones de habitación que definimos como óptimas (0 a 1) y buenas (1 a 2). Esto debe interpretarse como las dos caras de un mismo fenómeno, ya que por tratarse de una distribución porcentual, el incremento de las condiciones óptimas se hace principalmente a expensas de las condiciones buenas, que resultan promovidas.

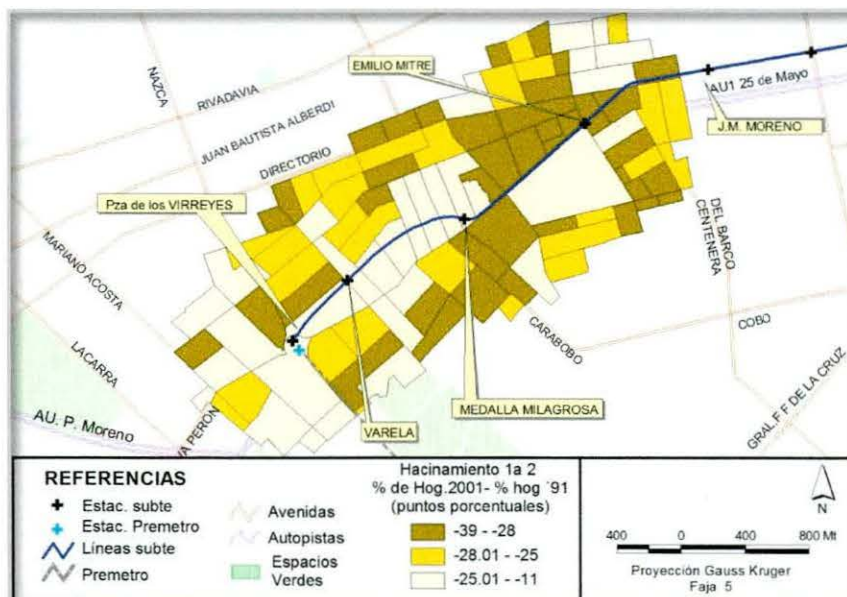
En el nivel más desagregado de los radios censales (v. mapas 35 a 38) se muestra con mayor claridad lo que acabamos de decir, esto es que en términos de evolución intercensal –período 2001/91- para el intervalo que representa las categorías óptimas y buenas de habitación (0 a 1 y 1 a 2) los espacios alrededor de la estación Mitre presentan la mayor concentración de hogares con evolución positiva del indicador, especialmente en el intervalo de 1 a 2, característica que comparte con el entorno de Virreyes para el rango que va de 0 a 1.

Mapa 35- HACINAMIENTO: VARIACIÓN DE LOS HOGARES CON HASTA 1 PERSONA POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 2001 / '91*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC. 1991 y 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

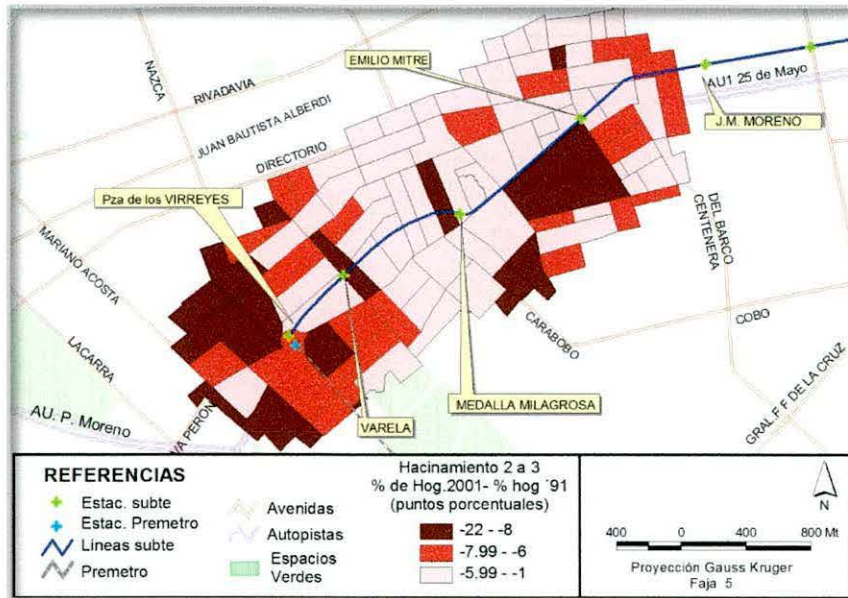
Mapa 36- HACINAMIENTO: VARIACIÓN DE LOS HOGARES CON ENTRE 1 Y 2 PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 2001 / '91*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC. 1991 y 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

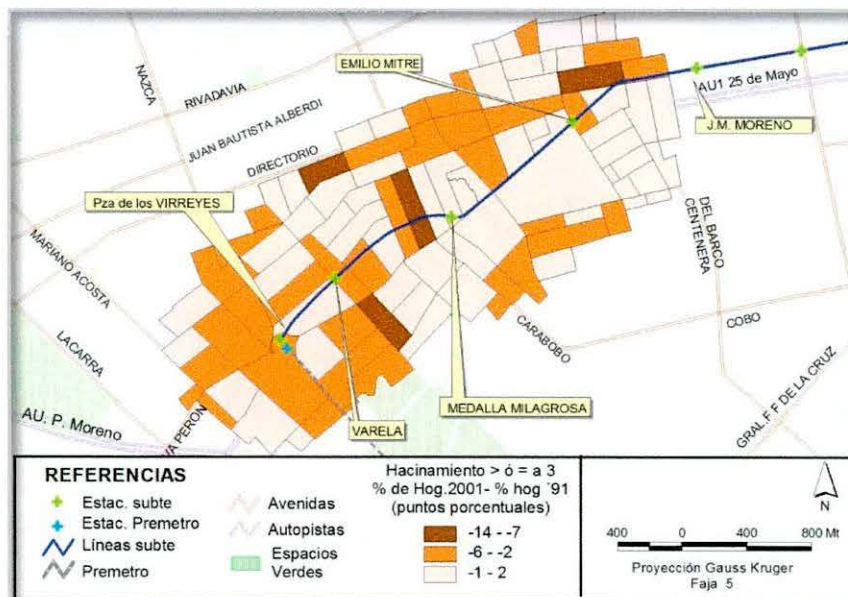
En el extremo opuesto, vale decir para condiciones habitacionales regulares y malas (índices de 2 a 3 y >3), es el entorno de Virreyes el que exhibe el mayor porcentaje de hogares con mejoramiento de su situación relativa.

Mapa 37- HACINAMIENTO: VARIACIÓN DE LOS HOGARES CON ENTRE 2 Y 3 PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 2001 / '91*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC.1991 y 2001.
 *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Mapa 38- HACINAMIENTO: VARIACIÓN DE LOS HOGARES CON 3 o MÁS PERSONAS POR CUARTO. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑOS 2001 / '91*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC.1991 y 2001.
 *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Para la construcción del indicador “*tipo de vivienda*” se utilizó la categoría censal del mismo nombre, reagrupándola en 3 clases y ponderándola por el “total de viviendas” de la siguiente manera:

- ▣ **Vivienda subestandard** = (casa B+ rancho + casa de inquilinato + pensión u hotel + local no construido para habitación + tipo de vivienda móvil) / (viviendas particulares ocupadas + viviendas desocupadas) x 100
- ▣ **Departamentos** = departamento / (viviendas particulares ocupadas + viviendas desocupadas) x 100
- ▣ **Casas A** = Casa A / (viviendas particulares ocupadas + viviendas desocupadas) x 100

Para el año '80, nuevamente, sólo disponemos del dato de hogares con niveles críticos de vivienda por fracción censal, definido como “...los hogares que habitan en pieza de inquilinato, vivienda precaria o vivienda de ‘otro’ tipo.” (INDEC, 1984: 18) y que nosotros denominaremos ‘vivienda deficiente’ o ‘subestandard’. Aunque esta última no resulta directamente homologable con la categoría homónima del censo del '91, si lo es respecto del censo del 2001, en el que vuelven a contabilizarse piezas y habitaciones de inquilinato como unidades de vivienda particular.

La tabla 11 muestra que el área bajo estudio se ubica sensiblemente por debajo del promedio estimado para la ciudad (-71%). A su vez, todas las estaciones, excepto una presentan promedios inferiores al del área de influencia de la obra, con un mínimo absoluto entorno a la estación Medalla Milagrosa, en tanto que el valor máximo se verifica, curiosamente, alrededor de la estación Mitre.

Tabla 11
VIVIENDA DEFICIENTE: % DE HOGARES EN VIVIENDAS PRECARIAS, INQUILINATOS U ‘OTRAS’. CABA Y AREA DE INFLUENCIA ESTAC. MITRE - VIRREYES, AÑO 1980

Lugar	Vivienda deficiente	% Hogares
CBA		3.8
AREA DE INFLUENCIA		1.1
ESTAC. VIRREYES		0.4
ESTAC. VARELA		0.6
ESTAC. M. MILAGROSA		0.1
ESTAC. MITRE		2.2

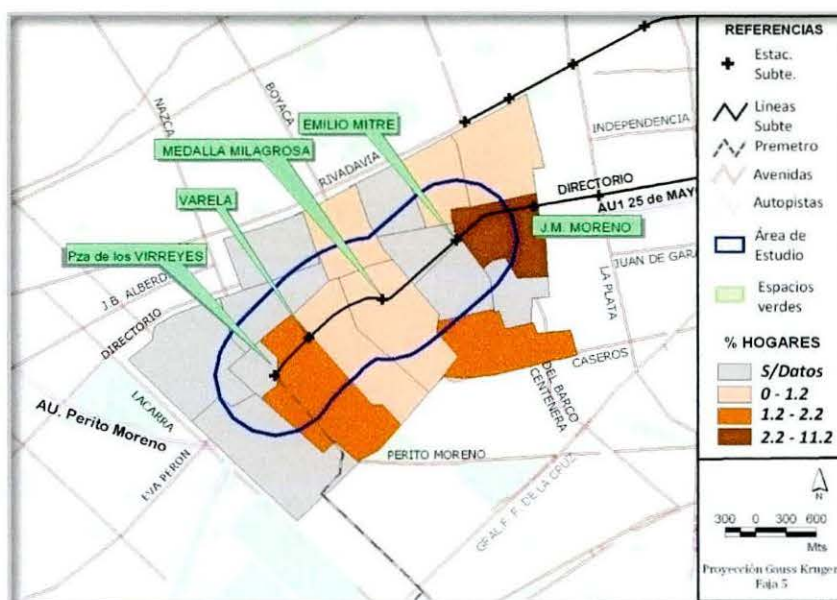
Fuente : *Elaboración Propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 1980 presentes en el estudio “La pobreza en la Argentina”, 1984, INDEC.*

*Los datos presentados están **normalizados** por los valores de **hogares** respectivos y constituyen **valores promedio**.

El mapa de fracciones permite afirmar que en general, con los reparos debidos a las unidades sin información, el Sur de la línea concentra las entidades con valores relativos más elevados. Al mismo tiempo, se advierte que el comportamiento

del entorno de la estación Mitre se explica enteramente por el valor que asume el indicador en la fracción localizada al Suroeste, que supera en un 195% al promedio de la ciudad, y que en rigor de verdad, dada la geometría de la fracción, abarca gran parte del entorno de la estación J. M. Moreno que no forma parte de nuestra investigación.

Mapa 39- VIVIENDA CRÍTICA
PORCENTAJE DE HOGARES QUE HABITAN EN VIVIENDAS DEFICIENTES
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES. AÑO 1980*



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 1984.

*Las divisiones censales corresponden a las fracciones de 1980

La primera observación que surge del análisis de los valores relativos agregados, para el año 1991, (tabla 12) es que el porcentaje de departamentos del área de influencia de la línea, considerada en su conjunto, resulta 10 puntos porcentuales inferior a la media de la CABA., situación contraria a la constatable para las “casas A”¹⁷, que se encuentran 18 p.p. por encima de aquella.

Asimismo, se comprueba que, para lo que definimos como vivienda subestandard o deficiente, el recorte territorial estudiado se ubica 40% por debajo del promedio de la CBA.

¹⁷ Se considera “casa B”, a la que carece de alguna de estas condiciones: provisión de agua potable por cañería dentro de la vivienda, retrete con descarga de agua ó tiene piso de tierra. Por defecto, el resto de las casas no alcanzadas por estas condiciones son las “casas A”.

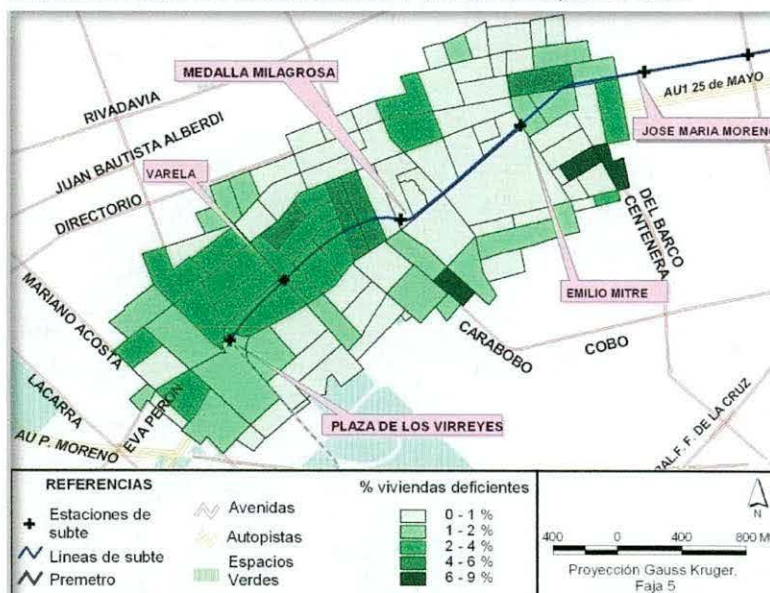
Tabla 12
TIPO DE VIVIENDA (EN PORCENTAJES)
AREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE-VIRREYES, AÑO 1991.

Tipo de vivienda	VIVIENDAS SUBESTANDARD	DEPARTAMENTOS	CASAS "A"
Lugar			
CABA	2,65	61,45	16,94
AREA DE INFLUENCIA	1,70	50,98	34,59
ESTAC. VIRREYES	1,80	42,96	42,68
ESTAC. VARELA	2,10	38,24	47,45
ESTAC. M. MILAGROSA	1,54	49,37	37,48
ESTAC. MITRE	1,56	58,46	25,95

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991, INDEC

A escala de las estaciones, el comportamiento del porcentaje de **vivienda deficiente** es “anómalo”, pues no se incrementa hacia Virreyes (de E a O), como hemos venido observando para otras variables e indicadores analizados, sino que aumenta y disminuye, presentando los valores más altos en el área de influencia de Varela. De todas formas, se trata de una oscilación mínima del orden de 1p.p., para valores que como dijimos, están muy por debajo del promedio de la ciudad. Los **departamentos** y **casas A** siguen un patrón mutuamente inverso, pues los primeros decrecen gradualmente en dirección E a O (es decir, desde Mitre hacia Virreyes), en tanto que las **casas A** lo hacen paralelamente en sentido contrario. Cabe destacar que el porcentaje de este índice para Mitre, es prácticamente la mitad que el observado en el área de influencia de Varela, que exhibe el valor más alto.

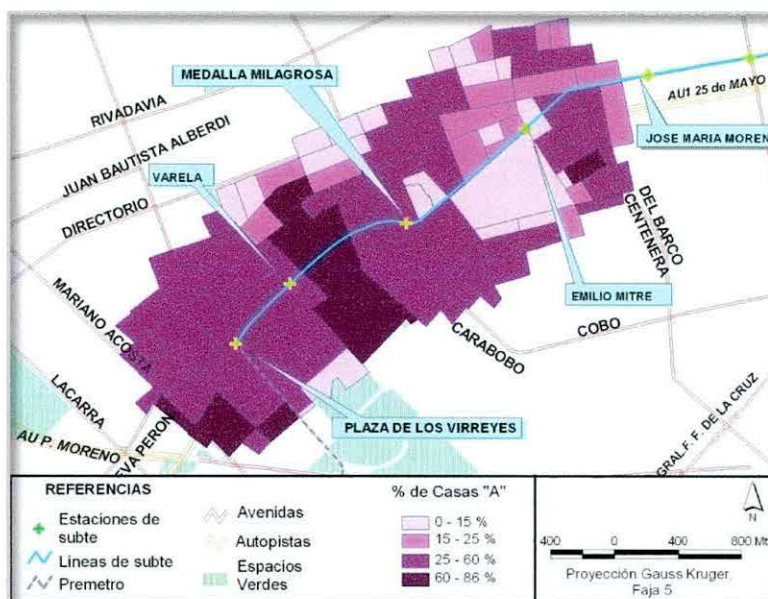
Mapa 40- TIPO DE VIVIENDA: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUBESTANDARD. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE- VIRREYES, AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC, 1991.
 *Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

El nivel de análisis más pormenorizado del radio censal, muestra porcentajes de **vivienda deficiente** muy superiores al promedio del área de influencia, que en algunos casos llegan a superar el doble del promedio de la ciudad, localizados, sobre todo, en una franja continua al N de la traza entre las estaciones Medalla Milagrosa –W- y Virreyes, con máximos acotados a radios aislados en el Ba. Mitre, linderos al Ba Varela y al Parque Chacabuco. (mapa 40).

**Mapa 41- TIPO DE VIVIENDA: PORCENTAJE DE CASAS TIPO “A”.
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE- VIRREYES, AÑO 1991***



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1991.

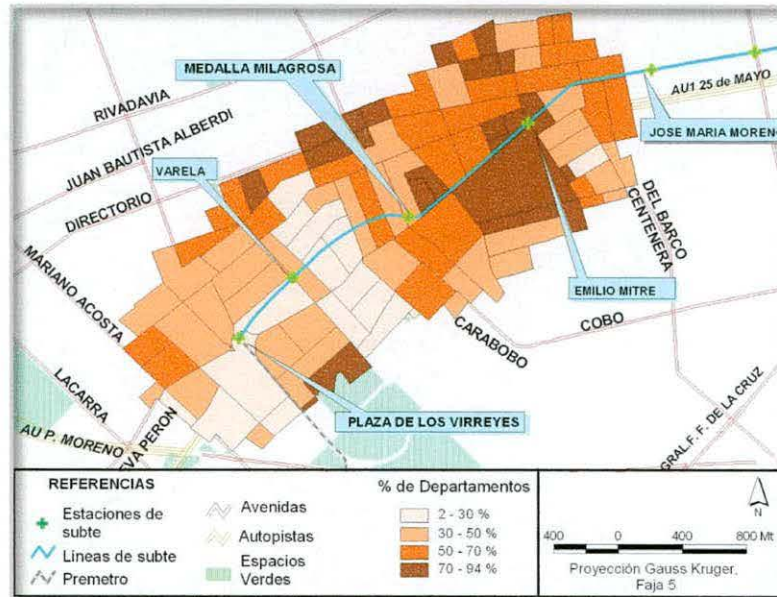
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

L

Las **casas A** superan generosamente los promedios de la ciudad y del área de impacto en su conjunto, trepando a valores entre el 60 y 86% en toda la superficie del Ba. Varela y un poco menores, aunque igualmente altos en relación con las medias consideradas, en todo el entorno de la estación Virreyes (mapa 41).

Por último, los **departamentos** se encuentran mayoritariamente representados en el entorno de la estación Mitre y sector E de Medalla Milagrosa, con valores cercanos al promedio de la ciudad y máximos acotados al entorno del Parque Chacabuco, sobre la traza y adyacentes a la Av. Directorio (mapa 42.).

Mapa 42- TIPO DE VIVIENDA: PORCENTAJE DE DEPARTAMENTOS. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE- VIRREYES, AÑO 1991*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 1991.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Nos interesa destacar que, si bien el área de estudio *en su conjunto* se encuentra por encima del nivel de indigencia en lo referido a calidad de la vivienda (esto es, bajo porcentaje de vivienda deficiente en relación con el promedio de la CBA), hay una importante presencia de “casas A”, las que por definición (v. nota 17) abarcan una tipología muy variada, que va desde las modestas hasta las lujosas. Si tomamos en consideración las conclusiones a las que arriba la encuesta realizada por H. Torres, comparando la situación sociohabitacional de la CBA entre 1982 y 2000, vemos que en general, existe correlación positiva entre la categoría casa (como opuesta a departamento) y bajo nivel de vida de sus ocupantes, lo cual parece razonable en términos de la distribución espacial predominante de aquella hacia el Oeste dentro del área de impacto (TORRES, 1999). Por otro lado, sorprende el alto porcentaje de vivienda substandard al interior del área de estudio y su localización al Norte de la traza –aunque siempre hacia el Oeste–, sobre todo porque da cuenta de una fuerte heterogeneidad interna, como la requerida para exhibir en conjunto un promedio muy inferior al de la ciudad.

Para el año 2001, nos detendremos en la indagación de las permanencias y transformaciones operadas respecto del relevamiento censal del '91 ya que, es sobre todo en éste período que consideramos que tienen que empezar a cristalizar los eventuales efectos de la obra en la estructura del parque habitacional.

Tabla 13
TIPO DE VIVIENDA (EN PORCENTAJES)
AREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE-VIRREYES, AÑO 2001

Tipo de vivienda	VIVIENDAS SUBESTANDARD	DEPARTAMENTOS	CASAS "A"
Lugar			
CABA	4.27	53.26	17.19
AREA DE INFLUENCIA	1.64	48.30	29.62
ESTAC. VIRREYES	1.97	37.96	43.83
ESTAC. VARELA	1.71	35.34	45.61
ESTAC. M. MILAGROSA	1.57	46.32	32.80
ESTAC. MITRE	1.39	54.57	20.49

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001, INDEC.

Comenzaremos diciendo que en el rubro **vivienda deficiente o subestandard**, el área de influencia de la obra se encuentra claramente por debajo del promedio de la CABA, alcanzando a representar apenas poco más que la tercera parte del mismo (tabla 13). Esto de por sí representa un cambio muy sustancial respecto de la situación en el '91. En efecto, si observamos el incremento porcentual intercensal de la CABA (tabla 14), vemos que el mismo trepa al 61% aproximadamente, para la variable examinada contra una leve disminución del 3.5% registrado por el área de estudio, lo cual nos llevaría a pensar, en principio, y a la luz de los datos objetivos, que hubo una franca mejoría en el entorno de la obra que nos ocupa.

Ahora bien, es preciso tener en cuenta que la forma de relevamiento censal de las viviendas sufre un cambio en el 2001 que afecta particularmente al volumen estimado de lo que denominamos **vivienda subestandard**. En efecto, durante este relevamiento la vivienda deja de ser una unidad de empadronamiento, para ser reconstruida, con posterioridad, a través de los hogares. El principal inconveniente sin embargo, estriba, no en la definición conceptual de vivienda, que permanece idéntica en ambas encuestas, sino en la operacionalización de la misma, en el segmento referido a la vivienda deficiente. Esto es, mientras que en el '91 se contabilizan 'casas de inquilinato' y 'hoteles o pensiones', en el 2001, cada pieza de inquilinato y habitación de hotel representan una unidad de vivienda particular. Esto significa que existe sobreestimación de esta variable, que no nos fue posible controlar, debido a la falta de información¹⁸. Más importante aún, implica que, aunque la diferencia aludida del 61%, entre el '91 y el 2001 para la CABA, no resulte demasiado reveladora, sí en cambio, merece destacarse el aparente cambio de

¹⁸ En efecto, para aplicar la corrección sugerida por el INDEC a fin de homologar el valor de casas y piezas de inquilinato entre los censos del '80 y '60, los que presentan la misma ruptura de comparabilidad que entre el '91 y el 2001, habría sido necesario contar con el dato de N° de personas que habitaban en las casas de inquilinato en el '91, para dividirlos por el promedio de personas por vivienda y jurisdicción para ese mismo año. (INDEC, 2004: Anexo I.5).

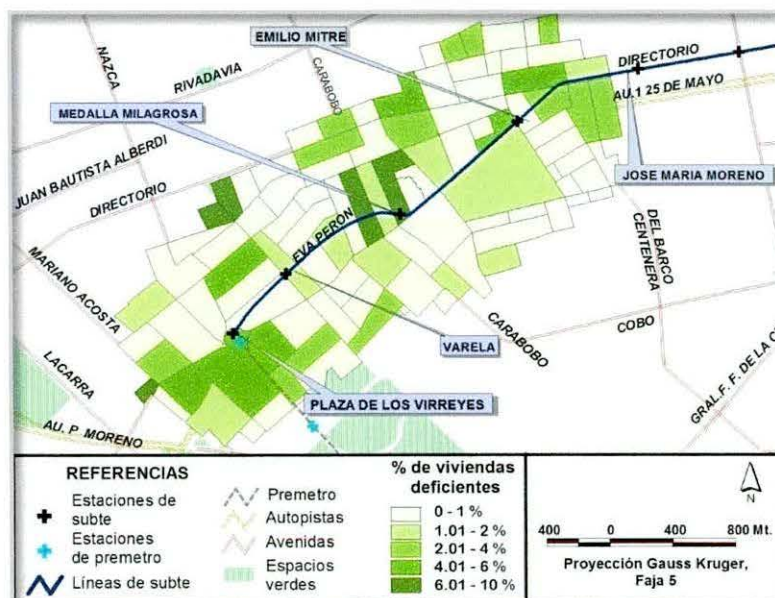
Aún así, se intentó, estandarizar los datos, multiplicando las casas de inquilinato del '91 por 4, que se estima como valor promedio de piezas por establecimiento y a la vez sumándole el dato de vivienda colectiva (que en el '91 engloba a los hoteles y pensiones, dados los graves problemas de identificación por parte de los censistas). El resultado, sin embargo fue muy poco satisfactorio, por eso, preferimos trabajar con los valores originales.

tendencia evidenciado por el dato agregado para el Área de Influencia, que en el contexto mencionado cobra particular significado, dado que la proporción del segmento correspondiente a inquilinatos y hoteles y pensiones se mantiene exactamente igual en ambos relevamientos y cercano al 1% del total de la ciudad para ambas categorías.

El segmento de los **departamentos**, por su parte, presenta una situación parecida a la del '91, por cuanto el *Área de estudio* se ubica un 9% por debajo del valor agregado para la CABA, con un crecimiento gradual de los valores hacia el E, llegando a la estación Mitre con un porcentaje similar al de la ciudad en su conjunto. Al mismo tiempo, las **casas A** exceden, en el recorte territorial analizado, en más del 70% los valores de la ciudad y a nivel de las estaciones, nuevamente, con un gradiente inverso al de los departamentos, es decir hacia Virreyes (O).

En la escala más fina de análisis, de los radios censales, los porcentajes críticos de **vivienda deficiente** (mapa 43), varias veces superiores a los del *área de impacto* considerada en conjunto, corresponden a las unidades censadas al N de la traza del subte, linderas a la misma en el entorno de Medalla Milagrosa, bordeando conjuntos habitacionales como el Barrio Simón Bolívar.

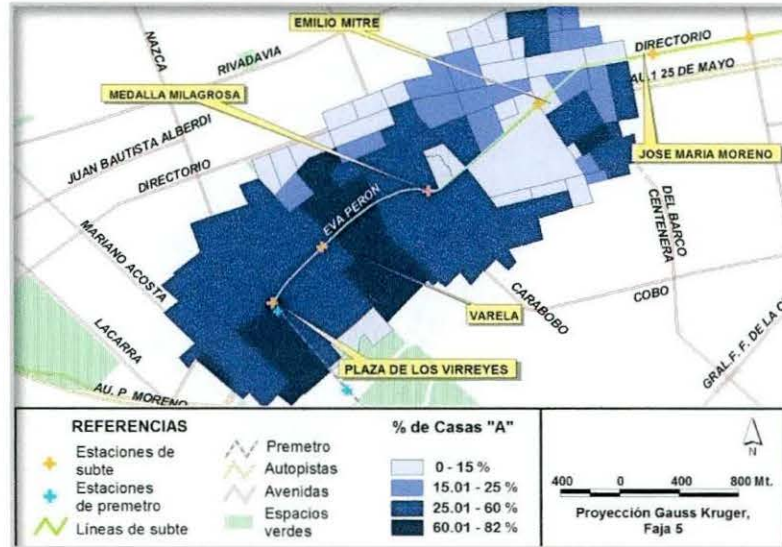
Mapa 43- VIVIENDA: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DEFICIENTES. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE- VIRREYES, AÑO 2001*



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac. de Población y Vivienda, INDEC, 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Los valores altos de **casas A** (mapa 44), muestran un diseño compacto, desde el O de Medalla Milagrosa hacia la estación Virreyes, con máximos, en los radios que pertenecen al denominado Ba. Varela N y S, y sobre el Ba. Castex, al S de Virreyes. Patrón casi idéntico al observado en el '91.

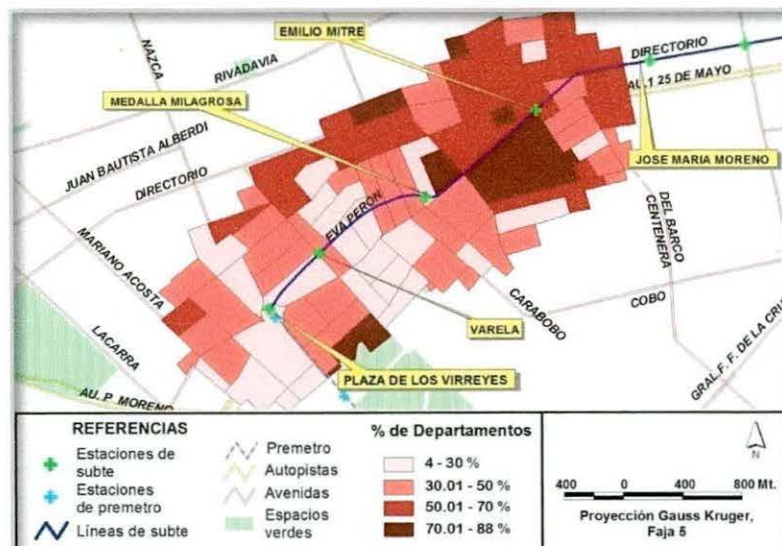
**Mapa 44- TIPO DE VIVIENDA: PORCENTAJE DE CASAS "A".
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE- VIRREYES. AÑO 2001***



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC, 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Los departamentos (mapa 45), por último, repiten la estructura exhibida en el '91, con una supremacía de porcentajes altos y medio altos en el área de influencia de las estaciones Mitre y el E de Medalla Milagrosa, llegando casi al 90%, en el entorno del Parque Chacabuco, por ejemplo. Los porcentajes medio bajos y bajos, (inferiores al 30%), se verifican, como era de esperarse, en inmediaciones de la estación Varela y Virreyes.

**Mapa 45- TIPO DE VIVIENDA: PORCENTAJE DE DEPARTAMENTOS
ÁREA DE INFLUENCIA MITRE- VIRREYES. AÑO 2001***



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nac.de Población y Vivienda, INDEC, 2001.
*Las unidades espaciales corresponden a los radios del '91.

Un examen de las variaciones cuantitativas entre ambos censos (tabla 14), revela como hemos estado anticipando, un empeoramiento a nivel de la ciudad en términos agregados, en el segmento de **vivienda deficiente**, aunque relativizado por

la ruptura de comparabilidad que, como ya vimos, presenta la variable. Por eso, la ligera mejoría que parecen exhibir la mayoría de las estaciones del área de estudio debe ser interpretada con cautela.

Tabla 14
TIPO DE VIVIENDA: VARIACIÓN AÑOS 1991/2001
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE-VIRREYES,

Lugar	Tipo de vivienda	VIVIENDAS SUBESTANDARD	DEPARTAMENTOS	CASAS "A"
CBA		1,62	-8,18	0,25
AREA DE INFLUENCIA		-0,06	-2,68	-4,97
ESTAC. VIRREYES		0,17	-5,00	1,15
ESTAC. VARELA		-0,39	-2,90	-1,84
ESTAC. M. MILAGROSA		0,03	-3,05	-4,68
ESTAC. MITRE		-0,17	-3,89	-5,46

Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1991 y 2001, INDEC.

Por la misma razón debe entenderse que los **departamentos** muestren un sorprendente retroceso, tanto a nivel de la ciudad como de todas las estaciones analizadas, el que no se ve equilibrado por el aumento complementario del rubro **casas A**, porque también estas disminuyen, en tres de las cuatro estaciones indagadas, con la sola excepción del entorno de Virreyes, en el que aumenta la participación de esta tipología 800% más que la ciudad toda. En efecto, al tratarse de una distribución porcentual la sobreestimación de las unidades deficientes acarrea la pérdida de peso de los restantes componentes de la estructura. Justamente, por esta razón, es tanto más notable el incremento de las casas A cerca de Virreyes, lo que se explica, probablemente, por alguna operación de construcción de casas unifamiliares, que pueden apreciarse en la actualidad a lo largo del corredor de la Av. Eva Perón, emergiendo entre un entorno dominado por talleres mecánicos, bicicleterías, zingerías, corralones y viveros que alternan con casitas bajas. En efecto, atravesando la autopista a la altura de Zinny disminuyen los talleres, la zona se vuelve más residencial, y comienzan a aparecer algunos chalets o 'tipo casas' más modernos, en muy buen estado de conservación, por lo que podemos asumir que son de construcción reciente.

Dadas las dificultades señaladas, no hemos considerado pertinente efectuar el estudio de las diferencias intercensales exhibidas por este indicador a nivel de radio censal, tal como hiciéramos con el resto de las variables a lo largo de este estudio. En efecto, la magnificación de las distorsiones con el aumento de la escala de análisis es un fenómeno harto conocido, quedando por tanto eximidos de ulteriores justificaciones.

Recapitulando, de acuerdo con los resultados de lo investigado hasta aquí, no se advierte en los indicadores elegidos un comportamiento relevante que pueda ser atribuible a la obra, más allá de algunas situaciones puntuales que fueron señaladas oportunamente e inclusive en muchas ocasiones podrían sencillamente derivar de las sucesivas rupturas de comparabilidad de que adolecen los sucesivos

relevamientos censales. Podemos afirmar que, en general, hemos observado un acompañamiento, en los valores de las variables e indicadores analizados, de la situación general promedio exhibida por la ciudad en diferentes momentos históricos. Quizás, el hecho más relevante sea la repetidamente constatada heterogeneidad interna del área bajo estudio que, a grandes rasgos, exhibe durante todo el período analizado un patrón espacial que podríamos asimilar a un gradiente de valores ‘buenos’ que se incrementan en sentido Oeste-Este y viceversa en el caso de los ‘malos’, con diferencias destacables entre el N y el S de la línea.

III. EL PRECIO DEL SUELO

Para comenzar conviene recordar que todos los denominados “activos inmobiliarios” son mercancías heterogéneas compuestas de **características estructurales**, como las medidas, número de habitaciones o calefacción central, en el caso de las viviendas, y de **características determinadas por la localización**, como lo son la zonificación dispuesta por la autoridad regulatoria urbana y la accesibilidad, que constituyen nuestro campo de interés. Incluso el *suelo vacante*¹⁹ posee una determinada geometría y topografía entre sus atributos [intrínsecos] o estructurales pero a la vez se encuentra colmado de atributos [externos] o locacionales (CHESIRE, 1995) Desde luego que es este último el que resulta “...más fácilmente comparable, tanto temporal como... [espacialmente]...”, pues carece de los escollos introducidos por las edificaciones, reflejando por ello, con mayor claridad los aspectos concernientes a la localización. (SPARACINO, 2001: 5p).

Desafortunadamente, el precio del suelo vacante es un indicador de difícil acceso cuando se trata de realizar series históricas para áreas reducidas²⁰. Por ello, recurrimos a diversos indicadores que nos permitirán estimar la evolución de los precios del suelo en la zona, para distintos productos inmobiliarios y períodos:

- “**Valuación fiscal de los terrenos / m²**” del área de influencia para el año 2000, desagregada a nivel de manzana, procedente de la *USIG*²¹ (2000)
- “**Precio de oferta de los terrenos / m²**” de la Ciudad de Buenos Aires para el mismo año, desagregado a nivel de Circunscripción Electoral. **Fuente SPARACINO (op. cit.)**.
- “**Precio de oferta de departamentos**” dentro del *área de impacto* de la obra, serie histórica ‘77- 2001, relevados *ad hoc a partir de* la Sección de Avisos Clasificados y Destacados del *DIARIO CLARÍN (1977-2001)* y convertidos a U\$\$ corrientes por el tipo de cambio libre.
- “**Precio de oferta de departamentos**”, para distintos *barrios* de la Capital Federal, serie histórica 1977-1988. Fuente: *Estadísticas de la Revista Propiedades (GIMENEZ ZAPIOLA, 1977-85)*, que desde el ‘77 hasta el ‘90,

¹⁹ Denominación empleada por CHESIRE (1995) para diferenciarlo del ‘suelo puro’ de los modelos clásicos, que de acuerdo a la perspectiva del autor, no existe como categoría de análisis. SPARACINO (2001), en cambio, utiliza ambos términos indistintamente.

²⁰ En efecto, a las dificultades encontradas por SPARACINO (op. cit), que aún trabajando con unidades espaciales de mayor superficie (*circunscripciones electorales*), debió anexas las de menor tamaño para obtener una muestra estadísticamente significativa, se suma el hecho de tener que relevar ofertas *históricas* de terrenos, con lo cual se pierde la posibilidad de obtener la información faltante en cuanto a superficie, localización precisa o precio total, lo que a su vez redundaba en una menor disponibilidad de observaciones. De hecho, luego de haber reunido alrededor de 3000 avisos clasificados en total sólo hallamos 17 lotes (algunos de ellos sin precio).

²¹ U.S.I.G. Unidad de Sistemas de Información Geográfico. GCBA.

publica el precio promedio de oferta de departamentos usados por m2 propio. Convertidos en U\$S corrientes por el tipo de cambio libre

- “**Precio de oferta de departamentos**”, para 4 *barrios* seleccionados de la Ciudad de Buenos Aires, serie histórica 1989-2001, elaborado a partir de datos procedentes del *SIPC*²²
- “**Precio de oferta de casas, PHs, y Tipo Casas**”, dentro del área de influencia de la obra, convertido a índice (base 1977=100)
- “**Índice GZ (Giménez Zapiola)**”, de la *Revista Propiedades (op. Cit.)*, ensamblado con la serie precios de oferta de departamentos de zona Norte (GZ)²³, publicados en el trabajo de (*COREMBERG, 2000: 119p*), período '93-'99, convertido a índice y recalculado en base 1977 = 100. A su vez, nuevamente ensamblado con el índice de precios de oferta de departamentos usados de Zona Norte de la *UADE (2009)*- relevado con criterio similar al del índice GZ- período '91-2001. De éste último, sólo empleamos el valor correspondiente al 2001.

III. 1- UNA APROXIMACIÓN AL VALOR DEL “SUELO PURO”

Para el indicador “**valuación fiscal de los terrenos**” en el año 2000, que, como dijimos, viene desagregado a nivel manzana, no poseemos información histórica con la cual compararlo, ya que la base de datos, generada por la *USIG*, es permanentemente actualizada sobrescribiendo el registro previo y sin conservarlo. Debido a ello, estudiaremos la distribución espacial de los valores, con la finalidad de hallar un gradiente hacia la línea ‘E’ de subtes, es decir un patrón de aumento de precios donde los más bajos deberían localizarse en la franja más externa a ambos lados de la traza, para ir aumentando gradualmente hacia el interior a medida que nos acercamos a aquélla. Este procedimiento²⁴, ya sea que obtengamos o no un patrón similar al expuesto, nos permitirá (teóricamente) inferir el impacto de la obra (positivo o nulo) del mismo modo que si hubiésemos podido comparar dos series históricas de datos²⁵, una correspondiente a la etapa preoperacional (anterior a la obra) y otra transcurrido un periodo suficientemente largo de operación de las estaciones.

Por otro lado, tampoco disponemos de datos fuera del área de estudio, con excepción de una franja de 200 mts. a lo largo del eje de la Av. Rivadavia, por ello

²² *SERVICIOS INMOBILIARIOS POR COMPUTACIÓN (1985 – 2013)*

²³ En verdad los precios de inmuebles dentro de la zona GZ (definida en la nota al pie N°58), están referidos a unidades nuevas, por eso fueron promediados con los de las unidades usadas correspondientes a la Zona Norte (recopiladas en la misma publicación) para ajustar los valores. De todas formas, vale aclarar que existe muy poca diferencia entre ambos valores.

²⁴ Que ya empleamos más arriba para los estudios Sociohabitacionales.

²⁵ Esta idea fue generosamente proporcionada por el profesor Marcelo Escolar.

utilizaremos como referencia, además de la mencionada faja, los **precios promedio de oferta de terrenos** por C.E, procedentes de un relevamiento de avisos clasificados de los diarios Clarín y Nación, realizado por el Lic. Sparacino durante el año 2000 (*v. op. cit.*). Estos precios son de naturaleza distinta, por lo que deben ser considerados como una referencia general. En efecto, mientras que los precios de oferta de terrenos se refieren al “suelo puro”²⁶ exclusivamente, las valuaciones fiscales incluyen tanto a este último como al suelo soporte de edificios y demás construcciones. Asimismo, en tanto que las valuaciones fiscales se encuentran por debajo de los precios de mercado, los precios de oferta de terrenos evidencian la tendencia contraria, aunque queda claro, que debemos asumir que guardan proporcionalidad entre ellos. Y es debido a esto último, con todos los reparos que

× hemos venido señalando, que consideramos pertinente de establecer una relación de ‘todo’ a ‘parte’ entre precios de oferta por CE y valuaciones fiscales en el área bajo estudio, como primera aproximación al valor del suelo.

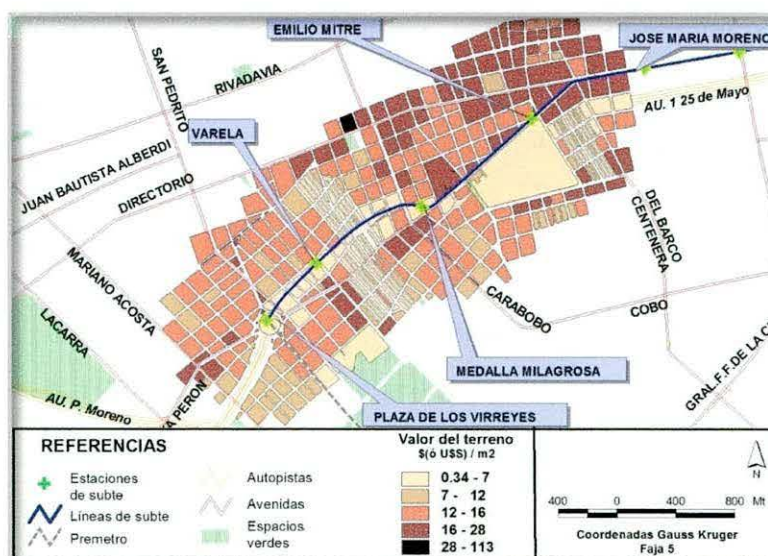
La metodología para determinar la valuación fiscal de los terrenos en el área de influencia de la obra durante el año 2000 consistió en la construcción del mapa temático respectivo (mapa 46), lo cual requirió de la reproyección de la cobertura, para poder superponerla al resto de la información digital, además del recorte espacial, para limitarla a nuestro área de estudio. Finalmente, los resultados fueron expresados en \$ / metro cuadrado²⁷, para lo cual fue necesario correr la función correspondiente, de modo que el programa calculara la superficie de cada manzana y luego, dividir el campo “precio del terreno” de la tabla de atributos por la superficie.

Del mapa 46 se infiere que la *tasación media del suelo* calculada para el área de estudio es de 12,34 \$ /m², con un **valor máximo** de 113 \$/ m² acotado a una única manzana al N de la Av. Directorio a la altura de la estación Medalla Milagrosa. El grueso de los **valores altos** se encuentra entre 16 y 30 \$ / m² y su localización predominante es el entorno de la estación Mitre, sobre todo al N de la línea; a lo largo de los ejes de las Av. Directorio y Eva Perón, esta última en coincidencia con la traza entre las estaciones Medalla Milagrosa y Mitre, y en la zona aledaña al Parque Chacabuco.

²⁶ En el citado trabajo de investigación, se aclara que se descartan todas las observaciones que presentan alguna edificación o mejora que “...pueda afectar el precio de los terrenos, ya sea a la baja –cuando se requiere realizar demoliciones- o al alza –cuando las mejoras valorizan el terreno”.(SPARACINO, 2001: 9)

²⁷ Equivalentes a U\$S porque en el 2000 se encontraba en plena vigencia la ‘convertibilidad’.

Mapa 46- PRECIO DEL SUELO : VALUACIÓN FISCAL DE LOS TERRENOS /M² EN EL AÑO 2000. ÁREA DE INFLUENCIA MITRE-VIRREYES.*



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la USIG, GCBA (2000).

*Las unidades espaciales corresponden a las manzanas de la CABA

Los **valores bajos**, inferiores a 8 \$ / m², corresponden a la superficie del Parque mismo y a la traza entre este último y la estación Virreyes, que es precisamente, la zona de suelo comercializado bajo autopista. Asimismo observamos valores bajos en gran parte de la extensión de los barrios Varela y Mitre donde alternan con **valores medio bajos** (inferiores a la media). También encontramos precios por m² por debajo de la media en el sector SO y NO del área de influencia de Virreyes y esparcidos profusamente entre aquella estación y Medalla Milagrosa, aunque con más presencia al S que al N de la traza. Los **valores medio altos** (superiores a la media, aunque por debajo de 17 \$ / m²) se extienden entre Medalla Milagrosa y Virreyes, aunque en forma más compacta al N de la línea, principalmente entre Varela y Virreyes.

Como vemos, en principio, resulta difícil asociar la nueva infraestructura de transporte con la distribución de precios encontrada. De hecho no se puede hablar de la existencia de un gradiente N-S, sino que, más bien encontramos un patrón claramente definido por la presencia de valores más altos a lo largo y en las manzanas próximas a los ejes de las avenidas principales y en el entorno de la estación Mitre, entre Directorio y Rivadavia (en dirección a 1^a Junta), siendo que esta última en particular constituye uno de los ejes principales que estructuran el poblamiento de la ciudad. Más aún, a ambos lados de esta avenida, a la misma altura que nuestra área de estudio, los valores fiscales por m² oscilan entre 35 y 85 \$ / m², es decir son muy superiores a los más altos relevados en el área de impacto.

Tomando en consideración los **precios promedio de oferta de terrenos**²⁸ por CE, vemos que, efectivamente, existe una enorme brecha respecto a los valores de nuestra zona de estudio (calculados en base a la valuación fiscal), pues ningún precio desciende por debajo de los 253.9 \$ / m² correspondientes a Villa Lugano. Esto es así aún teniendo en cuenta que los precios de oferta fluctúan entre un 10 y un 15% por encima del precio de mercado (SPARACINO, 2001: 8), por ello son comparables entre sí, dado que el sesgo afecta a todas las unidades espaciales por igual, pero no directamente con las valuaciones fiscales -.

Tabla 15
PRECIO DE OFERTA DE TERRENOS
CABA Y CIRCUNSCRIPCIONES ELECTORALES SELECCIONADAS, AÑO 2000.

LUGAR	CIRCUNSCRIPCION ELECTORAL	\$ / M2 *	(CE - CBA) / CE (%)
CBA	----	743.8	----
C.E. A LAS QUE PERTENECE EL ÁREA DE INFLUENCIA	SAN CARLOS SUD	730.1	-1.88
	FLORES	685.4	-8.52
	CRISTO OBRERO	390.0	-90.72
	VELEZ SANSFIELD	391.3	-90.08
	VILLA LUGANO	253.9	-192.95
C.E. DE VALOR MAS ALTO	SOCORRO	3093.2	315.86
C. E. DE VALOR MAS BAJO	VILLA LUGANO	253.9	-192.95

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Sparacino, (2001:46.) *Los valores presentados son los promedios estimados para cada una de las unidades espaciales consideradas.

Analizando los promedios observados en la tabla 15 vemos que la diferencia porcentual entre las C.E. de precio máximo y mínimo (es decir entre el Socorro, que coincide con la zona de Retiro-Catalinas – y Villa Lugano, respectivamente), asciende a algo más de 1100% para el año 2000. Esta diferencia descomunal ofrece una idea de la enorme heterogeneidad que existe entre las distintas áreas de la capital. Examinando ahora ambos extremos con respecto al valor medio calculado para la Ciudad de Buenos Aires, la disparidad se atenúa un poco, siendo de algo más del 300% por encima del promedio para el Socorro y de algo menos del 200% por debajo de aquél para Villa Lugano.

Veamos ahora que ocurre con las C.E. en las que está incluida nuestra área de estudio. Nuevamente, comparada con la media metropolitana, todo el área de influencia de las estaciones se ubica por debajo, en tanto que la desigualdad porcentual (con relación a aquélla) se va incrementando en dirección Oeste y Sur, siendo menor en San Carlos Sur²⁹, donde está en el orden del 2% por debajo del

²⁸ Ver tabla “características de la muestra” (Sparacino, op cit: 46). En esta tabla el autor presenta los promedios simples por C.E., no ponderados por la superficie de aquéllas, como en el resto de su trabajo.

²⁹ San Carlos Sur : se extiende hacia el S de la Av. Rivadavia, comprendiendo los sectores SE de Caballito, NE de Parque Chacabuco, SO de Almagro y NO de Boedo.

promedio de Capital y muy acentuada en Cristo Obrero³⁰, en el cual la brecha negativa trepa al 90%, respecto del mencionado promedio. La C.E. de Flores³¹, presenta una situación mucho más cercana a San Carlos S que a Cristo Obrero, con una distancia promedio negativa del 8,5%.

Las C.E. de Vélez Sarsfield³² y la mencionada Villa Lugano³³ (que como dijimos más arriba, exhibe los menores precios/m² de la ciudad), poseen sólo una porción muy baja de su superficie dentro del área de influencia de las estaciones, es decir se encuentran muy poco representadas dentro de aquella. Por ese motivo las consideramos por separado, pero de todas formas las incluimos no sólo por constituir un referente de zona contigua a la misma, sino por una necesidad metodológica (v. nota n° 34). En ellas, los precios de oferta / m² de los terrenos, oscilan entre el 90 y el 200% por debajo de la media de la ciudad, respectivamente.

La tendencia evidenciada por el indicador que acabamos de examinar (*precio promedio de oferta / m² de suelo puro*), presenta diferencias, aunque tal vez no sustanciales, respecto de lo exhibido por el indicador analizado en primer lugar (*valuación fiscal promedio de los terrenos / m²*). En efecto, en ambos casos se advierte un empeoramiento, es decir una disminución en los precios promedio, a medida que nos desplazamos hacia el O y hacia el S, siendo el sector de mejor situación relativa el correspondiente a la CE San Carlos Sur, que engloba al igualmente favorecido (siempre en términos relativos, en este caso respecto del resto del AI) entorno de la Estación Mitre. Del mismo modo en el otro extremo, podemos ubicar el comportamiento del entorno de Virreyes, signado si bien no por el predominio de valores bajos y medio bajos, por una presencia de los mismos en forma compacta –sobre todo en el extremo SO--, en comparación con la mencionada área de impacto, en consonancia con el de las CE a las que pertenece (Cristo Obrero, Vélez Sarsfield, Va Lugano y Flores³⁴) las que en promedio se encuentran alrededor del 96% por debajo del promedio de la ciudad. Continuando con esta línea de razonamiento, nos queda por saber si lo observado para las áreas de influencia de las estaciones Medalla Milagrosa y Varela guarda relación con lo observado en sus respectivas CE. La estación Medalla Milagrosa, que posee la mitad N de su superficie dentro de Flores y la porción restante (S) en el interior de Cristo Obrero exhibe una gran heterogeneidad entre ambos sectores con preeminencia valores altos y medio altos al N y medio bajos al S en coincidencia con sus respectivas C.E. La estación Varela, en cambio, con similar distribución de su superficie también entre Flores y Cristo Obrero, (60%-40% respectivamente), aunque más al O, presenta un

³⁰ Cristo Obrero: S de Flores y Parque Chacabuco, O de Pompeya y E de Soldati.

³¹ Flores: Flores Norte, Caballito Oeste y NO de Parque Chacabuco, con una importante superficie al N de la Av Rivadavia.

³² Vélez Sarsfield: barrios Parque Avellaneda N y S de Floresta, Villa Luro y el homónimo de dicha C.E.

³³ Villa Lugano: que comprende al barrio del mismo nombre junto con el S de Parque Avellaneda, SW de Flores y E de Villa Soldati.

³⁴ Consideramos dentro del promedio a las C.E. Vélez Sarsfield y Va Lugano, para compensar el peso de la C.E. Flores, que posee el 50% de su superficie al N de la Av. Rivadavia, y en consecuencia un promedio alto para la zona, evitando así las distorsiones que este hecho pudiere ocasionar.

Tenemos en cuenta estructura
trimestrial para el
la Ciudad



patrón, si bien mucho menos definido que en el caso anterior (con algunos pocos valores altos y bajos y un predominio de valores medios --altos y bajos-- distribuidos en toda su área), coincidente con el gradiente E-O, mencionado más arriba.

En definitiva, hasta aquí se observa una situación del área de estudio que no se aleja significativamente de la evidenciada por las unidades espaciales en las que se halla incluida (CE), con excepción de lo observado para Varela, y Virreyes (que bien podría ser objeto de un futuro análisis), lo cual estaría indicando que el subte no ha mejorado el precio de los terrenos en su área adyacente.

Cabe señalar que, si bien nuestros hallazgos no resultan contundentes desde la perspectiva de nuestro objetivo principal, tampoco se muestran incompatibles con la estructura y funcionamiento urbano. Sin embargo, recogemos la crítica del economista argentino Roberto Pereyra para quien las valuaciones fiscales en nuestra metrópoli no satisfarían el principio de equidad, dada la incorrecta determinación de los componentes del 'valor' al mismo tiempo que, "... no (...) [quedaría] claro que los principales beneficiarios de los servicios públicos provistos por el Gobierno de la Ciudad sean quienes pagan más impuestos locales (principio del beneficio)..." (PEREYRA, 2004: 3-4). Además, "Para el fisco porteño, el 50% de las parcelas tienen un valor de metro cuadrado inferior a \$15" (PEREYRA, 2004: 8).

III. 2 - LA VALORIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA OBRA

Aún con sus restricciones, aquel primer abordaje a partir de los precios de los terrenos, presenta el interés de ofrecer una aproximación razonable desde una perspectiva tan cara a la economía espacial como lo es el valor del suelo puro. Pero dadas las limitaciones de comparabilidad que afectan a los indicadores analizados, enfocaremos el estudio de la evolución del valor de las viviendas dentro y fuera del área de impacto a través del indicador **precio de oferta en el área de influencia** de la obra (serie histórica '77- 2001), para confrontarlo con los **precios de oferta de los bienes raíces por barrio** para Ciudad de Buenos Aires (serie histórica '77-'88 y '89-2001) y el **índice Giménez Zapiola (GZ) / UADE periodo '77-2001**, que, en principio, se refieren a variables homogéneas.

Los **precios de oferta publicados**, de acuerdo con los especialistas consultados por medio de entrevistas, constituyen una fuente de información objetiva y accesible mucho más confiable que la recopilada por inmobiliarias, donde todos los precios tienen el mismo sesgo, además de la posibilidad recabarlos siguiendo la misma metodología (v. nota N° 37).

III.2 .1- Las 'reglas del método'

Atendiendo a las complejidades que hemos debido sortear para el diseño de la metodología de análisis, que incluye la consulta de manuales de tasación y bibliografía antecedente sobre modelos hedónicos (citada en el capítulo introductorio), con la correspondiente adaptación a los objetivos de nuestra investigación, hemos decidido intercalar este capítulo para facilitar su comprensión.

i) Características de la muestra: los datos. Recopilación y tratamiento de la información de bienes raíces

Con respecto al **precio de los inmuebles en el área de estudio**, se consideraron los *precios de oferta* de *unidades nuevas y usadas* (dentro del mercado residencial), *locales, terrenos y galpones*, relevados a partir de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del Diario Clarín³⁵. La encuesta fue realizada para los días Sábados y Domingos, por ser éstos los de publicación de mayor número de propiedades y sólo durante tres meses de cada año seleccionado (Mayo- Agosto y

³⁵ La elección del suplemento avisos clasificados y destacados del diario Clarín se debe, fundamentalmente, a la practicidad derivada del ordenamiento de la información por barrio para todo el período estudiado, cosa que no sucede con otras fuentes igualmente confiables y representativas de un sector del mercado, como el suplemento correspondiente del diario La Nación, el cual sólo recientemente presenta un ordenamiento similar, por lo cual fue descartado.

En lo atinente al trabajo de campo propiamente dicho, resulta oportuno mencionar que los diarios de la ciudad no poseen archivo propio, por lo que la consulta debió efectuarse en bibliotecas nacionales y municipales, que son depositarias de las donaciones de ejemplares efectuadas por los mismos. Al respecto, la Hemeroteca del Congreso de la Nación, almacena los periódicos en cajas de archivos, conteniendo cada una aproximadamente entre siete y catorce ejemplares, con sus respectivos suplementos en completo desorden, mezclados todos ellos, y vandalizados al extremo de tornarse ilegibles por la manipulación excesiva así como por las partes faltantes. Los diarios anteriores a 1982 se encuentran microfilmados, pero las máquinas lectoras son escasas y los turnos de uso insuficientes como para llevar a cabo la consulta en un plazo razonable.

La Hemeroteca de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, posee ejemplares encuadernados y en perfecto estado de conservación, aunque la colección es bastante incompleta, no existiendo ningún tipo de registro del material faltante, como para agilizar las búsquedas. Por último la Hemeroteca de la Biblioteca Nacional, atesora el material igualmente encuadernado, con registro puntual de los tomos faltantes. La única limitación consiste en el impedimento de fotocopiar la información, la cual sólo puede ser consultada en sala o en su defecto, fotografiada con cámara sin flash. Lo que se desprende de lo dicho anteriormente, más allá de lo anecdótico es que, aún consultando la fuente en los tres lugares donde se halla disponible, existen faltantes. Por ejemplo el año 1976, no se encuentra disponible en ninguna de las tres bibliotecas, por distintas razones. Por haber sido directamente retirado de la hemeroteca del Congreso por la junta militar, y por haberse deteriorado por excesiva manipulación o consulta en las otras bibliotecas. Esto determinó, en la práctica que el año de inicio de nuestra serie fuera el '77 y que en algunas oportunidades fuera necesario efectuar el reemplazo de algunos meses diagramados por otros que cumplieran con los requisitos establecidos. Pero más importante aún, que la encuesta quedase inconclusa en tres de los 24 trimestres propuestos originariamente, dos en el año '93 y uno en el año '86.

Noviembre), que se eligieron tomando en cuenta la estacionalidad en la aparición de ofertas³⁶ y la equidistancia, con el objeto de evitar, en lo posible, la repetición de las mismas³⁷. Por último, se retuvieron sólo los avisos que contuviesen datos sobre dirección³⁸, precio total y superficie o número de ambientes, como mínimo, por constituir insumos indispensables para nuestra investigación. (SPARACINO, 2001:9). La única excepción la integran los inmuebles a estrenar y los lotes, que fueron incluidos aún sin contar con información sobre el precio, debido a su calidad 'per se' de indicadores relevantes de la dinámica de la construcción en la zona

Para la elección de los años muestreados concebimos una primera encuesta para el año 1977 con la intención de conocer, en principio, lo que podríamos llamar la línea de base, es decir la situación del mercado inmobiliario local previo al anuncio de la obra, que como vimos más arriba, se produce en Marzo del 78, momento de liberación de la traza para la extensión de la línea. Inmediatamente después del anuncio, durante la etapa de construcción e inauguración, la encuesta será bienal para captar lo más acabadamente posible las expectativas anticipadas que normalmente operan bajo las circunstancias expuestas,

³⁶ En efecto, de acuerdo con informantes de inmobiliarias, las ofertas disminuyen sensiblemente durante el verano, por ello se excluyeron del muestreo los meses de Diciembre, Enero y Febrero. Por otro lado, sabiendo que para la década del '80, los días de publicación masiva de inmuebles solían ser los Miercoles (CLICHEVSKY, 1986) hemos decidido duplicar los fines de semana encuestados en esos años, para mantener la metodología y compensar esta circunstancia.

³⁷ La pertinencia de contar con información primaria, a través de la generación de una base de datos propia, radica, por un lado, en la necesidad de mantener la homogeneidad de criterio en el levantamiento muestral a lo largo de toda la serie histórica. Por otra parte, se verifica que, para el período estudiado, no existen relevamientos públicos o privados con el nivel de desagregación requerido. Más aún, históricamente, de acuerdo con la información proporcionada por Clichevsky, (op.cit: 6), solo existe a escala municipal, un estudio de precios del suelo por barrio llevado a cabo por el Consejo de Planificación Urbana para el año '60 y principios de la década del '70, el cual, según consigna la investigadora, no habría sido actualizado para la década del '80, ni contaría con información complementaria a cerca de la metodología empleada, como para volverlo comparable con cualquier relevamiento posterior que se efectuase. La recopilación y análisis sistemático de los precios de la tierra por barrio, se reinicia, dentro del ámbito municipal, a partir del 2004, a través de los informes sobre la actividad inmobiliaria del CEDEM. (PERELMAN, 2004 ; MARAZI, 2005 ; BONDIONI, 2009).

Fuera del ámbito municipal, el Tribunal del Tasaciones de la Nación, ha valuado puntualmente, a lo largo de su historia, bienes inmuebles con fines específicos, sin que esto pudiese conformar una base de datos representativa para el conjunto de la ciudad, algo similar a lo ocurrido con el Departamento de tasaciones del Banco Hipotecario Nacional. Finalmente, las bases de datos de empresas inmobiliarias relevantes en el mercado de la ciudad, nos fueron negadas, no así las diversas fuentes de precios recopilados por consultoras como Buscainmueble, Argenprop, Citec, etc, la mayoría de las cuales ponen a disposición datos a partir de la década del '90, a cambio del pago de un arancel. El problema con estas últimas, estriba en la falta de confianza en el relevamiento y veracidad de los datos, con la única excepción del SIPC, expresado tanto por autoridades consultadas del Tribunal de Tasaciones de la Nación como de la carrera de postgrado de tasación científica de inmuebles de la FADU- UBA.

³⁸ Las intersecciones de calles también constituyen direcciones, del mismo modo que las menciones del tipo " frente a la Plaza de la Misericordia", en cuyo caso se eligió aleatoriamente cualquiera de las calles que la circundan como aproximación aceptable a la dirección.

materializándose como plusvalías en el precio del suelo - años 1980, 82,84 y 86- este último en coincidencia con el momento de inauguración de la infraestructura. Por último se realizaron tres encuestas adicionales para los años 1993 – 97 y 2001 con el propósito averiguar los cambios ocurridos durante la etapa operacional. En total, con la serie histórica propuesta, hemos cubierto un período de casi 20 años, (desde el inicio de la prestación del servicio) que es el máximo sugerido por GIULIANO, antes de que los efectos positivos, derivados de la mejora en la accesibilidad, se extingan (GIULIANO, 1995)

El procesamiento posterior de los casos relevados comprendió fundamentalmente las siguientes operaciones:

- Ingreso de cada una de las observaciones como registro en una base de Excel³⁹, separando en campos distintos cada uno de los atributos de las propiedades encuestadas (dirección, superficie, N° de ambientes, precio, teléfono, Office, bañón, patio, etc.).
- Eliminación de las duplicaciones, lo cual fue realizado manualmente ya que al usar Excel como base de datos, no dispusimos de una función para el control automático de los mismos.
- Eliminación de direcciones pertenecientes a inmobiliarias, cotejando los datos con una base histórica de direcciones de empresas del sector confeccionada para tal fin.
- Conversión de los precios corrientes (en moneda local) a divisa estadounidense, aplicando la cotización del dólar libre correspondiente al mes y año de cada uno de los avisos de la encuesta. A partir de la convertibilidad, se tomaron los \$ como dólares.

fecha?

En lo atinente al estudio del **precio de los departamentos por barrio**, existen fuentes diversas para cubrir el intervalo de tiempo propuesto:

- a) *Período 1977-1988* para el cual disponemos del indicador “*evolución del precio promedio de oferta del m² construido* para departamentos usados de distintos barrios de la CABA” preparado por la Revista Propiedades (*op. cit.*). El mismo fue convertido a *precios promedio de oferta de departamentos usados*, al multiplicarlo por la superficie considerada standard para ese tipo de unidades⁴⁰, con el fin de permitir su comparabilidad con la otra serie utilizada (todo esto luego de haberlos transformado en dólares corrientes).

³⁹ Utilizamos Excel como base de datos, en vez de otra mas apropiada (como Access por ejemplo) debido al grado de compatibilidad que existe entre aquel y el Sistema de Información Geográfica utilizado para presentar los datos georreferenciados.

⁴⁰ En informe del Cedem sobre el mercado inmobiliario (BONDIONI, 2009), se ha medido la superficie promedio de los departamentos usados de 2 y 3 ambientes, por barrio, siendo estos los valores empleados para reconstruir el precio total de los inmuebles.

- b) *Período 1989-2001*: asequible a través de la publicación digital producida por el SIPC⁴¹, a partir de los *precios promedio de oferta de departamentos* entre 89-2001, discriminados por barrio a la vez que por número de ambientes, de la cual sólo utilizaremos el segmento correspondiente a *unidades de 2 y 3 ambientes*.

Estas series fueron reprocesadas en base a los siguientes criterios, que dan origen a las **tablas 17 a 24**:

I- Selección de algunos barrios, de modo de incluir aquellos que sirvieran como *control* de la serie de precios encuestada, a saber:

- ▣ los que presentasen *mayor estabilidad tendencial en términos relativos* –es decir, en el contexto de la ciudad -- a lo largo del periodo estudiado: estos son Barrio Norte y Lugano, que registran los precios máximos y mínimos, respectivamente, para toda la serie histórica.
- ▣ Caballito, por estar *representado dentro del área de estudio* (las publicaciones antes mencionadas, que sirvieron de fuente, no poseen información para Parque Chacabuco ni Flores),
- ▣ la zona Centro (Montserrat y San Nicolás), debido a que constituye el área tradicional más consolidada de la ciudad, aunque pierde un poco de protagonismo durante los '90, por la revalorización de Puerto Madero, continúa siendo el CBD de la teoría clásica de la localización.

II- Determinación de la *variación porcentual* del precio entre años consecutivos para favorecer la comparación en términos relativos con el indicador “precio de departamentos en el área de estudio”.

En esta etapa de nuestra investigación, nos proponemos llevar a cabo un estudio de las condiciones de mercado de los inmuebles presentes en nuestro recorte espacial cuyo resultado será contrastado con ^{el} segundo indicador propuesto (evolución del precio de los departamentos por barrio ó índice GZ, según corresponda). Sin embargo, ello plantea la dificultad de la existencia de “ruido” procedente del hecho de que dos departamentos que posean, por ejemplo, igual número de ambientes pueden presentar una cotización diferente por factores relativos su categoría antigüedad, calidad, etc. Del mismo modo, el proceso de valorización de las unidades, no siempre es directamente proporcional a la cantidad de ambientes, debido a factores de distinta índole⁴². Por este motivo hemos recurrido a la consulta

⁴¹ Los servicios inmobiliarios por computación (SIPC) constituyen un referente para los agentes entrevistados del sector inmobiliario. Ofrece asimismo un servicio arancelado, a la vez que exclusivo para miembros del sector, de ofertas históricas de inmuebles.

⁴² Por ejemplo, un cambio en el tamaño y composición de la familia (demográfico), o en la legislación urbana y/o impositiva pueden afectar las preferencias de los consumidores, incrementando la demanda en el segmento de las unidades más chicas y afectando así su cotización relativa frente a las de mayor tamaño.

de peritos tasadores especialistas en tasación científica de inmuebles⁴³ así como de bibliografía técnica específica (GUERRERO, 2008) para “limpiar” las series de precios de todos sus “accesorios” y obtener un precio estandarizado representativo de la propiedad promedio, pues, como dijimos, nuestro objetivo es indagar las variaciones en los precios debidas a la localización, exclusivamente, a lo largo del tiempo. Pero antes debemos detenernos por un momento para arrojar un poco más de luz sobre los procedimientos seguidos.

ii) La definición de submercados

Indudablemente, el estudio de la propiedad inmueble presenta una complejidad singular debido a la naturaleza heterogénea de los bienes involucrados, como vimos más arriba. De allí la necesidad de segmentarlos para poder efectuar el análisis entre elementos que resulten homologables. Ahora bien, no existe un camino unívoco para hacer esto. En la literatura antecedente conviven una variedad de enfoques y clasificaciones, desde los que se basan en características puramente intrínsecas por un lado, hasta los que privilegian la exposición a externalidades como líderes del proceso de apreciación / depreciación de las unidades. Modernamente se ha tendido a agruparlos según ambos aspectos. Precisamente cuantos más elementos incorporemos a la clasificación, más específico –y reducido- se tornará el universo observado. (CANCELO, 2000 ; WATKINGS, 2001; LÓPEZ LEVI, 2003 ; PRYCE, 2009)

Los requerimientos teóricos de nuestra investigación, nos obligan a adoptar una clasificación de las ofertas basada en la estructura, para estandarizar las edificaciones de modo que las diferencias detectadas obedezcan exclusivamente a factores de localización.

De este modo nuestra clasificación diferencia entre distintos usos: terrenos, casas, departamentos, ph, locales, galpones. En tanto que para las unidades destinadas a vivienda, discriminaremos segmentos según el número de ambientes y el tipo de operación, ya sea venta o alquiler. A la vez , dentro de estos, se tomarán en cuenta todos los atributos físicos y estructurales (v. punto iv ‘coeficientes de homogenización’)

Ahora bien, el principio en que se basan las más recientes clasificaciones es el de *sustituibilidad* –aunque nunca pueda ser completa- de las unidades postulado por Grigsy en 1963 -citado por PRYCE (2009: 2)-. El aspecto crucial de la pertinencia en la discriminación del universo en el análisis de su evolución, radica en el hecho de que los submercados locales, si bien están relacionados entre sí por una cadena de

⁴³ Tal es el caso del arquitecto Eduardo Elguezábal , consultor del Tribunal de Tasaciones de la Nación y director de la carrera de posgrado de la FADU en Tasación Científica de Inmuebles, y del economista Roberto Pereyra, coordinador del proyecto de reforma tributaria, BID-DGR.

sustitución, pueden presentar una evolución divergente a lo largo del tiempo (lo que se conoce como segmentación propiamente dicha) o también que lo que ocurre en un submercado se propague a los otros (efecto ola) o hasta incluso puede darse una tendencia de largo plazo (brecha cíclica) que hace que la misma aumente durante las fases alcistas y se estreche hasta alcanzar el normal en la fase recesiva (CANCELO, 2000).

iii) La estructura del mercado de oferta de inmuebles en el área de estudio

De acuerdo con la definición propuesta, y en base a la exploración de ofertas de la muestra de avisos clasificados en la zona, hemos identificado los siguientes submercados y segmentos, volcándolos en la **tabla 16** que aparece a continuación:

Tabla 16
ESTRUCTURA DEL MERCADO INMOBILIARIO (DE OFERTAS) EN EL ÁREA DE INFLUENCIA
DE LAS ESTACIONES MITRE- VIRREYES ENTRE LOS AÑOS 1977 Y 2001

SUBMERCADO	CASA / CHALET /PETIT HOTEL								CASA + DEPTO	DEPARTAMENTO /PISO /SEMIPISO								DÚPLEX	PH	TIPO CASA	MIXTO LOCAL - VIVIENDA	LOCAL / GALPÓN	OFICINA	LOTE	COMERCIAL	SUMA	
	1A	2A	3A	4A	>=5A	VTA	ALQ	TOT		1A	2A	3A	4A	>=5A	VTA	ALQ	TOT										TOT
1977	-	1	14	23	23	60	1	61	-	8	90	97	57	10	251	11	262	1	3	19	23	3	3	0	5	11	357
1980	-	-	8	19	15	41	1	42	2	7	39	55	33	3	127	10	137	3	9	9	21	3	2	0	2	7	209
1982	-	-	7	18	11	34	2	36	3	11	42	56	52	7	153	15	168	3	3	16	22	8	4	1	0	13	242
1984	-	1	8	19	9	37	0	37	0	3	28	47	34	4	114	2	116	4	11	10	25	3	0	0	5	8	186
1986	-	-	10	12	10	32	0	32	1	4	26	43	24	1	91	7	98	0	5	5	10	3	2	0	3	8	149
1993	-	-	5	24	14	41	2	77	0	6	13	34	22	2	72	5	77	9	6	12	27	3	3	0	0	6	153
1997	-	-	13	55	45	111	2	113	1	23	198	244	182	19	587	79	666	33	39	41	113	8	4	0	2	14	907
2001	-	-	7	28	37	69	3	72	0	23	138	195	183	24	485	78	563	29	25	22	76	6	5	0	0	11	722
TOT	0	2	72	198	164	425	11	470	7	85	574	771	587	70	1880	207	2087	82	101	134	317	37	23	1	17	78	2925

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de ofertas de los suplementos clasificados y destacados del diario Clarín realizadas ad hoc entre los años 1977 y 2001.

Observar estos guarismos, invita a un análisis más detallado del submercado residencial de departamentos, pues representan el 71% de las ofertas registradas. El segmento de casas, aunque involucra un volumen menor de las operaciones (16%) y el de los PH (3.45%) y Tipo casas (4.58%), por su parte, interesan porque resultan complementarios de los primeros, en cuanto a su localización espacial, garantizando la cobertura de la totalidad del parque inmobiliario residencial.

Los usos comerciales, locales y oficinas, industriales (galpones) y terrenos, porción ínfima de la muestra, no serán tratados en forma detallada dentro de los límites del presente estudio, pues además de carecer de significación estadística no disponemos de la información de referencia necesaria para cotejarlos, por lo que no podríamos derivar de ello ninguna consecuencia relevante. Consideraciones similares aplican, asimismo, para justificar la no inclusión del rubro alquileres. En tanto que el segmento de los departamentos de cuatro ambientes fue desestimado, por ser el resultado de su análisis, de carácter redundante.

Habiendo efectuado esta clasificación, resta aún homologar por diferencias de calidad entre unidades dentro de un mismo submercado o segmento. Esto se conseguirá mediante la aplicación de *coeficientes de 'homogenización' o 'estandarización'* fijados por el Tribunal de Tasaciones de la Nación -TTN- (TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, 2002) bajo normas internacionales establecidas por el International Valuation Standards Committee -IVCC- (INSTITUTO ARGENTINO DE TASACIONES, 2003)

iv) Coeficientes de homogenización adoptados⁴⁴

COEFICIENTE POR UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO EN EL EDIFICIO:

1	Ubicación en la planta		
	Departamento al frente	.....	1.00
	Departamento al contrafrente	.....	0.95
	Departamento a patio interior	.....	0.90
	Departamento en esquina	.....	1.10
2	Ubicación en piso (edificio con ascensor)⁴⁵		
	Planta baja	.....	0.90
	Planta baja con patio y/o jardín al fondo	.....	1.00
	Primer piso	.....	0.90
	Segundo piso	.....	0.95
	3er y 4to piso	.....	1
	5to y 6to	.....	1.05
	7mo y 8vo	.....	1.10
	Pisos superiores	.....	1.15
	Ultimo piso	.....	0.90

⁴⁴ (GERRERO, 1994 ;SECRETARÍA DE TRANSPORTE, 1989)

⁴⁵ Para PH, dúplex- salvo que sea departamento en dúplex- y tipo casas, (sin ascensor) adoptamos coeficiente 1 para la PB, 0.95 para 1° y 2° piso, 0.90 para el 3° y 4° piso y 0.85 a partir del 5° piso. En tanto que para las categorías que no corresponde como casas, locales comerciales, lotes, aplicamos el valor 1, pues no afecta al coeficiente final.

COEFICIENTE POR DEPRECIACION ⁴⁶:

3	Antigüedad:		
	Estrenar ⁴⁷	.....	1.10
	< a 10 años	.....	1
	10 a 20 años	.....	0.95
	> a 20 años	.....	0.90
4	Estado		
	Impecable, excelente	.....	1.05
	Muy bueno (a nuevo o reciclada)	.....	1
	Bueno	.....	0.85
	A Reciclar	.....	0.75
	Demolición (para lotes)	.....	0.90
	COEFICIENTE POR MEJORAS (BHN)		
5	Garage /Cochera (1 automóvil) ⁴⁸	.....	1.05
	Garage/ Cochera vs autos	.....	1.10
6	Teléfono 1 línea ⁴⁹	.....	1.05

⁴⁶ Fueron diseñados ad hoc, por tratarse de una importante característica, de la que sin embargo poseemos información incompleta, dada la naturaleza de la fuente empleada.

Cuando se dispone del dato fehaciente de **edad de la construcción** y estado, es norma aplicar los coeficientes elaborados por Ross-Heidecke, que miden el grado de depreciación de los edificios. Esto es, en base al cálculo de la vida útil remanente, que difiere según el tipo de construcción y hasta de las instalaciones que la componen, se obtiene el coeficiente, leyéndolo desde una tabla de doble entrada que relaciona ambas características, quedando la antigüedad ponderada por el estado de conservación. (*GUERRERO, 2008: 134-137*)

Para nuestra serie de datos, no todos los avisos recopilados, poseen información precisa sobre la edad. En general, observamos que sólo se especifica, como argumento de venta, para construcciones dentro de los 10 primeros años de vida y más excepcionalmente hasta los 20 años. En suma, disponemos de propiedades a estrenar y usadas y sólo dentro de los primeros 20 años con especificación precisa. Por consiguiente, asumimos como supuesto, que las construcciones usadas tienen, en promedio, 25 años de antigüedad. Sabemos que, de seguro, poseen más de 20, y hemos elegido ser conservadores, dado que se trata de un supuesto que podría restar un porcentaje alto, indebido, del precio final. Preferimos sobreestimar, un poco, el valor de las propiedades más antiguas.

En cuanto al estado de conservación, segundo componente esencial del coeficiente, tampoco resulta asequible, dado que requeriría de la inspección visual de un volumen muy considerable de inmuebles. Sólo hemos podido, en consecuencia, registrar los casos extremos ya sea muy buenos (excelente, impecable estado) o muy malos ('buen estado', que en términos de la jerga 'marketinera' del negocio inmobiliario, y, según lo informado por agentes del sector, significa regular o malo), así como las menciones 'a reciclar' o directamente 'demolición'. Para los casos no especificados, se consideró un estado normal, en tanto que la categoría 'muy bueno' alude, en realidad, al caso medio o normal.

⁴⁷ Resulta evidente que las propiedades a estrenar no presentan deterioro – de hecho el porcentaje asignado por Ross Hidecke es cero -, por el contrario, evidencian, debido a su condición, un plus en su precio que consideramos necesario reflejar.

⁴⁸ Indicador presente en el estudio de *TABAKMAN (SECRETARÍA DE TRANSPORTE, 1989)*, que corresponde a los coeficientes utilizados por el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL (BHN), y sugerido por el *TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION, 2002*)

⁴⁹ Idem nota 48. Además, si bien es cierto que luego de la privatización de Entel en el '90, el teléfono perdió algo de peso, sigue siendo mencionado como argumento de venta hasta el 2001, por lo que decidimos aplicar el mismo coeficiente para toda la serie, lo cual crea una ligera sobrevaluación de los precios correspondientes a 1993, 1997 y 2001.

COEFICIENTE POR CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO:

7	Calidad		
F	Categoría económica	.....	0.90
E	Categoría buena económica	.....	1.00
D	Categoría buena sin calefacción central	.....	1.05-1.10
C	Categoría buena con calefacción central	.....	1.15-1.20
B	Categoría muy buena	.....	1.25-1.30
A	Categoría excepcional (BHN) ⁵⁰	.....	1.40

Para la clasificación de las unidades, dentro de cada una de las categorías especificadas más arriba en 7 (*coeficiente de calidad*), se emplearon un total de **28** indicadores, algunos compuestos a su vez, como por ej. “amenities”. Estos últimos se detallan a continuación⁵¹:

Locales	}	Estar	}	◆Escritorio / atelier
				◆Sala de juegos o playroom
		Sanitarios	}	◆Baño completo + toilete
	◆Cocina + office o antecocina			
	◆Suites			
Espacios o equipamientos complementarios y revestimientos de categoría	}	Servicio	}	◆Baños adicionales (otros)
				◆Dependencias / habitación de servicio
				◆Habitación de huéspedes
			}	◆Calefacción central / losa radiante
				◆Refrigeración central o individual
				◆Servicios centrales
				◆Lavadero
				◆Vestidor
				◆Baulera
				◆Hogar
				◆Quincho / parrilla
				◆Hidromasaje
				◆Amenities (laundry, cancha de tenis, piscina, sauna – gimnasio, solárium, salón de fiestas, patio de juegos, parque o jardín)
				◆Revestimientos (pisos tarugados, mármol, boiserie, carpinterías en maderas nobles, porcellanatos, etc.)
				◆Otros (puerta blindada, breakfast, portero visor, ascensor principal y de servicio, entrada de autos, seguridad, etc.)

⁵⁰ El Superior Tribunal de Tasaciones de la Nación recomienda no usar coeficientes superiores a 1.30. Sin embargo dicha transgresión se encuentra avalada por el índice BHN empleado en el trabajo de *TABAKMAN (SECRETARÍA DE TRANSPORTE, 1989)*, que persigue un objetivo similar al nuestro.

⁵¹ El modelo de clasificación propuesto, en locales sanitarios, de estar y de servicio, y equipamientos complementarios, fue tomado de *AMARILLA (1998)*, en tanto que los atributos mismos y la ponderación otorgada a cada uno fue establecida ad hoc para la época y el lugar bajo estudio. Recordemos que Amarilla estudia los precios de las propiedades a principios de siglo en la ciudad de Mar del Plata. La idea de sopesar las distintas características procede de Torres (citado por *SOHIER, 1986: 63* en nota al pie)

Distribución	}	◆Doble circulación
		◆Entrada principal y de servicio
		◆Paliere privado
		◆hall
Espacios exteriores	}	◆Balcón /Balcón terraza
		◆Parque /fondo / jardin
		◆Patio
		◆Terraza

A cada uno de estos atributos, se les asigno un puntaje: 1 en caso de presencia, 2 en caso de existir más de una unidad del mismo, ó para ponderar alguna característica en particular, como por ej los balcones terraza frente a los balcones comunes (v. anexo II). Finalmente, sobre la base de los puntajes obtenidos para estos indicadores, definimos un criterio para separar las unidades muestreadas, asignando coeficientes de acuerdo a las diferencias de calidad encontradas:

Tabla 16
CRITERIOS PARA LA ESTANDARIZACIÓN DE INMUEBLES DE ACUERDO A LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: COEFICIENTES ADOPTADOS

C°	CONDICION LÓGICA			COEF
A	Locales + espacios exteriores > o= 6	&	Espacios o equipamientos complementarios + Distribucion > o = 4	1.40
B	Locales + espacios exteriores > o= 3 y < 6	&	Espacios o equipamientos complementarios + Distribucion > o = 2	1.27
C	Locales + espacios exteriores + Espacios o equipamientos complementarios + Distribucion > o= 3	&	Calefacción central + refrigeración + otros servicios centrales >o= 1	1.17
D	Locales + espacios exteriores + Espacios o equipamientos complementarios + Distribucion > o= 3		Calefacción central + refrigeración + otros servicios centrales >o= 1	1.07
E	Locales + espacios exteriores + Espacios o equipamientos complementarios + Distribucion = 2			1
F	Locales + espacios exteriores + Espacios o equipamientos complementarios + Distribucion < o = 1			0.90

Fuente: Elaboración propia, en base a Coeficientes TTN (GUERRERO, 2008: 118 – 123 y 164), adaptados en función de las clasificaciones BHN, adoptadas por TABAKMAN(SECRETARIA DE TRANSPORTE, 1989), y TORRES (SOHIER, 1986:63) y actualizados en función de las nuevas características constructivas, materiales y servicios relevados en la encuesta de de precios efectuada. C°= categoría

Todos estos procedimientos, han tenido como finalidad, el establecimiento de una *fórmula* aplicable al precio de oferta de las propiedades, expresados en moneda estadounidense, para convertirlas en “(...) valores base, que solamente se vean afectados por su ubicación, (SECRETARIA DE TRANSPORTE -TABAKMAN ,1989: 45):

$$\text{VALOR ESTANDARIZADO} = \frac{\text{VALOR DEL INMUEBLE [U\$S]}}{\text{COEFICIENTE HOMOLOGACIÓN}}$$

Donde:

$$\begin{aligned} \text{COEFICIENTE} & \quad [\text{COEFICIENTE UBICACIÓN EN PLANTA}] \times [\text{COEFICIENTE} \\ \text{HOMOLOGACIÓN} & \quad \text{UBIC. EN PISO}] \times [\text{COEFICIENTE POR DEPRECIACIÓN} \\ = & \quad (\text{ESTADO X ANTIGÜEDAD}) \times [\text{COEFICIENTE GARAGE}] \times \\ & \quad [\text{COEFICIENTE TELÉFONO}] \times [\text{COEFICIENTE CALIDAD}] \end{aligned}$$

La *superficie*, por su parte, será considerada indirectamente a través del número de ambientes dentro del segmento correspondiente.

III.2.2- Submercado de departamentos de **3 ambientes** ofertados para venta

Para comenzar, la distribución interbarrial de precios promedio para todas las unidades seleccionadas (tabla 17), muestra la preeminencia, en términos absolutos, de Barrio Norte, que encabeza el ranking de precios ostentando los valores más altos para todo el período analizado. Situación que no sorprende por tratarse de una zona tradicionalmente buena, destinada a sectores de ingresos altos y medio altos. El segundo lugar, en cambio, es ocupado por el Área de Estudio para todos los años encuestados⁵², con la única excepción del '86. Resulta destacable que el sector en cuestión, haya podido desplazar a la zona Centro y Caballito, regiones capitalinas consolidadas y prestigiosas que se disputan alternativamente el tercero y cuarto puesto. El barrio de Va. Lugano queda relegado, como era de esperarse, al último lugar, prácticamente para toda de la serie analizada, dado que se trata de un barrio nuevo poco consolidado, concebido para sectores de ingresos medio bajos y bajos.

⁵² Nótese que la serie es más corta que para las otras unidades espaciales.

Tabla 17
PRECIOS DE OFERTA DE LOS DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES
BARRIOS SELECCIONADOS DE LA CABA Y A. I. SERIE HISTÓRICA 1977-2001
Dólares corrientes al tipo de cambio libre

Año \ Lugar	B° NORTE	CENTRO	LUGANO	CABALLITO	A.I.
1977	28,064	s/d	s/d	s/d	20,915
1980	84,183	s/d	s/d	s/d	73,130
1982	21,559	14,690	12,921	11,341	20,266
1984	27,027	20,009	s/d	21,707	21,926
1986	31,873	25,731	s/d	28,212	24,653
1988	28,165	21,810	s/d	24,385	s/d
1989	24,000	19,000	9,000	18,000	s/d
1990	28,000	22,000	9,000	20,000	s/d
1991	45,000	34,000	18,000	34,000	s/d
1992	68,000	52,000	32,000	51,000	s/d
1993	68,000	55,000	35,000	55,000	67,971
1994	77,000	60,000	40,000	60,000	s/d
1995	74,000	59,000	30,000	58,000	s/d
1996	70,000	57,000	35,000	58,000	s/d
1997	73,000	56,000	40,000	58,000	70,624
1998	76,000	56,000	39,000	58,000	s/d
1999	77,000	55,000	37,000	57,000	s/d
2000	78,000	58,000	40,000	56,000	s/d
2001	78,000	56,000	39,000	56,000	73,274

Fuente: Elaboración propia en base a datos del SIPC, de la Revista Propiedades y de muestreo de avisos clasificados y Destacados del Diario Clarín.

*Los valores presentados son los promedios estimados para cada una de las unidades espaciales consideradas.

La segunda cuestión relevante que surge del análisis de la tabla 17 está referida al *movimiento cíclico* que se advierte en la evolución de los precios promedio de los departamentos. Así se constatan, siempre en términos absolutos, derrumbes generalizados de precios para la mayoría de las unidades espaciales seleccionadas con mínimos que se corresponden con los momentos de crisis económicas a nivel nacional y máximos que coinciden con las fases de bonanza (por ej., el '94). Nótese especialmente los descensos acaecidos en el '88 y '89, durante la debacle hiperinflacionaria desatada en las postrimerías del gobierno de Alfonsín, o en el '95, ya en tiempos del menemismo, en consonancia con el denominado 'efecto tequila'⁵³.

Ahora bien, si se trata de observar la evolución de estructura espacial de precios dentro de la ciudad, es decir, si se van a comparar varias estructuras correspondientes a diferentes momentos históricos, es imprescindible convertir los datos en porcentajes, como se muestra en la tabla 18, donde se calculó la diferencia

⁵³ con respecto al efecto de la crisis mexicana sobre el mercado inmobiliario local puede consultarse a BILDER (1996).

porcentual en los precios de los departamentos para pares de años consecutivos de la encuesta.

Tabla 18
VALORIZACIÓN INTERANUAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES.
BARRIOS DE LA CABA Y A.I. SERIE HISTÓRICA 1977-2001
[en % a partir de los precios promedio en dólares corrientes]

Lugar Periodo	B° NORTE	CENTRO	LUGANO	CABALLITO	A.I.
80/77	200.0	s/d	s/d	s/d	249.7
82/80	-74.4	s/d	s/d	s/d	-72.3
84/82	25.4	36.2	s/d	91.4	8.2
86/84	17.9	28.6	s/d	30.0	12.4
88/86	-11.6	-15.2	s/d	-13.6	s/d
89/88	-14.8	-12.9	-30.3*	-26.2	s/d
90/89	16.7	15.8	0.0	11.1	s/d
91/90	60.7	54.5	100.0	70.0	s/d
92/91	51.1	52.9	77.8	50.0	s/d
93/92	0.0	5.8	9.4	7.8	175.7*
94/93	13.2	9.1	14.3	9.1	s/d
95/94	-3.9	-1.7	-25.0	-3.3	s/d
96/95	-5.4	-3.4	16.7	0.0	s/d
97/96	4.3	-1.8	14.3	0.0	3.9*
98/97	4.1	0.0	-2.5	0.0	s/d
99/98	1.3	-1.8	-5.1	-1.7	s/d
2000/99	1.3	5.5	8.1	-1.8	s/d
2001/2000	0.0	-3.4	-2.5	0.0	3.8*

Fuente: Elaboración propia en base a datos tabla 17.

**Para el barrio de Lugano, el sexto periodo (89/88), corresponde en realidad a la variación 1989-1982, algo similar se presenta con el décimo periodo (93/92) del A.I. que se refiere a la variación acumulada 93-86 y a los periodos decimocuarto y decimoctavo que aluden a las variaciones acumuladas 97/93 y 2001/97 respectivamente.*

El estudio de las variaciones interanuales revela el descomunal aumento, que experimentan los precios de los departamentos de 3 ambientes en el Area de Influencia de la obra, entre el año de comparación –previo al anuncio- 1977 y el año observado inmediatamente posterior, 1980. Este incremento del orden del 250% en la cotización de la propiedad promedio, nos llevaría a pensar en un efecto de valorización positiva debido a la captación de expectativas anticipadas por parte del mercado, en función del anuncio de la llegada del subte. Sin embargo, dos circunstancias relativizan nuestro hallazgo: 1) el retorno de los precios a valores similares a los del '77 en el período subsiguiente 82/80 – indicado por la valorización negativa cercana al 75% - y 2) el hecho de que en Barrio Norte se advierta un aumento de similar envergadura para el mismo período, lo cual denotaría que las 'fuerzas de mercado' operando detrás de este cambio son las mismas o al menos que la variación observada en el Área de Estudio no habría sido provocada, o al menos no en su totalidad, por la extensión marginal de la línea E , ya que un cambio del mismo

signo aunque de magnitud un tanto inferior es registrado para una zona en la que no hubo incidencia del subte para la misma época⁵⁴.

Como vemos, la utilización de porcentajes, permite apreciar con mayor exactitud los cambios operados. Por ejemplo, el *aumento* en los precios de oferta dentro de este segmento alcanza el segundo máximo mucho antes del '94 (como arrojaba el análisis en términos absolutos). Aquí se ve claramente que, si bien los precios continúan aumentando hasta dicho año, lo hacen en forma desacelerada, para comenzar a decrecer a partir del '95 (suceso evidenciado por la presencia de valores negativos). En efecto, el '91 resulta ser el año de mayor crecimiento relativo, seguido por el '92, para todas las zonas escogidas, en tanto que el incremento acumulado entre el '90 y el '92, llega a superar en algunos casos el 170% (tabla 18). Esta es, precisamente, la situación de Villa Lugano, que muestra un avance espectacular superando al observado en el Centro, Caballito y Barrio Norte, área de mayor precio relativo entre los barrios seleccionados para control. Sin embargo es justo reconocer que la zona acumula un descenso superior al 30% entre el '82 y el '89, seguido por una etapa de sostenimiento de la situación de precios bajos '90/'89 por lo cual, parte de lo observado puede deberse a alguna suerte de 'efecto rebote', que resulta equilibrado, en parte, por el descenso del 25% registrado en la fase depresiva del '95. Dicha retracción en los precios resulta 18 puntos porcentuales mayor que el acumulado por la zona Centro en periodos consecutivos entre el '95 y el '97, y supera, en más de 20 puntos porcentuales, al descenso experimentado por Caballito (v. tabla 18.)

Analizando los valores correspondientes a los subperíodos '77-'86 y '86-2001, es decir para las etapas *preoperacional* y *operacional*, vemos que en el primer caso, mientras que *Barrio Norte* cierra el subperíodo con un incremento cercano al 14%, el *área de estudio* lo hace en un nivel un tanto más alto, próximo al 18% (v. tabla 19), con valores críticos de descenso durante el bienio '82-'80, que resultan compensatorios del significativo aumento registrado en el trienio anterior '77-'80 (v. tabla 18), y a los que ya nos hemos referido.

En la etapa *operacional*, comparando los cambios en los precios entre años extremos del intervalo '86-2001 observamos un crecimiento porcentual extraordinario del área de influencia (197.2 %) que se despega de la evolución evidenciada por Barrio Norte, Centro y el propio barrio de Caballito del cual forma parte. Estos últimos, acumulan un aumento que arroja entre 52 y 99 puntos porcentuales por debajo del recorte territorial estudiado para la misma época (v. tabla 19), la mayor parte de los cuales ocurre en el lapso de tiempo comprendido entre el

⁵⁴ En efecto, el Barrio Norte, a pesar de no formar parte de la lista de barrios oficiales de la CABA, posee límites precisos entre las Avenidas Córdoba, 9 de julio, Las Heras y Coronel Díaz, siendo Avenida Santa Fe (y el subte D que la recorre) su eje tradicional. Sin embargo, las extensiones marginales que se materializan sobre esa línea a partir del '87 (Carranza) hasta el 2000 (Congreso de Tucumán), se localizan completamente fuera de los límites del barrio.

'86 y el '93, es decir durante los años inaugurales de la prestación del servicio para las estaciones consideradas.

Tabla 19
VALORIZACIÓN PORCENTUAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE 3 AMB. DURANTE LAS ETAPAS PRE-OPERACIONAL Y OPERACIONAL. BARRIOS DE LA CABA Y A.I.
Período '77-2001.

Lugar Periodo	Bo. NORTE	CENTRO	LUGANO	CABALLITO	A.I.
77/86	13.6	-	-	-	17.9
93/86	113.3	113.7	-	95.0	175.7
97/93	7.4	1.8	14.3	5.5	3.9
2001/97	6.8	0.0	-2.5	-3.4	3.8
2001/86	144.7	117.6	-	98.5	197.2

Fuente: elaboración propia en base a datos tabla 17

A partir del '93 comienza a acentuarse la tendencia decreciente en el aumento de los precios, la que, con un moderado repunte durante el '94, pasa a convertirse en franco descenso durante gran parte del periodo subsiguiente, aunque con particular dureza en los años de la fase depresiva del '95 y '96, en especial para Va. Lugano que durante el '95 decrece seis veces más que el Barrio Norte, en tanto que Caballito lo hace en niveles levemente inferiores a este último (v tabla 18). Otro momento crítico de caída en los precios comienza en el año '98, afectando sobre todo a Lugano, que nuevamente registra una baja significativa, mayor al 7% (sumando los descensos del '98 y '99) -v. tabla 18-, en relación a la observada en Caballito o el Centro, en tanto que en Barrio Norte se constata un aumento aproximadamente equivalente a la baja acumulada por Va. Lugano en ese mismo período. Analizando el periodo '93-'97 en conjunto (v tabla 19), los cuatro barrios empleados como control de nuestra área de estudio, muestran saldos positivos aunque relativamente modestos, siendo los más altos, para Bo. Norte (7.4) y Lugano (14.3), en tanto que para Caballito el incremento se ubica por encima del 5%.

Tabla 20
ÍNDICE DE VALORIZACIÓN DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMB.
Bo. NORTE Y ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES MITRE -VIRREYES.
1977-2001 (índice de dólares corrientes. Año base 1977=100)

Lugar	Año	1977	1980	1982	1984	1986	1993	1997	2001
Bo. NORTE		100.0	300.0	76.8	96.3	113.6	242.3	260.1	277.9
A.I.		100.0	349.7	96.9	104.8	117.9	325.0	337.7	350.3

Fuente: elaboración propia en base a encuesta de precios de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del diario Clarín y datos de la Revista Propiedades (op. Cit) y el SIPC (op. Cit.).

Por último, para el *área de impacto* tomamos la serie de precios en dólares corrientes desde el '77 convertido en índice para facilitar la comparación, y nos ceñimos a los años relevados en la encuesta propia, haciendo lo mismo con Barrio

Norte (v. tabla N°20). Veremos que los incrementos producidos desde el momento previo al anuncio de la obra, presentan una tendencia gradual hasta el '86, año de inauguración de las estaciones, esto es, sin tomar en cuenta el cimbronazo producido entre el '80 y el '82, que, como dijimos, no nos parece motivado por el subte, al menos no en su totalidad. Ya en la etapa operacional se acelera notablemente la tendencia alcista especialmente con el salto de 225 puntos porcentuales del '93, para luego estabilizarse pero con porcentajes más altos que los de la etapa preoperacional. ?

Resulta destacable que Barrio Norte exhibe una tendencia idéntica al recorte territorial objeto de nuestro estudio. La diferencia es solamente de grado para cada uno de los años examinados, llegando al 2001 con una mejora del 178 % respecto del '77, en tanto que el área de estudio lo hace en un 250% (recordemos que los cambios interanuales deben considerarse restando de ellos los 100 del inicio de la serie).

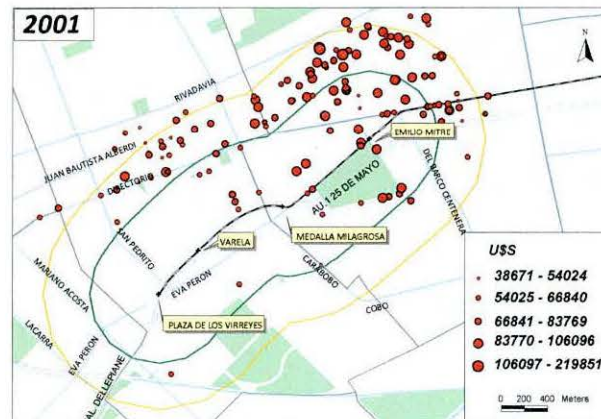
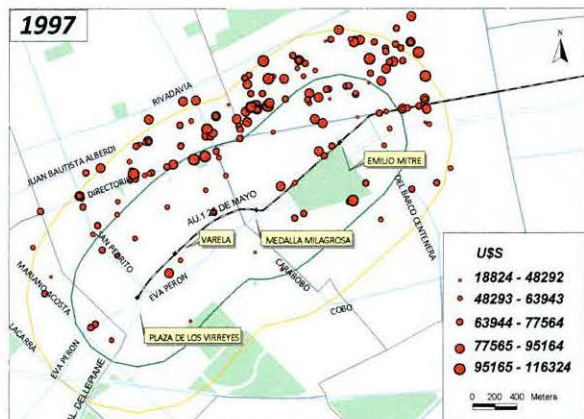
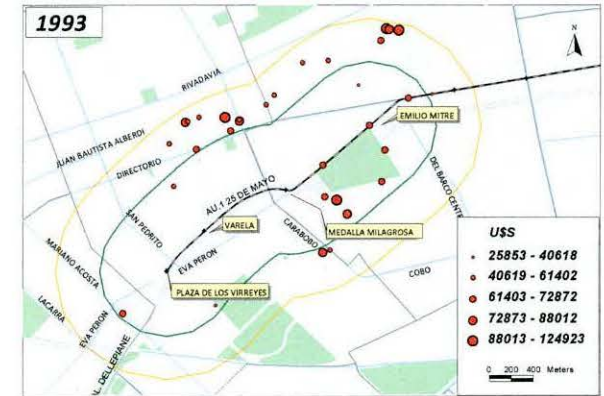
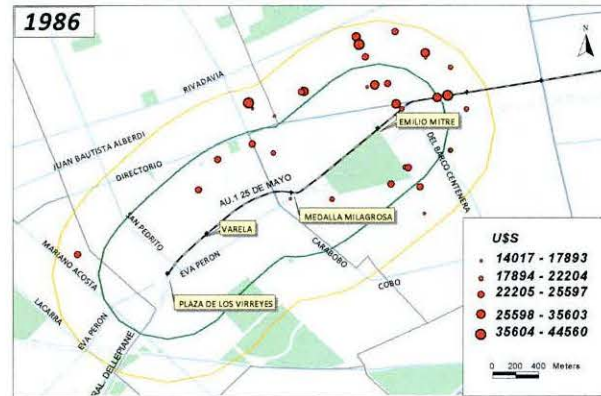
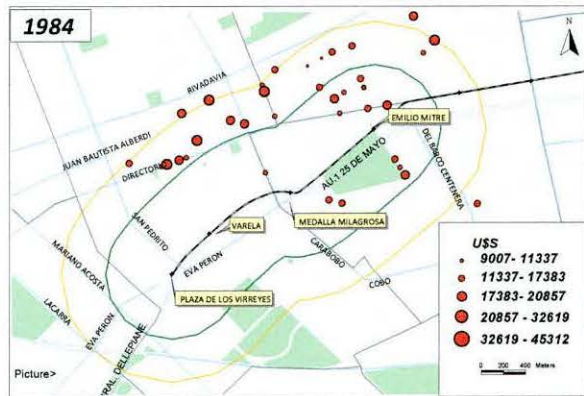
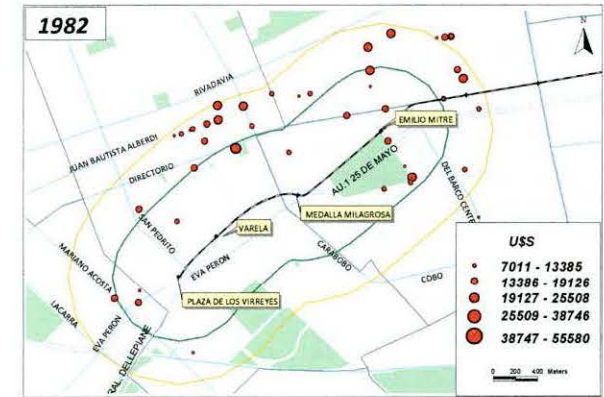
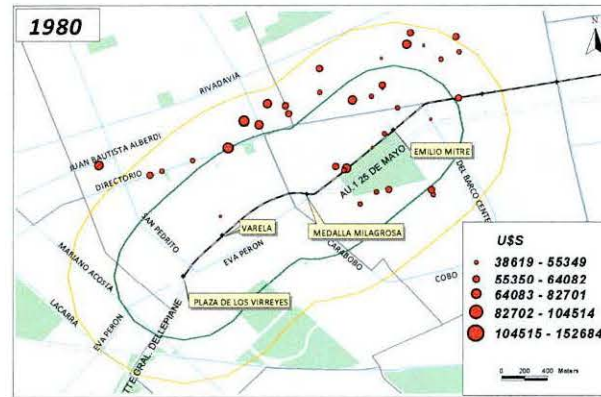
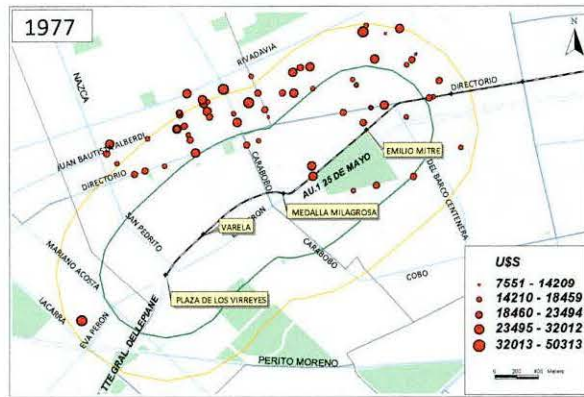
No obstante, el crecimiento exhibido por el área bajo análisis, al final del período estudiado, resulta prácticamente de igual magnitud al conseguido en el '80. Fenómeno que también se observa en el área de control.

III.2.2.1- Distribución territorial de los precios de oferta de los departamentos de 3 ambientes en venta para el área de estudio

Al explorar la distribución intrazonal dentro del área de estudio, resalta el hecho de que, casi todos los individuos de la población muestral, se localizan dentro del área de influencia de las estaciones ubicadas al Este (Mitre - Medalla Milagrosa), a lo largo de prácticamente toda la serie histórica. De ahí que las afirmaciones, que vinimos haciendo sobre la evolución de los precios promedio de los departamentos de 3 ambientes, resulten mayormente representativas de aquel sector (v. mapa 47)

A su vez, dentro del fragmento referido, ocupan preferentemente la porción Norte. Es decir, que podríamos englobarlas trazando un triángulo cuya hipotenusa uniría la esquina de Curapaligue y Asamblea, en el extremo SO del Parque Chacabuco, con la esquina de Directorio y Pedernera y se extendería hacia el NE.

Ahora bien, en lo atinente a la distribución espacial de precios de oferta, se presentan varias regularidades a lo largo de la serie histórica considerada, a saber:



EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE PRECIOS DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMB.*
ÁREA DE ESTUDIO
SERIE HISTÓRICA 1977 - 2001
 Mapa n° 47

- Estac. de Subte
- Líneas de subte
- Avenidas
- Autopistas
- Calles
- Buff-1000
- Buff-600
- Barrios
- Espacios verdes

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta de avisos clasificados georreferenciados y coberturas USIG- GCBA. *[US\$ corrientes]

- Los *precios altos y medio altos* se ubican en torno a las avenidas Juan Bautista Alberdi, Directorio así como el espacio entre ambas y Carabobo, en especial dentro de los límites del Barrio de Caballito y Flores Norte. También en los alrededores del Parque Chacabuco, sobre todo en Asamblea, Curapaligue y Emilio Mitre. Otro tanto ocurre en torno a la Plaza de la Misericordia.
- Los precios *medio bajos y bajos* ocupan los intersticios entre los ejes mencionados.
- El grueso de las publicaciones, para varios de los años encuestados, ocupa la franja entre las 5 y las 8 cuadras (referidos como buffer 600 y buffer 1000⁵⁵). Esto significa que el área de mayor dinamismo de mercado para el segmento analizado, se encuentra más lejos de la línea, al igual que los precios altos, al contrario de lo predicho por la teoría económica espacial.

Entre las diferencias, podemos mencionar:

- la multiplicación de avisos publicados dentro del entorno de las estaciones Varela y Virreyes, para los años 1997 y 2001⁵⁶
- Asimismo se registra mayor número de observaciones al interior de los 600 mts, durante ese mismo período.
- Algunos precios altos, se localizan en forma aislada fuera de las áreas habituales, como por ej la propiedad relevada en la calle Laguna, dentro del entorno de la estación Virreyes, en el año 1977. El mismo podría vincularse a la cercanía de la futura autopista.

III.2.3- Submercado de departamentos de **2 ambientes** ofertados para venta

La distribución interbarrial de precios de oferta, dentro del segmento de 2 ambientes, resulta análogo, en líneas generales, al observado para el submercado de 3 ambientes, con Barrio Norte liderando el ranking de precios a lo largo de toda la serie (v. tabla 21). El segundo lugar, en cambio, queda reservado para el espacio definido como Centro hasta el '93, momento a partir del cual cede su puesto al Área de estudio para el resto de los años encuestados. A partir del '95 Caballito ocupa el tercer lugar en la escala de precios, prácticamente para todos los años, con un

⁵⁵ Cabe señalar que en este sector de la ciudad las calles miden algo más de 100 mts. Debido a esto es que hemos generado buffers de 600 y 1000 mts de radio, desde la línea E, para englobar distancias de cinco y ocho cuadras, a partir de aquella, respectivamente.

⁵⁶ aunque proporcionalmente sigue siendo muy inferior al aumento de casos dentro del fragmento NE, es decir que, de cierto modo persiste la distribución observada más arriba. Por otro lado, del año '93 sólo ha podido completarse un trimestre, y estimamos que, de haberse concluido, seguiría una trayectoria similar a la del '97 y 2001.

marcado retroceso sobre el final del período relevado (2001). De este modo, Lugano, quien permanece último durante casi todo el intervalo de tiempo analizado, logra superar a Caballito, debido a que este espacio experimenta una brusca reducción en los precios durante el año 2001.

Tabla 21
PRECIOS DE OFERTA DE LOS DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES
BARRIOS SELECCIONADOS DE LA CABA Y A. I. SERIE HISTORICA 1977-2001
Dólares corrientes - tipo de cambio libre

Año	Lugar	B° NORTE	CENTRO	LUGANO	CABALLITO	A.I.
1977		20,724	s/d	s/d	s/d	12,020
1980		62,166	s/d	s/d	s/d	53,607
1982		15,921	11,018	10,266	7,617	11,611
1984		19,958	15,007	s/d	14,580	13,704
1986		23,537	19,298	s/d	18,948	14,994
1988		20,799	16,358	s/d	16,378	s/d
1989		14,500	13,000	9,000	12,000	s/d
1990		16,000	15,000	10,000	13,000	s/d
1991		28,000	26,000	20,000	24,000	s/d
1992		41,500	39,000	29,000	38,000	s/d
1993		43,000	40,000	32,000	38,000	42,212
1994		50,500	46,000	35,000	42,000	s/d
1995		48,500	40,000	33,000	41,000	s/d
1996		46,500	39,000	32,000	39,000	s/d
1997		47,000	38,000	31,000	40,000	50,619
1998		47,500	39,000	32,000	40,000	s/d
1999		49,000	37,000	32,000	37,000	s/d
2000		48,500	39,000	36,000	40,000	s/d
2001		48000	39500	34000	29500	54327

Fuente: Elaboración propia en base a datos del SIPC, de la Revista Propiedades y de muestreo de avisos clasificados y destacados del Diario Clarín.

**Los valores presentados son los promedios estimados para cada una de las unidades espaciales consideradas.*

Nuevamente se percibe, como ocurría con el segmento de 3 ambientes, el acompasamiento de los precios promedio con los ciclos macroeconómicos, con picos en el '94 y bruscas caídas de precios en el '89 y en el '95-'96 y 2001 aunque un tanto más moderadas en estos dos últimos casos.

Sin embargo, debemos tener en cuenta que se trata, a diferencia de lo de lo que sucede con los departamentos de 3 ambientes, de un segmento tradicionalmente dirigido a la clase media como forma de inversión, lo cual puede repercutir en una mayor variabilidad de los precios de oferta.

Analicemos ahora la evolución de la estructura espacial de precios, a través de sus porcentajes de variación interanual, para obtener una visión más rigurosa de los cambios ocurridos (v. tabla 22)

Para comenzar, volvemos a descubrir, de modo semejante a lo observado con los departamentos de 3 ambientes, una violenta oscilación en los precios de Barrio Norte y del Área de Estudio, entre los años '77 y '82 con una suba, en el periodo '77-'80, para el recorte territorial propuesto, que resulta 146 puntos porcentuales por encima del registrado para Barrio Norte, y casi 100 puntos porcentuales superior al del Área de Impacto, para el submercado estudiado con antelación (v. tabla 18). Más aún, de forma simétrica a lo examinado para el segmento de 3 ambientes, la suba aludida queda totalmente neutralizada entre el '80 y el '82, con el retroceso de los precios a niveles inferiores a los del inicio de la serie, para los dos espacios comparados (tablas 21 y 17).

Tabla 22
VALORIZACIÓN INTERANUAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES
BARRIOS DE LA CABA Y A.I. SERIE HISTÓRICA 1977-2001
[en % a partir de los precios promedio en dólares corrientes]

Lugar Periodo	B° NORTE	CENTRO	LUGANO	CABALLITO	A.I.
80/77	200.0	-	-	-	346.0
82/80	-74.4	-	-	-	-78.3
84/82	25.4	36.2	-	91.4	18.0
86/84	17.9	28.6	-	30.0	9.4
88/86	-11.6	-15.2	-	-13.6	-
89/88	-30.3	-20.5	-12.3*	-26.7	-
90/89	10.3	15.4	11.1	8.3	-
91/90	75.0	73.3	100.0	84.6	-
92/91	48.2	50.0	45.0	58.3	-
93/92	3.6	2.6	10.3	0.0	181.5*
94/93	17.4	15.0	9.4	10.5	-
95/94	-4.0	-13.0	-5.7	-2.4	-
96/95	-4.1	-2.5	-3.0	-4.9	-
97/96	1.1	-2.6	-3.1	2.6	19.9*
98/97	1.1	2.6	3.2	0.0	-
99/98	3.2	-5.1	0.0	-7.5	-
2000/99	-1.0	5.4	12.5	8.1	-
2001/2000	-1.0	1.3	-5.6	-26.3	7.3*

Fuente: Elaboración propia en base a datos tabla 21.

**Para el barrio de Lugano, el sexto periodo (89/88), corresponde en realidad a la variación 1989-1982, algo similar se presenta con el décimo periodo (93/92) del A.I. que se refiere a la variación acumulada 93-86 y a los períodos decimocuarto y decimooctavo que aluden a las variaciones acumuladas 97/93 y 2001/97 respectivamente.*

Fuera de aquel suceso, que ensayaremos explicar más adelante, y examinando los vaivenes del mercado inmobiliario, siempre dentro del segmento de 2 ambientes, se evidencia una mengua en los precios de oferta, durante los periodos consecutivos 86-88 y 88-89, que afecta con mayor crudeza a los espacios tradicionalmente más estables y prestigiosos, como Bo. Norte y Centro, que acumulan caídas superiores al 40% y 35%, respectivamente. Aquí se observa una volatilidad poco frecuente para estos territorios (de hecho, no se aprecia en el segmento de 3 ambientes), que se ve reforzada con subas más pronunciadas durante las fases alcistas de alrededor de 155% acumulados entre el '90 y el '94, respecto del segmento de 3 ambientes.

Otros hechos relevantes, verificables en la evolución de los precios, y que marcan una diferencia respecto de lo estudiado para el segmento de 3 ambientes, son:

- el comportamiento del barrio de Villa Lugano que presenta una menor volatilidad que la observada anteriormente.
- al mismo tiempo, espacios como Caballito, aumentan su inestabilidad en los precios de oferta, con un incremento en los valores de los porcentajes involucrados, tanto en las subas como en las depresiones, extendiendo inclusive, la duración de estas últimas, en especial a partir del año '90. Obsérvense al respecto, las caídas de los años '95 y '96, '99 y 2001. Precisamente, para el año final sondeado, registra una baja 5 veces por encima de la observada en Va Lugano.

Tomando en consideración los intervalos de tiempo que representan a las etapas *preoperacional* y *operacional* (v. tabla 23) de la infraestructura en cuestión, descubrimos, que el subperíodo '77-'86 *preoperacional*-, arroja un avance en los precios para los espacios comparados de Bo. Norte y el Área de Influencia, aunque con una diferencia a favor, de casi 11 puntos porcentuales, para el espacio objeto de nuestro estudio.

Tabla 23
VALORIZACIÓN PORCENTUAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE 2 AMB. DURANTE LAS
ETAPAS PRE-OPERACIONAL Y OPERACIONAL. BARRIOS DE LA CABA Y A.I.
Período '77-2001.

Periodo \ Lugar	Bo. NORTE	CENTRO	LUGANO	CABALLITO	A.I.
77/86	13.6	-	-	-	24.7
93/86	82.7	107.3	-	100.5	181.5
97/93	9.3	-5.0	-3.1	5.3	19.9
2001/97	2.1	3.9	9.7	-26.3	7.3
2001/86	103.9	104.7	-	55.7	262.3

Fuente: elaboración propia en base a datos tabla 21

Durante la etapa *operacional* se refuerza la tendencia evidenciada en el subperíodo anterior, para el recorte territorial propuesto, con un abultado 262 p.p. de aumento, si comparamos punta a punta los años extremos del intervalo ('86-2001). En el segundo lugar aparece la región Centro, con un incremento significativo, aunque inferior en más de 150 puntos porcentuales, respecto del Área de estudio.

Nuevamente debemos señalar, que la mayor parte de la suba en los precios, se explica por el alza experimentada entre el '86 y el '93. Para el resto de los intervalos al interior de la *etapa operacional*, esto es, entre el '93-'97 y el '97-2001, la tendencia es de crecimiento sostenido, tanto en Barrio Norte como en el Área de Influencia de la obra, aunque comienza a desacelerarse a partir del '93. En tanto que el Centro y Caballito, después de haber crecido más que Barrio Norte entre el '86 y el '93, exhiben un descenso en el subperíodo siguiente, que aunque relativamente modesto para el Centro (5%, entre el '93 y el '97), se advierte muy importante para Caballito, superando el 25% en el tramo comprendido entre el '97 y el 2001.

Finalmente, examinamos los índices de precios de oferta comparados entre el Área de Estudio y Barrio Norte, construidos a partir de los valores en dólares corrientes, y tomando como base al año '77, que representa, como dijimos, la situación previa al anuncio de la obra (v. tabla 24)

Tabla 24
ÍNDICE DE VALORIZACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS DE 2AMB.
Bo. NORTE Y ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES MITRE – VIRREYES
1977-2001 (índice de dólares corrientes. Año base 1977=100)

Lugar \ Año	1977	1980	1982	1984	1986	1993	1997	2001
Ba. NORTE	100.0	300.0	76.8	96.3	113.6	207.5	226.8	231.6
A.I.	100.0	446.0	96.6	114.0	124.7	351.2	421.1	452.0

Fuente: elaboración propia en base a encuesta de precios de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del diario Clarín y datos de la Revista Propiedades y el SIPC.

La trayectoria de los índices estudiados, se muestra equiparable a la observada en el segmento de 3 ambientes. Ambos territorios exhiben un comportamiento turbulento hasta el año '82, del que ya hemos hablado abundantemente, y a partir del '86, en paralelo con la inauguración de las 4 estaciones analizadas, comienzan a experimentar un crecimiento tímido al principio, del orden de los 14 y 25 p.p. para Bo. Norte y el Área de Impacto, respectivamente. El '93 marca un hito en el alza de precios de oferta, superando los 107 y 251 p.p., siempre respecto del año base. A partir de ese momento Bo. Norte mantendrá tasas de crecimiento moderadas, en cambio el territorio bajo examen, adicionará otros 100 p.p., para cerrar el período con 352 puntos porcentuales de ganancia neta.

Es preciso subrayar que, una vez más, la ganancia referida se ubica apenas 6 p.p. por encima de la registrada en el '80 para el área de estudio y 70 p.p. por debajo de aquel valor para Bo. Norte.

III.2.3.1- Distribución territorial de los precios de oferta de los departamentos de 2 ambientes en venta para el área de estudio

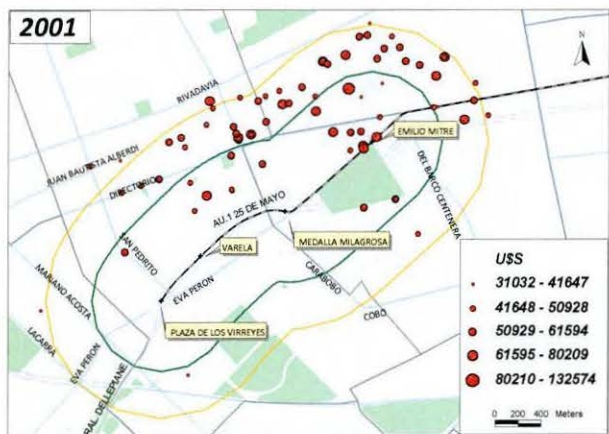
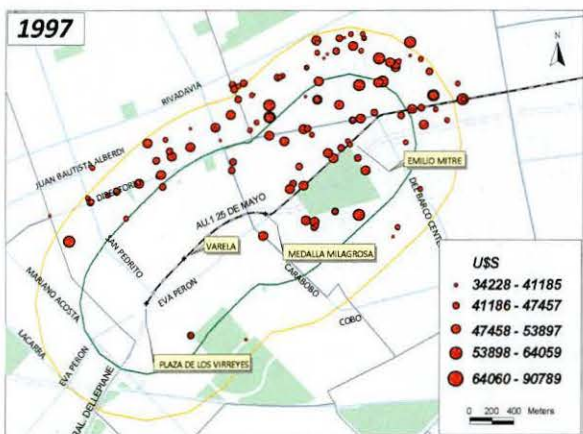
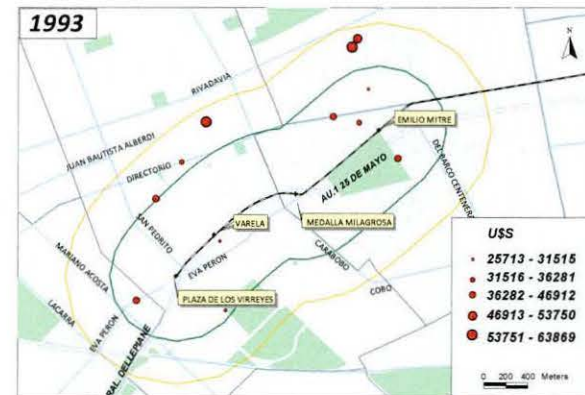
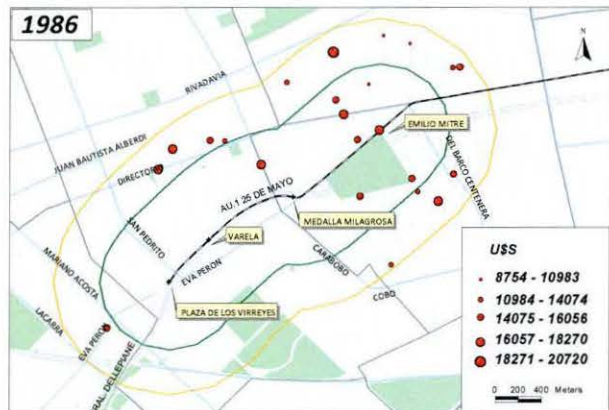
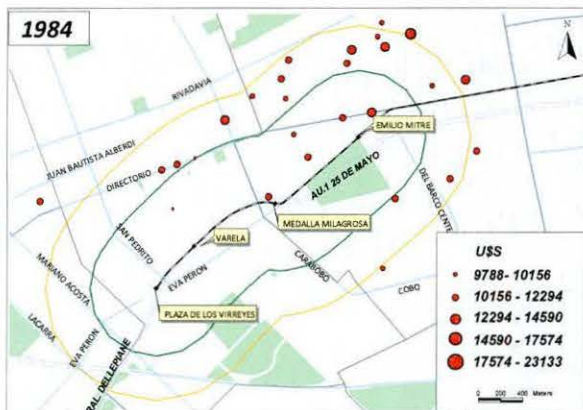
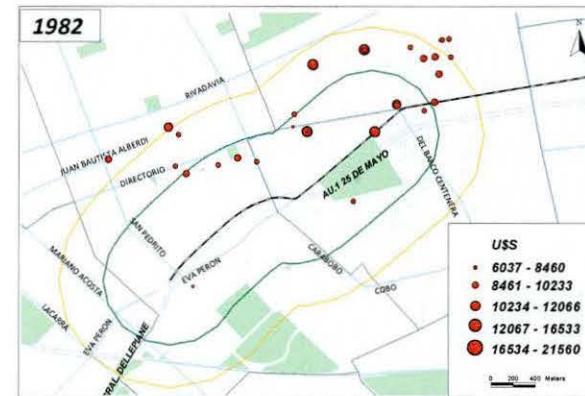
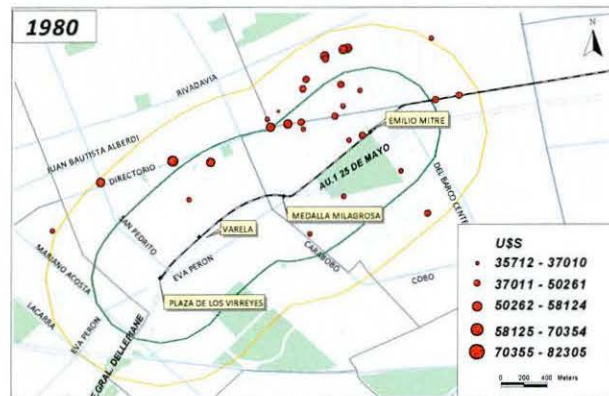
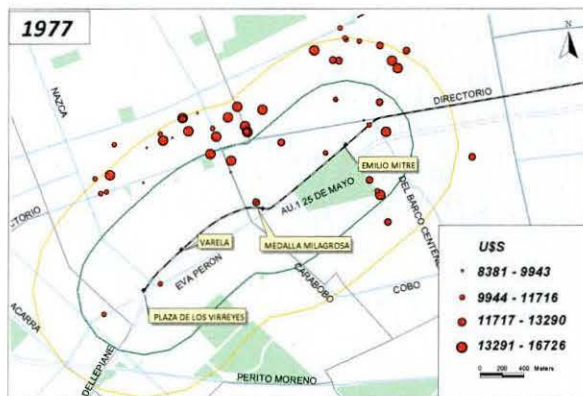
La distribución espacial de los avisos al interior del área de estudio (v. mapa 48), presenta una fuerte similitud con la observada para el segmento de 3 ambientes. Así en cuanto a las permanencias, que se registran a lo largo de la serie histórica considerada, podemos señalar que:

- También aquí se advierte la disposición, del grueso de los casos, siguiendo la figura de triángulo con desarrollo hacia el NE y la preeminencia de la localización dentro de los entornos de las estaciones Mitre y Medalla Milagrosa
- Los ejes preferenciales de ubicación continúan siendo las avenidas Directorio, Juan B. Alberdi, Carabobo y las calles alrededor del Parque Chacabuco, en particular Emilio Mitre y Asamblea.
- Los precios *medios* y *altos*, se sitúan, nuevamente, con predilección por las avenidas Directorio y J. B. Alberdi y los espacios entre ellas y, a partir del '86, alrededor del Parque Chacabuco.
- El año '93 marca un punto de inflexión en cuanto a los montos de las transacciones pues, desde ese momento, los precios máximos de períodos anteriores pasan a ser los nuevos mínimos⁵⁷. Así, un departamento ubicado en E. Mitre y Eva Perón, que costaba entre 16 y 21.000 U\$\$ en el '82, pasa a valer entre 80 y 132.000 U\$\$ en el 2001.

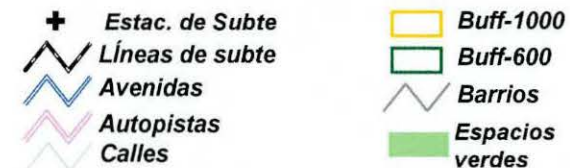
Como novedad, tenemos que:

- El volumen ofrecido resulta, por momentos, sensiblemente inferior al del segmento de 3 ambientes. De hecho, para el período que va del '84 al '93, representa tan sólo la mitad del submercado de unidades antes mencionado.

⁵⁷ Esto es, exceptuando la apreciación ocurrida entre el '77 y el '80.



EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE PRECIOS DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 2 AMB.*
ÁREA DE ESTUDIO
SERIE HISTÓRICA 1977 - 2001
 Mapa n° 48



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta de avisos clasificados georreferenciados y coberturas USIG- GCBA. *[US\$ corrientes.]

III.2.4- Submercado de *casas de 4 y 5 ambientes* ofertados para venta

Para comenzar, debemos señalar que, a partir de aquí, no podremos efectuar análisis comparados del Área de Estudio con otros barrios pues, no disponemos de series de control fuera del segmento de los departamentos de 2 y 3 ambientes, con la única excepción del índice **GZ** (Giménez Zapiola), que emplearemos más adelante. De manera que, por ahora, nuestro examen quedará circunscripto a lo ocurrido dentro del área de impacto de la obra.

El mercado de oferta de viviendas unifamiliares (v. tabla 25), muestra un rumbo parecido al de los departamentos del recorte territorial estudiado (más allá de la diferencia de volumen), con la salvedad de que, al haber evitado, en lo posible, los años de crisis y dejando de lado la fluctuación en los montos promedio del '77-'82, la tendencia es al aumento de precios en forma sostenida hasta el año 2001, en el que se nota un estancamiento en el segmento de 4 ambientes y un retroceso en el de 5 o más.

Tabla 25
PRECIOS DE OFERTA DE LAS CASAS DE 4 Y 5 AMBIENTES
ÁREA DE ESTUDIO. SERIE HISTÓRICA 1977-2001
Dólares corrientes - tipo de cambio libre

Nº amb.	4 Ambientes	>=5 Ambientes
Años		
1977	40,160	44,257
1980	139,522	200,504
1982	44,737	48,878
1984	51,211	67,903
1986	60,589	65,921
1993	150,254	164,063
1997	160,693	196,974
2001	160,455	182,921

Fuente: Elaboración propia en base muestreo de avisos clasificados relevados ad hoc a partir de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del Diario Clarín.

**Los valores presentados son los promedios estimados para la unidad espacial considerada.*

La diferencia entre ambos segmentos de mercado (viviendas de 4 y 5 ambientes), parece restringirse a la proporcionalidad de los valores ofertados, en relación con el tamaño. La misma oscila entre el 10% y el 24%, con la única excepción del año '80 en que la diferencia a favor de las unidades más grandes se eleva al 30%. Fuera de esto, el sesgo se muestra similar para ambos submercados.

Si consideramos la variación interanual en los precios de oferta, (v. tabla 26), se evidencia, nuevamente, el cimbronazo que incluye fuertes subas durante el período '77-'80, que afectan bastante más a las propiedades de 5 o más ambientes

(353%) que a las de 4 (247%). El reajuste posterior ('80-'82), regresa los precios a un nivel parecido, aunque algo más alto, que en el '77.

Tabla 26
VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE OFERTA DE LAS CASAS
DE 4 Y 5 AMBIENTES. A. I. SERIE HISTÓRICA 1977-2001
 [en % a partir de los precios promedio en dólares corrientes]

Nº Amb Años	4 Ambientes	>=5 Ambientes
1980/77	247.4	353.0
19 82/80	-67.9	-75.6
1984/82	14.5	38.9
1986/84	18.3	-2.9
1993/86	148.0	148.9
1997/93	6.9	20.1
2001/1997	-0.1	-7.1

Fuente: Elaboración propia en base a datos tabla 25

Sin embargo, los porcentajes calculados permiten apreciar, a partir del año '84, diferencias significativas en la trayectoria de los precios entre ambos submercados. Así, si bien los precios en dólares continúan aumentando hasta el '97, el segmento correspondiente a las casas más grandes (5 ambientes) exhibe una desaceleración cercana al 3% en el período '84-'86, contemporáneamente al aumento de casi el 20% para el segmento de propiedades de 4 ambientes. Diferencia que se equilibra, en parte, más adelante en el '93-'97 (20.1% de incremento para las unidades de 5 ambientes contra 6.9% de las de 4). Llegando al 2001, la baja en los precios (-7% entre el '97 y el 2001) afecta solamente a las casas de mayor tamaño. De modo que, estamos en condiciones de afirmar que estas últimas manifiestan un mayor grado de volatilidad para todo el período analizado.

Examinando los extremos correspondientes a las etapas *preoperacional* ('77-'86) y *operacional* ('86-2001) -v. tabla 27-, se advierte un encarecimiento de los precios de oferta, cercano al 50%, en ambos segmentos durante primera fase. La etapa *operacional*, por su parte muestra, una vez más, un avance que supera el 177% en el segmento de casas de 5 o más ambientes y que resulta apenas inferior para el segmento restante.

Tabla 27
VALORIZACIÓN PORCENTUAL DE LAS CASAS DE 4 Y 5 AMB. DURANTE LAS ETAPAS
PREOPERACIONAL Y OPERACIONAL ÁREA DE IMPACTO. Período '77-2001.
 [a partir de los precios promedio en dólares corrientes]

Nº Amb Años	4 Ambientes	>=5 Ambientes
77/86	50.9	49.0
2001/86	164.8	177.5

Fuente: elaboración propia en base a datos tabla 25

Volviendo por un momento a la **tabla 26**, se hace de nuevo evidente que, un significativo porcentaje de este incremento, ocurre durante el período '86-'93, es decir, durante los primeros años de operación de las estaciones incorporadas a la línea. Con posterioridad, como vimos más arriba, los aumentos en los precios se vuelven decrecientes hasta revertir la tendencia hacia el franco descenso en el 2001.

Por último, para los índices de precios de oferta, derivados de la serie en dólares corrientes (v. **tabla 28**), que toman como base al año previo al anuncio de la obra ('77), disponemos de la serie de control reconstruida a partir de los índices de precios de oferta para la zona Norte de la ciudad⁵⁸, publicados por la firma Giménez Zapiola:

Tabla 28
ÍNDICES DE VALORIZACIÓN DE LAS CASAS DE 4 Y 5 AMB. (1977-2001).
ZONA NORTE Y ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES MITRE-VIRREYES
(índice de dólares corrientes. Año base 1977=100)

Lugar \ Año	1977	1980	1982	1984	1986	1993	1997	2001
GZ	100.0	286.6	86.2	84.1	105.1	218.5	235.6	238.0
A.I. (4a)	100.0	347.4	111.4	127.5	150.9	374.1	400.1	399.5
A.I. (>=5a)	100.0	453.0	110.4	153.4	149.0	370.7	445.1	413.3

Fuente: elaboración propia en base a encuesta de precios de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del diario Clarín y datos de la Revista Propiedades, Coremberg (2000: 119 y UADE (2009).

La marcha de los índices para los años encuestados, revela una situación simétrica a la observada para los departamentos, con valores récord alcanzados en el '80, en plena etapa de construcción de la infraestructura nueva, que se verifica, sin embargo, para las dos microregiones comparadas. Tampoco resulta novedoso el bajo desempeño que exhibe la zona norte con respecto al área estudiada, pues le tomará hasta el '86 recuperar los valores del inicio de la serie y a partir del '93 los aumentos se distanciarán de los exhibidos por el área de estudio hasta llegar a superar los 200pp de diferencia, en el segmento de 5 ambientes del año '97. Dicho de otra forma, en el área entorno a las estaciones, se manifiesta un aumento sostenido desde el año de comparación (esto es sin tener en cuenta el periodo 80-82, el que, por momentos, presenta de características exponenciales), en especial a partir del '93. Sin embargo,

⁵⁸“ La zona está limitada por las siguientes calles: Libertad- Av Córdoba- Bulnes- Av. Santa Fé- Av. Cabildo- Olazábal (vías FNBM)- Av. Del Libertador (incluye límites y Barrio Parque Palermo Chico)”, en tanto que el índice ha sido confeccionado en base a una canasta fija de 85 departamentos usados, ofrecidos en el mes base y referidos a la zona antes mencionada. (GIMÉNEZ ZAPIOLA -Rev. Propiedades-, Septiembre de 1977:7) Esta área, que incorpora parte de los barrios de Retiro, Recoleta, Palermo –incluye Bo. Norte y Bo. Parque, Palermo Chico-, Colegiales y Belgrano, incluye 3 de las 4 nuevas estaciones agregadas a la Línea D durante los '90 principalmente, aunque, claro está que su efecto, de existir, no podría medirse adecuadamente por medio del índice GZ, ya que resultaría diluido o tal vez incrementado al promediarse su cotización con las de áreas distantes y en algunos casos muy exclusivas que no guardan ninguna relación con el fenómeno estudiado.

si traemos el período omitido, veremos que a pesar del significativo aumento en los precios de oferta, los valores no llegan a igualar el máximo alcanzado en el '80, para el segmento de casas de 5 o más ambientes, por ejemplo.

III.2.4.1 - Distribución territorial de los precios de oferta de las casas de 4 y 5 ambientes dentro del área de estudio (venta)

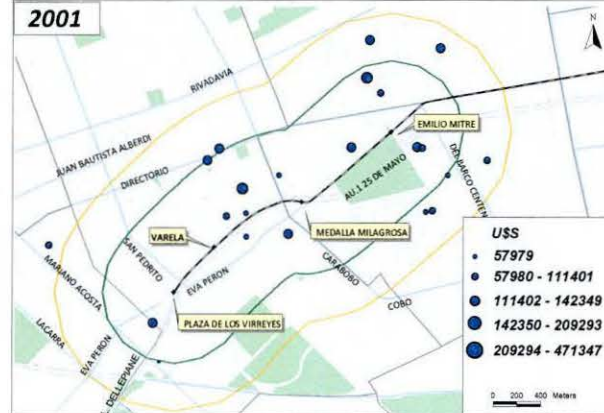
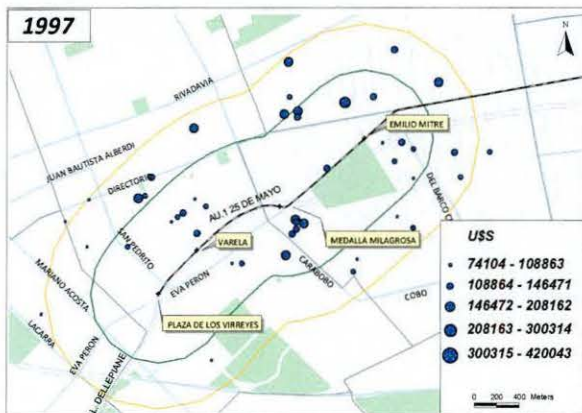
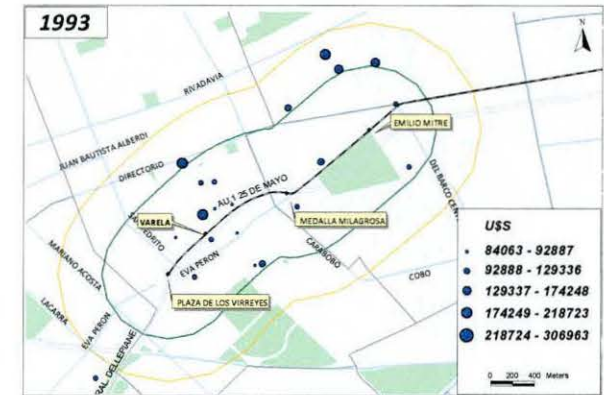
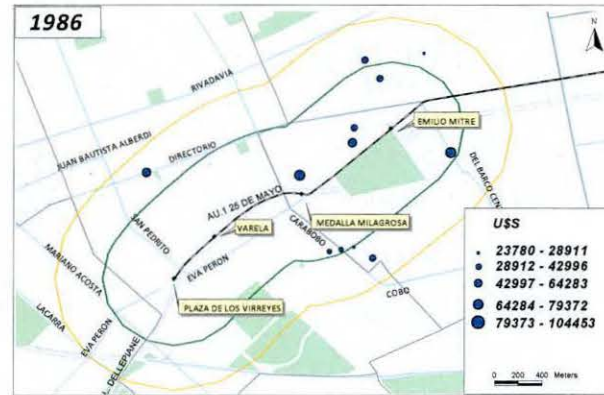
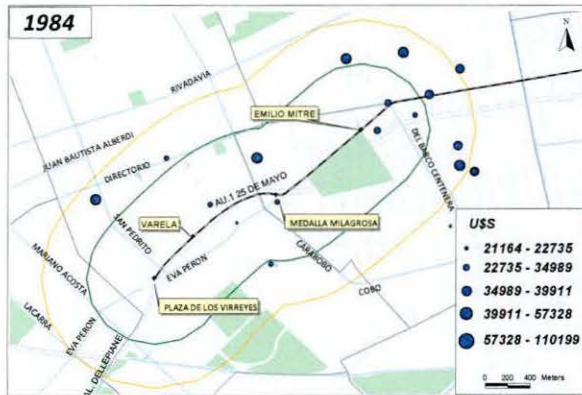
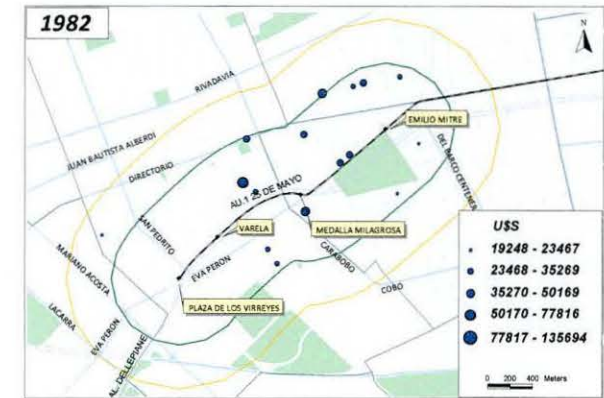
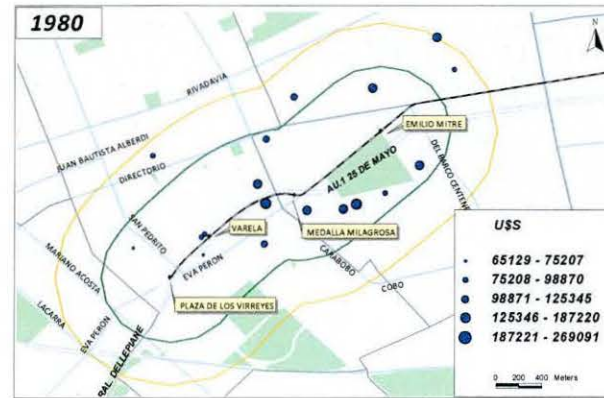
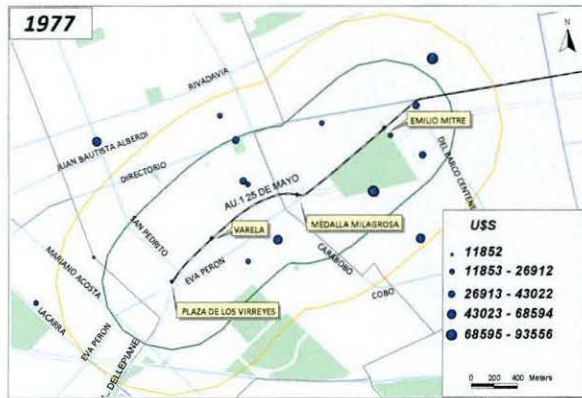
En principio, como observación general, advertimos una diferencia respecto a los submercados analizados previamente (departamentos): los ejes definidos por las Av. Juan B. Alberdi, Directorio así como las calles que circunvalan espacios verdes, como Plaza de la Misericordia y Parque Chacabuco, dejan de ser lugares preferenciales de localización de ofertas para estos segmentos. (v. mapas 49 y 50), La baja probabilidad de ocurrencia de estos tipos de edificaciones en aquellos entornos, se explicaría desde la más estricta lógica del mercado, que reserva los espacios mencionados para el desarrollo de edificación en altura, procurando su mejor aprovechamiento y rentabilidad.

La oferta de inmuebles, por otro lado, aparece para algunos años y segmentos, concentrada espacialmente dentro del mismo triángulo que definimos para la localización de la oferta de los departamentos (ej. años '82, '84, '86 dentro del submercado de 5 ambientes, y años '82, '86 para el segmento de 4). Para los restantes años y submercados, la oferta se distribuye con mayor uniformidad alcanzando al territorio entorno a las estaciones Varela y Virreyes, en especial a partir del '93.

En cuanto a la estructura espacial de precios propiamente dicha, para el **segmento de 5 ambientes**, los *precios altos* y *medio altos*, se sitúan mayormente en el mentado sector NE del área de impacto. Sólo a partir del '93 podemos apreciar una mayor dispersión de los mismos hacia el O e incluso hacia el Sur (ej. en el '97 se registran casos sobre la Av. Asamblea, entre el Parque Chacabuco y la Av. Carabobo). Los *precios bajos* y *medio bajos* quedan, nuevamente, acotados sobre todo al entorno de las estaciones Varela y Virreyes.

El submercado de **casas de 4 ambientes**, presenta bastante similitud con el anterior, con la particularidad que, los *precios altos* y *medio altos* encuestados durante el controvertido año '80, se localizan con predilección por el Sur de la estación Medalla Milagrosa, a lo largo de las calles próximas al Parque Chacabuco, esto es: Santander, Pumacahua, Hortiguera, y Lautaro en intersección con la línea. Se repite, asimismo, la isla de *precios altos* y *medio altos* del '97 localizados entre el Parque Chacabuco y la Av. Carabobo.

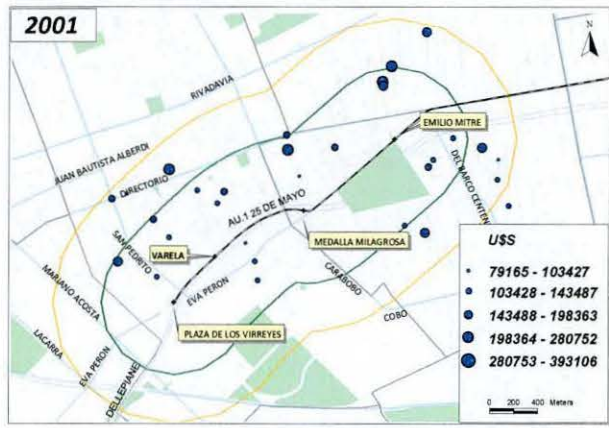
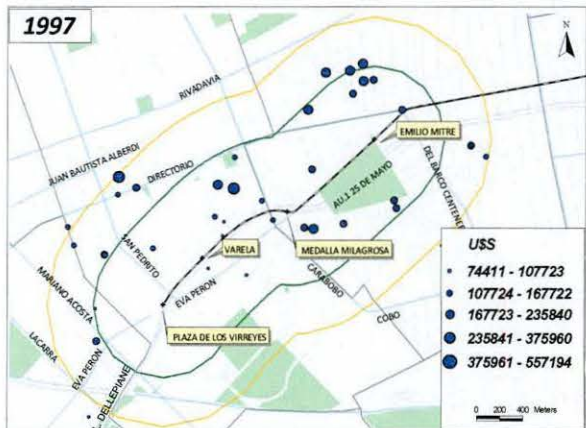
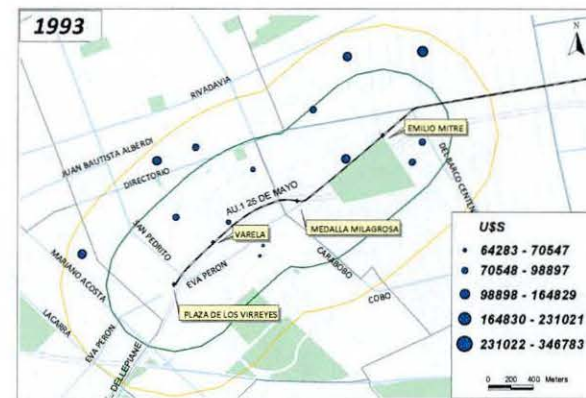
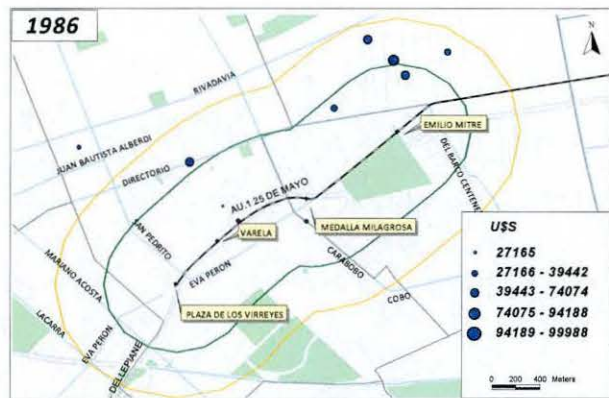
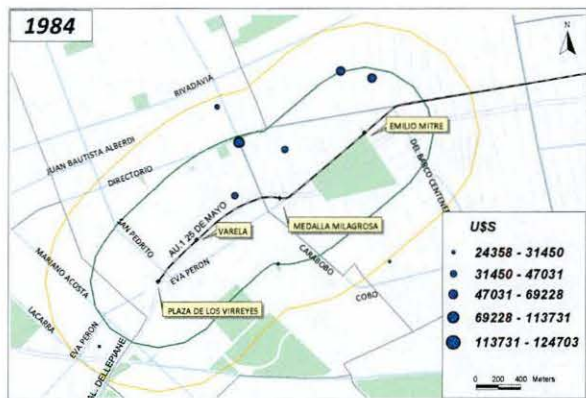
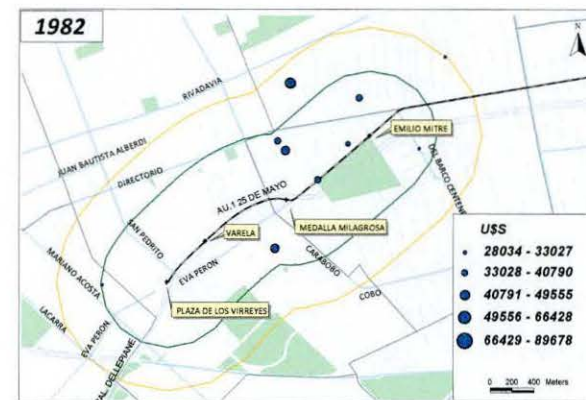
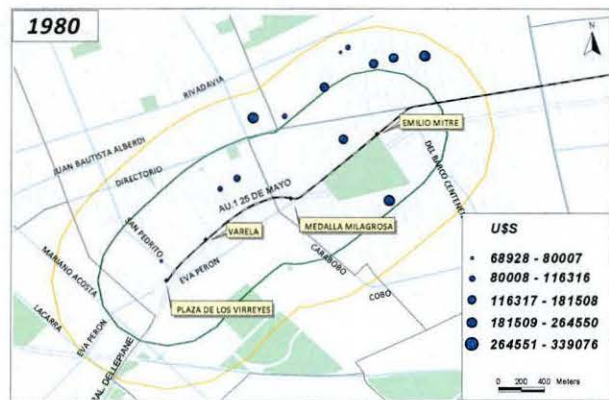
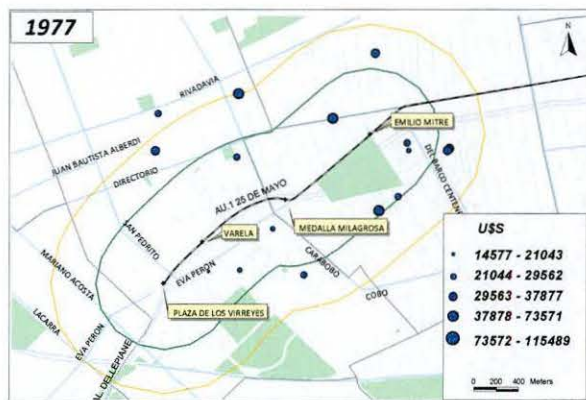
Como ejemplo de valorización positiva, nótese que una propiedad de 4 ambientes que en el año '82 valía U\$S 136.000, sobre la calle Baldomero Fernández Moreno al 2200 (altura del barrio Varela Norte), para el año 2001 había trepado hasta U\$S 472.000.



**EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE
PRECIOS DE OFERTA DE CASAS DE 4 AMB.*
ÁREA DE ESTUDIO
SERIE HISTÓRICA 1977 - 2001
Mapa N° 49**

- Estac. de Subte
- Líneas de subte
- Avenidas
- Autopistas
- Calles
- Buff-1000
- Buff-600
- Barrios
- Espacios verdes

Fuente: Elaboración propia en base a en base a encuesta de avisos clasificados georreferenciados y coberturas USIG- GCBA. * [US\$ corrientes]



EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE PRECIOS DE OFERTA DE CASAS DE 5 AMB.*
ÁREA DE ESTUDIO
SERIE HISTÓRICA 1977 - 2001
 Mapa N° 50

- Estac. de Subte
- Líneas de subte
- Avenidas
- Autopistas
- Calles
- Buff-1000
- Buff-600
- Barrios
- Espacios verdes

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta de avisos clasificados georreferenciados y coberturas USIG- GCBA. *[U\$S corrientes]

III.2.5- Submercado de *phs, tipo casa y dúplex* ofertados para venta

Los segmentos residenciales que analizaremos a continuación, representan una minoría en cuanto al volumen ofertado. Su relevancia estriba, sin embargo, en la distribución espacial de las unidades encuestadas, a la que nos referiremos más adelante, así como a los mercados a los que se dirigen. De allí la necesidad de ocuparnos de aquellos.

Tanto los dúplex como los PH y los Tipo casa (TC), representan tipologías particulares de vivienda multifamiliar, ya que son suertes de híbridos entre las casas y los departamentos. Las dos últimas, caracterizadas por ser unidades destinadas a segmentos de ingresos medios y medio bajos ya que, si bien suelen contar con la presencia de patios y/o terrazas, lo cual les da el atractivo de las casas, sólo son dueñas del lote en copropiedad y adolecen de problemas de habitabilidad derivados de la distribución de ambientes, tales como las servidumbres de paso y los accesos obligados entre espacios cubiertos y descubiertos. Los dúplex y tríplex, en cambio, son viviendas construidas en varios niveles, que comparten el lote y se desarrollan bajo un mismo techo, separadas, generalmente, por una medianera, pero poseen instalaciones y accesos totalmente independientes, y sobre todo apuntan a un mercado de ingresos medio altos o altos.

Ahora bien, como dijimos al principio, y debido a la escasez de la muestra, para el tratamiento de los precios promedio, hemos seleccionado el segmento de los TC de 3 ambientes y de los PHs de 4. Aún así, las conclusiones deben tomarse con cautela porque, no siempre el número de casos obtenido resultó estadísticamente relevante⁵⁹.

Tabla 29
PRECIOS DE OFERTA DE LOS PH Y TIPO CASA
A. I. SERIE HISTÓRICA 1977-2001*
 (Dólares corrientes, tipo de cambio libre)

Años	Nº Amb	TC 3A	PH 4A
1977		19,630	27,584
1980		60,321	120,528
1982		15,540	20,340
1984		15,112	26,026
1986		22,112	26,562
1993		63,341	117,400
1997		68,020	107,561
2001		63,618	107,131

Fuente: Elaboración propia en base muestreo de avisos clasificados relevados ad hoc a partir de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del Diario Clarín.

*Los valores presentados son los promedios estimados para la unidad espacial considerada.

⁵⁹ Por este motivo es que no se incluyeron los *dúplex* en el análisis estadístico comparativo inicial, ya que al discriminarlos por segmento correspondiente a la cantidad de ambientes, resultó en un muy pobre número de casos.

Lo primero que se advierte al examinar los precios de oferta (v. tabla 29), es que, los TC de 3 ambientes, son más baratos que los PHs de 4, y que esta diferencia, posiblemente, va más allá de una simple cuestión de tamaño, sobre todo porque a partir del '93, la misma se estira prácticamente al doble. Esto puede obedecer al hecho de que el mercado de PHs es un poco más heterogéneo que el de los TC, al menos para el período estudiado. En efecto, hemos notado que ya, desde los primeros años de la década del '90, comienzan a aparecer algunas unidades recicladas y refuncionalizadas.

No obstante, resulta interesante constatar que, dentro de estos segmentos de mercado, que son de naturaleza distinta a los que vinimos estudiando hasta ahora tanto desde el punto de vista constructivo como del mercado al que se dirigen, también se verifican las oscilaciones que acompañan a los distintos momentos macroeconómicos por los que atraviesa nuestro país.

Tabla 30
VALORIZACIÓN INTERANUAL DE LOS PH Y TIPO CASA
A. I. SERIE HISTORICA 1977-2001
 [en % a partir de los precios promedio en dólares corrientes]

N° Amb Años	TC 3a	PH 4a
1980/77	207.3	336.9
1982/80	-74.2	-83.1
1984/82	-2.8	28.0
1986/84	46.3	2.1
1993/86	186.5	342.0
1997/93	7.4	-8.4
2001/1997	-6.5	-0.4

Fuente: Elaboración propia en base a datos tabla 29

Así, observando la evolución de los porcentajes de valorización interanual (v. tabla 30), volvemos a notar el formidable incremento en los precios ocurrido entre el '77 y el '80 (207% para los TC y 337% para los PH) y el derrumbe inmediatamente posterior (período '80-'82) con el retorno de los precios a una cierta normalidad, que afecta a ambos submercados. Lo mismo que el alza experimentada entre el '86 y el '93, que resulta ser casi el doble para los PH (342%) que para los TC (186.5%), si bien la suba para estos últimos arranca ya en el período '84-'86 (46%).

Agrupando ahora, los intervalos de tiempo, de modo de indagar lo ocurrido por etapas, **preoperacional('77-'86)** y **operacional (v. tabla 31)**, se nota,

para la primera, una ganancia cercana al 13% sólo para el segmento de los TC, mientras que los PH retroceden un 4% aproximadamente. Ya durante la etapa *operacional* ('86-2001), ambos segmentos experimentan alzas significativas, aunque un bastante inferiores para el submercado de TC (188%), que para el de PHs (303%).

Tabla 31
VALORIZACIÓN PORCENTUAL DE LOS PH Y TIPO CASA DURANTE LAS ETAPAS
PREOPERACIONAL Y OPERACIONAL ÁREA DE IMPACTO. Período '77-2001.

N° Amb.	TC 3a	PH 4a
Años		
77 / 86	12.6	-3.7
2001/86	187.7	303.3

Fuente: elaboración propia en base a datos tabla 29

Examinando, por fin, el comportamiento de los índices para ambos segmentos dentro del Área de Estudio, en comparación con el índice **GZ**, que representa, como dijimos, a la zona norte de la CABA (v. tabla 32), advertimos que trayectoria desde el año base ('77), continúa siendo análoga a la observada para los otros submercados analizados con anterioridad (casas y departamentos). En efecto, tenemos el incremento generalizado y contundente del '80, seguido de una merma que en este caso, sin embargo, se prolongará hasta el año '86. Hasta entonces, los valores tanto en zona norte como en el Área de Impacto, se ubicarán por debajo de los del inicio del período. A partir del '93, las subas adquieren mucho mayor relevancia, en especial para el área entorno a las estaciones estudiadas (mayor al 220p.p. para las TC y superior al 325p.p. para los PHs). La zona norte, por su parte, también aumenta, pero menos, esto es alrededor de 120 p.p., respecto del año base.

A esta altura, podemos afirmar que la mayor volatilidad evidenciada por el segmento de PH de 4 ambientes, podría deberse, en parte, a que la base estadística disponible contiene menos casos que la obtenida para el submercado de TC de 3 ambientes. Aun así la tendencia, que es en definitiva lo que nos interesa dilucidar, resulta ser equiparable para ambos casos.

De nuevo, nos toca llamar la atención sobre el hecho de que, los picos de precios alcanzados tanto para la zona Norte como para el segmento de los PH de 4 ambientes del área de estudio, a lo largo de la serie de tiempo analizada, se ubican por debajo de los máximos correspondientes al año '80.

Tabla 32
ÍNDICES DE VALORIZACIÓN DE LOS PH (4a) Y TIPO CASA (3a).
ZONA NORTE Y ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES MITRE-VIRREYES
Serie 1977 – 2001 (índice de dólares corrientes. Año base 1977=100)

Año	1977	1980	1982	1984	1986	1993	1997	2001
Lugar								
GZ	100.0	286.6	86.2	84.1	105.1	218.5	235.6	238.0
A.I. (TC 3a)	100.0	307.3	79.2	77.0	112.6	322.7	346.5	324.1
A.I. (PH 4a)	100.0	436.9	73.7	94.4	96.3	425.6	389.9	388.4

Fuente: elaboración propia en base a encuesta de precios de la sección de Avisos Clasificados y Destacados del diario Clarín y datos de la Revista Propiedades (GZ, 1977-1986), COREMBERG (2000: 119) y UADE (2009)

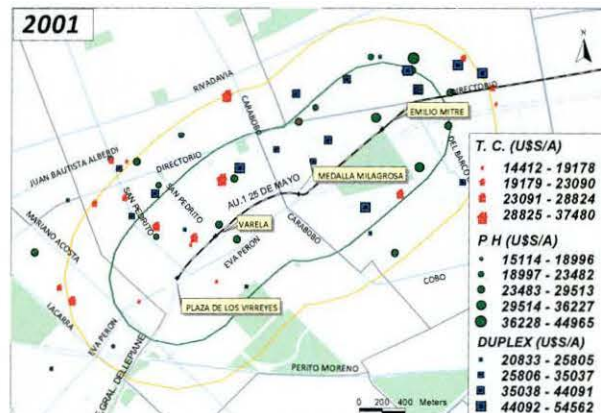
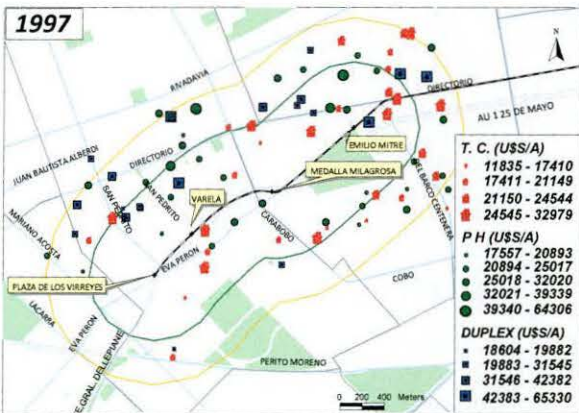
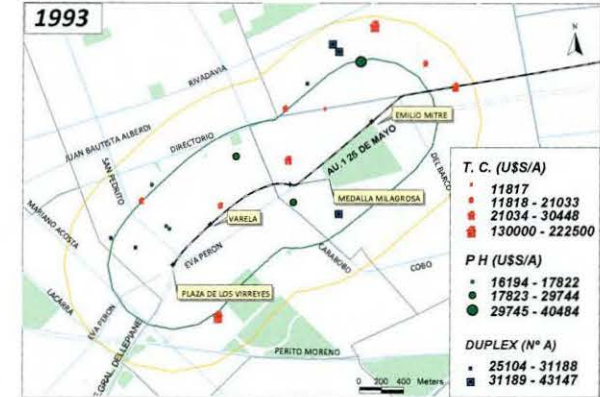
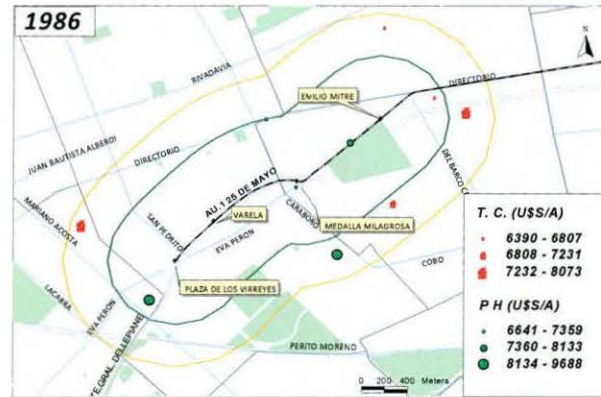
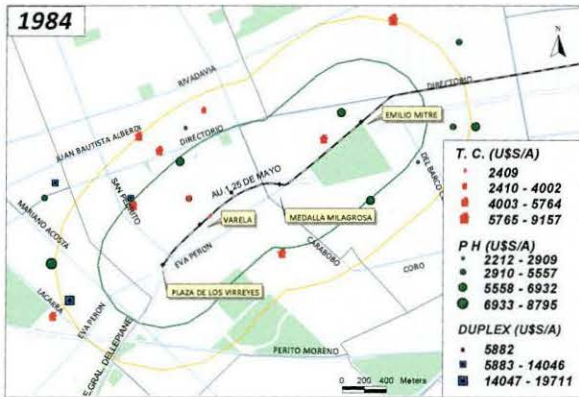
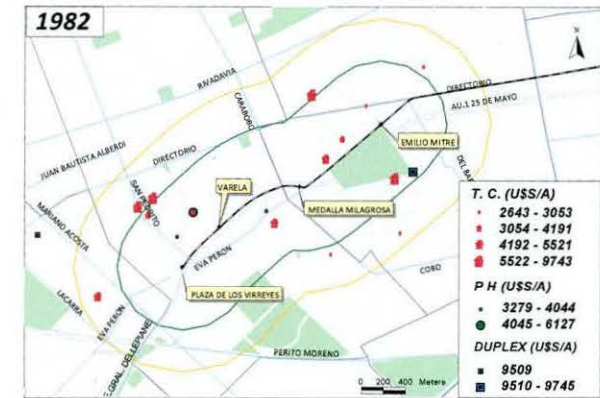
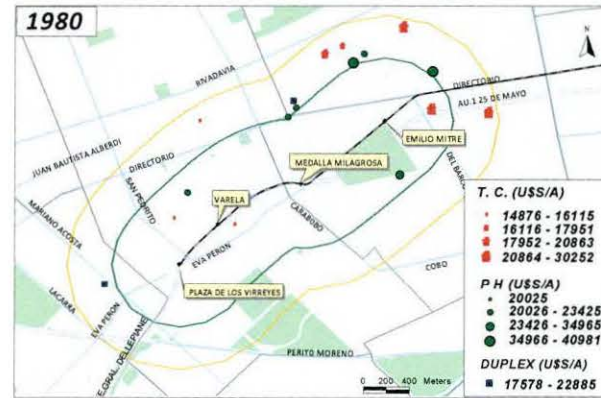
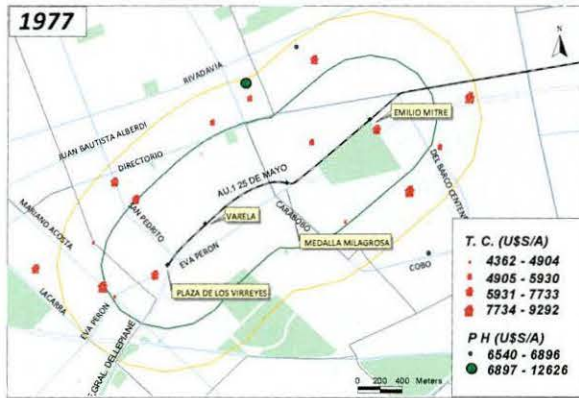
III.2.5.1- Distribución territorial de los precios de oferta de los ph, tipo casa y dúplex dentro del área de estudio (venta)

Este es un punto que adquiere singular importancia por cuanto los segmentos investigados, en particular las **TC** y **PHs**, presentan la distribución espacial más homogénea de todos los submercados investigados, llegando hasta los entornos de las estaciones Varela y Virreyes, así como a la porción sur del área de estudio, espacios escasamente representados por otras tipologías. De este modo permiten completar el panorama brindado por la oferta de casas de 4 y 5 ambientes dentro del sector SO, pues en el caso de los PHs y en especial de las TC el target, como dijimos, es otro.

Aquí también vale la observación general que hiciéramos al referirnos a las casas, con respecto al desplazamiento en la localización de ofertas de los ejes definidos por las avenidas principales y de las calles circundantes a plazas y parques tradicionales de la zona (v. mapa 51). La lógica subyacente a tal comportamiento sería la misma que expusimos con anterioridad pues, tanto los dúplex como los TC y PHs, son construcciones de baja altura y por consiguiente menos apropiados para asegurar las rentabilidades adecuadas a tales entornos.

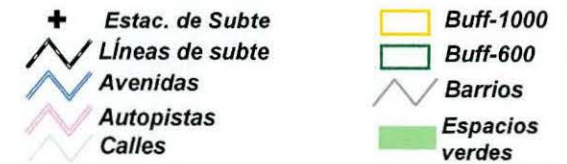
Ahora bien, para mostrar la estructura espacial del mercado de ofertas elegimos como indicador, a diferencia de lo actuado con anterioridad, la relación entre *precio homologado en dólares* y el *nº de ambientes*, lo cual nos permitirá incorporar a todos los individuos relevados en la muestra, sin necesidad de restringirnos a los **PHs de 4 ambientes** o a los **TC de 3⁶⁰**, tal como lo hicimos para el estudio de los precios promedio.

⁶⁰ Esta decisión, motivada por la escasez de la muestra para estos segmentos, oculta una distorsión producida por el hecho, ya mencionado, de que el m² de una propiedad más chica resulta comparativamente más caro que el de una de mayor superficie, siempre dentro del mismo submercado.



EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE LA RELACION PRECIO* / N° AMB. DE LOS PHs, TIPO CASA Y DUPLEX EN EL ÁREA DE ESTUDIO SERIE HISTÓRICA 1977 - 2001

Mapa N° 51



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta de avisos clasificados georreferenciados y coberturas USIG- GCBA.* [U\$S corrientes]

Como resultado, los valores del indicador propuesto evidencian que, los mismos son altos cuando ocupan los espacios circundantes a las estaciones que se encuentran más al O (Varela y Virreyes). Esto ocurre, sobre todo, con los TC a lo largo de gran parte de la serie temporal estudiada (mapa 51, años '77, '82, '84, '97). Es decir, que la tipología más barata, alcanza sus mayores precios (en relación siempre al n° de ambientes) en ese lugar. Los PHs que se localizan en las vecindades antes mencionadas, en cambio, son los de menor precio relativo para casi todos los años encuestados.

Los **dúplex** son prácticamente inexistentes al inicio del período estudiado. A partir del '82-'84 comienzan a aparecer, tímidamente, aunque con precios máximos que duplican los alcanzados por las otras dos tipologías y, curiosamente, en el entorno de las estaciones Varela y Plaza de los Virreyes, más precisamente a metros del cruce de las entonces flamantes AU Perito Moreno y la AU 25 de Mayo. A partir del '93 y muy especialmente en el '97 y 2001, en medio de la valorización generalizada de todos los segmentos, explota la cantidad de dúplex ofertada, así como la de los otros tipos analizados,. Lo nuevo (o no tanto), es que ahora ocupan, preferentemente, el sector norte de todas las estaciones relevadas con valores que se emparejan un poco con el de los PH.

III. 3- POSIBLES CAUSAS DE LAS OSCILACIONES EN LOS PRECIOS. LAS EXPLICACIONES SUBYACENTES

El estudio de la evolución histórica de los precios promedio de los inmuebles revela algunas cuestiones interesantes:

Para comenzar, en lo referente al *área de impacto en su conjunto*, se ha probado, mediante el exhaustivo análisis de todos los segmentos de mercado considerados relevantes, la existencia de un aumento en el valor real de la propiedad, sobre todo a partir del inicio de la *etapa operativa* (desde el año '86), o al menos de recuperación de gran parte de su valor si tomamos como punto de partida el año '77, en un contexto de acompañamiento, dentro de los espacios que definimos como área de control.

En segundo término, se observa, de acuerdo con el economista argentino *BILDER* (1996), una fuerte correlación positiva entre la evolución de los precios de las propiedades y los ciclos macroeconómicos, verificables por aumentos generalizados de aquellos durante las fases expansivas (con picos en '86 y '91 en simultaneidad con el lanzamiento del Plan Austral y del Plan Cavallo, respectivamente) y disminuciones en coincidencia con las depresivas (como la hiperinflación del '89 y el 'efecto tequila' del '95).

Ahora bien, continuando con esta línea de razonamiento, podemos, por fin, sugerir una explicación a cerca de la impactante oscilación de precios observada entre el '77 y el '82, que atraviesa no solamente todos los submercados analizados, sino también espacios distintos, como lo son el área de impacto de la obra y aquellos referidos como de 'control' de la encuesta propia. ¿Por qué sostuvimos que, en principio, los mismos no tendrían relación con el subte? Y en ese caso ¿qué acontecimientos o medidas económicas y qué comportamientos sociales en respuesta, podrían dar cuenta de lo observado en los precios de los inmuebles? Y más importante aún, ¿qué significado tienen para nuestra investigación?

En primer lugar, hacia fines de 1978, el ministro de economía Martínez de Hoz, establece la 'pauta cambiaria' conocida como 'la tablita', mediante la cual se garantizaba el precio futuro de la divisa norteamericana. (CAVAROZZI, 2004: 117). Esto producía una ilusoria valorización del peso frente al dólar. Ante un mercado, el inmobiliario, que siempre se manejó en dólares, el dólar barato motorizaba el aumento de los precios. Como resultado, era normal que las propiedades, sufrieran sustanciales aumentos de precios basados en el argumento de la 'tasa de inflación futura' (GIMÉNEZ ZAPIOLA Rev. Propiedades, Junio de 1977: 5). Ajustes estos, de tal magnitud, que le ganaban, inclusive, al dólar.

En segundo lugar hay que recordar que, a mediados de 1977, la conducción económica del autodenominado "Proceso de Reorganización Nacional", pone en marcha la denominada 'reforma financiera', consistente en la liberación de las tasas de interés manteniendo al "...Estado [como] garante de los depósitos, tomados a tasa libre por las entidades privadas:" (CAVAROZZI, 2004: 116). Combinación explosiva, si las hay, ya que "...la garantía estatal va normalmente asociada a la vigencia de una tasa de interés única fijada por la autoridad monetaria. De lo contrario (...) se [ubica al] sistema financiero (...) en el peor de los mundos posibles." (GIMÉNEZ ZAPIOLA- REV. PROPIEDADES, Mayo 1980:7) En consecuencia, cuando a principios de 1980 se produce la liquidación del BIR, Banco de Intercambio Regional, esta cláusula no se aplicó, ya que había sido derogada varios meses antes, sin que el público se diese por enterado. Hecho que desencadena una corrida financiera sin precedentes, y, acto seguido, la moneda se devalúa un 30%, para volver a devaluarse durante los primeros meses del año siguiente. (CAVAROZZI, *op.cit*; GIMÉNEZ ZAPIOLA - REV. PROPIEDADES, *op. Cit.*),

Estos sucesos combinados (el lento deslizamiento de los valores de las propiedades en dólares motivados por un 'dólar barato', aunque sin una demanda efectiva mientras fuese más negocio 'jugar' en la plaza financiera, más la inseguridad que ofrecían los depósitos bancarios luego del 'incidente' con el BIR), habrían generado, en una sociedad acostumbrada a convivir con las expectativas inflacionarias, el elevado pico en los precios registrado en el '80, pues una parte de los fondos que abandonaban el circuito financiero, se volcarían masivamente a la

adquisición de inmuebles, ocasionando el súbito y pronunciado incremento. Pasado el tembladeral, y con la perspectiva de retorno a la democracia, luego de fijado calendario electoral en el '82, es que los precios podrían retornar a cauces más normales. ✓

Las palabras del historiador L. A. Romero, resultan más que elocuentes para definir los comportamientos sociales de aquella época: “La inflación desatada (...), estaba institucionalizada, y todos los actores habían incorporado a sus prácticas el supuesto de la incertidumbre y la especulación, incluso para defender modestos ingresos”(ROMERO, 2005: 254).

La implicancia de estos hechos para nuestra investigación resulta crucial, puesto que dada la altísima sensibilidad demostrada por los precios a la marcha de la economía domestica, verificable no sólo dentro de los límites del recorte territorial analizado, sino en espacios distantes y diversos como el Bo. Norte, que no recibe impacto alguno debido al subte, queda un delgado margen que puede ser atribuible a la nueva infraestructura, entre otros factores locacionales. } △

× También hemos notado, complementariamente a lo señalado por *BILDER* (*op. Cit.*), acerca de la congruencia entre los ciclos macroeconómicos e inmobiliarios⁶¹, que la magnitud de estas variaciones no es idéntica para las distintas áreas de la ciudad. En efecto, mientras que Lugano (v. por ej. segmento de departamentos de 3 ambientes) supera ampliamente el crecimiento promedio en los periodos de auge, solo para caer ostentosamente en la fases declinantes (v. tabla 18), Ba. Norte presenta un comportamiento mucho más regular, lo cual está marcando una evolución dispar vinculada, posiblemente, al diferente grado de vulnerabilidad de dichos espacios. Este elemento podría considerarse como un indicador adicional en la evaluación de los efectos externos de la extensión del subte. Así, por ejemplo podría juzgarse como un signo positivo el pasaje de una situación de alto nivel de fluctuación a otra más estable, aunque no se verifique paralelamente un aumento significativo en los precios. } △

Otro tanto puede decirse sobre el barrio de Caballito, que constituye el área más edificada, detrás de la zona Centro y Barrio Norte, presenta un comportamiento intermedio, mostrando una mayor volatilidad de precios en el segmento de departamentos de 2 ambientes. En verdad, dentro de este submercado en particular, se ha registrado variabilidad de precios inclusive para Barrio Norte. La explicación, podría residir en el hecho de que estas unidades, más asequibles para segmentos de clase media, podrían haber funcionado como refugios de inversión previendo, además, la obtención de una renta por alquiler.

⁶¹ Desde luego, que los movimientos de ‘prosperidad y depresión’ de nuestra economía, no son ajenos de lo que ocurre en simultáneo con otras economías, sobre todo a partir de década del '90, signada por la apertura y globalización. De hecho, la comprobación ha sido efectuada, por el autor, respecto del ‘efecto tequila’ con datos de la Uade. (*Bilder*, 1996: 96).

No obstante, por lo general y en todos los otros submercados analizados, el Barrio Norte, o la zona norte (para el índice GZ), constituye un buen indicador, porque, si bien no permanece ajeno a los vaivenes de la economía, resulta menos afectado que el resto. ✓

En suma, en el contexto de las grandes transformaciones y de los sucesivos períodos de crisis por los que atraviesa la sociedad argentina del último cuarto del siglo XX y dada la extrema sensibilidad exhibida por el mercado inmobiliario local a las variaciones macroeconómicas, cabe preguntarnos por los otros condicionantes de las variaciones observadas. Por eso, completaremos nuestra investigación con el estudio de las modificaciones introducidas por el Código de Planeamiento Urbano. ✓

IV. OTROS CONDICIONANTES DEL IMPACTO EN EL PRECIO

IV.1 - LA INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN URBANA

Algunas de las transformaciones o permanencias advertidas a lo largo de la presente investigación podrían deberse a cambios, o ausencia de los mismos, en la regulación de usos y volúmenes edificatorios permitidos por el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad, particularmente en cuanto a la evolución del factor de ocupación del suelo y principalmente del factor de ocupación total (FOS y FOT respectivamente, que serán definidos a continuación) a través de las sucesivas modificaciones al Código experimentadas durante el período analizado y su implicancia dentro del área de estudio

Para averiguarlo, en primer lugar repasaremos escuetamente la trascendencia que han tenido los códigos de planeamiento en el ordenamiento del crecimiento urbano de la Ciudad de Buenos Aires para luego, estudiar lo ocurrido durante las décadas del '80 y '90, a través de los códigos del '77, 2000 y la actualización del '96, en el área de impacto específicamente. La idea es comparar la zonificación de usos del suelo en los tres momentos propuestos, para lo que contamos con la documentación respectiva, poniendo el acento en los valores de FOT permitidos para cada distrito y estableciendo algún indicador que nos permita medir, de alguna forma, el grado de "restrictividad" a la actividad constructiva de las sucesivas legislaciones, de modo de comprobar si se nota un aumento, mantenimiento o disminución de la misma en nuestra área de interés que nos sirva para explicar el comportamiento observado en la evolución de los precios de los inmuebles (*REARTE*, s/f).

IV.1.1 - La normativa urbanística de las últimas décadas

El **código de planeamiento** representa la forma de instrumentación o 'expresión legal' de los lineamientos generales contenidos en un **plan urbano**⁶². Se puede decir que los códigos fijan las normas generales sobre usos y ocupación del suelo, determinando tanto el tipo de actividades permitidas en distintos sectores de la ciudad, a los que denomina 'distritos', como las densidades edilicias máximas admitidas para cada uno de ellos. Esto último se establece *principalmente* a partir de un coeficiente denominado **FOT** o *factor de ocupación total* cuyo valor multiplicado

⁶² que establece la 'estructura urbana general' e identifica '...proyectos para obras activas...', (*Suarez, 1994: 48*)

por la superficie total de la parcela da como resultado la superficie total máxima edificable, de la que debe deducirse la correspondiente al *factor de ocupación del suelo FOS*⁶³, los retiros de frente y fondo y las alturas máximas. (Suárez, 1994: cap. 2 y *PLANO MUNICIPAL*, 2006)

Los valores de FOT que, como expresáramos, regulan las intensidades de ocupación del suelo máximas permitidas para cada distrito, han sufrido una evolución a través del tiempo. Dentro del horizonte temporal propuesto para nuestra investigación tenemos que, en el inicio del período analizado, la ciudad de Buenos Aires comienza a regirse por el **Código de Planeamiento Urbano** sancionado en **1977**, que introduce por vez primera el concepto de FOT⁶⁴ estableciéndolo en un nivel promedio bajo de 1.5, siendo de 2 para los distritos residenciales de alta densidad y 1 para los de densidad media y baja. Decimos que se trata de un nivel bajo, puesto que los valores permitidos para el **Código de Edificación**, que estuvo vigente durante treinta y cuatro años entre 1944 y 1977 y que resulta responsable de gran parte de la ‘morfología edilicia’ de la ciudad, se calcula que rondaba alrededor de 5 en promedio, con máximos y mínimos de 7.2 y 2.1 respectivamente⁶⁵. En verdad estos valores adolecían del defecto contrario, pues resultaban tan elevados que en la práctica la decisión sobre los volúmenes edificables quedaba en manos del mercado. (SUÁREZ, 1994; AMARILLA, 2007)

El FOT no es lo único que regula el Código de Planeamiento, sino también los usos autorizados a través de una caracterización de distritos que pueden ser básicamente residenciales u otros que podríamos englobar como ‘usos generales’ (comerciales, de equipamiento, industriales, urbanización parque, etc.) especificando las mezclas permitidas de actividades. En este sentido resulta imbuido del carácter funcionalista del **Plan Director del ‘62** al cual corresponde, a pesar del hiato temporal entre ambos. Consecuencia de ello es el ‘*zoning*’ buscando diferenciar áreas especializadas dentro de la ciudad y superar lo que se consideraba como excesivo ‘*mixing*’ permitido por el Código de Edificación del ‘44 que derivaba en la aparición de “...zonas uniformemente mixtas con la consiguiente reducción de la calidad ambiental..”(SUÁREZ, 1994: 74). Es por ello que, complementariamente, se adoptó una minuciosa *clasificación de industrias y depósitos* según los grados de molestias que pudiesen ocasionar a su entorno para definir su emplazamiento óptimo, lo que en la práctica llevó al confinamiento de los usos industriales y de equipamiento, incompatibles con la vivienda, a la zona Sur de la ciudad, ignorando los sectores residenciales que ya existían en el área. ..”(SUAREZ, 1994: cap. 3).

Asimismo este Código proponía la aplicación de un índice de **FOT diferencial** en las *áreas centrales*, esto es menor para vivienda que para otros usos,

⁶³ Definido como el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación.

⁶⁴ Para ser precisos la introducción del concepto en sentido estricto, corresponde a la Propuesta de Código de Planeamiento elaborada entre 1971 y 1973 que sirvió de inspiración, aunque con significativas modificaciones, para el Código finalmente sancionado en el ‘77.

⁶⁵ En verdad en el Código de Edificación no se explicitaban valores de FOT dado que “...los volúmenes construibles se regulaban por alturas máximas permitidas y área edificable por parcela...” (Suarez, 1994: 73)

con el objeto de promover el establecimiento de nuevas actividades comerciales y administrativas en este tipo de distritos.

Del mismo modo se incluyó en la normativa el concepto de **Renovación Urbana** con el objeto de afectar sectores de la zona sur de la ciudad. Se suma igualmente dentro de esta categoría a las trazas de las autopistas proyectadas, algunas de las cuales como la Au. Luis Dellepiane y la Perito Moreno (Au.6), previstas en el Plan Director del '62, llegaron a materializarse (DOMÍNGUEZ, 2005)

Por último nos interesa señalar que esta codificación beneficiaba a los *edificios de perímetro libre* con un plus de FOT, que para esta tipología ascendía hasta 3.5 cuando, recordemos, que el máximo permitido para usos residenciales era de 2. (Suárez, 1994)

La siguiente pieza normativa es **Código de Planeamiento Urbano** aprobado por ley 449 del nueve de Diciembre del año 2000. Sin embargo, en los veintitrés años que lo separan de la legislación previa (1977) ha habido modificaciones parciales⁶⁶ siendo las más relevantes las ocurridas entre el '77 y el '85, las del '89 y '92 y '96. Al respecto pueden consultarse las planchetas digitalizadas con las modificaciones a la regulación urbana desde 1941 hasta la actualidad en la página web del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires www.buenosaires.gov.ar

Dentro de las **transformaciones** ocurridas entre 1977 y 1985 se destacan, siguiendo a Suárez (1994), la desafectación de las áreas de Renovación Urbana con autopistas proyectadas que nunca se ejecutaron, la creación de nuevos distritos U (urbanizaciones determinadas) como el U11, U20, U23, U25 y U29, entre otros. Las **reformas** de 1989 apuntaban a la supresión del plus de FOT para los edificios de perímetro libre y la redistribución de capacidades edificatorias por medio del aumento de FOT en las áreas poco densas y viceversa con las de mayor intensidad

⁶⁶ La aprobación de un Código de Planeamiento Urbano en determinado momento de la historia de una ciudad no implica la inexistencia de modificaciones hasta la próxima sanción de uno que lo reemplace. De hecho, como bien ha señalado Odilia Suarez, se da el caso opuesto. Fue la prestigiosa arquitecta quien, durante la reunión de presentación del documento para colegas, que se realizó en la Sociedad Central de Arquitectos a fines del 2001, señaló la inconveniencia de presentar el CPU del 2000, como "...texto completo y ordenado...", frase que sonaba profusamente en boca de García Espil al frente, por aquel entonces, de la Secretaría de Planeamiento Urbano del municipio. En efecto, ni bien publicado el documento en el Boletín Oficial, podríamos decir que comienza a ser obsoleto, pues empiezan a superponerse numerosas correcciones por diversas ordenanzas y decretos que en ocasiones desembocan en las llamadas 'modificaciones parciales' (CLICHEVSKY, 1996 y SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO, 2012) Si observamos la base de antecedentes legislativos del CEDOM, (1992) vemos que hay cambios de normativa para todos los años posteriores a la sanción del código. Cuando llega a acumularse suficiente cantidad de modificaciones, a punto tal de tornar inservible al CPU para la práctica profesional, las mismas suelen ser recopiladas por editores privados quienes tienen a su cargo la publicación de versiones actualizadas, aunque no oficiales, del CPU. Este es el caso del ejemplar que empleamos para obtener un panorama regulatorio de la CABA durante el año 1996.

[Atención: 3 horas 13) modificaciones editadas en Internet]

de ocupación. De esta época también data la creación de las APH (áreas de protección histórica). Lo más relevante de lo modificado en el '92 consiste en la introducción del **concepto de enrase** para el completamiento de tejido de modo de igualar las alturas de edificios previniendo la multiplicación de medianeras expuestas. Esto último es de singular importancia pues permitió elevar el potencial edificable de algunas parcelas (AMARILLA, 2007). En el **compendio del '96**, ya aparece el **desdoblamiento de distritos en subtipos**⁶⁷, así por ejemplo los distritos R2b del '77 (residenciales con densidad de ocupación media – alta) se subdividen en tres subtipos (I, II y III) que difieren en los valores de FOT, alturas máximas permitidas o normas de tejido.

Finalmente, El **Código de Planeamiento Urbano del 2000**, que se presenta, en primer lugar, como un texto “*completo y ordenado*” en el sentido de haber recopilado y sistematizado una cantidad de normativa urbana dispersa y en muchos casos contradictoria. Los cambios mayores, sin embargo están en relación al área *sur de la ciudad*, declarada como “zona de desarrollo prioritario” que resulta favorecida con un factor de ocupación (FOT) **25%** mayor que en el resto del municipio, esto es al sur del eje definido por la Av. San Juan / Directorio y hacia el borde, lo cual incluye la mayor parte de nuestro área de influencia directa y la zona contigua. (GARCÍA ESPIL, 2001)

Asimismo se ratifica y extiende la política de impulso al **desarrollo de los centros barriales** como mecanismo para descentralizar la ciudad evitando la excesiva concentración en el micro y macrocentro al promover la densificación “...a lo largo de las principales avenidas, dando continuidad a una `red` que en la zona sur de la ciudad se presenta incompleta y fragmentada...” (SBASE, 1999: s/pag).

Una particularidad de este Código, aunque no es el único caso, es el no haber estado asociado a un plan que le correspondiera en sentido estricto⁶⁸, pues el **Plan Urbano Ambiental** cuyos estudios diagnósticos y propuestas fueron contemporáneos con el primero, recién pudo ser aprobado en Noviembre de 2008 por ley 2930/08. Por otro lado permite, a diferencia del código del '77, la **coexistencia** de la **vivienda** junto con cierto tipo de **industria** y **equipamiento** para darle un carácter familiar a esas zonas. En efecto, anteriormente estaba prohibido construir viviendas en más de la cuarta parte de la CABA, lo que equivalía a prohibir el desarrollo de esas áreas de la ciudad, pues las residencias atraen otros usos tales como comercios escuelas, clubes, etc (GARCÍA ESPIL, 2001).

Para visualizar adecuadamente lo expuesto hasta aquí hemos confeccionado, además de la cartografía correspondiente (mapa 52 A, B y C), una

⁶⁷ Más que seguramente vigentes desde antes, aunque no disponemos del texto original de las actualizaciones de la codificación más allá de las referidas del '77, '96 y 2000.

⁶⁸ En más de una oportunidad, a través de la historia del planeamiento urbano de la ciudad de Buenos Aires, se ha dado la circunstancia de planes urbanos ‘sin código’ y códigos ‘sin plan’ asociado (SUÁREZ, 1994.)

tabla resumen en la que se han dispuesto además de los distritos atravesados por el tramo estudiado de la línea E y su área de influencia, los correspondientes al área contigua, con mayor detalle sobre todo al Sur de la misma, pues entendemos que los procesos al N de la Av. Rivadavia poseen una dinámica poco relacionable con nuestro tema de interés. De este modo, para cada uno de los distritos analizados, hemos elaborado un cuadro síntesis de la legislación urbanística vigente en el '77, '96 y 2000. Dentro de cada uno de estos periodos se han volcado los valores máximos de FOT y normas de tejido tales como alturas máximas de fachadas y resto de los paramentos que serán de utilidad en un acápite posterior cuando hagamos referencia al tema de la “restrictividad”. (v. tabla 1 Anexo III)

A continuación, tomando en cuenta el área de influencia definida en el párrafo anterior, a la que denominaremos ‘area de recorte’ o ‘área contigua’, complementaria al ‘área de influencia directa’ (de ocho cuadras a cada lado de la traza⁶⁹), procederemos a la descripción de los usos del suelo identificados para el Código de Planeamiento Urbano del '77, para luego exponer las modificaciones recopiladas en el texto ordenado de 1996 así como en el Código sancionado en el año 2000.

Posteriormente compararemos las superficies involucradas en esos cambios como también así, las variaciones en la ‘restrictividad’ a la actividad constructiva, ahora circunscripta al área de influencia directa de la obra. Para finalizar calcularemos, en base a los datos obtenidos, sumados al relevamiento de la superficie edificada en la década del '90 (*DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO, 1997*) del que disponemos por otro lado, si existe capacidad constructiva latente y su magnitud, para los valores de FOT que regían en el año 1996⁷⁰. Este último constituye un indicador relevante para ser directamente contrastado con la dinámica inmobiliaria en la zona, que será tratada más adelante, y la evolución de los precios observados en el capítulo III.

IV.1.2 - Los usos del suelo en el área de estudio y su zona contigua según el Código de Planeamiento Urbano de 1977

Como puede apreciarse en el mapa 52 A, y en la primera columna de la tabla 1 del Anexo III, la mayor parte traza *propriadamente dicha* discurre a través de distritos catalogados como de **renovación urbana** en el sector NO, debido a su coincidencia con el recorrido de la Autopista 25 de Mayo, y **residenciales** y de

⁶⁹ Que fue elegida por ser la misma distancia que la considerada para el análisis de la variación de precios (v. cap III).

⁷⁰ Elegimos la normativa vigente en el año '96, puesto que la superficie edificada hacia fines de la década del '90, resulta claramente anterior a la entrada en vigencia de los valores FOT correspondientes al 2000.

urbanización parque en el tramo ubicado al NE. El resto del área estudiada, en cambio, presenta una mayor variedad de usos permitidos a saber:

Distrito **R1b**: *zona residencial exclusiva*, con densidad de ocupación media baja y altura limitada para vivienda individual y colectiva (*CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA, 1977*). Circunscripta a sólo tres áreas, dos de ellas más o menos rectangulares de seis manzanas cada una, la primera situada al NE del área de estudio dentro de los 600 m (o cuatro cuadras aproximadamente), delimitada por las calles Valle, E. Mitre, Centenera y la Av. P. Goyena. La otra al SE, confinada por la Av. Asamblea y las calles Estrada, Igualdad y Bel Ville entre los 600 y los 1000 m (o entre las cuatro y ocho manzanas) en torno a la línea. Por último, sobre la región O del área contigua, una zona en forma de “L” invertida, que se desarrolla apoyada sobre la Av. Alberdi y prácticamente abrazada por el distrito U2.

Distrito **R2a**: *residencial* de alta densidad en el cual se admiten *usos compatibles* con la vivienda (*id. ibid., 1977*). Comprende toda el área ubicada entre la Av. Directorio y Rivadavia y la franja N de la estación Varela que se extiende entre las calles Rivera Indarte y Culpina /Pillado. Incluye asimismo la zona que bordea al Parque Chacabuco que comienza exhibiendo una manzana de ancho y aumenta progresivamente hacia el O hasta ocupar dos, así como la hilera de manzanas entre Directorio y Zuviría, paralela a la línea E.

Distrito **R2b**: de uso *residencial no exclusivo* de media- alta densidad que, al igual que la anterior, permite usos compatibles con la vivienda (*id. ibid., 1977*). Abarca 1- el sector O de la Estación Virreyes (N y S) al S de la Av. Directorio, exceptuando la extensión ocupada por el Parque Avellaneda (distrito UP) y la zona de Renovación urbana que bordea la AU. Perito Moreno, hasta Balbastro y su prolongación fuera del área de influencia directa que se extiende hacia el SO bordeando el distrito U9 y sólo interrumpida su continuidad por el área central (C3) correspondiente a las parcelas frentistas sobre la Av. Del Trabajo (actualmente Eva Perón). 2- el área SO, NE y NO de la estación M. Milagrosa al S de la Av. Directorio. De igual modo ocupa el SE de la Estación Mitre que se extiende hacia el S de la Autopista y limita al O con Bo. Mitre, excepto por el área correspondiente al distrito R1b que resulta englobado por aquél, y todo el espacio comprendido entre las estaciones Mitre y M. Milagrosa al S de la calle Santander, continuando por afuera del área de influencia directa lindero al Bo. Rivadavia (RU) y el Distrito Industrial, descontando los espacios asignados a la urbanización U4 y las parcelas frentistas sobre la Av. Cobo.

Distrito **C2**: zona asignada a *centro principal* cuya característica consiste en contener el “... equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional a escala de *sector urbano* [] en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.”(*id. Ibid, 1977.:V.1-81*) y uso residencial con restricciones.

Ocupa una franja irregular de aproximadamente cuatro manzanas con eje en la Av. Rivadavia entre Jose Martí y Pumacahua.

Distrito C3: descrito como *centro local*, concebido para "...la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala local con adecuada accesibilidad (*id. Ibid., 1977.: V.1-82*). Comprende las parcelas frentistas:

- a lo largo de la Av. Rivadavia desde J.M. Moreno, hasta Pumacahua, límite con el distrito C2 y desde José Martí hacia el O.
- sobre Carabobo un área con geometría de "T" que se extiende desde la línea E hasta Directorio y un tramo a cada lado de esta avenida (tres manzanas en total).
- A lo largo de la Av. Asamblea desde la Av. La Plata hasta el límite con el Parque Chacabuco.
- sobre la Av. Eva Perón al SO de José Martí hasta encontrarse con el distrito E3.
- a lo largo de la Av. Cobo, interrumpiéndose al interceptar la calle E. Mitre.
- sobre Mariano Acosta entre Castañares y F.F. de la Cruz.

Distrito E3: de *equipamiento local*, catalogado como apto para "...la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten coexistencia restringida con el uso residencial" (*id. Ibid., 1977:V.1-85*). Abarca 1- el territorio al O del Bo. Varela-Sur entre las calles Varela y Lafuente, que limita por el S con Crisóstomo Álvarez y por el N con el trazado de la línea. Esta zona se continúa en una faja angosta al S del Bo. Varela, entre la calle homónima y Pedernera. 2- el espacio al SO de la estación M. Milagrosa entre Pumacahua y Lautaro que se extiende de N a S entre la Av. Asamblea y una zona de renovación urbana (RU) coincidente con el Bo. Rivadavia. 3- Sobre el NE del área estudiada la región rectangular delimitada por la Av. Directorio, Valle, Riglos y Av. La Plata. 4- en el extremo SO del recorte efectuado, al N y S de la Av. Eva Perón 5- un área espigada entre las calles Varela y Castañón al S de F. F.de la Cruz y 6- la cinta ubicada al SE, rodeada por el S y el O por distritos industriales (I) y de Renovación Urbana y al N por el extendido distrito residencial R2b, recostada sobre el corredor F.F. de la Cruz.

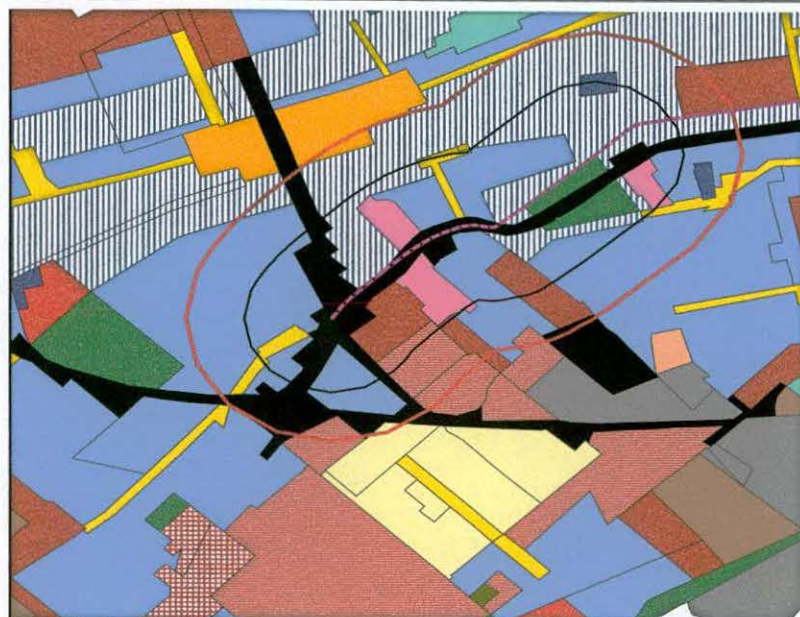
**EVOLUCIÓN DE LA
NORMATIVA
URBANA 1977-
2000**

FUENTE :
ELABORACION PROPIA
EN BASE A
PLANCHETAS DEL
CODIGO DE
PLANEAMIENTO
URBANO DE 1977 -
1996 Y 2000

500 0 500 1000
m



1
9
7
7



A

1
9
9
6



B

2
0
0
0



C

Linea E
Buff-1000.m
Buff- 800 m

DISTRITOS CPU

- C2
- C3 / C3 I
- C3 II
- E2
- E3
- E4
- I
- I 1
- I 2
- R1b / R1b I
- R2a / R2all
- R2b I
- R2b II
- R2b III
- RU
- RU/ RUA
- U17
- U19
- U2
- U3
- U31
- U4
- U8
- U9
- UF
- UP
- AE19

Distrito E4: *de equipamiento especial*, autoriza la implantación de "... usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad." (*id. ibid.*, 1977:V.1-86) Comprende: 1- la porción SE del entorno de la Estación Virreyes que engloba el Cementerio de Flores, el Hospital Piñero, el Establecimiento Varela de OSN, la Dirección Municipal de Limpieza, la Usina de Flores, los Hornos Incineradores y el Conjunto Urbano San Pedrito. Más al E, en el extremo distal – al borde de los 1000m- entre la estación M. Milagrosa y Varela, encontramos los edificios y demás infraestructura perteneciente al Club DAOM, al Club Piñero, a la Usina Balbastro y al Depósito homónimo de la MCBA. 2- el SO del entorno de la Estación Virreyes al S del área de Renovación Urbana (definida por el cruce de las futuras Au. Perito Moreno y Dellepiane). Zona que se continúa fuera los 1000 metros, al SO, ocupando una enorme extensión equivalente a la tercera parte de nuestro área de estudio directa⁷¹, e incluyendo las instalaciones del Club Deportivo Español. 3- Al SE del distrito definido como Industrial, se extiende una superficie irregular, en forma de cuña que en el futuro albergará las instalaciones del Club San Lorenzo de Almagro, ambos fuera de las ocho manzanas contiguas a la traza.

Distritos U: o *urbanizaciones determinadas* Tienen "...la finalidad de establecer o preservar o sectores urbanos de características diferenciales..." (*id. ibid.*, 1977:V.1-87). Ocupa distintos sectores del área sur principalmente, cada uno con una identificación única y "...regulación propia en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana." (*id. ibid.*, 1977:V.1-87):

- **U3:** 1- el denominado **Bo. Emilio Mitre** que abarca la superficie comprendida entre la calle Tejedor y la Av. Asamblea de N a S y entre Del Barco Centenera y De las Ciencias, de E a O. 2- el **Bo. Varela - Bonorino**, el cual se desarrolla de E a O entre las calles Cnel. Esteban Bonorino y Rivera Indarte/Varela y de N a S entre Francisco Bilbao y Santander, mediada por el área de RU correspondiente a la Au 25 de Mayo /Línea E, que divide al barrio en una región N y S.
- **U4 :** Zona externa a los 1000 mts de radio, próxima al Bo. Presidente Rivadavia que corresponde al **Bo. Juan XXIII**, delimitado por las calles Somellera, Agustín de Vedia, Av. de la Riestra y línea divisoria de parcelas.
- **U2:** de localización periférica respecto al área de estudio directa, comprende al **Bo M. T. de Alvear** (al NO del AE), demarcado por las Av. Directorio (S), J.B. Alberdi (N), y las calles Olivera/ Rodó/ J. Vucetich/ J. Bonifacio/ Pio Collivadino (O) y Lacarra (E).
- **U8:** nuevamente dispuesto mayormente por afuera del área de 1000 mts. Corresponde al denominado Bo. Soldati II, III, IV y V, que

⁷¹ aunque en el mapa aparece cortada.

comprende un sector muy pequeño al SO del área de estudio directa y se desarrolla principalmente en el espacio entre dos zonas de renovación urbana(RU) representadas por la futura AU Perito Moreno y la calle Lacarra, hasta el límite S dado por el distrito E4 y R2b.

- **U9:** exterior al área de influencia directa, abarca el Bo. Ricchieri A, B, C y D que se desarrolla en torno a la Av. Dellepiane entre las calles Mozart y Miralla conformando un área en forma de 'barjana'.

Distrito UP: *urbanización parque*, incluye las "...zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público." (*id. ibid., 1977:V.1-130*) Catalogados como parte de este distrito, encontramos al **Parque Chacabuco** (dentro del área de estudio directa) y fuera de la misma, al **Parque Avellaneda** al NO de la Estación Virreyes y al espacio verde ubicado al N de la U9 y al boulevard de la Av. Intendente F Rabanal . El resto de los parques y plazas no pertenecen al distrito UP.

Distrito I: *Distrito industrial*, reservado para "...la localización de industrias permitidas dentro de la ciudad cuyas características exigen segregación de otros distritos." (*id. ibid., 1977:V.1-86*) Situado al N de la Av. Perito Moreno entre Varela y Agustín de Vedia, bordeando el Bo. Rivadavia y al S del mencionado corredor, entre Del Barco Centenera y Bonorino se extiende hacia el SO en forma de martillo hasta el límite S de la ciudad (Av. 27 de Febrero)- aparece cortado en el mapa-

Distrito UF: *urbanización futura*, "...corresponde [] a terrenos de propiedad pública y gran superficie, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura." (*id. ibid., 1977:V.1-130*) Abarca el espacio contiguo al área de impacto directa, de cuatro manzanas de ancho, con eje en la calle Yermal, entre la continuación de las calles E. Mitre y Curapaligüe, correspondiente a la playa de maniobras y depósitos generales de la Estación Caballito del FC. Sarmiento. Incluye, asimismo, las instalaciones del Club Ferrocarril Oeste. Hemos hecho mención a este distrito por estar incluido en el recorte estudiado (v. mapa 52 A), aunque no volveremos a referirnos al mismo, por encontrarse al N de la Av. Rivadavia.

Distrito RU: *Renovación Urbana*. Involucra zonas que requieren de una reestructuración integral por obsolescencia, afectación de obras de interés público o por su deterioro (*id. ibid., 1977*), a saber: 1- Bo. Rivadavia 2- Sector N del Bo. Mitre, de una manzana de ancho entre Zuviría y Tejedor. 3- Porción S del Bo. Varela -Bonorino, en la franja comprendida entre Lautaro y J.J. Naon, limitando al N con la Au 25 de Mayo en construcción. 4- Región al N de la Estación Virreyes, con desarrollo lineal entre las calles Lafuente / Culpina y Castañon/ Pillado / Arrotea / Varela y sus respectivas continuaciones al atravesar la Av. Rivadavia. 5- Zona de

influencia del **eje vial de las Au. 25 de Mayo /Subte Línea E, Dellepiane y Perito Moreno.**

IV.1.3 - Modificaciones relevantes en los usos del suelo codificados para 1996 y 2000 aplicables al área de estudio y su zona contigua.

En esta sección nos concentraremos en analizar algunas de las transformaciones producidas en la legislación urbanística con algo más de detalle que lo estudiado en el acápite preliminar, teniendo en cuenta que los cambios producidos pueden clasificarse en dos grandes grupos: **a)** la afectación / desafectación de distritos a nuevos/ viejos usos, o variación en la zonificación y **b)** el cambio en la definición y /o alteraciones en las normas de tejido, FOT, alturas máximas, tipología edilicia etc., dentro de cada distrito.

- a) Dentro del primer conjunto podemos mencionar, a modo de ejemplo de las principales reasignaciones de sectores urbanos a nuevos distritos⁷², las que aparecen en el siguiente cuadro sinóptico:

⁷² Para mayores detalles hemos confeccionado un estudio comparativo, en forma de tabla, que puede consultarse en el anexo N° III.

Cuadro 1
SECTORES AFECTADOS A NUEVOS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN
DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO A TRAVÉS DE LAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO DE
PLANEAMIENTO URBANO DE 1977

SECTORES AFECTADOS	Distritos de zonificación		
	77	96	2000
Parcelas al N de la Av. Directorio, alrededor del Parque Chacabuco, y al N de la estación Varela.	R2a	R2aII	R2aII
Parcelas al Sur del Area de Estudio: -En el sector O de la Estación Virreyes N y S y el SO de la Estación M. Milagrosa, hasta su límite en el Bo. Varela S. -Al S de la calle Santander entre Pumacahua y Jose M. Moreno	R2b	R2bII	R2bII
Parcelas frentistas: -siguiendo el eje de Carabobo desde la línea E hasta Directorio y 3 manzanas sobre Directorio, 2 al E y 1 al O de Carabobo. -A largo de Asamblea desde el E del AE hasta el límite con el Parque Chacabuco -Sobre Av. Eva Perón al SO de José Martí. hasta perderse fuera del AE.	C3	C3II	C3II
Parcelas frentistas a lo largo de la Av. J.B. Alberdi, desde San Pedrito en dirección a la estación Virreyes hasta Olivera	R2a	C3II	C3II
Parcelas frentistas que ocupan un sector en forma de herradura invertida entre Lafuente y Varela, y que limita al S con Crisóstomo Álvarez	E3	E3	C3II
Dos manzanas entre Saraza y Castañares	R2b	E3	E3
Área perteneciente al Club Piñero.	E4	U31	U31
Parcelas aledañas al cruce del as AU Perito Moreno, Dellepiane y 25 de Mayo	RU	E4	E4
Parcelas al N de la Av Perito Moreno /Castañares	U8	E4	E4
Parcelas sobre el eje de Lacarra	E4	RU	RU
Parcelas en la zona contigua al AE., al S de la calle Lacarra predio de gran superficie que incluye instalaciones pertenecientes al Club Deportivo Español.	E4	RU	UP
Parcelas integrantes del Bo. Presidente Illia: confinado por la AV. Riestra (N) y las calles Agustín de Vedia (E), J. Barros Pazos (S) y Presidente Camilo Torres y Tenorio (O).	I	U2	U2
Parcelas del Bo. Soldati II, III, IV y V, comprende un sector muy pequeño al SO del AE y se desarrolla principalmente en el espacio entre dos zonas de renovación urbana representadas por la futura AU Perito Moreno y la calle Lacarra, hasta el límite S dado por el distrito E4 y R2b.	U8	E4, U17 y U31	E4, U17 y U31
Parcelas al NE del Bo Ricchieri	U9	U31	U31
Manzana correspondiente a la Plaza de la Misericordia	R2a	R2aII	UP
Parcelas afectadas a la traza de las AU 25 Mayo, Dellepiane y Perito Moreno	RU	RUA	UP
Parcelas correspondientes al Bo. Rivadavia	RU	R2bII	R2bII
Parcelas perimetrales de los barrios Mitre y Varela-Bonorino	U3	U3	AE19

Fuente: Elaboración propia en base a los Códigos de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires con sus respectivas planchetas, correspondientes a 1977, 1996 (recopilación actualizada) y 2000, y a esquema presentado en SBASE(1999: s/p)

b) En cuanto a los **cambios en la normativa** asociada a los distritos y de acuerdo a lo examinado con anterioridad, sabemos que, en general, ha tendido a mejorar la competitividad de las áreas menos densas, en especial al S de la Av. Directorio premiándolas con mayores índices de edificabilidad (FOT) al mismo tiempo que se permite la existencia ^{de} viviendas en distritos donde antes estaba prohibido:

En efecto, la codificación del **2000** para los **distritos E3** (equipamiento local), por ejemplo, prevé la coexistencia con el *uso residencial sin restricciones*, cuando en el '77 la situación era exactamente la inversa. De igual forma, introduce para los *edificios entre medianeras* un FOT máximo de 3, cuando anteriormente estaba diferenciado siendo apenas de 1 para la vivienda. Otro tanto ocurre con la altura máxima permitida que se eleva de 9.5 a 15.5 metros sobre la cota de la parcela. Para *edificios de perímetro libre*, en cambio, retira el estímulo que significaba premiar a las parcelas englobadas mayores o iguales a 900 metros cuadrados con FOT iguales a 2 para vivienda, vale decir un punto por encima de lo estipulado para otras tipologías, en cambio la nueva normativa establece un FOT idéntico para todas las clases de edificio fijado, como anticipamos, en 3.

En el texto ordenado del '96, por su parte, se aprecia la creación, entre otros, del **distrito C3II (centro local 2)**, que resulta del desdoblamiento del **distrito C 3** correspondiente a la codificación del '77, equivalente ahora al **distrito C3 I**. Este último, mantiene el carácter y definición salvo por la inclusión de la familia de *edificios de perímetro semilibre*, aunque establece normas de tejido según tipología edilicia elevando el FOT máximo permitido a 4 para todas las categorías, mientras que en la normativa anterior era igual a 2 para *edificios entre medianeras* con un punto adicional para los *edificios de perímetro libre*, que ahora resulta suprimido. Del mismo modo elimina toda referencia a alturas máximas para edificios entre medianeras, que antes era de 9.5m (lo que equivale a no más de tres pisos edificables) y eleva las relaciones entre la altura del edificio y la separación de los paramentos correspondientes a frente y contrafrente ($R=h/d$), que pasa de 2 a 3.

Los **distritos R2a** (residenciales de alta densidad) en la catalogación del '77, que se equiparan a los **R2aI** del '96, además de introducir en la última codificación, el tipo de *edificios de perímetro semilibre*, aumenta el coeficiente de FOT fijando un básico de 3 y un máximo igual al básico multiplicado por el ancho de calle y dividido por 12.5, por lo cual normalmente resulta mayor a 3⁷³ para todas las categorías, en tanto que la normativa del '77, sólo permitía índices de 2 para *edificios entre medianeras* y medio punto más para los de *perímetro libre*. Además acrecienta el valor de ($R=h/d$), llevándolo de 1.5 a 2.4 en el caso de los edificios entre medianeras.

⁷³ Esto se debe al hecho de que 12.5 representa un valor inferior que el del ancho típico calle para la CABA que es de 17.32m (tomado como la distancia entre líneas municipales enfrentadas que incluye la calle y las dos veredas) Fuente : <http://www.codigourbano.com.ar/codigo.htm>

En suma, estos son sólo algunos ejemplos de una legislación urbana orientada a posibilitar "...una mayor densidad de edificación y [permitir] una mayor variedad de usos (en particular, residenciales)" (SBASE, 1999: s/p)

Particularmente hemos observado, que mucho del incremento en la capacidad constructiva del área de estudio, aunque modesto, se ha debido a la reasignación de distritos (afectación /desafectación) aún dentro del mismo tipo, circunstancia posibilitada por el 'desdoblamiento' al que ya nos hemos referido. Sin embargo aún no contamos, llegado a este punto, con una idea cabal del impacto concreto en términos de ganancias, si las hubiera en los volúmenes de edificabilidad. Para averiguarlo incorporaremos dos variables nuevas a nuestro análisis: la *evolución de la 'restrictividad'* y la *superficie afectada*. Como necesitamos comparar estos resultados con el comportamiento de precios observado en el capítulo III.2, acotaremos el estudio al área de impacto directa pues coincide perfectamente con la empleada en la encuesta inmobiliaria.

IV.1.4 - Evolución de la 'restrictividad', volúmenes edificables y superficies afectadas a diferentes usos a través de los Códigos de Planeamiento Urbano

Con el objeto de definir un indicador nos basaremos en el informe de Juio Rearte, quien en su trabajo inédito de la década del '90 (Rearte, s/f), propone evaluar la incidencia de la normativa urbanística, en el comportamiento observado para las diferentes variables en el área de influencia de la línea E de subtes de una manera dicotómica. Esto es, basándose en el FOT y límite de altura correspondiente a cada distrito atravesado por la línea, se plantea clasificarlo en *restrictivo* y *no restrictivo* según posea límite de altura y $FOT < 0 = a 2$ o no posea límite de altura y su FOT sea $> a 2$. Nos parece un método pertinente para estimar el peso que puede haber tenido la evolución regulatoria en el área de estudio, aunque su autor lo emplea para analizar la codificación vigente a fines los años '90. Ahora bien, nosotros deseamos conocer la evolución de estos indicadores tomando como punto de partida el CPU del año 1977 y en virtud de lo expresado más arriba, sabemos que el coeficiente de FOT igual a 2 es el máximo permitido para el uso residencial por aquel entonces. Por ello, nos parece más adecuado para la consecución de nuestro objetivo, aplicar como valor de corte el índice de $FOT < 0 = a 1.6$, en coincidencia con el intervalo más bajo analizado por el Plan Urbano Ambiental⁷⁴.

Resulta necesario aclarar, antes de proseguir, que este 'modelo' ofrece una aproximación aceptable al problema. De ninguna manera debemos creer que se

⁷⁴ "FOT real promedio por manzana en la ciudad de Buenos Aires", del Plan Urbano Ambiental, citado por Amarilla, 2007: 27.

trata de un cálculo preciso, pues como dijimos, la superficie edificable de un lote depende además del FOS, de los retiros obligatorios de frente y de fondo, de las relaciones entre paramentos etc., cuyos montos son deducibles de aquélla.

Dicho ésto entonces, utilizaremos el método aproximado ideado por Rearte con nuevos intervalos, pues valiéndonos^{de} los suyos llegamos a la conclusión de que el 99.36% del área estudiada se presenta como restrictiva para el código del '77, sólo por el hecho de tratarse de una codificación que limitaba gravemente el negocio inmobiliario, no sólo en esta zona sino en general. Reformulados los criterios para clasificar los distritos quedan como sigue: un distrito será considerado restrictivo para la edificación si presenta un coeficiente de FOT ≤ 1.6 y no lo será siempre y cuando su FOT sea > 1.6 . Hemos suprimido el criterio basado en la altura, porque la misma ha ido aumentando con las sucesivas correcciones efectuadas al código y de incorporarla estaríamos faltando, de alguna manera, a la uniformidad de criterio requerida para que la comparación sea válida. De todas formas hemos recopilado el dato.

Los resultados de este cálculo se presentan ordenados en la tabla que se muestra a continuación, donde se han volcado los coeficientes de FOT y la existencia de alturas máximas, por distrito:

Tabla 33
RESTRICCIONES A LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA EN EL A. I. DIRECTA EN BASE A LA LEGISLACIÓN URBANA VIGENTE DURANTE 1977, 1996 Y 2000

AÑO DIS- TRITO	1977			1996			2000		
	FOT	H máx.	RE	FOT	H máx.	RE	FOT	H máx.	RE
R1b /R1b I	1	sí	R	1	sí	R	1	sí	R
R2a	2	-	N	3 o +	-	N	3 o +	-	N
R2aII	-	-	-	2.5 o +	-	N	2.5 o +	-	N
R2b /R2b I	1	-	R	1,6	-	R	1,6	sí	R
R2b II	-	-	-	1,2	sí	R	1,2	sí	R
C2	5 (2 viv)	-	N	5	-	N	5	-	N
C3 / C3 I	2(2 viv)	sí	N	4	-	N	4	-	N
C3 II	-	-	-	2	-	N	2	sí	N
E3	2(viv 1)	sí	N	2(viv 1)	sí	N	3	sí	N
E4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U3	**1,6	-	R	**1,6	-	R	**1,6	-	R
U8	1,6	-	R	1,6	-	R	1,6	-	R
RU	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RUA	4	-	N	4*	sí	N	4*	sí	N
UP	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia en base a información extraída de los CPU del '77, recopilación del '96 y CPU del 2000. RE es la restrictividad, R equivale a restrictivo y N a no restrictivo

** es el FOT básico, pudiendo corresponderle el del distrito adyacente*

***valor estimado por Suárez (1994:99)*

En ella, puede apreciarse que la evolución de los **distritos residenciales** no es, en general, hacia un esquema de mayor permisividad para la construcción, Sólo en los distritos R2a, puede decirse que no existen impedimentos a la edificación durante la década del 90 aunque tampoco las había, en esta zona, que se desarrolla mayormente al *N de la Av. Directorio*, de acuerdo con la normativa urbana vigente en el '77. En cambio los distritos catalogados como R2b en el código, muy extendidos al S y O del área de influencia directa, han presentado a lo largo de todo el periodo analizado importantes restricciones para el desarrollo de la actividad inmobiliaria. Probablemente esta situación cambia a partir de Diciembre del 2000, ya que los distritos al *Sur de la Av. Directorio* cuentan como dijimos, con un 25% extra de coeficiente de FOT, sin embargo hemos decidido no incorporar este 'plus' a

los datos, en primer lugar porque al originarse esta modificación prácticamente a fines del periodo analizado, no ha tenido suficiente tiempo como para producir algún impacto significativo y por otro lado complicaría el cálculo innecesariamente, pues la mayoría de los distritos estudiados se extienden tanto hacia el N como al sur del eje vial mencionado.

Los **distritos U3**, predominantemente residenciales, por su parte, mantienen desde el principio un carácter absolutamente restrictivo para la actividad de la construcción, pues a los bajos índices de FOT permitidos (1.6) debemos agregar la creación de un **distrito de Arquitectura especial**, a lo largo de toda su área perimetral, con normas adicionales tendientes a la preservación de edificios de carácter histórico. Recordemos que tanto el Bo. Mitre como el Bo. Varela - Bonorino, a los que corresponde esta codificación, son originariamente concebidos como barrios obreros, dueños de una arquitectura pintoresca caracterizada por manzanas angostas tipo tallerín y casitas en espejo, construidas por la Compañía anglosajona de Construcciones Modernas, merced a un convenio firmado en 1913 con el municipio. (MINAVERY, 2010 a y b)

Por fin, los **distritos centrales C2 y C3**, al igual que los de **equipamiento E3**, no constituyen, en general, obstáculo para la edificación ya que durante todo el periodo estudiado preservan índices elevados para usos no residenciales, que incluso van aumentando en algunos casos. Ahora bien, para la vivienda, el FOT se presenta diferenciado, siendo en áreas centrales equivalente a 2 y de 1 apenas para las zonas E3 según el Código del '77, situación que como vimos para este último caso se revierte recién a fines del 2000, en cambio en zonas centrales ya desde el '96 aparece reagrupado con un valor único para todos los usos.

Hasta aquí el análisis particularizado parece arrojar resultados que se oponen, en muchos casos, a los argumentos presentados con anterioridad. Más aún, si tomáramos en cuenta las alturas máximas permitidas, algunos de los distritos estudiados, como el E3 debería ser considerado como restrictivo hasta la actualidad mientras que los C3II habrían evolucionado hacia un esquema de mayor impedimento para los desarrollos inmobiliarios residenciales. Sin embargo resta todavía por saber a qué superficie equivale cada distrito y cuál es su peso porcentual dentro del espacio bajo estudio, para conocer el real significado de nuestras observaciones. Ésto es lo que haremos a continuación, analizando la evolución del área total asignada a cada uso:

Tabla 34
EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE ASIGNADA A CADA DISTRITO
DENTRO DEL A. I. DIRECTA DE LA OBRA
ZONIFICACIÓN DISPUESTA POR LOS CPU DE 1977 -1996 Y 2000

DISTRITO	1977		1996				2000	
	SUP M ²	%	SUP M ²	%	SUP EDIF	% EDIF	SUP M ²	%
R1b /R1b I	46.608	0,85	46.608	0,85	122.295	1,30	46.634	0,84
R2a	1.608.796	29,19	0	0	0	0,00	0	0
R2aII	0	0	1.631.488	29,63	4.273.907	45,47	1.460.833	26,27
R2b /R2b I	1.934.586	35,10	453.441	8,24	713.657	7,59	558.727	10,05
R2b II	0	0	1.705.314	30,97	1.877.916	19,98	1.682.559	30,25
C2	35.554	0,64	35.554	0,65	312.816	3,33	35.483	0,64
C3 / C3 I	113.694	2,06	2.252	0,04	153.420	1,63	0	0,00
C3 II	0	0	116.438	2,11	593.245	6,31	282.238	5,07
E3	382.829	6,94	414.852	7,53	606.812	6,46	361.399	6,50
E4	281.063	5,10	341.945	6,21	18.680	0,20	355.042	6,38
U3	169.827	3,08	176.778	3,21	354.173	3,77	194.461	3,50
U8	6.212	0,11	0	0	0	0	0	0,00
RU	764.523	13,87	5.387	0,10	0	0,00	0	0,00
RUA	0	0	403.544	7,33	372.166	3,96	364.927	6,56
UP	168.647	3,06	172.255	3,13	0	0,00	219.562	3,95
TOTALES	5.512.339	100,00	5.505.856	100,00	9.399.087	100,00	5.561.866	100,00

Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos de los Códigos de Planeamiento Urbano del '77, '96 y 2000. La superficie edificada corresponde a una base de datos digital producida por la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO (1997). El resto de las áreas fueron calculadas con el SIG.

Dentro de la franja de 8 manzanas (1000 mts) que se extiende a cada lado del recorrido de la línea E de subtes, se advierte un claro predominio de la **función residencial**, con ligeras modificaciones a lo largo de las sucesivas codificaciones- (v. tabla 34). En efecto, mientras que el Código del '77 proponía una superficie equivalente al 65% del área de estudio la modificación del '96 la elevaba al 70% para descender al 67% en el CPU del 2000. Asimismo, de acuerdo con el relevamiento de superficie edificada por lote llevado a cabo por la *DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO* de la CABA (1997) para fines de la década del '90, el 70% del área prevista como residencial concentraba el 74% de la superficie edificada, particularmente en los distritos R2aII (45%) y R2bII (20%), destinados a usos residenciales no exclusivos, pues admiten otros usos compatibles con la vivienda con una intensidad de ocupación y consolidación media- alta, sobre todo en los distritos R2a.

En cuanto a la localización presentan, como dijimos, una amplia difusión dentro del área de estudio (v. mapa 52 A, B y C) ocupando casi la totalidad de la

superficie al N de la traza en tanto que al S de la misma se encuentra disminuida principalmente por la presencia de distritos catalogados como de equipamiento.

Los **distritos** denominados **centrales**, en cambio experimentan un cambio areal imponente, al menos en términos de porcentaje, pues pasan de ocupar valores de superficie inferiores al 3% para la normativa correspondiente al '77 y '96 a incrementar ese valor a prácticamente al doble (poco menos del 6%) en el 2000, extendiéndose sobre las parcelas frentistas a lo largo de las principales avenidas como J.B. Alberdi, Asamblea, Directorio y Eva Perón.

Los **distritos** asignados a **equipamiento**, con desarrollo preferencial al Sur de la traza estudiada, como dijimos más arriba, se desenvuelven sobre una superficie prácticamente invariable a través de los cortes periódicos examinados pues oscila entre el 12 y el 14%, alcanzando el máximo durante la modificación normativa parcial del '96.

Los conjuntos urbanos catalogados como **urbanizaciones determinadas**, mantienen un porcentaje cercano al 3% de la superficie estudiada y se localizan tanto al N como al S de la infraestructura vial investigada, en espacios acotados sobre las estaciones E. Mitre y Varela. Algo similar ocurre con los lugares destinados a espacios verdes públicos o **urbanizaciones parque**, que sufren un modesto incremento pasando del 3% en el '77 al 4% hacia el 2000.

Por último, las zonas clasificadas como de **renovación urbana** experimentan una ostensible disminución pues detentan el 14% de la superficie del área de estudio en la codificación del '77 para decrecer hasta el 7% a partir del '96, fundamentalmente por la desafectación de las áreas reservadas para autopistas no construidas.

En suma, la mayor superficie del área estudiada se encuentra abarcada, en la normativa urbana, por distritos con destino predominantemente residencial (R1b, R2a, R2b, U3), la mayor parte de los cuales presenta restricciones a la actividad constructiva, lo que equivale a decir que resulta inconveniente para el negocio inmobiliario, pues los desarrolladores evalúan el precio de un terreno en términos de lo que denominan '*incidencia*' más que en los de su valor nominal. Esto significa que cuanto mayor cantidad de niveles (pisos) esté permitido edificar menos costoso resultará el terreno, en términos relativos al monto total requerido para la inversión.

Los distritos centrales, en los que se verifica un avance significativo en lo atinente a su potencial edificatorio y duplican su superficie durante el periodo examinado, sin embargo, representan un bajo porcentaje del área directamente impactada por la extensión marginal de la línea E. Además del hecho de presentar una notable discontinuidad espacial. En efecto, para la normativa sancionada en el 2000 todavía lucía como un puñado de tramos, sobre las parcelas frentistas de secciones de algunas avenidas.

La desafectación de la mitad del área correspondiente a distritos de Renovación Urbana, liberó superficie para otros usos, aunque la codificación permite para estos distritos la edificación en altura, si bien con algunas limitaciones en los usos conformes. Por último el equipamiento (E) se mantiene estable en cuanto a la superficie asignada y sólo varía el potencial edificable de viviendas hacia un esquema menos restrictivo sobre el final del periodo estudiado.

Por lo visto, la evolución de los distritos residenciales marca la tendencia para toda el área analizada, que de acuerdo con nuestra valoración, ha pasado de ser restrictiva en más del 60% en el '77, a un porcentaje que se ubica entre el 53 y 55% para el '96 y el 2000, mostrando en rigor muy poca diferencia a lo largo del periodo examinado.

Llegado a este momento de nuestra investigación, estamos en condiciones de estimar, a título puramente especulativo, cuál es la **capacidad constructiva latente**, si existiera, para el área de estudio, es decir si el volumen efectivamente construido se encuentra por debajo del permitido por el FOT. Consecuentemente, dado que disponemos del dato de superficie edificada para la década del '90 (*DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO, 1997*) y los coeficientes de FOT respectivos, calcularemos la superficie resultante de aplicar los valores de máximos de FOT permitidos, en el supuesto de que toda la edificación existente pudiera ser reemplazada por otra que maximizara el potencial constructivo de cada parcela. Obtendremos luego la variación porcentual relativa. Cabe aclarar que restringiremos el análisis sólo al uso residencial para los diferentes distritos, y teniendo en cuenta que los índices aplicables varían entre el uso residencial y los otros usos, hemos ajustado las superficies dedicadas a vivienda dentro de cada uno de esos distritos, de acuerdo con los porcentajes calculados por *SUÁREZ (1994:99)* Por otro lado, sólo necesitamos este dato para contrastarlo con la evolución observada en la valoración inmobiliaria, ya que no hemos podido estudiar los mercados no residenciales.

Sobre la base de estas consideraciones hemos confeccionado la **tabla 35** a partir de cuatro datos, fundamentalmente: la superficie correspondiente a cada distrito (1) calculada con el Sig, los m² totales edificados por distrito para la década del '90 (4), el porcentaje de superficie dedicado a vivienda, diferenciado por distrito (2) y los valores de fot respectivos, vigentes en el '96 (6). A partir de ellos se estimaron **a) la superficie neta de uso residencial** (3) aplicándole a la superficie distrital (1) el porcentaje correspondiente a vivienda (2), **b) la superficie edificada con viviendas** (5) que resulta de asignar a la superficie edificada por distrito (4) el porcentaje correspondiente al uso residencial (2), **c) la superficie edificable** (7) multiplicando la superficie edificada con viviendas (5), calculada en el paso anterior, por el valor de Fot pertinente, **d) restando de los m² edificables con viviendas (7), los efectivamente edificados (5), obtenemos el potencial remanente o latencia** (8). Todo esto para arribar al **porcentaje constructivo remanente** (9) comparando el valor obtenido en (8) con el valor *total edificado* residencial del área de influencia directa (5).

Tabla 35
CAPACIDAD CONSTRUCTIVA LATENTE EN EL A.I. DIRECTA DE LA OBRA
LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A 1996

DISTRITO	SUP M ² (1)	% USO RESID (2)	SUP NETA USO RESIDENCIAL (3)	M ² EDIFICADOS (totales) (4)	M ² EDIFICADOS VIVIENDA (5)	FOT (6)	M ² EDIFICABLES VIVIENDA (7)	LATENCIA (8)	DIF % (9)
R1b /R1b I	46.608	100	46.608	122.295	122.295	1	46.608	-75.687	-0,99
R2a	0	80	0	0	0	3	0	0	0,00
R2aII	1.631.488	80	1.305.191	4.273.907	3.419.126	2,5	3.262.977	-156.149	-2,05
R2b /R2b I	453.441	85	385.425	713.657	606.608	1,6	616.680	10.071	0,13
R2b II	1.705.314	85	1.449.517	1.877.916	1.596.229	1,2	1.739.420	143.192	1,88
TOTAL RESIDENCIAL	3.836.851		3.186.740	6.987.775	5.744.258		5.665.684	-78.573	-1,03
C2	35.554	60	21.332	312.816	187.690	5	106.661	-81.028	-1,06
C3 / C3 I	2.252	80	1.801	153.420	122.736	4	7.206	-115.530	-1,52
C3 II	116.438	80	93.151	593.245	474.596	4	372.603	-101.993	-1,34
TOTAL CENTRAL	154.244		116.284	1.059.481	785.022		486.470	-298.552	-3,92
E3	414.852	75	311.139	606.812	455.109	1	311.139	-143.970	-1,89
E4	341.945	20	68.389	18.680	3.736	4*	273.556	269.820	3,54
TOTAL EQ.	756.797		379.528	625.492	458.845		584.695	125.850	1,65
U3	176.778	100	176.778	354.173	354.173	1,6	282.845	-71.328	-0,94
U8	0	100	0	0	0	1,6	0	0	0,00
TOTAL U	176.778		176.778	354.173	354.173		282.845	-71.328	-0,94
RU	5.387	0	0	0	0		0	0	0,00
RUA	403.544	75	302.658	372.166	279.125	4**	1.210.632	931.508	12,22
TOTAL RU	408.931		302.658	372.166	279.125		1.210.632	931.508	12,22
UP	172.255	0	0	0	0		0	0	0,00
TOTALES	5.505.856		4.161.989	9.399.087	7.621.422		8.230.327	608.905	7,99

Fuente: Elaboración propia en base a superficies calculadas con el SIG, datos de edificación de la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO de la CABA (1997).y valores de FOT del CPU del '96. Diseño de calculo de SUÁREZ,(1994:98- 100)

**en el texto del cpu 96 no se especifica valor de fot máximo, pero como solo se puede construir el 20% de la superficie de la parcela (FOS) decidimos asignarle un FOT alto, similar a los distritos centrales.*

***representa el FOT básico, pudiendo corresponderle el del distrito adyacente*

Resulta interesante comprobar, aún con todos los reparos que hemos venido señalando, que *no* existiría en los **distritos residenciales** del área estudiada, una *capacidad constructiva latente* respecto a la superficie ya edificada. Por el contrario se presenta el caso opuesto dado que en varios de esos distritos el volumen construido supera, aunque sea mínimamente (1 a 2%), el máximo permitido. En efecto, éste es el caso observado en torno a los distritos R2aII conjuntamente con los R1bI. Significa que el área triangular que se desarrolla hacia el N de la Av. Directorio, y que es, en general, depositaria de los mejores indicadores sociohabitacionales y de valorización inmobiliaria, se encontraría edificada apenas

por encima de lo que permite la legislación vigente hasta el año 2000, pues los valores de FOT y demás parámetros que regulan el volumen que se puede construir, tan sólo sufren un modesto incremento a partir del '96. En la situación contraria, exhibiendo un austero potencial remanente cercano al 2%, se encuentran los distritos R2b I y II de localización preferente al S de la traza de la infraestructura analizada y con peor situación relativa en lo atinente a las variables sociales y de precios.

Los distritos centrales revelan, durante los '90, casi un 4% de sobreconstrucción, en tanto los U (urbanizaciones determinadas) exhiben un valor próximo al 1%. Algo similar sucede con el equipamiento E3, que excede el máximo permitido en un 2% aproximadamente, aunque con valores de FOT para vivienda de 1, de acuerdo con la normativa vigente en el '96, no sorprende demasiado. Cabe aclarar que aunque los remanentes máximos calculados se ubican en los distritos E4 (4%) y RUA (12%), dado que el dato de origen es inferencial, pues el Código no especifica ningún valor de FOT para el '96, no derivaremos de ello ninguna conclusión.

Resumiendo, se puede decir que en el área estudiada no existe en la práctica capacidad constructiva latente, la misma es escasa y se concentra al S de la traza, sobre todo al S del eje definido por la Av. Directorio y que este hecho se ha debido a la restrictividad a la actividad edificatoria impuesta por el Código. Por lo tanto podríamos concluir, aunque sea de *manera preliminar*, que el peso de la normativa ha tenido un papel explicativo que debe completarse con el estudio de la dinámica inmobiliaria en la zona.

IV.2 - LA DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL A. I. DIRECTA DE LA OBRA A TRAVÉS DE LA ENCUESTA INMOBILIARIA

Para evaluar la *dinámica inmobiliaria* en la zona en relación con el resto de la CABA, incorporamos el indicador **localización de las construcciones nuevas** aunque restringido a los edificios a estrenar, para lo cual se ha recurrido a un relevamiento muestral de avisos clasificados para la serie histórica analizada⁷⁵. Los mismos fueron recopilados para los días de mayor oferta (Sábado y Domingo) de los meses de Mayo, Agosto y Noviembre de cada uno de los años de la serie.

Cierto es, que el indicador más adecuado para este tipo de análisis es el que surge de las estadísticas de edificación, como los permisos de construcción y ampliaciones, o las escrituras y/o finales de obra. Sin embargo las mismas han

⁷⁵ Dicho relevamiento fue realizado por el profesor Jorge Blanco. para el periodo 91-99, en tanto que el correspondiente a los años 80-86 forma parte de una encuesta propia, producida con idéntica metodología por lo que resulta comparable con la anterior.

sido relevadas esporádicamente para los niveles más desgregados, correspondientes a la circunscripción electoral sobre todo durante la década del '80 y han cambiado frecuentemente tanto de indicador como de unidad espacial⁷⁶, lo que torna materialmente imposible el seguimiento a lo largo del tiempo y mucho más la construcción de series comparables.

Al igual que en el capítulo III, la **metodología** aplicada ha consistido en trabajar sobre la base de un SIG, generado ad hoc, para geocodificar las direcciones de los edificios a estrenar, encuestados para toda la Ciudad de Buenos Aires, con el objeto de producir la cartografía temática específica que nos permita conocer la distribución espacial de los mismos.

En términos generales, de acuerdo con los autores consultados, la **década del '80**, constituye un período de retracción del mercado inmobiliario debido, fundamentalmente, a la escasez de crédito hipotecario. “...Durante este período los nuevos proyectos destinados a fines residenciales emprendidos por el sector privado estuvieron dirigidos únicamente a segmentos de ingresos altos y medio altos y concentrados en algunos pocos barrios de la Capital Federal.” (BLANCO, 2000:4). En efecto, “...las expectativas de obtención de mayores beneficios provenientes del sector financiero en detrimento del sector inmobiliario, dió por resultado un menor interés de los inversionistas por este mercado. La consecuencia de ello [fue] la virtual paralización del mercado en muchos periodos de [aquellos años] y un descenso relativo de los precios respecto a años anteriores...” (CLICHEVSKY, 1986: 7).

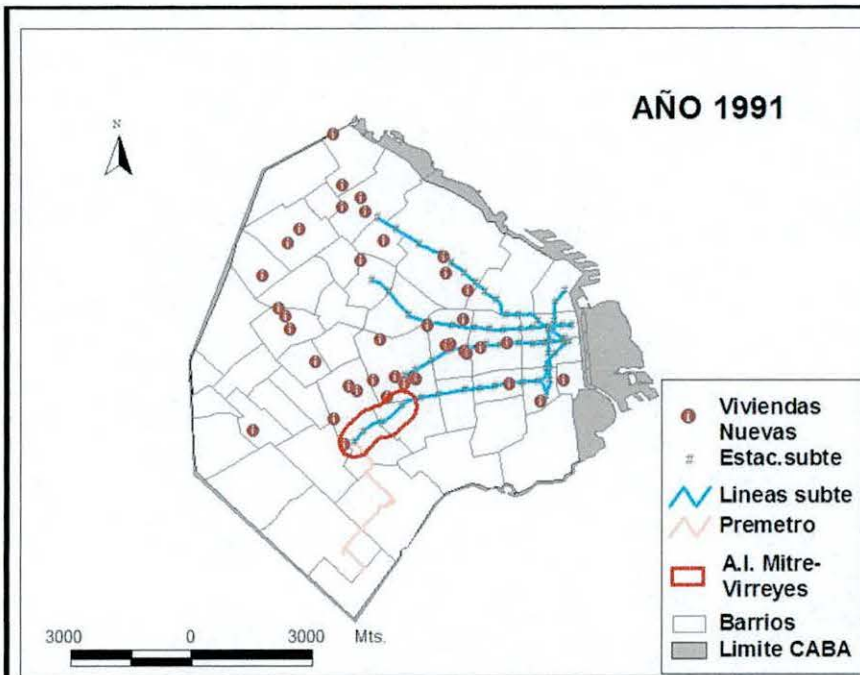
La **década del '90** representa un período de auge en la actividad constructiva, debido al regreso del crédito, lo cual favoreció la participación de algunos sectores de ingresos medios y, consecuentemente una mayor diversificación de las inversiones en viviendas multifamiliares, así como un patrón de localización espacial menos concentrado (BLANCO, 2000: 4). Lo dicho puede apreciarse en la evolución de los permisos de construcción de “multiviviendas”, que ya al comienzo de la década duplicarán los valores observados durante el periodo anterior, situación que, aunque con algunos altibajos ('95 y '96, en concurso con la crisis financiera del ‘efecto tequila’), se mantendrá a lo largo del decenio -v. *cuadro 1.1 Evolución de los permisos para construcción –multiviviendas-* En TORRES (1999: 12). No obstante, se advierte todavía en promedio, un alto grado de persistencia en la orientación de los desarrollos inmobiliarios residenciales hacia tipologías edilicias que apuntan a los sectores altos y medio altos (49% en el período abarcado entre 1989 y 1996) en relación con las de superficies y calidades standard dirigidas a sectores medios (51%), en tanto que su emplazamiento preferencial corresponde a los barrios del

⁷⁶ En efecto, los Permisos para Construcción de la Ciudad de Buenos Aires, que para las décadas del '70 y '90 se encuentran disponibles en el nivel de desagregación de Circunscripción Electoral, no lo están para la década del '80 (DIRECCION DE ESTADÍSTICA- MCBA, 1973-2001)

norte y centro de la ciudad (Belgrano, Palermo, Recoleta Caballito y, en menor medida, Flores) (MIGNAQUI, 1998⁷⁷).

De hecho, como puede apreciarse en el **mapa 53 a, b y c**, la localización espacial de la inversión en los '90 privilegia las zonas al N de la Av. Rivadavia, particularmente los corredores N (Palermo, Belgrano, Núñez) y O, sobre el eje de Rivadavia o a muy pocas cuadras del mismo (barrios de Almagro, Caballito y Flores). (BLANCO, *op. Cit.*; SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE, 1998) Lamentablemente no contamos con datos georreferenciados a escala de toda la CABA, que cubran el período anterior.

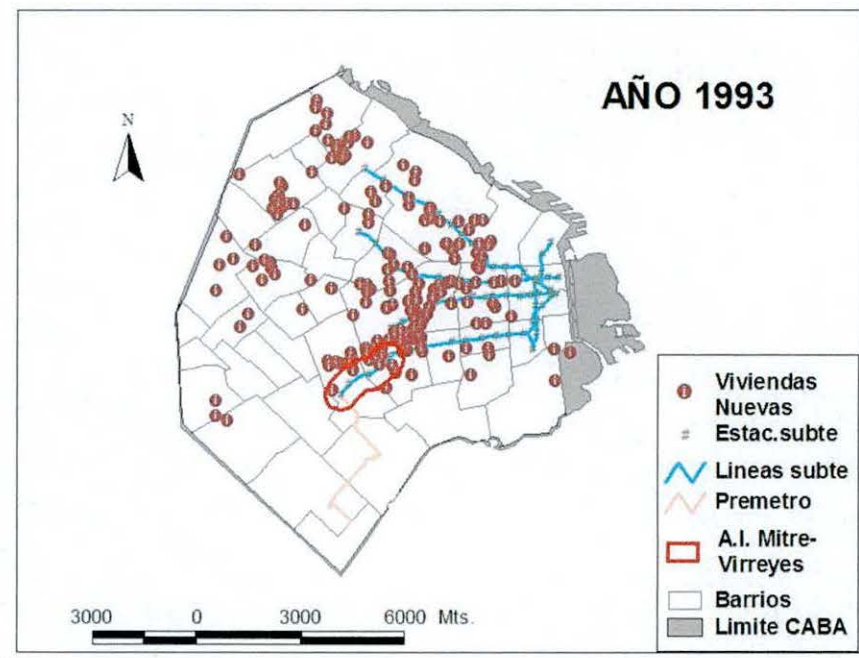
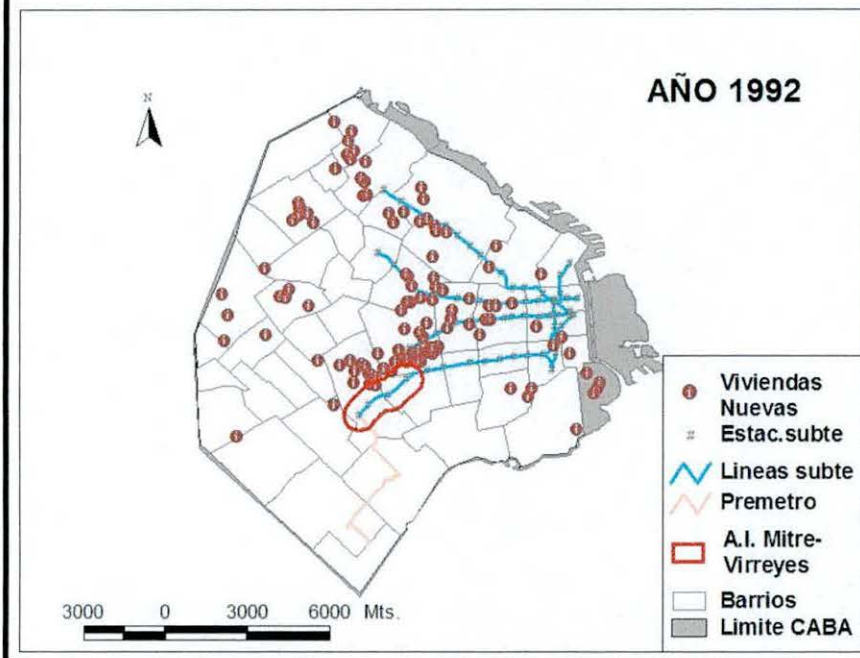
⁷⁷ Basada en pruebas obtenidas a través una muestra de “emprendimientos residenciales lanzados” en la capital entre 1989 y 1996, a partir de avisos clasificados de los diarios Clarín y Nación, para los meses de Mayo y Noviembre de cada año.



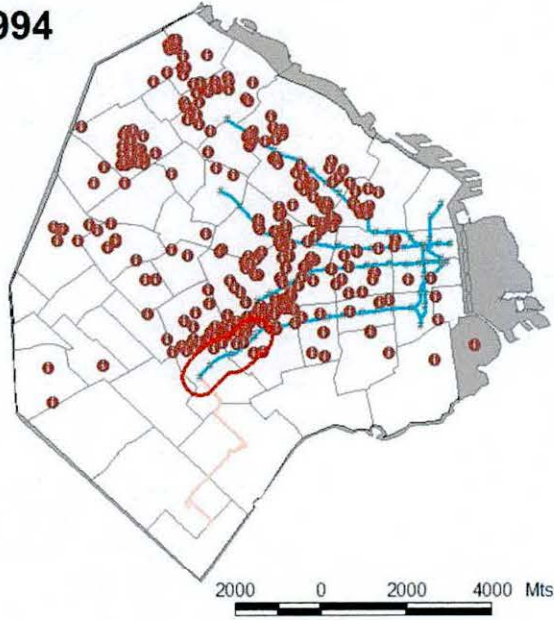
**MAPA N° 53
NUEVAS VIVIENDAS EN LA CABA
SERIE HISTÓRICA 1991-1999**

(a)

Fuente : Elaboracion propia en base a datos de la muestra de avisos clasificados de los diarios Clarin y Nacion, relevada por el prof. Jorge Blanco en el año 2000.



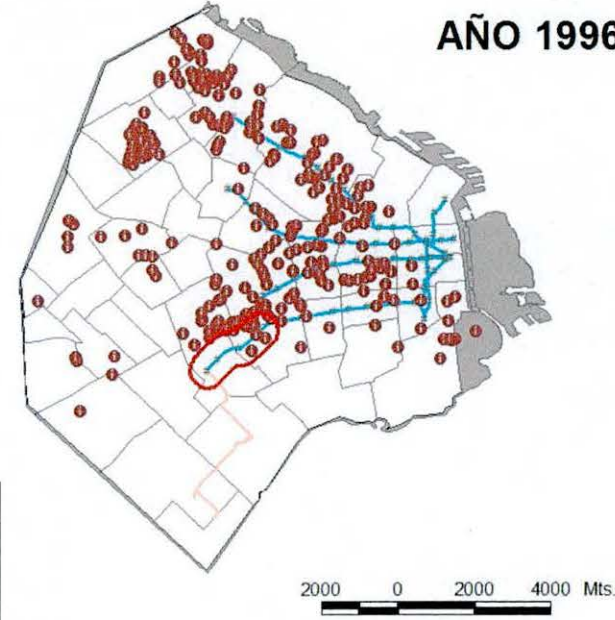
AÑO 1994



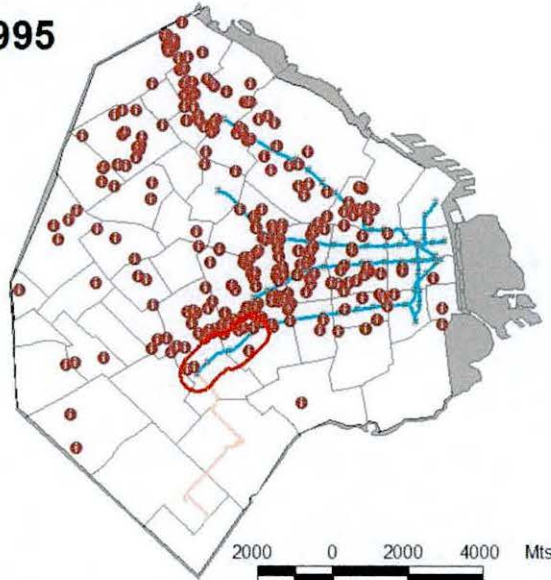
**MAPA N° 53
(b)**



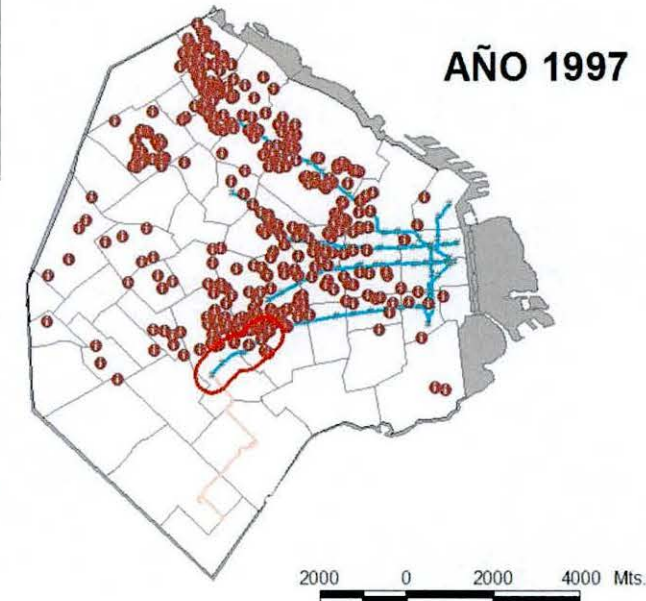
AÑO 1996



AÑO 1995



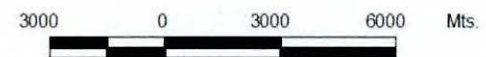
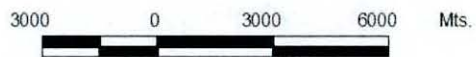
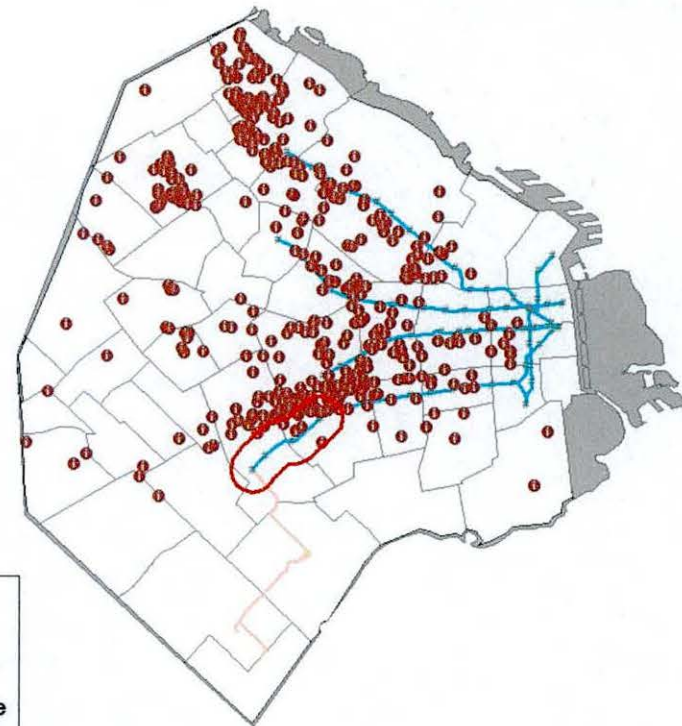
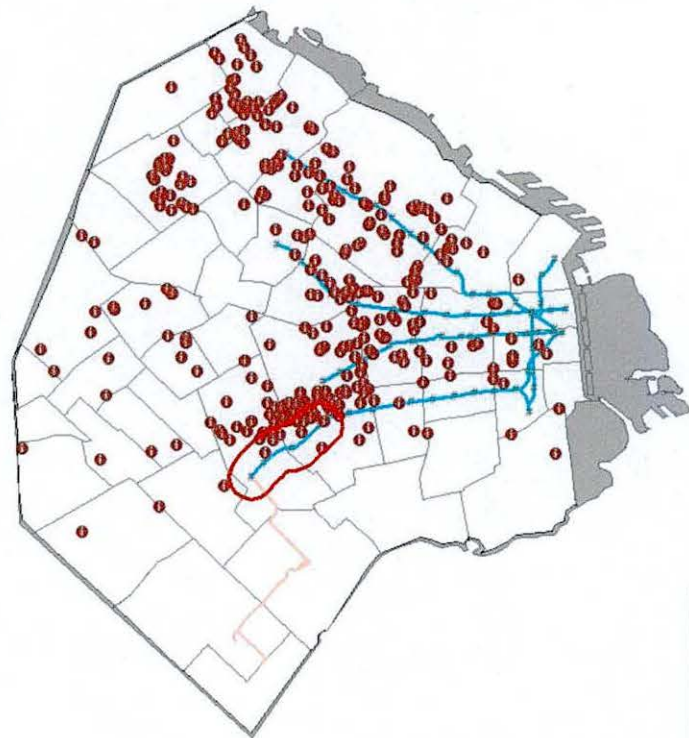
AÑO 1997



MAPA N° 53
(c)

AÑO 1998

AÑO 1999



-  Viviendas Nuevas
-  Estac.subte
-  Líneas subte
-  Premetro
-  A.I. Mitre-Virreyes
-  Barrios
-  Limite CABA

Cabria preguntarse qué porcentaje de aquella inversión va a parar a nuestro área de estudio (tabla 36)

Tabla 36
CONSTRUCCIONES NUEVAS
ÁREA DE INFLUENCIA ESTACIONES MITRE-VIRREYES, AÑOS 1980 / 1999.

Edificios Nuevos Años	Nº TOT. CASOS CABA	Nº CASOS Área de INFLUENCIA	CASOS A.I. / TOT.CASOS CABA (%)
1980	--	10	--
1982	192*	20	10,42*
1984	293*	8	2,73 *
1986	235*	6	2,55 *
1991	42**	2**	4,76
1992	144	3	2,08
1993	255	15	5,88
1994	409	28	5,71
1995	349	18	5,16
1996	362	17	4,70
1997	514	40	7,78
1998	425	31	7,29
1999	602	38	6,31

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la muestra de avisos clasificados, Cátedra Circulación UBA y relevamiento propio.

* Los porcentajes (columna 4) fueron obtenidos en relación al número de **permisos de construcción** para multiviviendas—edificios—[columna 1] (TORRES, 1999: 12).

**la encuesta de Nº de casos totales (y, en consecuencia, los correspondientes al A.I.) del '91 fue realizada sólo para el mes de Noviembre, por lo que representa aproximadamente 1/3 del valor nominal, no así el porcentual que no resulta afectado.

La respuesta es, muy poco y con discretas variaciones que analizaremos a continuación:

Etapa **Preoperacional**, que abarca las fases de **preparación y ejecución** de la obra (años '80, '82, '84 y '86 de nuestra encuesta). A lo largo de esta etapa, los edificios a estrenar dentro del área de estudio, representan del 2,5% al 10,5% de los permisos para construcción⁷⁸ de multiviviendas aprobados en ese tiempo. Sugestivamente, los años de mayor actividad en la zona son el '80 y el '82, cayendo abruptamente a 1/3 del valor antes observado durante los años '84 y '86, este último en coincidencia con la inauguración de la estación Virreyes.

Etapa **Operacional** (años '86 a '99) exhibe, durante la mayor parte, valores cercanos al 5% sobre el total de casos relevados en la CABA, con excepción del '92, en el cual baja al 2% y del 97 / 98, en el que el dicho porcentaje trepa al 8%.

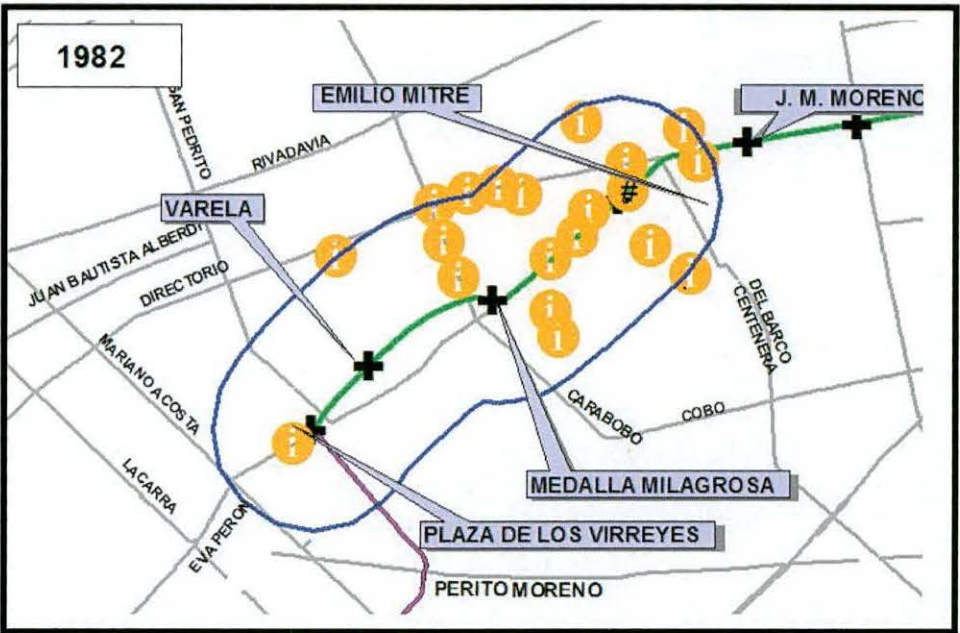
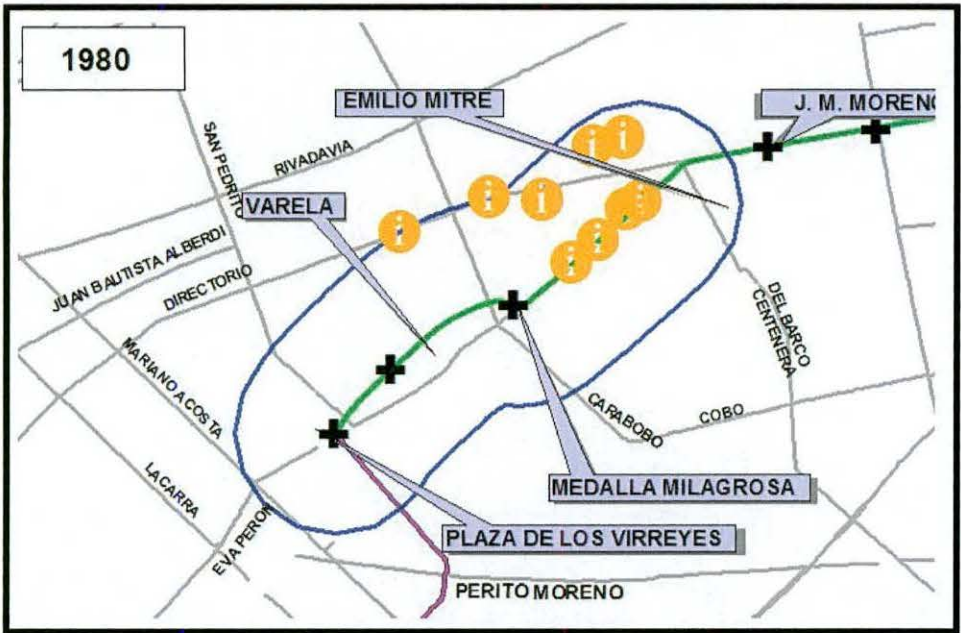
⁷⁸ Con la salvedad de que los permisos para Construcción de Multiviviendas no representan *exactamente* la oferta de edificios del año en el que se aprueban, pues en algunos casos la obra puede comenzar con cierta demora o incluso abarcar mas tiempo que el del año referido.

Ahora bien, respecto de la poca inversión que atrae el área de influencia de las estaciones comparada con el resto de la ciudad, podemos preguntarnos dónde se localiza la misma. Como puede apreciarse en los mapas 53 y 54 lo que domina toda la serie histórica es la propensión a la concentración de viviendas nuevas al N de la traza, en el área de influencia de las estaciones Mitre y en menor medida, Medalla Milagrosa. Ocasionalmente, algunos años, la actividad constructiva se extiende hasta el entorno de Varela, y del Parque Chacabuco. La tendencia es prácticamente idéntica para las dos etapas estudiadas (preoperacional y operacional) Así pues, se evidencia más que una vinculación fuerte con la traza del subte, una orientación a la densificación edilicia de áreas ya consolidadas, esto es sobre los ejes de las Av. Directorio y Carabobo y en manzanas próximas a la Av. Rivadavia en dirección a la estación terminal de la línea A, cuya prolongación es anunciada recién en el 2003, y las dos primeras estaciones (Puán y Carabobo) inauguradas a fines del 2008.

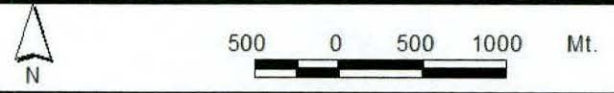
Obsérvese por último, que la diferente cantidad de casos de la muestra correspondiente a las décadas del '80 y '90 en el área de impacto de la línea E (tabla 36), se halla en consonancia con la situación macroeconómica de ese momento aunque, a veces, desfásada. Tal es el caso del pico observado para el año '82, quizás debido a la actuación del “teorema de la telaraña”, según el cual “...la cantidad ofrecida (de nuevas viviendas, en este caso) depende del precio del período precedente (Bilder, 1996: 95-96). En este caso, seguramente, estimulado por la acusada suba de precios registrada entre el '77 y el '80, a la que hiciéramos referencia en el capítulo III.2 y 3, a pesar de haber sido contrastado contra una cifra de por sí inflada por referirse a permisos otorgados que no siempre se transforman en obras, y que por otra parte no son de naturaleza muestral como los recabados para el área de estudio.

Estos resultados sin duda colaboran para reforzar nuestra hipótesis previa sobre la trascendencia de las normas urbanas, pues volvemos a encontrar en la dinámica inmobiliaria, medida a través de producción de edificios a estrenar, lo que hemos venido advirtiendo a lo largo de la investigación precedente. Esto es, la escasa dependencia entre la provisión de infraestructura de transporte y la evolución de los precios y demás variables socioeconómicas. Para el caso particular de las propiedades nuevas en el área de impacto de la línea E, éstas además de representar un porcentaje ínfimo dentro de la actividad constructiva de la CABA, revelan, a igual que la evolución de los precios de los inmuebles (v.cap. III.3) un alto grado de correlación positiva con los ciclos económicos, rigiéndose estrictamente por las leyes del mercado con un patrón de localización que no se modifica.

MAPA N° 54 EDIFICIOS NUEVOS
 AREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES



- A.I. Estaciones
- Deptos a estrenar
- + Estaciones de subte
- + Líneas de subte
- ~ Premetro
- ~ Avenidas



IV.3 - LOS USOS DEL SUELO OBSERVADOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO:

Como señaláramos más arriba, no ha sido factible realizar un estudio comparativo de usos del suelo por existir sólo relevamientos disimiles con graves e insalvables rupturas de comparabilidad. Sin embargo nos ha parecido de utilidad realizar una inspección ocular de los usos verdaderamente existentes, aunque circunscripto al entorno de las estaciones Varela y Plaza de los Virreyes por constituir las áreas más vulnerables objetivo de desarrollo mediante la introducción de la mejora, a fin de cotejarlos con la zonificación del último código sancionado (CPU 2000) y eventualmente arrojar más luz sobre algunos fenómenos observados en los precios (SBASE, 1999 : YANES, 2000)

Para ello, durante Septiembre de 2005, hemos efectuado un recorrido, siguiendo dos transectas, esto es con trayectoria aproximada Norte a Sur, atravesando la línea a la altura de las Estaciones Varela y Plaza de los Virreyes respectivamente y a las que hemos denominado ‘transecta 1’ y ‘transecta 2’ (v.fig 1).

IV.3.1 - Eje Varela /Alberdi / San Pedrito/ Lafuente /Eva Perón (transecta 1)

La CALLE VARELA entre la Av. Rivadavia y la Av. J. B. Alberdi y localización Norte respecto de la línea, correspondiente al Distrito C2, presenta usos predominantemente mixtos residencial – comercial, emplazados en edificios de baja altura en promedio (4 a 6 pisos), y casas que intercalan arquitectura estilo francés, anterior a los años '40 probablemente, con edificios de corte racionalista posteriores a la década del '50⁷⁹. También existen algunos edificios

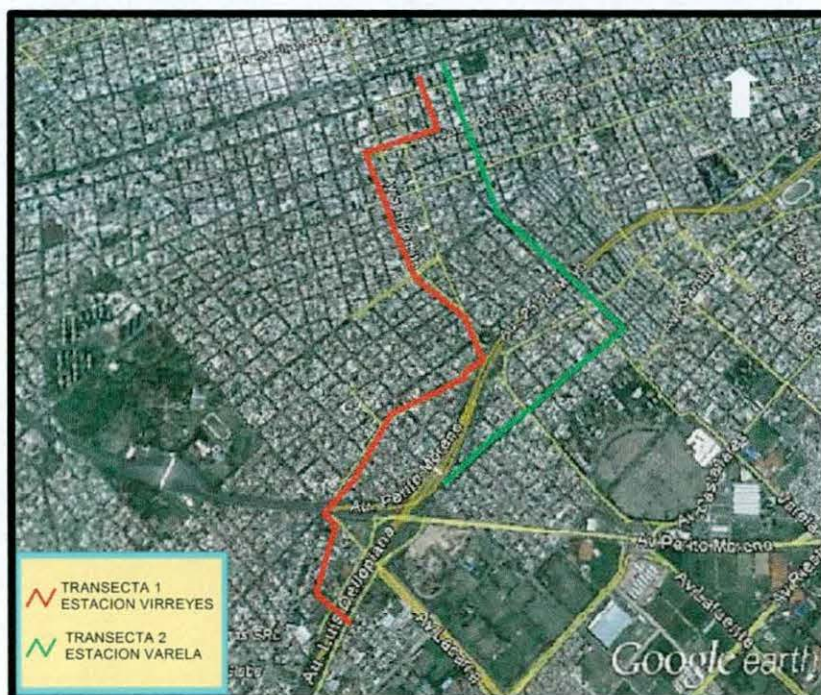


Fig.1- Imagen que muestra el O del área estudiada, con las transectas superpuestas Fuente: Elaboración propia sobre una imagen recortada de Google Earth, 2005

⁷⁹ Para cotejar las observaciones efectuadas sobre tipos edilicios y demás puede consultarse la página oficial de la ciudad www.buenosaires.gov.ar, en la sección mapas es posible entrar a cada uno de los lotes, siguiendo el link y acceder al archivo fotográfico con vistas de las fachadas de todas las propiedades de la ciudad, e información adicional del n° de niveles y la zonificación del último CPU. El mismo ha sido generado por Catrelsa (1996) y actualizado hasta el 2007.

altos (14 niveles) llegando a la intersección con la Av. Rivadavia al S de la cual va disminuyendo progresivamente la altura de la edificación. El estado de mantenimiento del parque inmobiliario va de regular a bueno, lo cual denota escasa inversión en la zona. En cuanto a los usos no residenciales, que ocupan la planta baja de los edificios, hemos observado la presencia de almacenes, cocheras, lavadero, tiendas, dietética, un local de Bonafide, farmacia, autoservicio, casa de fotocopiado, taller mecánico, service de electrónica, entre otros, lo cual supone el 'mix' característico del uso barrial.

La AV JUAN BAUTISTA ALBERDI entre la Calle Varela y la Av. San Pedrito, siempre al Norte de la traza, referida al Distrito C2 en la acera Norte y R2aII en la acera Sur, exhibe usos mixtos, con preponderancia de la edificación en altura constituida por edificios de departamentos de siete, nueve y diez pisos, conformando un tejido desparejo salpicado por muy pocas casas y algunos baldíos, lo que deja como resultado muchas medianeras a la vista. Con respecto a la antigüedad, se trata de construcciones modernas de estilo racionalista para los edificios y estilo francés para las casitas o PH. Entre los usos no residenciales, cabe mencionarse un salón de eventos, almacenes, alquiler de smokings, ferretería, venta de toldos, autoradio para taxis y remises, quioscos, lavadero, peluquería, Subestación Alberdi de Edesur, Unidad Básica del Partido Socialista, pizzería, ferretería, alarmas, cerramientos de aluminio, local abandonado, entre otros, en tanto que el estado de conservación general de los edificios es bueno y muy bueno aunque en ocasiones algunas construcciones bajas antiguas muestran deterioro por falta de mantenimiento.

La Av. SAN PEDRITO / LAFUENTE: discurre en medio de distritos residenciales R2aII que permiten mayores densidades a lo largo de las dos primeras manzanas y R2bII durante el resto del recorrido. La edificación es de alturas variables, comienza siendo de mayor envergadura en el cruce con Alberdi para ir disminuyendo escalonadamente hasta encontrarse con la calle Lafuente a tres cuadras de la Estación Virreyes, donde predominan las casas o tipo casa, PH de uno o dos niveles (PB. y terraza o primer piso) y edificios bajos. Hemos podido apreciar, complementariamente, que no sólo disminuye la altura promedio de las construcciones a medida que nos acercamos a la estación terminal de la línea E, sino que también están peor mantenidas, a la vez que el tejido se vuelve más abierto. De todas formas persiste una abundante mezcla de alturas y edades con gran parte del parque inmobiliario antiguo de estilo francés, sin restaurar, pocos chalets modernos y en buen estado de conservación y algunos edificios de los años '80 y '90 probablemente, muy cuidados, que conforman un tejido heterogéneo con profusión de muros medianeros expuestos.

Los usos no residenciales consisten principalmente en: locales de repuestos automóviles, estaciones de servicio, ferreterías, talleres afinación, venta de baterías para automotor, pinturería, concesionaria, taller mecánico, bicicleterías, taller de chapa y pintura herrería y algunas demoliciones y depósitos abandonados. Podemos decir que en dirección S existe una especialización en usos relacionados

con la mecánica automotor a escala regional o urbana como sucede con la calle Warnes, por ejemplo. En cambio, en cercanías de la Av. Directorio, predominan las actividades más relacionadas con los comercios y servicios a escala barrial (tapicería, farmacia, peluquería, pizzería, restaurante).

La Av. EVA PERON, entre Lafuente y San Pedrito, cuyas parcelas frentistas están catalogadas como distrito C3II, ofrece una variedad de servicios vinculados al automotor, como los talleres mecánicos, de afinación y lavado de motores, lavadero de autos, reparación de frenos y embragues, service de electrónica automotriz, tapicería para el automóvil, repuestos marca Renault, etc. Es decir que existe una suerte de continuidad en la especialización del área, sólo que en este caso está compartida con locales de venta de materiales y servicios a la construcción, tales como las casas de sanitarios, zingerías, membranas para techos, corralón de materiales, viveros, pinturerías, madereras, instalación de aire acondicionado. Junto con los usos especializados de escala local, conviven los netamente barriales como los autoservicios (Carrefour), librería, peluquería, tiendas, revelado, quioscos, venta de productos de granja, bicicleterías, frutería, perfumería, etc. Asimismo, en la esquina de Martínez Castro existe un local de Anses.

La tipología edilicia se compone principalmente de casas bajas y galpones, mayormente antiguos y con un grado de deterioro profundo, llegando en algunos casos al estado límite de demolición. Cruzando la autopista a la altura de Zinny disminuyen los talleres y se vuelve más residencial, comienza a haber chalets o tipo casas más modernos y aunque de factura económica, aparecen prolijamente cuidados.

Luego, el eje definido por las calles FERNANDEZ- DERQUI- MEDINA HASTA AU DELLEPIANE ya fuera del área de influencia directa, se compone de casitas y chalets algunos nuevos y en general bien mantenidos. Aunque la calle Fernandez corresponde al distrito C3II, no presenta usos comerciales en la sección recorrida. El resto resulta abarcado por el distrito residencial R2bII

IV.3.2 - Eje bajada de Lacarra / Zubiría / Pedernera (transecta 2)

La calle ZUVIRÍA, que se localiza al S de la traza (entre la bajada de Lacarra de la Au. y la calle Pedernera), codificada como R2bII hasta el cruce con Lafuente, se caracteriza por una edificación compuesta de casitas de una y dos plantas. Más próximas a la calle Lacarra presentan un tejido abierto, de viviendas antiguas para demoler y terrenos baldíos. Entre los usos no residenciales se destacan los talleres, locales de venta de sanitarios, depósitos y gomerías, lubricación y electricidad para el automotor, taller mecánico, etc. En el cruce con LAFUENTE, y por una cuadra, atravesamos un distrito central (C3II) que coincide con la aparición de PHs, o edificios de 2 o 3 plantas. La construcción continúa siendo antigua y en deficiente estado de mantenimiento. Aparecen los comercios de carácter barrial tales como almacén, quiosco, verdulería, frutería, etc. Incluso avistamos una parroquia en

dirección a San Pedrito, en tanto que entre la mencionada arteria y la calle Varela, se extiende el distrito de equipamiento E3. Dentro de este último, a la altura del cruce con la calle CULPINA, comienza a haber algunos chalets hasta que, atravesando la calle Varela, volvemos a encontrarnos con un distrito C3II, que concuerda con la presencia de una gran pescadería en la esquina, junto con una panadería y confitería, venta de pastas frescas y peluquería. La edificación continúa siendo baja pero cada vez de mejor calidad, predominando las casas o PHs de dos plantas, que combinan estilos antiguos y modernos por igual.

La calle PEDERNERA atraviesa el Bo. Varela-Bonorino (distrito U3) en dirección a la AU, y justo antes de llegar recibe por el O la catalogación como distrito C3II. Al entrar en el Bo. Varela, el panorama se presenta totalmente diferente de lo que veníamos observando hasta ahora. En efecto, la edificación de baja altura (dos y tres niveles), está constituida por casas y PHs antiguos de estilo afrancesado algunos y racionalista los otros con un perfil netamente residencial en excelente estado de conservación, sin que hayamos descubierto usos no conformes. Llegando a la AU. hay aprovechamientos comerciales bajo autopista, como canchas de fútbol – tenis. Al norte de la traza, la acera E corresponde al distrito R2bI y la O al R2aII. A partir de aquí y hasta llegar a la Av. Rivadavia se nota un aumento progresivo de la altura de la edificación al mismo tiempo que una mayor intensidad de usos comerciales, coincidente con el hecho de que a la altura de Directorio encontramos otro distrito C3II, en tanto que a partir del cruce con la Av. Alberdi entramos en la zona C2 del Código. El tejido, sin embargo, sigue siendo desparejo, con diferentes alturas y estilos arquitectónicos. Los usos no residenciales son variados, típico complemento de la función residencial. Encontramos una veterinaria, reparación de audio y video, librería, lotería, verdulerías, lavadero, rosticería, pizzería, locutorios, venta de uniformes escolares y accesorios para el hogar, tiendas, una pinturería, cafés, maxiquioscos, una vinería y una óptica, entre otros. Identificamos también, una dependencia de la Universidad de Flores.

Hasta aquí se observa, en general, un alto grado de correspondencia entre los usos permitidos por el CPU del 2000 y los observados, en tanto que el bajo grado de consolidación del tejido urbano abierto y un parque edilicio deteriorado a medida que nos aproximamos al entorno de la estación Virreyes da cuenta del escaso interés por la zona evidenciado por los potenciales inversores.

IV.4 - EL EMPLEO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA

De acuerdo con la teoría clásica del transporte, un efecto esperable de la introducción de una infraestructura nueva es el aumento de los puestos de trabajo en el área que recibe el beneficio del incremento en la accesibilidad. Como se trata de una línea radial, que básicamente conecta el centro comercial y de negocios (CBD)

con los barrios, este hecho debería ser analizado tanto en el entorno inmediato de la mejora como en el centro, circunstancia que escapa por completo de los objetivos y posibilidades de nuestra investigación.

Para el examen de esta variable, nuevamente hemos trabajado sobre una base SIG a partir del recorte de la cobertura de empleos correspondiente al Censo Económico de 1994 para la CABA desagregada a nivel manzana. El objetivo ha sido reducirla a nuestra área de estudio para generar la cartografía adecuada a nuestra escala de análisis.

En este ítem, al igual que en el anteriormente tratado donde investigamos la valorización inmobiliaria (v. cap. III), se trabajó con el supuesto metodológico de hallar un patrón espacial similar a un gradiente hacia la línea.

Del análisis de los valores agregados (v. tabla 37), se desprende que el área de estudio posee sólo un tercio del número de empleos promedio observado para la CABA. La exploración a nivel de las estaciones revela una situación bastante uniforme entre ellas y cercana al promedio del área. De hecho, los valores más altos del indicador se registran en el entorno de Medalla Milagrosa y los más bajos en los alrededores de Virreyes, pero la diferencia máxima entre ellos es del 4%.

Tabla 37
EMPLEOS POR MANZANA, ÁREA DE INFLUENCIA
MITRE-VIRREYES AÑO 1994

LUGAR	EMPLEOS POR MANZANA*
CABA	93,27
ÁREA DE INFLUENCIA	31,70
ESTAC. VIRREYES	28,89
ESTAC. VARELA	30,20
ESTAC. M. MILAGROSA	32,72
ESTAC. MITRE	30,35

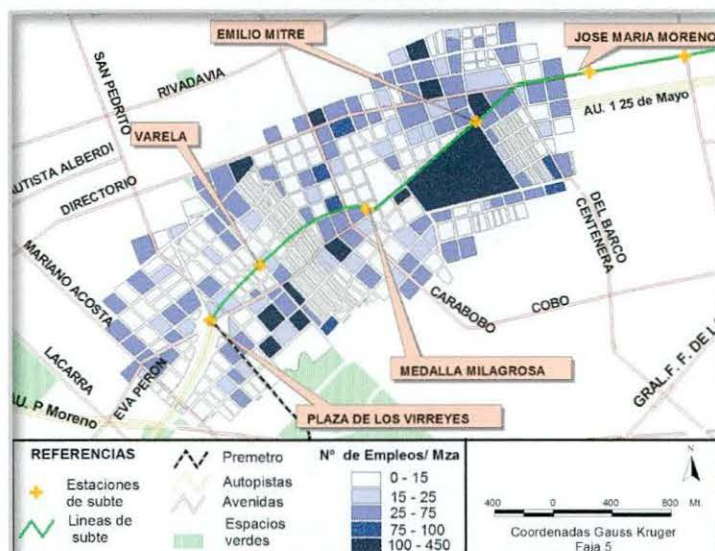
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional Económico, 1994, INDEC.

**Las cantidades calculadas para la CABA y el entorno de las estaciones constituyen valores promedio*

A nivel de manzana, donde trabajamos con cantidades brutas (mapa 22), encontramos valores altos, algunos cercanos e incluso superiores al promedio de la ciudad, en inmediaciones de las avenidas principales, Directorio (sobre todo a la altura de Mitre), Eva Perón, más aún en la intersección con Carabobo (con mayor concentración al SO de Varela), Mariano Acosta, San Pedrito y Centenera. Asimismo, en el perímetro del Parque Chacabuco, se observan valores altos. El mismo parque presenta un valor máximo (que se refiere a las calles perimetrales), pero no debe ser tenido en cuenta, pues cubre varias veces la superficie de una manzana, no siendo por ello comparable con el resto. Los guarismos más bajos se extienden en coincidencia con el recorrido de la línea, salvo pequeños sectores al SO de Medalla Milagrosa (que corresponde al mencionado entorno del cruce de las Av. Eva Perón y Carabobo). También, en casi toda la superficie de los barrios Varela y

Mitre, debido, como vimos anteriormente, al predominio excluyente de su función residencial.

Mapa 55
EMPLEO PERSONAL OCUPADO POR MANZANA*
AREA DE INFLUENCIA MITRE - VIRREYES
AÑO 1994



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional Económico, 1994, INDEC, y de la USIG, GCBA (2000).

*No incluye el empleo estatal

Tampoco en este caso encontramos un patrón de variación gradual N-S respecto de la traza, pero sí uno coincidente con nuestros hallazgos a través del conjunto de indicadores estudiados, que insistentemente reflejan la mejor situación relativa del NE del área de estudio respecto al SO, y a lo largo de las principales avenidas en particular el entorno de Directorio en el ya mencionado triángulo N. En el caso de esta variable, específicamente, es lo esperable pues se superpone con la ubicación de los distritos C3II.

IV.5- LAS VARIABLES OMITIDAS

Desde luego, existen otros condicionantes del precio a parte de los referidos, cuyo análisis excede las posibilidades de la presente investigación:

En primer lugar, como dijimos más arriba, se ha tomado como supuesto que los efectos provocados por la traza de la autopista que corre superpuesta a la línea estudiada en el primer tramo analizado y paralela a la misma en el segundo, son neutros, debido a las necesidades impuestas por el modelo de análisis adoptado. Es sabido, sin embargo que en los primeros cien metros a la vera de la misma presenta efectos negativos debidos a la polución y el ruido. De modo que bien podría pensarse

que neutralizaría los efectos benéficos del subte al menos en la franja inmediatamente contigua a cada lado de la misma. Otro tanto ocurre con la traza del Premetro (inaugurada en 1987) que atraviesa el área de influencia de la Estación Virreyes compartida por ambos modos que se encuentran interconectados. En este caso estamos omitiendo una variable de efecto positivo, al igual que la estación Primera Junta de la línea A, cuya área de influencia se halla próxima a la estación Mitre de la línea analizada, la que también comparte su área de impacto con la de la estación P Moreno.

El emplazamiento de equipamientos públicos y privados, comercios, servicios, shoppings, bancos, hospitales, clubes y otros, cuyo relevamiento exhaustivo podría servir para explicar situaciones particulares, especialmente los establecimientos educativos y espacios verdes de singular importancia para los modelos hedónicos de los cuales nos hemos servido, en parte, para confeccionar la tabla de precios.

La presencia de asentamientos precarios bajo la forma de villas y conjuntos habitacionales en zonas próximas o contiguas al área de estudio que nos hemos limitado a identificar, así como la proximidad de basurales inactivos sobre todo en la porción Sur (*SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO, 1999*).

Las políticas urbanas para la zona sur, más allá de lo legislado por los Codigos de Planeamiento Urbano, que han desembocado a lo largo del tiempo en proyectos, algunos de los cuales han llegado a concretarse, como el relleno del llamado Bañado de Flores, que posibilitó el nacimiento del Parque Almirante Brown, espacio verde de significativa importancia no sólo para el área sino para toda la ciudad (*SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS ET. AL, 1994*). En este sentido, el **Plan Urbano Ambiental** (*SPU, 2000*), cuyos estudios diagnósticos y propuestas se habían publicado ya hacia fines del siglo XX y principios del XXI, por un lado y los programas elaborados paralelamente por la **Corporación Buenos Aires Sur** (*CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR, 2001*) por el otro, ameritarían un seguimiento en profundidad. En el Anexo IV, presentamos una lista de los programas propuestos incluidos en nuestra área de impacto.

Los mecanismos de excepción a las sucesivas codificaciones que han sido ampliamente estudiados por Clichevsky, (1994) y aclaran mucho de lo ocurrido en materia de políticas urbanas a partir de 1989. Una recopilación de todos los decretos y ordenanzas sancionados entre 1977 y 1992, incluidas las excepciones, puede consultarse en la *BASE DE ANTECEDENTES LEGISLATIVOS* del Centro de Documentación Municipal (*CEDOM, 1992*)

El contexto político y socioeconómico, que ha sido mencionado ocasionalmente para establecer hasta dónde los resultados observados son producto de la extensión marginal de la línea E de subtes, sobre todo el estudio de los actores

intervinientes, además del Estado y sus desempeño aparte de la provisión de infraestructuras.

En fin, no hemos pretendido brindar una lista exhaustiva, sino tan sólo mostrar algunas de las variables que debimos relegar por motivos antes mencionados, y que sin embargo podrían tener capacidad explicativa pero, sobre todo, ponen en perspectiva las conclusiones a las que hemos arribado.

V. CONCLUSIONES

La presente investigación ha pretendido ofrecer una aproximación fundamentada a la cuestión del posible impacto que la ampliación de la línea E de subterráneos, pudo haber tenido en el nivel microlocal de las manzanas aledañas a la obra, principalmente. Para ello se llevó a cabo un estudio, de base estadística, tanto de las características sociohabitacionales, como del mercado de viviendas de la época, para indagar los cambios ocurridos comparando la situación preexistente al momento del anuncio de la obra, en ese fragmento urbano y la que se observa una vez inaugurada y puesta en operación.

Los resultados obtenidos a lo largo del pormenorizado análisis de cada uno de los indicadores elegidos para evaluar las distintas variables sociodemográficas estudiadas, muestran que en general, toda el área se encuentra por debajo de las condiciones medias observadas para la Ciudad de Buenos Aires, para la mayoría de los años encuestados, en total consonancia con el hecho de que nos encontramos al S de la Av .Rivadavia, que marca un corte espacial entre los indicadores socioeconómicos y habitacionales buenos y muy buenos , de los regulares y malos.

El estudio de las estaciones por separado y de los radios censales, sin embargo, exhibe gran heterogeneidad dentro del área de estudio, con un decrecimiento de las condiciones buenas en dirección E – O, es decir entre Mitre y Virreyes, y entre el N y el S de la traza, con excepciones como el entorno del Parque Chacabuco, los Barrios Mitre y Varela, que presentan situaciones buenas y malas alternativamente para distintos indicadores. Así, por un lado, los elegidos para caracterizar la situación educacional, que como dijimos, se encuentran íntimamente relacionados con la capacidad de generación de ingresos por parte de la población involucrada, revelan una distribución espacial categórica a lo largo de toda la serie histórica analizada. Otros, en cambio, como la vivienda deficiente exhiben un alto porcentaje (inclusive respecto de la media metropolitana) en los alrededores del la Estación Medalla Milagrosa y el Bo. Varela, junto con niveles de hacinamiento bajísimos (es decir muy buenos) y esto es así, con apenas algunas diferencias de matiz para todo el período de tiempo abarcado.

Por su parte, la encuesta de precios efectuada, así como su posterior análisis, ha servido para estudiar el proceso de valorización inmobiliaria de todos los submercados de vivienda relevantes en la zona . En tanto que la referencia a las áreas de control proporcionó el contexto necesario para comprender el fenómeno en toda su dimensión. La casi absoluta correspondencia observada en la evolución de precios de inmuebles entre área de influencia de las estaciones Mitre-Virreyes y los barrios de referencia seleccionados, así como la estrecha correlación de ambos con la

situación macroeconómica, brindan una prueba contundente de la relatividad en la afirmación de los que han sostenido la unívoca valorización positiva del suelo derivada de intervenciones urbanas en materia de transporte.

Ahora bien, principalmente, lo que descubre nuestro análisis es un patrón en la distribución espacial de los valores buenos y malos de los indicadores, más asociado a los ejes de circulación principales (avenidas), que a la traza de la línea "E".

De hecho, la evidencia empírica suministrada por las investigaciones de 'impacto' antecedentes (v. introducción) y señalada por *GIULIANO (1995)* indica que el transporte no posee una influencia sistemática sobre el territorio circundante, pues existe un sinnúmero de condiciones que deben cumplirse para que los efectos positivos aparezcan, y que se relacionan con el estado previo del área que recibe la mejora, así como sus niveles de ingreso, el estado del parque habitacional, etc. En efecto, pensamos que el transporte representa una condición necesaria para el progreso de una región, sin embargo su impacto positivo ha sido sobrevaluado. Por sí sola la inversión en infraestructura vial, como en este caso, no resulta suficiente para provocar el desarrollo del territorio próximo a su implantación, a menos que hubiera formado parte de un conjunto de políticas públicas orientadas en este sentido, que actuasen simultáneamente sobre el mismo espacio, mejorando su atractividad, como por ejemplo la provisión de incentivos financieros.

No obstante, Estado municipal no sólo no ha seguido estos postulados, sino que más bien ha actuado en dirección opuesta. Así, la normativa urbanística durante los '80 y '90, medida a través del FOT principalmente, presenta un alto grado de restrictividad que afecta sobre todo a las localizaciones al Sur de la Av. Directorio (Distrito R2b), con escasa o nula capacidad constructiva remanente. Esta situación⁸⁰, que representó un obstáculo real a la actividad de la construcción en la zona, permanece constante durante todo el periodo histórico estudiado y se refleja en la escasa producción de edificios a estrenar.

Los usos del suelo reales, relevados a lo largo de las transectas definidas para caracterizar el entorno de las dos estaciones ubicadas al SO del área, confirman a través de la antigüedad y estado de deterioro del parque edilicio, y la especialización de usos orientados a la mecánica automotor, su condición poco atrayente para la localización de viviendas y otros productos inmobiliarios, en especial a medida que nos aproximamos a la Estación Virreyes. Todo lo cual prueba que las áreas que mostraban mayor vulnerabilidad en cuanto a indicadores sociohabitacionales, correspondientes a sectores sociales bajos y medio bajos no recibieron nada de la magra inversión privada disponible para el área estudiada. En cambio, la misma fue orientada hacia la región NE que representa la zona más

⁸⁰ que tiende a modificarse recién a partir de la sanción del CPU del 2000, merced al otorgamiento de un 25% extra de FOT.

consolidada y habitada por segmentos de nivel socioeconómico más alto, a juzgar por ejemplo por el alto porcentaje de profesionales (nivel universitario completo).

En conclusión, habiendo examinado los efectos producidos por la inversión en infraestructura vial para el transporte público de pasajeros, podemos concluir que ésta no posee efectos predecibles en el 'desarrollo urbano' del entorno inmediato. La evidencia empírica señala claramente que la valorización positiva del suelo, o el mejoramiento de los indicadores sociodemográficos, no necesariamente sucede a las inversiones en transporte aunque las mismas hayan requerido de considerables erogaciones por parte del estado. Sin embargo, en el caso del subte, de todos modos se dan por sentado, como forma de asegurar el prorrato del costo de la obra entre los supuestos beneficiarios. De hecho, desde una perspectiva microespacial el mejoramiento sistemático de la mayoría de los indicadores estudiados sólo ocurre en el entorno de la estación Mitre, mientras que para el resto del área no se produce o se presenta de manera ambigua, lo cual confirma la importancia de la estructura socioeconómica preexistente. Si la misma no es favorable, una inversión en transporte tendrá muy poco efecto, en cambio políticas públicas favorables pueden promover el deseado desarrollo o provocar el efecto contrario. Como en este caso, en que el estado municipal, a través de la regulación de usos del suelo, ha tenido un impacto mucho más significativo que la extensión marginal de la línea E de subtes, a través del límite impuesto a la construcción en el área que ha sido objeto de nuestro estudio.

VI. BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ❖ AGOSTINI, C. & PALMUCCI, G., (2007), *Capitalización Anticipada del Metro de Santiago en el Precio de las Viviendas*, SANTIAGO DE CHILE, Clasificación JEL: H54, R21, R53
- ❖ ALCÁZAR MOLINA, M., (2007), *Valor catastral: problema o solución*, ESPAÑA, En Mapping Interactivo. Revista Internacional De Ciencias De La Tierra. Especial Abril De 2007. www.mappinginteractivo.es ,
- ❖ AMARILLA, B. C., (1998), *El mercado inmobiliario urbano : variables históricas, económicas y ambientales*, S/L, En: Anales Linta : No. 1997, P. 19-34 (1998), Trabajos Preparados Para Estos Anales.
- ❖ AMARILLA, E., (2007), *“Posibilidades de corrección del potencial constructivo de las parcelas en relación a la capacidad de soporte del tecnosistema”. Aporte teórico para el Proceso de Elaboración Participada del Anteproyecto de Código Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, BUENOS AIRES ,
- ❖ ARRIAGADA LUCO, C. & SIMIONI, D., (2001), *Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del gran santiago y desafíos del financiamiento urbano*, SANTIAGO DE CHILE, En: Documento De Cepal Serie Medio Ambiente Y Desarrollo N° 44,
- ❖ BAJIC, V, (1983), *The effects of a new subway line on housing prices in Metropolitan Toronto*, GLASGOW, En: Urban Studies -Vol. 20 N°2-(mayo) University Of Glasgow, 147-158 P.
- ❖ BANISTER, D., (2007), *Quantification of the non-transport benefits resulting from rail investment*, OXFORD, UK, Transport Studies Unit Oxford University Centre For The Environment. Working Paper N° 1029,
- ❖ BILDER, E.- GIULIANI, A., (1996), *Mercado Inmobiliario. Discusiones en Teoría Económica y Algunas Referencias Actuales*, BUENOS AIRES, En: Realidad Económica N° 143.
- ❖ BLALOCK, H. M., (1994), *Estadística social*, MÉXICO, Fondo De Cultura Económica, 610 P. , 5º reimpresión
- ❖ BLANCO, J., (2000), *Ciudad de buenos aires: dinámica inmobiliaria y desigualdad en la ciudad*, MAR DEL PLATA, En: Segundo Encuentro Internacional Humboldt,
- ❖ BLANCO, J., (1999), *Relevamiento de edificios a estrenar en la Ciudad de Buenos Aires entre 1991 y 1999*, CABA, [CD ROM] .

- ❖ BONDIONI, P. & BUSTOS, M., (2009), *Situación del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Características de la oferta de unidades residenciales y no residenciales*[en línea], CABA, EN : CUADERNOS DE TRABAJO N° . 10- JULIO - CEDEM. GCBA [Consultado el 7 de Septiembre De 2010] <www.cedem.gob.ar>
- ❖ BOUCQ, E., (2007), *The effects of accessibility gains on residential property values in urban areas: The example of the t2 tramway in The Hauts-De-Seine department, France*, LILLE, FRANCIA, University Of Lille I- EQUIPPE And INRETS The French National Institute For Transport And Safety Research - DEST
- ❖ BUENOS AIRES- MUNICIPALIDAD- AR, (1977), *Código de planeamiento urbano de la ciudad de Buenos Aires*, MCBA, Sancionado por ordenanza N° 33.387 del 28/2/1977. Publicado en el Boletín Municipal N° 15.475 del 11/3/1977,
- ❖ CAMPANARIO, M. & SILVA, R. & CANTON, A., (1981), *Pesquisa sobre o valor da propriedade urbana: Questões de medida e levantamento*, SAO PAULO, En: *Sistemas De Informacao Urbana E Regional, Série Sistemas Urbanos E Regionais*, Instituto De Pesquisas Tecnológicas Do Estado De Sao Paulo- IPT,
- ❖ CANCELO, J. R. & ESPASA, A., (2000), *Análisis cuantitativo de los precios de la vivienda: principales resultados e implicaciones sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda en España*, MADRID, Working Paper 00-2 -Statistics And Econometrics Series , Departamento De Estadística Y Econometría, Universidad Carlos III.
- ❖ CANTER, L. W., (1997), *Manual de Evaluación de Impacto Ambiental*, MADRID, Mc Graw Hill.
- ❖ CAPOZZA, D. R. & HESLEY, R. W., (1989), *The fundamentals of land prices and urban growth*, En: Journal Of Urban Economics 26, 295-306 Pp,
- ❖ CARLSON, B. A., (2002), *Educación y mercado de trabajo en América Latina: ¿Qué nos dicen las cifras?*, SANTIAGO DE CHILE, CEPAL - NACIONES UNIDAS- División De Desarrollo Productivo Y Empresarial- Red De Reestructuración Y Competitividad- Serie Desarrollo Productivo N° 114,
- ❖ CARTER, H., (1983), *El estudio de la geografía urbana*, MADRID, Cap 8 -Uso Del Suelo Urbano: Problemas Generales.,
- ❖ CATRELSA & SISTEMAS CATASTRALES & INDEC, (1996), *Coberturas sig del mapa base de la Ciudad de Buenos Aires y variables censales asociadas por manzana.*, BUENOS AIRES, [CD ROM], USIG- GCBA.
- ❖ CAVAROZZI, M., (2004), *Autoritarismo y democracia*, BUENOS AIRES, Editorial Universitaria de Buenos Aires - EUDEBA, 1º ed.
- ❖ CEDOM, (1999), *Normas complementarias al código de planeamiento urbano*, BUENOS AIRES, [en diskette],

- ❖ CEDOM, (1999), *Código de planeamiento urbano Modificaciones*, BUENOS AIRES, [en diskette],
- ❖ CEDOM -GCBA, (1992), *Dirección servicio de información y antecedentes legislativos base de antecedentes legislativos*, BUENOS AIRES, [en diskette],
- ❖ CHESHIRE, P. & SHEPPARD, S., (1995), *On the price of land and the value of amenities*, OHIO, USA, En: Revista Económica N° 246, Vol. 62 . University Of Reading And Oberlin College,
- ❖ CLICHEVSKY, N. , (1986), *Los precios de la tierra en la ciudad de buenos aires diciembre 1985 – febrero de 1986. Un estudio exploratorio*, BUENOS AIRES, Municipalidad De La Ciudad De Buenos Aires, Subsecretaria De Planeamiento, Direccion De Estadística Y Censos. Serie Estudios N°3,
- ❖ CLICHEVSKY, N., (1996), *Política social urbana. Normativa y configuración de la ciudad*, BUENOS AIRES, Espacio Editorial, 1º ed.
- ❖ CODIGOURBANO.COM –EL CÓDIGO INTELIGENTE, (2000), <<http://www.codigourbano.com.ar/default.htm>>, CABA, [Consultado En Noviembre De 2008],
- ❖ CONESA FERNANDEZ-VITORA, V., (1993), *Guía metodológica para la Evaluación del impacto ambiental*, MADRID, Mundi-Prensa Ed.
- ❖ CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA- MCBA, (1977), *Código de planeamiento urbano*, CIUDAD DE BUENOS AIRES.
- ❖ COREMBERG, A. A. , (2000), *El precio de la vivienda en la Argentina: Un análisis econométrico de sus determinantes fundamentales.*, TOLUCA, MÉXICO, En: Papeles De Población N° 023- (Enero- marzo) Universidad Autónoma Del Estado De México, 93-125 P.
- ❖ CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR – SOCIEDAD DEL ESTADO - GCBA, (2001), *Programa Anual de Acciones 2001*, CABA, [En Cd Rom].
- ❖ DE LA BARRA, T., (2003), *Localización de actividades y el mercado inmobiliario*[en línea], CARACAS, EN: REVISTA URBANA, Ene. 2003, Vol.8, No.32, P.087-101. ISSN 0798-0523. [consultado febrero de 2005]<www2.scielo.org.ve>.
- ❖ DEYMIER, G., (2003), *North peripheral of Lyon: existing anticipated effects on growth real state market of Lyon metropolitan área?* , LYON, FRANCIA, En: Association For European Transport. Producido Por El Laboratoire D'Economie Des Transport (LET).
- ❖ DI PASQUALE, D. & WHEATON, W. C., (1994), *Housing market dynamics and the future of housing prices* , En: Journal Of Urban Economics 35, 1-27 Pp,
- ❖ DIARIO CLARÍN, (1977-2001), *Sección de avisos clasificados y destacados*, BUENOS AIRES, Vs. N° Correspondientes A Los Meses De Mayo, Agosto Y Noviembre (O, Para Algunos Años Marzo Junio Y Septiembre) De Los Años 1977, 1982, 1984, 1986,1993,1997 Y 2001.

- ❖ DIRECCION DE ESTADÍSTICA - MCBA, (1973-2001), *Estadísticas de edificación de la Ciudad de Buenos Aires*, BUENOS AIRES, En Boletín Estadístico Vs N° Entre 1973 Y 2001,
- ❖ DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO- GCBA, (1997), *Base de datos GIS de superficie edificada por parcela de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, CABA, [Soporte Digital CD-ROM],
- ❖ DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO OFICIAL NACIONAL, (1987), *Ley 23.514. Creación del fondo permanente para la ampliación de la red de subterráneos* [en línea], BUENOS AIRES, Publicado En El Boletín Oficial El 10 De Julio De 1987 [Consultado En Agosto De 2009] [Http://Www1.Hcdn.Gov.Ar/Dependencias/Camunicipales/Leyes%20desde%201983/23514.Html](http://www1.hcdn.gov.ar/dependencias/camunicipales/leyes%20desde%201983/23514.html),
- ❖ DOMINGUEZ L, (2005), *Planes urbanos y transporte en la ciudad de buenos aires* [en línea], BARCELONA, En: Scripta Nova Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales, Universidad De Barcelona, Vol. IX, Núm. 194 (9) (Agosto), [Consultado Septiembre De 2008] <[Http://Www.Ub.Es/Geocrit/Sn/Sn-194-9.Htm](http://www.ub.es/Geocrit/Sn/Sn-194-9.htm)> [ISSN: 1138-9788],
- ❖ DORANTES, M. L . & VASALLO MAGRO, J. M. & DIEZ, M. G., (2008), *Plusvalías en la propiedad inmobiliaria en fuenlabrada derivadas de la construcción de metrosur ¿es posible utilizarlas para la financiación del transporte?*, MADRID, Centro De Investigación Del Transporte Transyt. Universidad Politécnica De Madrid. ETSI Caminos, Canales Y Puertos.
- ❖ EGES - Equipo De Gestión Económica Y Social, (2009- mayo), *Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Informe de situación* [en línea], CABA, [Consultado En Septiembre De 2011] <[Www.Eges.Com.Ar](http://www.eges.com.ar)> ,
- ❖ FAUBA- Academia Nacional de Agronomía y Veterinaria, (2005), *Base de Datos de Rodolfo G. Frank Cotización de monedas, oro y plata (mensual desde 1960)*[en línea], CABA, Actualizado a mayo de 2005. [consultado Junio de 2006]<www.anav.org.ar/sites_personales/5/indices.xls> ,
- ❖ FLORES, S, (2004), *Seminario el análisis del espacio urbano en el proceso de planificación del transporte subterráneo. Impacto territorial de las infraestructuras de transporte. El caso de la línea " E " de subterráneos de la Ciudad de Buenos Aires. Estudio preliminar*, BUENOS AIRES, Departamento de Geografía, UBA, Inédito
- ❖ FRANCIA, A. & GAVIDIA, R. , (1986), *Manual De Economía General*, BUENOS AIRES, Ed. Hemisferio Sur Sa., 1ª reimpresión.
- ❖ GALLEGO LOSADA, R. & ALONSO NEIRA, M. & PIRES JIMÉNEZ, L., (2009), *La ampliación del transporte público en Madrid y su impacto sobre el precio de la propiedad residencial:*

un análisis a partir del modelo de "precios hedónicos", ESPAÑA, Clasificación Código: Jel: L62, L91, L92, R41.

- ❖ GARCÍA ESPIL, E., (2001), *Plan Urbano Ambiental y preservación urbana*, BUENOS AIRES, Conferencia Dictada El 6 De Octubre De 2001 En El VII Congreso Internacional Inmobiliario,
- ❖ GIL MOORE, A. & SELVAGGI, M. & CAMINOS, J., (1999), *Elaboración de Índices de Precios de Propiedades. Una Aplicación en Tasaciones del Gran Mendoza*[en línea], BUENOS AIRES, [Consultado Septiembre 2007]<cdi.mecon.gov.ar>.
- ❖ GIMÉNEZ ZAPIOLA- GZ, (1977-1988), *Informe mensual del mercado inmobiliario*, BUENOS AIRES, En: GZ, Vs N° Correspondientes A Meses Seleccionados De Los Años 1977, 1980, 1982, 1984, 1986 Y 1988.
- ❖ GIULIANO, G., (1995), *Land use impacts of transportation investments. Highway and transit*, USA, En Hanson, Susan , The Geography Of Urban Transportation,. New York: Guilford Press., 2º ed.
- ❖ GUERRERO, D., (2008), *Manual de tasaciones. Propiedades urbanas y rurales*, BUENOS AIRES, Librería Y Editorial Alsina, 291 P, 2º ed.
- ❖ GUILARTE CASTRO, A, (1996), *Una contribución metodológica para la evaluación de los impactos de implantar sistemas de transporte sobre la producción del espacio urbano*, CURITIBA, BRASIL, Ponencia Presentada En: Viii Claptu (Congreso Latinoamericano De Transporte Público Y Urbano).
- ❖ HERCE, M ., (2005), *Urbanización, precios del suelo y modelo Territorial: la evolución reciente del área Metropolitana de barcelona* [en línea], , EN EURE, Vol. XXXI, N° 93 [AGOSTO], Pp. 35-51.
- ❖ INDEC, (1984), *La pobreza urbana en la Argentina*, BUENOS AIRES, Serie De Estudios INDEC N° 1,
- ❖ INDEC, (S/F-b), *Banco de datos de frecuencias por radio. Censo nacional de población y vivienda 1991. Capital Federal*, BUENOS AIRES, [Cd Rom] .
- ❖ INDEC, (S/F-c), *Banco de datos de frecuencias por radio. Censo nacional de población hogares y vivienda 2001. Capital Federal*, BUENOS AIRES, [Cd Rom] .
- ❖ INDEC, (1982), *Censo nacional de población y viviendas 1980 : características generales*, BUENOS AIRES, Aspectos Operacionales Y Metodológicos XXXVII A XLIX Pp.
- ❖ INDEC- CABA, (1997), *Censo nacional económico 1994 : Capital Federal - Provincias de Buenos Aires y La Pampa : industria, comercio, servicios*, BUENOS AIRES, Serie A; N° 4,
- ❖ INDEC - Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos- Secretaría de Programación Económica., (1992), *Censo nacional de población y vivienda. Resultados*

- definitivos. Características seleccionadas. Capital Federal* , BUENOS AIRES, Serie B N°1- Parte 1, 1-36 Pp,
- ❖ INDEC – Dirección Nacional De Estadísticas Sociales Y De Población- Dirección De Estadísticas Poblacionales- Área De Información Derivada, (2004), *Censo nacional de población hogares y vivienda 2001. Metodología para la reconstrucción de las viviendas*, BUENOS AIRES, Serie Hábitat Y Vivienda DT 14, 18 Pp. Más Anexos I A IV.
 - ❖ INDEC - SCD, (S/F - a), *Censo nacional de población y viviendas 1980. Padrón de población, viviendas y localidades. Totales por Distrito Escolar, Fracción y Radio. Capital Federal*, BUENOS AIRES, 99 Pp.
 - ❖ INSTITUTO ARGENTINO DE TASACIONES, (2003), *International Valuation Standards Committee* [en línea], BUENOS AIRES, En: Revista Electrónica Reporte Inmobiliario. Economía Y Real Estate <[Http://Www.Reporteinmobiliario.Com](http://www.Reporteinmobiliario.Com)> O También [Http://Www.Ivsc.Org](http://www.Ivsc.Org).
 - ❖ KOUTSOPOULOS, K. C., (1977), *The impact of mass transit on residential property values.*, USA, En: *Annals Of The Association Of American Geographers*, Vol. 67 N°4, (diciembre) 564-576 P., ed. J.C. Hudson.
 - ❖ LEON, A., (1998), *Las encuestas de hogares como fuente de información para el análisis de la educación y sus vínculos con el bienestar y la equidad*, SANTIAGO DE CHILE, Cepal,
 - ❖ LLANOS-HERNÁNDEZ, L., (2000), *El concepto del territorio y la investigación en las ciencias sociales*, CHAPINGO, MEXICO, Universidad Autónoma de Chapingo.
 - ❖ LÓPEZ LEVI, L., (2003), *El uso de sistemas de información geográfica para el análisis del mercado inmobiliario* , BARCELONA, En: Scripta Nova Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales, Universidad De Barcelona, Vol. VII, Núm. 146(101), [Consultado Junio De 2007] <[Http://Www.Ub.Es/Geocrit/Sn/Sn-146\(101\).Htm](http://www.Ub.Es/Geocrit/Sn/Sn-146(101).Htm)> [ISSN: 1138-9788],
 - ❖ MARAZI, M. & ÁLVAREZ DE CELIS, F & ET. AL., (2005), *Distribución territorial del precio de oferta de terrenos en la ciudad de buenos aires*[en línea], CABA, ENERO Y ABRIL , DIRECCIÓN GENERAL DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA GCBA, [Consultado En Noviembre De 2005] < www.buenosaires.gov.ar>
 - ❖ MENDEZ, R., (1997), *Geografía económica. La lógica espacial del capitalismo global*, MADRID, Ariel Ed.
 - ❖ MIGNAQUI, I., (1998), *Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90: Una aproximación a la geografía de la riqueza*, BAHÍA BLANCA, En GORESTEIN, Silvia Y BUSTOS CARA, Roberto. (Compiladores) Ciudades Y Regiones Frente Al Avance De La Globalización. Red Iberoamericana De Investigadores En

Globalización Y Territorio (Sección Argentina), Universidad Nacional Del Sur (255- 284 P.), [ISBN 987-9281-17-9])

- ❖ MINAVERRY, (2010-a), *1923 - 1927: Barrios de la Compañía de Construcciones Modernas*, BUENOS AIRES, LA TEJA- El Blog De La Vivienda Popular [Consultado En Octubre De 2012] <[Http://Lateja.Wordpress.Com/](http://Lateja.Wordpress.Com/)>
- ❖ MINAVERRY, (2010-b), *1924- 1926: Barrio Varela- Bonorino*, BUENOS AIRES, LA TEJA- El Blog De La Vivienda Popular [Consultado En Octubre De 2012] <[Http://Lateja.Wordpress.Com/](http://Lateja.Wordpress.Com/)>
- ❖ MIRALLES- GUASCH, C., (2002), *Ciudad y territorio.*, BARCELONA, Ed. ARIEL.
- ❖ MIRANDA, A.- CORICA, A., (2008), *Las transformaciones en el mercado de trabajo en la Argentina de los últimos 10 años: desigualdad y precariedad entre los jóvenes*, CÓRDOBA, ARGENTINA, En: III Congreso De La Asociación Latinoamericana De Población, ALAP, Del 24 Al 26 De Septiembre
- ❖ NIGRIELLO, A, (1996), *Avaliacao do impacto de melhorias no sistema de transporte sobre o mercado imobiliario*, CURITIBA, BRASIL, Ponencia Presentada En: Viii Claptu (Congreso Latinoamericano De Transporte Público Y Urbano).,
- ❖ OFICINA DEL PLAN REGULADOR DE BUENOS AIRES - MCBA , (1962), *Plan Director para Capital Federal y lineamientos estructurales para el Area Metropolitana y su región.*, BUENOS AIRES.
- ❖ PERELMAN P & ÁLVAREZ DE CELIS, F & ET AL, (2004), *Precio de oferta de terrenos y de Alquiler de locales comerciales*[en línea], CABA, EN : IN F O R M E A C T I V I D A D I N M O B I L I A R I A N ° . 9 - ENERO- CEDEM. GCBA [Consultado En Noviembre De 2005] <www.cedem.gob.ar>
- ❖ PERELMAN P &ÁLVAREZ DE CELIS, F & ET AL, (2004), *Precio de oferta de terrenos*[en línea], CABA, EN : IN F O R M E A C T I V I D A D I N M O B I L I A R I A N ° . 10- ABRIL - CEDEM. GCBA [Consultado en Noviembre De 2005] <www.cedem.gob.ar>
- ❖ PEREYRA, R .-SILBERKASTEN, C., (2004), *El Impuesto Inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: porqué y cómo corregir las valuaciones fiscales.*, BUENOS AIRES, En: XIV Encuentro Internacional De Administradores Tributarios En Argentina [Versión Preliminar].
- ❖ PLANO MUNICIPAL , (2006), *La documentaciones de obra* [en línea], ARGENTINA, Sitio Dedicado A Planos Municipales [Consultado Agosto De 2007,] <[Http://Www.Planomunicipal.Com.Ar](http://Www.Planomunicipal.Com.Ar)> ,

- ❖ PRYCE, G., (2009), *Housing market segmentation: the theory and measurement of submarkets1*, GLASGOW, UK, Department Of Urban Studies, University Of Glasgow, Working Draft

- ❖ REARTE J, (S/F), *Algunas observaciones acerca de los procesos de producción del espacio en Capital Federal. Area eje Directorio – línea – E de subterráneo. Periodo 1970 – 1990. La renta del suelo*, BUENOS AIRES, Informe. Facultad De Filosofía Y Letras, UBA, inédito

- ❖ RODRÍGUEZ, A., (2001), *Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización Urbana en Bilbao1*, ESPAÑA, Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales N° 129.

- ❖ ROMERO, J. L., (2005), *Breve historia contemporánea de la Argentina*, ARGENTINA, FONDO DE CULTURA ECONÓMICA, 2º ed.

- ❖ ROSEMBERG, S. [editor], (1996), *Planeamiento urbano de la Ciudad de Buenos Aires. Texto ordenado 1996*, CABA.

- ❖ ROSEN, S., (1974), *Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition*. [en línea], CHICAGO, USA, En: The Journal Of Political Economy, Vol. 82, Issue 1, 34-55 P. The University Of Chicago Press. [Consultado En Marzo De 2007] <Http://Www.Jstor.Org>.

- ❖ SANCHEZ RIOS A; SUAREZ LOPEZ J ; GOMEZ MENDOZA M, (2001), *Explotacion de cartografia urbana mediante sig: aplicaciones en los metodos de valoracion inmobiliaria*, ESPAÑA, En: Mapping Interactivo Revista Internacional De Ciencias De La Tierra www.mappinginteractivo.es.

- ❖ SANTOS, M., (2002), *O dinheiro e o territorio*, ICARAÍ NITERÓI, BRASIL., SANTOS, Milton; BECKER, Bertha; SILVA, Carlos Alberto Franco Da; Et Alii. Território, Territórios: Ensaio Sobre O Ordenamento Territorial. Niterói: Programa De Pós-Graduação Em Geografia Da Universidade Federal Fluminense; Associação Dos Geógrafos Brasileiros.

- ❖ SBASE - Consejo Técnico Asesor, (1990) Septiembre, *Programa la ciudad y el transporte. Documentos de Trabajo*, BUENOS AIRES, Secretaría De Transporte De La Nación- MCBA-Ferrocarriles Argentinos.

- ❖ SBASE –Subterráneos De Buenos Aires Sociedad Del Estado-, (1999), *Evaluación del Impacto ambiental de la línea H de subterráneos*, BUENOS AIRES, Secretaría De Transporte De La Nación- MCBA-Ferrocarriles Argentinos.

- ❖ SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO – MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO- CABA, (2012), *Cartografía. Mapas temáticos. Código de planeamiento urbano* [en línea], CABA,

En:<[Http://Www.Ssplan.Buenosaires.Gob.Ar](http://www.ssplan.buenosaires.gob.ar)> [Consultado En Octubre De 2012],

- ❖ SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO- GCBA, (2000), *Ley N° 449. Código de planeamiento urbano*, CABA, Boletín Oficial De La Ciudad De Buenos Aires N° 1044 Del 9 De Octubre De 2000. Separata,
- ❖ SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO - CONSEJO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL- GCBA, (1999), *Informe de diagnóstico área ambiental*, CABA, Plan Urbano Ambiental, N° 2.
- ❖ SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y MEDIO AMBIENTE - GCBA, (1998), *Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires, Elementos de Diagnóstico.* , BUENOS AIRES, Documento De Trabajo.
- ❖ SECRETARIA DE TRANSPORTE - TABAKMAN, D., (1989), *Ampliación de la línea D de subterráneos: caracterización de las actividades y usos del suelo.*, BUENOS AIRES, Programa La Ciudad Y El Transporte.
- ❖ SECRETARIA DE TRANSPORTE Y OBRAS PUBLICAS- Ministerio De Economía, (1973), *Estudio preliminar del transporte de la Región Metropolitana.*, BUENOS AIRES, 2 Tomos.
- ❖ SIPC- SERVICIOS INMOBILIARIOS POR COMPUTACIÓN, (1985-2013), *Estadísticas: Precios de los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes en distintos barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Serie 1989-2001* [en línea], BUENOS AIRES, [Consultado En Noviembre De 2001] <[Http://Www.Sipc.Com.Ar/](http://www.sipc.com.ar/)> ,
- ❖ SMOLKA M ; AMBORSKI D, (2003), *Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana* [en línea] , , En: *Eure* ,V.29 N° 88, (Diciembre) [consultado mayo de 2008]<<http://www.scielo.cl/>> ,
- ❖ SMOLKA M. & AMBORSKI, D., (2003), *Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana*, SANTIAGO DE CHILE, En: *EURE* V.29 N.88 , Dic. 2003,
- ❖ SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS- CENTRO ARGENTINO DE INGENIEROS- CONSEJO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS – CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIEROS CIVILES- MCBA, (1994), *Caracterización del sistema de áreas verdes*, BUENOS AIRES, Programa Mapa-Mapi, Vol. 4,
- ❖ SOHIER, V., (1986), *El problema de los sistemas de decisión en la organización del espacio y la calidad de la vida urbana. Estudio de caso en la ciudad de Buenos Aires.*, BUENOS AIRES, (Tesis De Licenciatura) Universidad De Buenos Aires- Carrera De Geografía, 108 p.,
- ❖ SPARACINO, A. J., (2001), *Estudio de Precios del Suelo. Área Metropolitana de Buenos Aires. Segundo Trimestre de 2000* [en línea], BUENOS AIRES, Universidad Torcuato Di

Tella - Posgrado De Economía Urbana - [Consultado En Octubre De 2002] < [Http://Www.Utdt.Edu](http://www.utdt.edu)>,

- ❖ SPU – SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO – COPUA- CONSEJO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL -GCBA, (2000), *Plan Urbano Ambiental. Documento Final*, CABA.
- ❖ SUÁREZ, O. E., (1994), *Planes y códigos para Buenos Aires 1925 - 1985*, BUENOS AIRES, Secretaria De Extension Universitaria Y Bienestar Estudiantil Y El Centro De Estudiantes De La Facultad De Arquitectura, Diseño Y Urbanismo De La UBA., 3º ed.
- ❖ TERRA J P , (1981), *Posibilidades de incidir en el precio de la tierra urbana. Limites y consecuencias de esas politicas*, , En: Revista Latinoamericana De Planificacion, Vol Xv, N° 60.
- ❖ THOMSON, J. M., (1976), *Teoría económica del transporte*, MADRID, Alianza Ed.
- ❖ TORRADO, S., (1984), *Cuestiones metodológicas relativas a la investigación socio-demografica basada en censos y encuestas de hogares*, BUENOS AIRES, Cuadernos Del CEUR N° 12,
- ❖ TORRES H, (1993), *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, BUENOS AIRES, Serie Difusión N° 3. Sicyt - Fadu- Uba.,
- ❖ TORRES, H. – FURLONG, L., (1999), *Diagnostico Socioterritorial de la Ciudad de Buenos Aires. Fase 2. Parte I: Cambio sociohabitacional entre 1982 – 2000. Realización de una encuesta. Informe Final*, BUENOS AIRES, Plan Urbano Ambiental- Secretaría De Planeamiento Urbano Y Medio Ambiente- GCBA,
- ❖ TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, (2002), *Normas Nacionales de Valuación*, BUENOS AIRES, Resolución 27/2002 En: BOLETIN OFICIAL N° 29.921 1º Sección, Viernes 14 De Junio De 2002.
- ❖ UADE – INSTITUTO DE ECONOMÍA -FACE, (2009), *Índices de precios de departamentos nuevos y usados de la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. Serie 1991- 2009*[en línea], BUENOS AIRES, Construidos Con Datos De Mercado (Precios De Oferta) [Consultado En Noviembre De 2009] <[Www.Uade.Edu](http://www.uade.edu)> .
- ❖ UNIVERSIDAD DE BIO BIO. FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCION Y DISEÑO, DPTO PLANIFICACION Y DISENO URBANO, (1995), *Boletin mercado de suelo urbano en el Gran Concepción*, CHILE, Boletín N 22 1er Trimestre De 1995,
- ❖ URRIZA, G., (2006), *Efectos del mercado de suelo y los precios en el desarrollo urbano de bahía blanca*, Bahía Blanca, EN: Rev. Univ. Geogr., Vol.15, No.1, P.139-164. ISSN 0326-8373,
- ❖ USIG- GCBA, (2000), *Vectores formato .shp de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, CABA, Programa De Descentralización Del Gobierno De La Ciudad De Buenos Aires.
- ❖ USIG- Unidad de Sistemas de Información Geográfica - GCBA, (2000), *Valuación fiscal de los terrenos y edificios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por sección y manzana*

catastral, BUENOS AIRES, [DISKETTE] Los Valores De Los Montos De Las Valuaciones Surgen De La Información Correspondiente Al Mes De Noviembre Del 2000.

- ❖ WATKINS, C. A., (2001), *The definition and identification of housing submarkets*, ESCOCIA, En: Environment And Planning A, Vol. 33, 2235 - 2253 P.
- ❖ WILKINSON, R. K., (1973) *Marxo*, *House prices and the measurement of externalities* [en línea], The Economic Journal, Vol. 83, No. 329 72-86 P. Published By: Blackwell Publishing For The Royal Economic Society [Consultado: 22/09/2009]URL: <<http://www.jstor.org/stable/2231101> > ,
- ❖ YANES, L. (Director de Proyecto), (2000), *Plan Integral de Desarrollo del Subterráneo de Buenos Aires. Estudio Urbano Ambiental*, CABA, Secretaria De Hacienda Y Finanzas - GCBA.

ANEXO I

La cuestión de los datos, fuentes y proyecciones

El problema principal que suele enfrentar la investigación empírica en nuestro país es que no existen, fuera de los censos, series largas de datos que hayan relevado con continuidad y metodología uniforme a lo largo del tiempo. Esto redundo en una notable escasez, cuando no completa ausencia, de información contextual respecto de la cual establecer comparaciones aún cuando se halla propuesto, como en este caso, la realización de una encuesta propia.

Incluso la información censal disponible entre 1980 y 2001 presenta frecuentes rupturas de comparabilidad de variables e indicadores derivados del cambio en la definición, operacionalización, procesamiento o publicación de los mismos a lo largo del tiempo (*INDEC, 1982; id. ibid, 1992; id. ibid, 2004; id. ibid, s/f a-b y c*).

Así, podemos agrupar las dificultades encontradas en dos grandes grupos: los **no espaciales**, como los mencionados cambios en definiciones, umbrales de referencia, entre otros y los **espaciales**, derivados de las modificaciones de geometría y tamaño de las unidades espaciales homólogas entre censo y censo, producto de la comodidad en la organización del operativo censal. A estas últimas, a las se agregan los problemas emanados de las diferentes proyecciones en las que se encuentra la base cartográfica disponible, nos estaremos refiriendo en el presente capítulo.

*I -Los **datos** empleados pueden clasificarse en:*

1-Coberturas procedentes del *Programa de descentralización del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires*. Todas ellas en proyección Gauss Kruger, faja 5 a saber:

- | | |
|--------------|--|
| De puntos | <input type="checkbox"/> Estaciones de subte |
| De arcos | <input type="checkbox"/> Calles (mapa base) |
| | <input type="checkbox"/> Avenidas |
| | <input type="checkbox"/> Líneas de subte |
| | <input type="checkbox"/> Premetro |
| De polígonos | <input type="checkbox"/> Barrios |
| | <input type="checkbox"/> Manzanas |

2-Coberturas y tablas de datos alfanuméricos procedentes del INDEC.

En proyección desconocida:

- De polígonos
 - **Radios censales** de Cap. Fed. correspondientes al Censo Nacional de Población y Vivienda '91 Y 2001
- Tablas de Excel
 - Tabulados de **viviendas, hogares y población**. Censo Nacional de Población y Vivienda '91 y 2001, desagregados a nivel de radio censal y separados en 3 tablas diferentes conteniendo entre 35 y 70 campos c/u.

3-Coberturas de la USIG –Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA. En proyección Gauss Kruger, faja 6:

- De polígonos
 - **Valuaciones fiscales** actualizadas (DIC 2000) del área de influencia de la línea E. Nivel de desagregación: manzana.

4-Tablas alfanuméricas proporcionadas por la Cátedra de Circulación de la FFyL de la UBA.:

- Tablas de Excel (9)
 - Muestra de **nuevas construcciones** en la Ciudad de Buenos Aires Serie histórica 1991-1999, relevada a partir de los avisos clasificados y destacados de los diarios Clarín y Nación.

5-Coberturas y tablas de *Elaboración propia*

- De polígonos
 - Radios censales del '80, en el área de influencia de la línea E. Digitalizado en base a cartografía censal del INDEC, previamente escaneada.
- Tablas Excel
 - Atributos de población y vivienda por radio. Procedencia: Censo Nacional de Población y Vivienda '80, INDEC (en papel).
 - Muestra de **nuevas construcciones** en el área de impacto. Serie histórica 1980-1986, relevada a partir de los avisos clasificados y destacados del diario Clarín.
 - Muestra de **precios de propiedades** en el área de estudio. Serie histórica 1977-2001, relevada a partir de los avisos clasificados y destacados del diario Clarín.

II - Aplicaciones de **software elementales**,

- el programa de base utilizado, es el Sistema de Información Geográfica ARC VIEW GIS 3.3 y 9.1, con sus respectivas extensiones GEOPROCESSING, SHAPE WARP 2.2, IMAGE WARP 2.0 y XTOOLS, del mismo modo que el ARC GIS 9.1
- Se empleó asimismo el EXCEL 2007, y el DBase IV para el almacenamiento y tratamiento estadístico de los datos alfanuméricos.
- Y el COREL PHOTO- PAINT X3 para corregir y rotar los mapas escaneados y almacenados como JPEG. Finalmente, el sistema operativo, sobre el que se corrieron todas las aplicaciones mencionadas, es el WINDOWS XP y el Windows 7.

III -Las principales operaciones de **tratamiento de la información** consistieron en:

1- El cambio de proyección de las coberturas

Una de las principales dificultades que se presentan cuando se utilizan coberturas –mapas digitales asociados a tablas de atributos- procedentes de distintas fuentes, es que las mismas se encuentran en distintos sistemas de proyección, por lo cual resulta imposible trabajar con ellas en forma conjunta, es decir, superponerlas dentro de una misma ‘vista’. Para solucionar esto, Arcview dispone de una serie de “extensiones” que permiten reproyectar los datos, como por ejemplo: Projection Utility, Projector, etc. En este caso utilizaremos la extensión “SHAPE WARP”, pues permite la conversión de datos desde un sistema de proyección con parámetros desconocidos a un sistema de proyección con ‘datum’ conocidos (Gauss-Kruger, faja 5 para el caso de Capital Federal) –o a la inversa- y además porque es compatible con la versión 3.3 de ArcView. Simplificando mucho, podemos decir que el proceso completo consiste en elegir los temas que deseamos reproyectar, por un lado y los temas que contienen la proyección de ‘referencia’ por el otro, para que el programa tome estos parámetros y se los ‘aplique’. Este mecanismo, sin embargo no es enteramente automático pues requiere de la introducción manual de los puntos de referencia, lo cual debe hacerse con mucha precisión ya que por encima de un valor 1 de ‘error medio standard’ la ‘adaptación’ fracasa.

Este procedimiento fue empleado tanto para la cobertura de *radios del '91*, como para la de *Valuaciones Fiscales*.

2- Manejo de Tablas ¹

Otro aspecto crucial de la comparabilidad de los datos, es procurar que los mismos representen unidades espaciales idénticas. En este caso se trabajó, por un lado, con una *cobertura radios '91* del INDEC desagregada a nivel manzana y, por el otro, con *tabulados censales de población, hogares y vivienda para el 91 y 2001* ², que como dijimos, se encuentran desagregados espacialmente a nivel radio.

Para ello, debemos conseguir que la cobertura de radios '91, represente las mismas unidades espaciales que las tablas censales, ya que hasta aquí tenemos manzanas. Para ello, se reagruparon las manzanas en radios, procurando la suma de los valores totales de cada uno de los campos de la tabla. Operación que fue repetida para cada una de las tres tablas (población, hogares y vivienda.)

3- La Digitalización de coberturas

Se empleó para construir el mapa de radios "*población y vivienda del '80*," tomando como base el mapa escaneado y copiándolo sobre la cobertura de Calles que se usó como fondo.

Por ultimo se adjuntó la tabla de atributos, generada en Excel y convertida a Dbf-IV.

4- La Generación de buffers

Con el propósito de delimitar un recorte espacial o área de influencia de 600 mts en torno a cada una de las estaciones seleccionadas. Se llevó a cabo para:

- la construcción de áreas de influencia en forma de anillos en torno a los puntos (estaciones) seleccionadas ó
- para crear un área de influencia lineal alrededor del sector seleccionado de la traza.

5 La geocodificación automática

Se utilizó para ubicar sobre el mapa de calles las direcciones procedentes del relevamiento de "*nuevas construcciones en la CABA*" años 1991 al 99 y para georreferenciar los domicilios de los avisos

¹ El join de tablas fue empleado numerosas veces a lo largo de la investigación. Nos interesó destacar este caso particular donde no hay coincidencia espacial de las unidades de análisis de las coberturas cuyos datos se quieren unir.

² Originariamente en formato Excel, convertidos a DBF-IV

clasificados obtenidos en la encuesta propia. El procedimiento, incluyó la normalización de calles, que fue realizado en forma enteramente manual, por no existir coincidencia entre los nombres almacenados en las bases de datos y los que figuraban en los anuncios clasificados.

5- La Edición de coberturas

Que se ha llevado a cabo varias veces para:

- la corrección de errores gráficos de las coberturas, tanto de manufactura propia, como procedentes de los distintos organismos antes mencionados ó
- la adición de nuevos campos a las tablas de atributos y para el completamiento o corrección de registros., pero, lo más importante,
- la realización de operaciones matemáticas y estadísticas entre campos con la finalidad de construir indicadores. Por último,
- la transformación de los radios del '91 en radios del '80, proceso que se detalla en el capítulo sobre aspectos demográficos, así como para la transformación de radios de 2001 en radios del '91.

6- La Creación de mapas temáticos

Producidos desde el Sig, procurando evitar las categorizaciones que el programa realiza por default, y ensayar diversas opciones con el CLASIFICADOR y la modificación manual de los límites de los intervalos (teniendo en cuenta la distribución estadística de los datos en relación a los promedios, máximos, mínimos y desviaciones standard) y, fundamentalmente en función de los objetivos de la investigación.

Por último, cabe destacar que, para la mayor parte de ellos, se empleo el tipo de SIMBOLO GRADUADO, pues facilita la lectura de la distribución espacial de los valores numéricos de los indicadores estudiados.

7- La Cartografía de los resultados del análisis espacial:

Fue generada desde el Sig para luego ser exportada como JPEG. La mayor parte de la cartografía fue realizada a escala 1/25000.

Para finalizar, no todos los mapas temáticos realizados para esta investigación, se transformaron en cartografía de presentación, pues muchos de ellos tuvieron, exclusivamente, la misión de servir de apoyo a la manipulación estadística de los datos alfanuméricos.

ANEXO III
TABLA 1- CUADRO COMPARATIVO DE LA
NORMATIVA URBANA VIGENTE EN 1977, 1996 Y
2000 A TRAVÉS DE LOS CÓDIGOS DE
PLANEAMIENTO

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000						
R1b	DEFINICION	<p>Zona residencial exclusiva, densidad media baja y altura limitada para vivienda individual y colectiva.</p> <p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 1$ FOT max = 1 h max = 11.60 m Retiro de frente min. 3m (en parcelas intermedias)</p> <p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 1$ $r = h'/d' = 1.5$ FOT max = 1 h max = 11.60 m Retiro de frente min.= 3m</p>	<p>Pasa a denominarse R1bI con idéntica definición y localización.</p>	<p>Ídem 1996</p>						
	LOCALIZACION Dentro de AE	<p>2 áreas reducidas de 6 manzanas c/u:</p> <p>a) NE delimitada por las calles Valle, P. Goyena, E. Mitre y Centenera (dentro de los 600 m)</p> <p>b) SE: delimitada por las calles Asamblea, Estrada, Igualdad, Bel Ville (entre los 600 y los 1000 m)</p>								
R2a	DEFINICION	<p>Zona residencial de alta densidad en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> <p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 1.5$ FOT max = 2</p> </td> </tr> <tr> <td> <p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 3$ $r = h'/d' = 5$ FOT max.=2.5 (para FOS <15%)</p> </td> </tr> </table>	<p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 1.5$ FOT max = 2</p>	<p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 3$ $r = h'/d' = 5$ FOT max.=2.5 (para FOS <15%)</p>	<p>Pasa a denominarse R2aI</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> <p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 2.4$</p> </td> </tr> <tr> <td> <p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 3$ $r = h'/d' = 5$</p> </td> </tr> <tr> <td> <p><i>b) edificios de perímetro semilibre:</i> $R = h/d = 2.4$ $r = h'/d' = 5$</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Para las 3 tipologías: FOT básico = 3 FOT max. =fot básico x A(ancho de calle) /12.5</p> </td> </tr> </table>	<p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 2.4$</p>	<p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 3$ $r = h'/d' = 5$</p>	<p><i>b) edificios de perímetro semilibre:</i> $R = h/d = 2.4$ $r = h'/d' = 5$</p>	<p>Para las 3 tipologías: FOT básico = 3 FOT max. =fot básico x A(ancho de calle) /12.5</p>	<p>Ídem 1996</p>
<p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 1.5$ FOT max = 2</p>										
<p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 3$ $r = h'/d' = 5$ FOT max.=2.5 (para FOS <15%)</p>										
<p><i>a) Edificios entre medianeras:</i> $R = h/d = 2.4$</p>										
<p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> $R = h/d = 3$ $r = h'/d' = 5$</p>										
<p><i>b) edificios de perímetro semilibre:</i> $R = h/d = 2.4$ $r = h'/d' = 5$</p>										
<p>Para las 3 tipologías: FOT básico = 3 FOT max. =fot básico x A(ancho de calle) /12.5</p>										

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000				
R2a	LOCALIZACION Dentro de AE	N de Directorio (toda el área) y al N de la estación Varela entre Rivera Indarte y Culpina /Pillado. En torno al Parque Chacabuco con 1 o 2 manzanas de ancho y la franja entre Directorio y Zuviría, paralela a la línea E.	Resulta sustituida en el Area de Estudio (AE), por la zona R2aII	Ídem 1996				
	DEFINICION	X	<p>R2aII</p> <p>Uso residencial con menor grado de densificación y consolidación que el distrito R2aI.</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2.4</td> </tr> <tr> <td>b) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d' = 5</td> </tr> <tr> <td>b) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 2.4 r = h'/d' = 5</td> </tr> <tr> <td>Para las 3 tipologías: FOT básico = 2.5 FOT max. = fot básico x A(ancho de calle) /12.5</td> </tr> </table>	a) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2.4	b) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d' = 5	b) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 2.4 r = h'/d' = 5	Para las 3 tipologías: FOT básico = 2.5 FOT max. = fot básico x A(ancho de calle) /12.5	Ídem 1996
a) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2.4								
b) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d' = 5								
b) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 2.4 r = h'/d' = 5								
Para las 3 tipologías: FOT básico = 2.5 FOT max. = fot básico x A(ancho de calle) /12.5								
	LOCALIZACION Dentro de AE	X	<p>Presenta similar distribución a la del R2a del '77</p> <p>N de Directorio = ídem</p> <p>N de Estación Varela = ídem</p> <p>Alrededor del Parque Chacabuco = ídem</p>	<p>No se observan cambios significativos respecto al R2aII del '96</p> <p>N de Directorio = ídem</p> <p>N de Estación Varela se estrecha extendiéndose ahora desde el W de Pedernera.</p> <p>Alrededor del Parque Chacabuco = ídem</p>				

DISTRITOS	CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
R2b	<p>Zona de uso residencial no exclusivo de alta densidad aunque con menor intensidad de ocupación que los distritos R2a. Se admiten usos compatibles con la vivienda.</p> <p>a) Edificios entre medianeras: FOT max. = 1 R=h/d= 1.5</p> <p>b) edificios de perímetro libre: R=h/d= 3 r = h'/d'= 5 FOT max = 2.4 (para FOS >40%)</p>	<p>Pasa a denominarse R2bi</p> <p>a) Edificios entre medianeras: FOT max. = 1 R=h/d= 2.4 h max= 10.50 m retiro de frente min = 2m</p> <p>b) edificios de perímetro libre: R=h/d= 3 r = h'/d'= 5</p> <p>b) edificios de perímetro semilibre: r = h'/d'= 5</p> <p>Para las 3 tipologías: FOT max=1.6</p>	<p>R2bi – Ídem 1996</p> <p>a) Edificios entre medianeras Ídem 1996</p> <p>b) edificios de perímetro libre: Únicamente para predios >2500m2. Requiere del dictado de normas particulares y propuestas para su aprobación a la Legislatura</p> <p>b) edificios de perímetro semilibre: r = h'/d'= 5 h max= 10.50 m retiro de frente min =2m</p> <p>Para las 3 tipologías: FOT max=1.6</p>
	<p>LOCALIZACION Dentro de AE</p> <p>W de la Estacion Virreyes (N y S), SW ,NE y NW de la estación M. Milagrosa al S de Directorio. SE de Estac. Mitre al S de la Autopista limite con Bo. Mitre, y todo el espacio comprendido entre la estación Mitre y M. Milagrosa al S de la calle Santander</p>	<p>Solo conserva la localización al N de la línea entre el Bo. Varela N y el E de la estación M. Milagrosa (W de Estación Mitre), siempre al S de Directorio, asi como el area al E del Bo. Mitre, entre la la línea y la Av. Asamblea</p>	<p>Similar al '96 abarca el área situada al N de la Estación M. Milagrosa /Mitre y se extiende un poco más que en el '96 hacia el W del Bo. Varela N. SE de Mitre: ídem '96</p>
	<p>DEFINICION</p> <p>X</p>	<p>R2bii</p> <p>Zona residencial con grado de densificación y consolidación de menor densidad que R2bi y usos compatibles con vivienda</p> <p>a) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2.4 h max = 9 m retiro de frente=2m</p> <p>b) edificios de perímetro libre: R=h/d= 3 r = h'/d'= 5</p> <p>c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 2.4 r = h'/d'= 5</p> <p>Para las 3 tipologías: FOT max = 1.2</p>	<p>R2bii ídem '96.</p> <p>a) Edificios entre medianeras: ídem '96</p> <p>b) edificios de perímetro libre: Únicamente para predios >2500m2. Requiere del dictado de normas particulares y propuestas para su aprobación a la Legislatura</p> <p>b) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 2.4 r = h'/d'= 5 h max = 9 m FOT max = ídem '96</p>

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
R2b	LOCALIZACION Dentro de AE	X	Reemplaza al R2bI en el Sur del AE: Ocupa el W de la Estación Virreyes N y S, el SW de la Estación M. Milagrosa, hasta su límite en el Bo. Varela S . Al S de la calle Santander entre Pumacahua y Jose m. Moreno	Presenta la misma localización que en la recopilación del '96
	DEFINICION	X	<p>R2bIII Se trata de zonas residenciales similares a R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos:</p> <p>a) <i>Edificios entre medianeras:</i> R = h/d = 2.4 h max = 9 m</p> <p>b) <i>edificios de perímetro libre:</i> R=h/d= 3 r = h'/d'= 5</p> <p>c) <i>edificios de perímetro semilibre:</i> R = h/d = 2.4 r = h'/d'= 5</p> <p>Para las 3 tipologías: FOT max = 1.2</p> <p>Usos Permitidos= similares al Distrito E3, pero <i>con uso residencial sin restricciones.</i></p>	<p>R2bIII Idem '96,</p> <p>excepto que los <i>edificios de perímetro libre</i> sólo se permiten para parcelas superiores a 2500 m2 (cuarto de manzana)</p>
	LOCALIZACION Dentro de AE	X	(Zona contigua al AE): Comprende el polígono delimitado por las calles Bruix/ Eva Peron/ G. de Laferrere/ S. J. B. de la Salle.	Idem '96

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000										
C2	DEFINICION	<p>Centro principal: Contiene equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional a escala de sector urbano en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.</p> <p>Uso residencial con restricciones</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: h max.= 7m</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5</td> </tr> </table> <p>FOT max = 5, dentro del cual se puede asignar para vivienda max= 2 (entre medianeras) y 3 (perímetro libre)</p> <p>Se permiten subsuelos hasta -3m (de la cota del terreno)</p>	a) Basamentos: h max.= 7m	b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2	c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5	<p>Mantiene prácticamente la misma definición que en el '77, con la única salvedad de incluir edificios de perímetro semilibre.</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: idem '77</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3.5</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 4.5 r = h'/d'=6</td> </tr> </table> <p>FOT max = 5</p> <p>idem</p>	a) Basamentos: idem '77	b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3.5	c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 4.5 r = h'/d'=6	<p>Idem '77 y '96</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: idem '77</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: idem '96 cuando se construyan en parcelas en esquina > o = 2500m podrán alcanzar FOT=7 con un FOS =30%</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'=6</td> </tr> </table> <p>FOT max = 5 Uso residencial sólo en PB</p> <p>idem</p>	a) Basamentos: idem '77	b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3	c) edificios de perímetro libre: idem '96 cuando se construyan en parcelas en esquina > o = 2500m podrán alcanzar FOT=7 con un FOS =30%	c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'=6
	a) Basamentos: h max.= 7m													
b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2														
c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5														
a) Basamentos: idem '77														
b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3.5														
c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 4.5 r = h'/d'=6														
a) Basamentos: idem '77														
b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3														
c) edificios de perímetro libre: idem '96 cuando se construyan en parcelas en esquina > o = 2500m podrán alcanzar FOT=7 con un FOS =30%														
c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'=6														
LOCALIZACION Dentro de AE	Ocupa una franja de aproximadamente 2 manzanas al S y al N de la Av. Rivadavia entre Jose Marti y Pumacahua.	Idem '77	Idem '77 y '96											
C3	DEFINICION	<p>Centro local: Localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional a escala local con adecuada accesibilidad.</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: h max.= 5m</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2 h max = 9.50 m</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5</td> </tr> </table> <p>Únicamente para predios >900m².</p> <p>FOT max = 2 (edif. entre medianeras) a 3 (edif. perímetro libre), dentro del cual se puede asignar para vivienda FOT max. = 2</p>	a) Basamentos: h max.= 5m	b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2 h max = 9.50 m	c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5	<p>Pasa a denominarse C3I Manteniendo la misma definición que en el '77, con la salvedad de incluir edificios de perímetro semilibre.</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: h max.= 6.5m</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'= 5</td> </tr> </table> <p>FOT max = 4</p> <p>El uso vivienda solo podrá localizarse por encima de la PB</p>	a) Basamentos: h max.= 6.5m	b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3	c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'= 5	<p>C3I Idem 1996</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: idem '96</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: idem '96</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: idem '96</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5</td> </tr> </table> <p>FOT max = 4</p> <p>El uso vivienda solo podrá localizarse por encima de la PB</p>	a) Basamentos: idem '96	b) Edificios entre medianeras: idem '96	c) edificios de perímetro libre: idem '96	c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5
	a) Basamentos: h max.= 5m													
b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 2 h max = 9.50 m														
c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5														
a) Basamentos: h max.= 6.5m														
b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3														
c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'= 5														
a) Basamentos: idem '96														
b) Edificios entre medianeras: idem '96														
c) edificios de perímetro libre: idem '96														
c) edificios de perímetro semilibre: R = h/d = 3 r = h'/d'= 5														

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000							
C3	LOCALIZACION Dentro de AE	<p>Ocupa las parcelas frentistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -a lo largo de la Av. Rivadavia desde J.M.Moreno, hasta Pumacahua (límite con el distrito C2) y desde José Martí hacia el W -Sobre Carabobo desde la línea E hasta Directorio y 3 manzanas sobre Directorio 2 al E y 1 al W de Carabobo -A largo de Asamblea desde el E del AE hasta el límite con el Parque Chacabuco -Sobre Av. Eva Perón al SW de José Martí, hasta perderse fuera del AE. 	<p>Se reduce a las parcelas frentistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -a lo largo de la Av. Rivadavia desde J.M.Moreno, hasta Pumacahua (límite con el distrito C2) <p>El resto pasa a ser C3II</p>	Idem 1996							
	DEFINICION	X	<p>C3II</p> <p>Localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala barrial.</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: h max.= 5m</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'= 5</td> </tr> </table>	a) Basamentos: h max.= 5m	b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3	c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'= 5	<p>C3II</p> <p>idem 1996</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Basamentos: idem '96</td> </tr> <tr> <td>b) Edificios entre medianeras: h max.= 15 a 24 m (para calles o Av. de ancho <17.5m ó > o = 17.5m, respectivamente) R = h/d = 2.4 a 2 " " "</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro libre: h max.= 15 a 24 m " " " R = h/d = 3 a 2.4m " " " r = h'/d'= 5</td> </tr> <tr> <td>c) edificios de perímetro semilibre: h max.= 15 a 24 m " " " R = h/d = 2.4 a 2m " " " r = h'/d'=5</td> </tr> </table>	a) Basamentos: idem '96	b) Edificios entre medianeras: h max.= 15 a 24 m (para calles o Av. de ancho <17.5m ó > o = 17.5m, respectivamente) R = h/d = 2.4 a 2 " " "	c) edificios de perímetro libre: h max.= 15 a 24 m " " " R = h/d = 3 a 2.4m " " " r = h'/d'= 5	c) edificios de perímetro semilibre: h max.= 15 a 24 m " " " R = h/d = 2.4 a 2m " " " r = h'/d'=5
a) Basamentos: h max.= 5m											
b) Edificios entre medianeras: R = h/d = 3											
c) edificios de perímetro libre: R = h/d = 3.5 r = h'/d'= 5											
a) Basamentos: idem '96											
b) Edificios entre medianeras: h max.= 15 a 24 m (para calles o Av. de ancho <17.5m ó > o = 17.5m, respectivamente) R = h/d = 2.4 a 2 " " "											
c) edificios de perímetro libre: h max.= 15 a 24 m " " " R = h/d = 3 a 2.4m " " " r = h'/d'= 5											
c) edificios de perímetro semilibre: h max.= 15 a 24 m " " " R = h/d = 2.4 a 2m " " " r = h'/d'=5											
	LOCALIZACION Dentro de AE		<p>Parcelas frentistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> sobre la Av. Eva Perón (idem C3 del '77) a lo largo de las Av Carabobo y un tramo de la Av. Directorio (idem C3 del '77) sobre Asamblea entre E. Mitre y Av. La Plata (idem C3 del '77) Contiguo al AE: sobre Av. Rivadavia al W de José Martí (idem C3 del '77) a lo largo de la Av. J.B. Alberdi, desde San Pedrito en dirección a la estación Virreyes hasta Olivera. 	<p>Parcelas frentistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> sobre la Av. Eva Perón (idem '96) a lo largo de la Av Carabobo pero se extiende sobre la Av. Directorio , hacia el E hasta la Av. La Plata y hacia el W hasta el Parque Avellaneda sobre Asamblea entre E. Mitre y Av. La Plata (idem 1996) Contiguo al AE: sobre Av. Rivadavia al W de José Martí (idem '96) a lo largo de la Av. J.B. Alberdi, idem '96 							

DISTRITOS	CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
E3	<p>Equipamiento local: Localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por características de las actividades permitidas, admiten coexistencia restringida con el uso residencial.</p> <p><i>a) Basamentos y edificios entre medianeras:</i> h max.= 9.5m R = h/d = 2 FOT max= 2 (FOT max. vivienda = 1)</p> <p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> Solo para terrenos > o = 900m² R = h/d = 3 r = h'/d' = 5 FOT max= 3 (FOT max. Para vivienda=2)</p> <p>Con depósitos inflamables solo está permitida la vivienda como uso complementario</p>	<p>Idem '77</p> <p><i>a) Basamentos y edificios entre medianeras:</i> h max.= idem '77 R = h/d = idem '77 FOT max= idem '77</p> <p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> R = h/d = idem '77 r = h'/d' = idem '77 FOT max= idem '77</p> <p>Con depósitos inflamables solo está permitida la vivienda como uso complementario,(idem '77)</p>	<p>Similar '77 y '96, aunque permite coexistencia de uso residencial sin restricciones</p> <p><i>a) Basamentos y edificios entre medianeras:</i> h max.= 15.5m R = h/d = idem '96 FOT max= 3</p> <p><i>b) edificios de perímetro libre:</i> R = h/d = idem '96 r = h'/d' = idem '96 FOT max= 3</p> <p><i>c) edificios de perímetro semilibre:</i> r = h'/d' = 5 FOT max= 3</p> <p>Con depósitos inflamables solo está permitida la vivienda como uso complementario (Idem '96)</p>
	<p>LOCALIZACION Dentro de AE</p> <p>1- Al W del Bo. Varela Sur (entre Varela y Lafuente, limitando por el S con Crisóstomo Álvarez y por el N con el trazado de la línea)</p> <p>2- Una franja de una manzana de ancho Al S del Bo. Varela (entre Varela y Pedernera.</p> <p>3- Al SW. de la estación M. Milagrosa entre Pumacahua y Lautaro, entre Av. Asamblea y una zona de RU, coincidente con el Bo. Rivadavia.</p> <p>4- Sobre el NE del Area de Estudio la zona comprendida entre Directorio, Valle, Riglos y Av. La Plata.</p>	<p>1-Idem , '77</p> <p>2- y 3- Similar al '77, salvo que las mismas inician la tendencia a la interconexión formando ahora una U trunca a lo largo de la calle Saraza.</p> <p>4- Idem '77</p>	<p>1- pierde, con respecto al '96, un sector en forma de herradura invertida entre Lafuente y Varela, y que limita al S con Crisóstomo Álvarez .Este último se reasigna al distrito C3 II rodeando lo que queda de distrito E3.</p> <p>2- y 3- Similar al '96, salvo por el área definida como 3- que avanza un poco sobre el distrito de RU pegado al Bo. Rivadavia</p> <p>4- Idem '96</p>

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
E4	DEFINICION	<p>Equipamiento especial: Usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad.</p>	Idem '77	<p>Idem '96 con el agregado de que "...estos elementos constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional."</p> <p>Las nuevas construcciones complementarias al uso principal pueden afectar hasta un 20% de la superficie del terreno. Para superar esta proporción o alterar el uso predominante deberá ser sometida a la Autoridad de Aplicación que evaluará la propuesta remitiéndola a la Legislatura para su tratamiento.</p>
	LOCALIZACION Dentro de AE	<p>1- SE del entorno de la Estac. Virreyes, abarca el Cementerio de Flores , el Hospital Piñero, el Establecimiento Varela de OSN, la Dirección Municipal de Limpieza, la Usina de Flores, los Hornos Incineradores y el Conjunto Urbano San Pedrito. Más al E (en el extremo más distal - borde de los 1000m- entre la estación M. Milagrosa y Varela) encontramos el Club DAOM, el Club Piñero, la Usina Balastro de la MCBA, y el Depósito homónimo de la MCBA.</p> <p>2- SW del entorno de la Estac. Virreyes al S del área de RU(definida por el cruce de las futuras Au. Perito Moreno y Dellepiane). Este se continua fuera del AE ,al SW, ocupando un enorme area equivalente a la tercera parte de nuestro AE, e incluyendo las instalaciones del Club Deportivo Español.</p> <p>3- Al SE del Area definida como 1- y mediada por un distrito Industrial, ambos fuera del AE, se extiende la zona que albergaría las instalaciones del Club San Lorenzo de Almagro.</p>	<p>Resulta parecida al '77, aunque:</p> <p>1- con respecto a la que definimos como zona 1- pierde el area perteneciente al Club Piñero para convertirse en U31.</p> <p>2- en cambio, gana un poco de terreno en el extremo distal SW del entorno de la Estación Virreyes lo cual ocurre fundamentalmente a expensas:</p> <p>a) de las zonas de RU aledañas a las AU, y b) en menor medida de los anteriormente catalogados como distritos U8, lo cual permite conectar las zonas E4 del SW de Virreyes con la que se extiende al S entre Virreyes y Varela</p> <p>Asimismo experimenta un notable retroceso en la zona contigua al AE., al S de la calle Lacarra perdiendo la mayor parte de su superficie que se redefine como RU pero conservando el predio perteneciente al Club Deportivo Español.</p>	<p>Se mantiene igual al '96 al N de la Av. Perito Moreno por lo que no se registran cambios dentro del AE.</p> <p>Al S de la Av Perito Moreno, se reduce en el predio contiguo al Club San Lorenzo de Almagro, redefinido como UP.(area 3- del '77)</p> <p>El distrito RU del '96 (E4 del '77) ubicado al S de la Av. Lacarra se convierte en la UP correspondiente al Parque Indoamericano (area 2- del '77 y '96)</p>

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
U	DEFINICION (general)	<p>Urbanización determinada:</p> <p>Tienen la finalidad de establecer o preservar conjuntos o sectores urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación y subdivisión del suelo y plástica urbana.</p>	Idem '77	Idem '96
	DEFINICION	<p>Urbanización determinada U3:</p> <p>No permite modificación del estado catastral actual Se admiten usos existentes Previo a la modificación del FOT y FOS y/o del uso, se requiere la consulta al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.</p>	Idem '77	<p>Idem '96</p> <p>Se explicita claramente en cuanto a las h max. de las nuevas construcciones que las mismas se unificaran a la altura predominante en la cuadra, pudiendo ser sobrepasada sólo por instalaciones tales como tanques de reserva, chimeneas, etc y en cuanto al FOS, que la superficie y forma estará igualmente dada por la predominante en la manzana</p>
	LOCALIZACION Dentro de AE	<p>1- Bo. Emilio Mitre que abarcaba la superficie comprendida entre las calles Tejedor y Asamblea de N a S y y entre Del Barco Centenera y De las Ciencias, de E a W.</p> <p>2- Bo Varela - Bonorino, el cual se desarrolla de E a W entre las calles Cnel. Esteban Bonorino y Rivera Indarte/Varela y de N a S entre Francisco Bilbao y Santander, mediada por el area de RU correspondiente a la Au 25 de Mayo /Línea E que divide al Bo. en una región N y S.</p>	<p>1- El Bo. Mitre recupera gran parte de la franja que se extiende entre Zuviría y Tejedor, anteriormente definida como RU.</p> <p>2- en el Bo. Varela (región S) se reduce una manzana pegada a la AU./línea E, entre las calles Pedernera y Varela, que pasa a ser E3</p>	<p>1- Bo. Mitre, idem '96</p> <p>2- Bo Varela- Bonorino, experimenta la redefinición de la región SW , donde las parcelas frentistas sobre la Av. Varela devienen en distrito C3 II.</p>

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
U	DEFINICION	Urbanización determinada U4:	idem '77	Idem '77
		<p>Sólo se permiten edificios de perímetro libre.</p>	Idem '77	Idem '96
		<p>Los usos permitidos, alturas max, retiros, etc., se definen para cada lote particular dentro del distrito, así es que salvo mención en contrario nos referiremos a los valores promedio</p>	Idem '77	Idem '96
		<p>H max = 6.5m (hasta 73 m en algunos lotes)</p>	H max.= Idem '77	H max = idem '96
		<p>Retiros = 8m desde la LM. Y 6m de las líneas divisorias con el resto de las manzanas parceladas</p>	Retiros = Idem '77	Retiros = idem '96
		<p>Usos permitidos: vivienda, escuelas, comercios, parques, galerías comerciales, supermercados, parque, recreación, deportes, juegos para niños, etc.</p>	Usos permitidos, idem '77	Usos permitidos, idem '96

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
U	LOCALIZACION Dentro de AE	(Zona contigua al AE), contiguo al Bo. Presidente Rivadavia. Corresponde al Bo. Juan XXIII , delimitado por las calles Somellera, Agustín de Vedia, Av. de la Riestra y línea divisoria de parcelas.	Idem '77	Idem '96
	DEFINICION	<p>Urbanización determinada U2:</p> <p>Los usos permitidos, alturas max, retiros, etc., se definen para todas las unidades que integran el Distrito (Barrios).</p> <p>Tipología edilicia: Previo a la modificación del FOT y FOS y/o del uso, se requiere la consulta al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.</p> <p>Usos permitidos: se admiten los usos existentes siempre que los mismos se ajusten a las normas vigentes al momento de su implantación.</p> <p>No se permite modificación del estado catastral actual.</p>	<p>Presenta similitudes con el '77, aunque:</p> <p>Los usos permitidos, alturas max, retiros, etc., se definen para cada unidad particular (Barrio) dentro del Distrito, a saber:</p> <p>Bo. M.T.de Alvear: --sólo se permiten edificios de perímetro libre $R= h/d=2$, $r=h'/d'=1.5$ a 5 (según la fracción A ó F) FOT max=1.5 a 1.8 FOS= 20% a 40%</p> <p>--Usos permitidos: vivienda colectiva, comercio minorista pero solo en parcelas frentistas de ciertas avenidas, y usos correspondientes al Distrito R2.</p> <p>Bo. Presidente Illia: --No se permite modificación del estado catastral actual sin previa consulta al Consejo de Planificación Urbana. --FOS max= 55% --FOT max= 1.2 --Usos permitidos: los mismos que para el Distrito R2bII.</p>	<p>Presenta algunas diferencias con el '96,</p> <p>Idem '96</p> <p>Bo. M.T.de Alvear: Idem '96, excepto : --se permite la modificación catastral (fraccionamiento)</p> <p>--Usos permitidos: los mismos que para el Distrito R2bI (fracción A) el resto idem '96.</p> <p>Bo. Presidente Illia: -- idem '96</p> <p>--Usos permitidos: los mismos que para el Distrito R2bI y II</p>
	LOCALIZACION Dentro de AE	(Zona contigua al AE) 1- Bo M. T. de Alvear (al NW del AE), delimitado por las Av. Directorio (S), J.B. Alberdi (N), y las calles Olivera/ Rodó/ J. Vucetich/ J. Bonifacio/ Pio Collivadino (W), Lacarra (E).	1- idem '77 2- Bo. Presidente Illia: confinado por la AV. Riestra (N) y las calles Agustín de Vedia (E), J. Barros Pazos (S) y Presidente Camilo Torres y Tenorio (W).	Idem '96

DISTRITOS	CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
U	<p>Urbanización determinada U8:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Uso Residencial= 70% sup. tot. distrito Equipamiento= 15% “ “ FOT max viv. = 1.6 FOS max viv = 40% FOT max equipam. y comercio <= 1 FOS max equipam y comercio = 6% al 80% Se permitirán únicamente edificios de perímetro libre</p> <p>Usos permitidos: vivienda colectiva, espacios parqueados libres, comercio diario, guardería (uso residencial) Preescolar y primaria, comercio y servicios, centros culturales y deportivos</p> </div> <p>Los proyectos de parcelamiento y diseño urbanístico deberán someterse al arbitrio del Consejo y de la Dirección Gral de Arquitectura y Urbanismo</p>	Idem '77	Idem '96
	<p>LOCALIZACION Dentro de AE</p> <p>(Zona contigua al AE) Soldati II, III, IV y V, comprende un sector muy pequeño al SW del AE y se desarrolla principalmente en el espacio entre dos zonas de Renovación Urbana representadas por la futura AU Perito Moreno y la calle Lacarra, hasta el límite S dado por el distrito E4 y R2b.</p>	Desaparece del AE y zona contigua, para ser reemplazada por los distritos E4, U17 y U31	Idem '96

DISTRITOS	CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000			
U	<p>Urbanización determinada U9: Dividida en sectores A, B, C o D, cada uno con disposiciones particulares.</p> <table border="1" data-bbox="319 472 700 562"> <tr> <td>Uso residencial= entre el 70 y 100% de la sup Resto de la sup= equipamiento</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="319 562 700 707"> <tr> <td>FOT max= 1.8 FOS max= 40% (varía según sector y tipo de uso, siendo los mencionados valores los máximos absolutos)</td> </tr> </table> <p>Usos permitidos: vivienda colectiva, espacios libres parquizados, comercios diarios (area residencial) Preescolar y primaria, centro comunitario, centro asistencial, etc (area de equipamiento)</p> <p>Los proyectos de parcelamiento y diseño urbanístico deberán someterse al arbitrio del Consejo y de la Dirección Gral de Arquitectura y Urbanismo</p> <p><i>Los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del Distrito deberán contar con la aprobación del Consejo y de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo</i></p>	Uso residencial= entre el 70 y 100% de la sup Resto de la sup= equipamiento	FOT max= 1.8 FOS max= 40% (varía según sector y tipo de uso, siendo los mencionados valores los máximos absolutos)	<p>Idem '77 con la salvedad de que aparece un nuevo sector E, denominado Bo. Cardenal Samore a cambio del desaparecido sector D.</p> <p>Este sector se encuentra dividido en 4 zonas con disposiciones específicas para cada una,</p> <p>En general :</p> <table border="1" data-bbox="730 689 1079 958"> <tr> <td>Uso residencial exclusivo(1 sector): FOT max= 4.2 FOS max= 55% Edificios perímetro libre Uso comercial exclusivo (1 sector) FOT max= 2 FOS max= 100%</td> </tr> </table> <p>Existe asimismo un sector UP y otro de equipamiento destinado a escuela primaria.</p>	Uso residencial exclusivo(1 sector): FOT max= 4.2 FOS max= 55% Edificios perímetro libre Uso comercial exclusivo (1 sector) FOT max= 2 FOS max= 100%	<p>Idem '96</p>
Uso residencial= entre el 70 y 100% de la sup Resto de la sup= equipamiento						
FOT max= 1.8 FOS max= 40% (varía según sector y tipo de uso, siendo los mencionados valores los máximos absolutos)						
Uso residencial exclusivo(1 sector): FOT max= 4.2 FOS max= 55% Edificios perímetro libre Uso comercial exclusivo (1 sector) FOT max= 2 FOS max= 100%						
LOCALIZACION Dentro de AE	<p>(Zona contigua al AE)</p> <p>Bo Ricchieri A, B, C y. D (entorno a la Av. Dellepiane entre las calles Mozart y Miralla)</p>	<p>El Bo. Ricchieri pierde la porción NE que pasa a ser distrito U31, sufriendo además un reacomodamiento interno pues se crea el Bo. Cardenal Samoré (Sector "E") al mismo tiempo que se pierde el sector previamente denominado "D"</p>	<p>Idem '96, con la salvedad de la creación de un distrito UP en ambos margenes de la AU. Dellepiane, lo cual ocurre nuevamente a expensas del distrito U9.</p>			

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
U	DEFINICION	X	<p>Urbanización determinada U17 – Villa Soldati: Zona Recreativa: <i>Solo se permiten edificios de perímetro libre</i> <i>FOT max= 0.20</i> <i>FO max=15%</i> <i>H max=12m</i></p> <p><i>Uso exclusivo:</i> Institucional con instalaciones deportivas y recreativas al aire libre y edificaciones complementaria para actividades culturales, educativas, espirituales etc.</p> <p>Zona Industrial: <i>Edificios de perímetro libre o semilibre según el sector</i> <i>FOT max= 2</i> <i>FOS max=80%</i> (es variable siendo algo más bajo según el sector)</p> <p><i>Usos permitidos,</i> industrias, almacenamiento, comercio mayorista, parqueizado, etc. Vivienda sólo una por parcela como uso complementario</p>	Idem '96
	LOCALIZACION Dentro de AE	X	<p>(Area contigua al AE)</p> <p>Zona recreativa: (ocupa la porción S del distrito) Delimitada por las Av, Varela, A. M. Janer, Mariano Acosta, Riestra.</p> <p>Zona industrial: (ocupa la porción N del distrito) Delimitada por las Av. Perito Moreno, Castañares, M. Acosta, Riestra.</p>	Idem '96

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
U	DEFINICION	X	Urbanización determinada U31: Dividido en 10 subdistritos FOT max= 1 FOS= 60% Usos permitidos : residencial de densidad media a media baja y usos mixtos compatibles con la vivienda, incluso usos industriales existentes no prohibidos en la CABA y construcción de industrias familiares	Idem '96
	LOCALIZACION Dentro de AE	X	(Area contigua al AE) 1- zona englobada por las calles Varela/ Perito Moreno/ Cnel Esteban Bonorino/ Riestra y calles s/n (antes Distrito I) 2- Bo. Cildañez: delimitado por las calles Mozart/ Echeandia / Homero/ Dellepiane, limitando al S con el Distrito U9. 3- Bo. Ramon Carrillo: confinado por las Av. Castañares/ Lacarra/ M. Acosta/ A. M. Janer	Idem '96
AE	DEFINICION (General)		Idem '77	Idem '96
	DEFINICION	X	X	AE 19 Bordes de distritos lindantes con el U3: Teniendo en cuenta su calidad ambiental se procurara su integración morfológica con el entorno. Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre de h limitada. H max= 14.40m

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
AE	LOCALIZACION Dentro de AE	X	X	-Borde del Bo. Mitre -Borde del Bo. Varela-Bonorino
UP	DEFINICION	Urbanización parque: Zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público. Solo se permiten algunas obras publicas autorizadas por la municipalidad, que complementan sin alterar el carácter de los mismos.	Idem '77	Idem '96
	LOCALIZACION Dentro de AE	Parque Chacabuco dentro del AE y fuera del AE en el area del Parque Avellaneda al NW de Virreyes y del Parque Rivadavia al NE de la estación E Mitre. Asimismo, comprende el espacio verde ubicado al N de la U9 y al boulevard de la Av. Intendente F Rabanal (el resto de los parques y plazas no pertenecen al distrito UP)	No presenta modificaciones relevantes respecto del '77, aunque suma dentro del AE, el espacio verde que ocupa la porción NE del Bo. Rivadavia.	Continua la incorporación de superficie para este distrito, que se incrementa de manera sustancial , a través de la Pza de la Misericordia (que ocupa la manzana delimitada por las calles Lautaro –Directorio –Camacua y F. Bilbao) y del area entorno a la AU Dellepiane dentro del AE. Fuera del AE, en la zona contigua, la transformación mas notable está dada por la creación del UP correspondiente al Parque Indoamericano –anteriormente RU-
I	DEFINICION	Distrito industrial: Localización de industrias permitidas dentro de la ciudad cuyas características exigen segregación de otros distritos. R = h/d= 2 R=h'/d'= 4 H max= 12m FOT max = 2 FOS= se permitirá la ocupación total de la parcela Uso = se admite 1 vivienda por parcela como uso complementario y cuya superficie no exceda los 70 m2.	Idem CPU '77 Sin embargo una importante modificación que no altera la definición del '77 en cuanto a volúmenes y superficies construibles consiste en que por Ord 44.092 BM 19.008, quedan derogadas la clasificación de las industrias y servicios según molestias, la clasificación urbanística de las industrias así como la reglamentación sobre “nueva radicación industrial”	Pasa a denominarse I 1 , con similar definición aunque algo mas permisiva, así: H max= 17.50m Vivienda podrá tener hasta 91 m2

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
I	LOCALIZACION Dentro de AE	<p>(Zona contigua al AE)</p> <p>Al N de la Av. Perito Moreno entre entre Varela y Agustin de Vedia, bordeando el Bo. Rivadavia y</p> <p>Al S de la Av. Perito Moreno, entre Del Barco Centenera y Bonorino se extiende hacia el SW en forma de martillo hasta el límite S de la ciudad (Av. 27 de Febrero)- aparece cortado en el mapa-</p>	<p>(Zona contigua al AE)</p> <p>Sufre una reducción areal considerable, desapareciendo al N de la Au Perito Moreno, para convertirse en distritos U31 y U2,</p> <p>Se mantiene mayormente sin cambios al S de la AU. Perito Moreno</p>	<p>(Zona contigua al AE)</p> <p>Idem CPU 96 para el sector al N de la AU. Perito Moreno.</p> <p>Prácticamente desaparece al S de la Au. Perito Moreno, conservando sólo la franja paralela a la Av. 27 de Febrero. -no aparece en el mapa-</p>
	DEFINICION	X	X	<p>I2:</p> <p>zonas destinadas a la localización de industrias permitidas dentro de la ciudad y que por sus características admiten coexistencia con el uso residencial en forma restringida.</p> <p>R = h/d= 2</p> <p>FOT max =2</p>
	LOCALIZACION Dentro de AE	X	X	Comprende la porción N del sector al S de la AU. Perito Moreno (antes I)
UF	DEFINICION	<p>Urbanizacion Futura:</p> <p>corresponden a terrenos de propiedad pública de gran superficie aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura.</p> <p>Uso= mantiene el actual sólo con obras de mantenimiento.</p> <p>Pueden ser modificados previo estudio y dictado de normas especiales que deberán ser aprobadas por Ordenanza</p>	Idem '77	Idem '96

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
UF	LOCALIZACION Dentro de AE	(Zona fuera del AE) Ocupa un espacio contiguo al AE, de 4 manzanas de ancho, al N de la Av Rivadavia, entre la continuación de las calles E. Mitre y Curapaligue, correspondiente a la playa de maniobras y depósitos generales de la Estacion Caballito del FC. Sarmiento. Distrito que incluye asimismo las instalaciones del Club Ferrocarril Oeste.	Idem '77	Similar al '96, prolongándose en forma lineal hacia E y W en ambos márgenes del trazado ferroviario.
RU	DEFINICION	Renovacion Urbana: Afecta zonas que requieren de una reestructuración integral por obsolescencia, por afectación de obras de interés público o por su deterioro Se trata de distritos de aplicación de programas y proyectos particularizados para: Corregir viviendas o servicios públicos inadecuados o ruinosos Restaurar patrimonio histórico paisajístico Creación de espacios verdes para esparcimiento Superar obsolescencia funcional Promover el equilibrio entre zonas	Idem '77	Renovacion Urbana: Distritos que necesitan reestructuración integral por obsolescencia, por afectación de obras de interés público o por su deterioro idem
	LOCALIZACION Dentro de AE	1- Bo. Rivadavia 2- Sector N del Bo. Mitre Franja de una manzana de ancho entre Zuviría y Tejedor. 3-Sector S del Bo. Varela –Bonorino, en la franja comprendida entre Lautaro y J.J. Naon limitando al N con la Au 25 de Mayo en construcción. 4-Sector al N de la Estación Virreyes, con desarrollo lineal entre las calles Lafuente / Culpina y Castañon/ Pillado / Arrotea / Varela y sus respectivas continuaciones al atravesar la Av. Rivadavia.	1- Bo. Rivadavia recategorizado como R2bII 2- Sector N del Bo. Mitre recupera, en un alto porcentaje, el status de U3 3- Sector S del Bo. Varela – Bonorino, vuelve a ser en parte U3 y se crea el R2bII. 4- Desaparece sector al N de Estac. Virreyes, que pasa a ser R2bII y R2aII y C2 más al N hasta el límite de la Av. Rivadavia.	idem '96

DISTRITOS	CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
RU	<p>DEFINICION</p> <p>Agregado x ordenanza 34264 BM15801 (disposición especial para la zona de influencia de la Au 25 de Mayo /subte E):</p> <p>a) Solo se permiten edificios de perímetro libre: FOS max= 30% FOT básico= 4</p> <p>b) uso permitido: vivienda, pudiendo incluir negocios minoristas sin limitación en la PB</p> <p>c) Parcela min = 900 m2</p> <p>e) retiros min= 8.66m del eje de calle y 12m de los límites de afectación del trazado vial (AU. 25 de Mayo)</p> <p><i>Las nuevas unidades que se construyan de acuerdo con esta normativa gozarán de exención de derecho de edificación por 2 años e impositiva Impuesto de la Contribucion Territorial por 5 años a partir de la habilitación hasta 1986 como máx.</i></p>	<p>- Idem '77 para las disposiciones vigentes para el area de influencia de la AU. 25 de Mayo / línea E., aunque limita los usos permitidos a vivienda, hotelería y oficinas y la parcela mínima se aumenta a 1000m2</p> <p>- Se agrega RUA (renovación urbana linder a autopistas – Ord. 34.776 BM. 15973) Zonas longitudinales linderas a las trazas de las autopistas de la red vial primaria del Sistema de Espacios Circulatorios de la ciudad , destinadas a localizar usos comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso vial de la autopista y el uso dominante del distrito adyacente.</p> <p>a) Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre: FOT max= idem valor del distrito adyacente FOS max= según cuadro de usos</p> <p>b) uso permitido: - parcelas afectadas 50% o más de su superficie = admiten usos del Distrito E3, salvo residencia, sanidad y educación que están prohibidos. - parcelas afectadas en <50%= admite usos del distrito adyacente que constituye la > parte de la superficie. - zonas bajo viaducto= comercios mayoristas y minoristas, depósitos, playas de estacionamiento, comisarías, etc.</p> <p>d) h max=9.5m sobre la cota del terreno ó toda la h bajo viaducto según corresponda.</p> <p>e) línea de retiro obligatorio (LRO)= 6m de la LAV (Línea de Afectacion Vial)para todas las AU excepto la Au Perito Moreno y la Au 25 de Mayo que permanece en 12m)</p> <p>Entre la LRO y la LAV se extiende una Franja no Edificable que se mantendrá como espacio parquizado.</p> <p>Los sobrantes de parcelas adquiridas por el municipio se transformaran en Distrito UP, que incluyan instalaciones recreativas para uso vecinal</p>	<p>RUA (renovación urbana linder a autopistas) Zonas longitudinales linderas a las trazas de las autopistas de la red vial primaria del Sistema de Espacios Circulatorios de la ciudad , destinadas a localizar usos comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso vial de la autopista y el uso dominante del distrito adyacente.</p> <p>ANEXO III- 19</p>

DISTRITOS		CPU 1977	ACTUALIZACION 1996	CPU 2000
RU	LOCALIZACION Dentro de AE	Zona de influencia del eje vial de las Au.: <ul style="list-style-type: none"> • 25 de Mayo – Subte Línea E • Dellepiane • Perito Moreno 	Se afinan las áreas actualmente definidas como RUA siendo absorbidas por los distritos contiguos La AU. Perito Moreno solo conserva el area al N de la intersección con la AU Dellepiane Se agrega el area entorno a la calle Lacarra, al S del cruce con la Au Perito Moreno	Idem '96 , excepto porque: En la zona de influencia de la AU. Dellepiane se crea un distrito UP en reemplazo del RUA

Fuente: Elaboración propia en base a los Códigos de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires con sus respectivas planchetas, correspondientes a 1977, 1996 (recopilación actualizada) y 2000.

**AE, se refiere al área de estudio directa, a la vez que es la sigla para los distritos de 'arquitectura especial'.*

ANEXO IV

LAS POLÍTICAS URBANAS.

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

LAS INTERVENCIONES PROYECTADAS SOBRE EL ÁREA SO DE LA CIUDAD, DENTRO DEL POLÍGONO FORMADO POR EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA Y ZONA CONTIGUA, HACIA EL FIN DEL PERÍODO ANALIZADO:

a-1) Programas del Plan Urbano Ambiental (SPU, 2001)

- 3.5 Revitalización de la zona Sur. Corredor Verde del Sur.
- 4.4 integración de asentamientos precarios (villas 1,3 11 14)
- 4.5 ordenamiento de zonas industriales y mixtas
- 2.4 revalorización del espacio público.
- 2.5 revalorización de grandes áreas verdes.
- 4.6 grandes equipamientos urbanos.
- 4.2 Nuevas Centralidades
- 2.6 Saneamiento integral.

a-2) Programas de la Corporación Bs As Sur (CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR, 2001)

IV. programa de identificación, asignación de destino urbanístico y saneamiento de inmuebles de dominio privado del GCBA : proyectos prioritarios 2001.

- B3 localización de actividades productivas y de servicios a la producción.
- G1 desarrollos residenciales en el área de influencia de las Av Directorio / San Juan.

V. Programa de identificación de áreas de oportunidad e inmuebles con valor estratégico de propiedad de otros actores públicos y privados: proyectos prioritarios 2001:

- B7-B8 desarrollo nueva Centralidad nudo Av. F.F. de la Cruz y Av Escalada (construcción del centro de convenciones metropolitano; desarrollo de un área de equipamiento deportivo y espectáculos a escala metropolitana: estadio multipropósito).

VI. Áreas y unidades de intervención futura:

- B4 puesta en valor del parque Indoamericano.
- B6 urbanización de villas (1,3,11,14)
- B10 desarrollo residencial en castaños y escalada.
- B14 ampliación de la línea E de subterráneo (barrio Soldati- Villa Lugano)
- E2/3 áreas bajo autopistas. Unidades de intervencion:E2 AU 25 de Mayo /E3 AU7
- G2 aprovechamiento urbanístico de terrenos remanentes de expropiación (áreas bajo autopistas)