





# Derecho a la Ciudad



**Equipo de Trabajo**

**Fernando Bercovich**

**Camilo D'Aloisio**

**Catalina Marino**



# Resumen ejecutivo



**Existen 1.028.022 de personas físicas y jurídicas que tienen al menos el 50% de un inmueble en la ciudad de Buenos Aires según la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).** Todas sus propiedades suman 1.523.651 inmuebles declarados.

**Cada persona propietaria tiene, en promedio, 1,5 inmuebles.** Las personas físicas propietarias tienen cada una, en promedio, 1,4 inmuebles, mientras que las jurídicas<sup>1</sup>, 5,1. El 96,5% de los propietarios son personas físicas y apenas el 3,5% son personas jurídicas. Sin embargo, estas últimas poseen el 11,9% de las propiedades de la ciudad.

El 72,3% de las personas físicas y jurídicas propietarias tiene sólo una propiedad, el 16,7% tiene dos, y **el 11% tiene, al menos, tres propiedades.**

El 10% de las personas propietarias físicas y jurídicas de la CABA que más inmuebles tiene en su poder concentra el 33% del total de las propiedades de la ciudad, mientras que el 1% concentra el 12% del total.

**El 10% de las personas físicas y jurídicas que más valuación fiscal acumula concentra el 60% del valor fiscal total de la ciudad, y el 1% de los que mayor valor posee concentra el 35% del valor fiscal total.**

La comuna donde las propiedades están concentradas en menor cantidad de personas propietarias es la 1 (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Monserrat y Constitución), donde cada una tiene, en promedio, 1,8 inmuebles. Le siguen la 14 (Palermo), la 13 (Belgrano, Núñez y Colegiales) y la 2 (Recoleta).

**Existen 6.472 baldíos** declarados en la AGIP, lo que equivale a alrededor de un terreno baldío cada dos manzanas. **El 68,2% pertenece a personas jurídicas.** La comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón) es la que mayor cantidad de baldíos contiene, aunque considerados cada mil propiedades la incidencia es más elevada en las comunas 8 (Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo), 9 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos) y 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios).

1.028.022

PERSONAS JURÍDICAS Y FÍSICAS POSEEN AL MENOS EL

50% DE UN INMUEBLE

10%

DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS FÍSICAS Y JURÍDICAS CONCENTRAN EL

33% DE LOS INMUEBLES DECLARADOS

6472

BALDÍOS DECLARADOS DE LOS CUALES EL

68,2% SON PERSONAS JURÍDICAS

**1.** Las personas jurídicas son entes susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones. Si bien entre las informadas por AGIP casi el 80% son empresas, entre las personas jurídicas también pueden haber asociaciones civiles, fundaciones, clubes, sindicatos, entidades religiosas, entre otros.



# Contexto



## La concentración inmobiliaria, la otra cara de la moneda

Según los últimos resultados de la Encuesta Permanente de Hogares elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos que arroja datos del segundo trimestre de 2023, en la Ciudad de Buenos Aires hay más de un tercio de personas que alquilan, exactamente un 38,9%. Esta cifra es la más alta en décadas. Veinte años atrás, en 2003, los hogares inquilinos representaban menos de un cuarto, el 23,9% del total. En contraste, según la misma fuente, **quienes viven en su propia casa y terreno son el 40,3%** de los hogares porteños, un porcentaje que viene en descenso sostenido desde 2003, cuando **representaba un 65,5% de los hogares**. Por otro lado, el porcentaje de población que posee una tenencia precaria de su vivienda<sup>2</sup>, según la Encuesta Anual de Hogares del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, es de un 12,7%. Si bien este número aumentó levemente en los últimos años, se mantuvo estable en la última década.

Estos datos reflejan varios fenómenos simultáneos en la Ciudad de Buenos Aires. En primer lugar, un proceso de inquilinización acompañado por una reducción del porcentaje de propietarios y propietarias que lleva al menos dos décadas. En ese mismo período hubo un aumento muy leve de la población total de la ciudad -que se mantuvo alrededor de los 3 millones de habitantes- y un crecimiento sostenido de los metros cuadrados construidos. Esta configuración de factores vuelve altamente probable la identificación de un proceso de concentración de la propiedad inmueble en la Ciudad de Buenos Aires. Es decir, por un lado, un menor número de personas propietarias pero con más cantidad de propiedades y, por otro, un aumento de la cantidad de familias inquilinas que no pueden acceder a su primera vivienda en propiedad.

2. Se trata de la población que no posee tenencia formal de la vivienda que habita, ya sea escritura, contrato de alquiler o algún otro tipo de documento con validez legal.

PROCESO DE INQUILINIZACIÓN  
ACOMPAÑADO POR UNA  
REDUCCIÓN DEL PORCENTAJE DE  
PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS

23,9% 

HOGARES INQUILINOS EN 2003

38,9% 

HOGARES INQUILINOS EN 2023

QUIENES VIVEN EN SU  
PROPIA CASA Y TERRENO SON  
EL **40,3%** DE LOS HOGARES  
QUE VIENE EN DESCENSO SOS-  
TENIDO DESDE 2003, CUANDO  
REPRESENTABA UN **65,5%**  
DE LOS HOGARES.

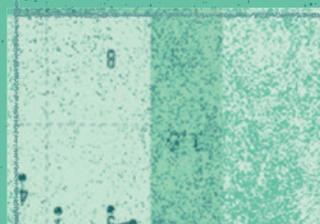


En los debates sobre la situación de las personas que alquilan, por lo general no aparece analizada la otra parte de esa relación contractual: los dueños y dueñas de las viviendas. Si bien existe una percepción extendida acerca de que el mercado de alquiler en Buenos Aires — y en Argentina en general— no está estructurado alrededor de empresas o grandes propietarios/as, no existen datos concluyentes al respecto.

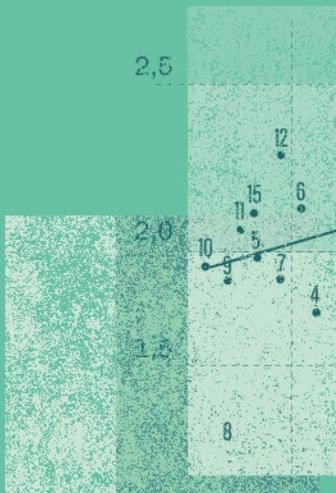
Este informe busca aportar datos sobre las características de las personas propietarias en la Ciudad de Buenos Aires. ¿Tienen una gran cantidad de propiedades o tienen sólo la vivienda que habitan? ¿En qué partes de la ciudad se localizan sus propiedades? ¿Cuál es la incidencia de los terrenos baldíos? ¿Estamos ante un fenómeno de gran concentración de la propiedad inmueble en la Ciudad de Buenos Aires? Creemos que estas preguntas, entre otras, son importantes para entender de forma acabada cómo se estructura el mercado inmobiliario en general y el de alquileres en particular. Además, esta información resulta clave para tener una mirada más exhaustiva de cara a establecer regulaciones, incentivos y políticas públicas en general, tendientes a garantizar el derecho a una vivienda digna.



**¿TIENEN UNA GRAN CANTIDAD DE PROPIEDADES O TIENEN SÓLO LA VIVIENDA QUE HABITAN?  
¿EN QUÉ PARTES DE LA CIUDAD SE LOCALIZAN SUS PROPIEDADES? ¿CUÁL ES LA INCIDENCIA DE LOS TERRENOS BALDÍOS? ¿ESTAMOS ANTE UN FENÓMENO DE GRAN CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES?**



# Análisis de datos



## La tierra urbana, ¿en manos de quién?

La información sobre las personas dueñas de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) no está disponible entre los datos abiertos del gobierno local ni nacional. Por esa razón, desde el Programa Derecho a la Ciudad de ACIJ se elevó un pedido de información al ente tributario de la ciudad, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).<sup>2</sup>

Dicho pedido, respondido en julio del año 2023, arrojó que se encuentran declarados 1.984.592 inmuebles, entre residenciales y de otros usos que no fueron especificados por la autoridad tributaria local. Según el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (2022), en la CABA hay 1.638.764 viviendas particulares, por lo que podríamos sostener que el 83% de los inmuebles informados por la AGIP tienen un potencial uso residencial.

Si tomamos solamente aquellas personas propietarias que, sumando todas sus propiedades, tienen al menos el 50% de un inmueble, existen 1.028.022 personas propietarias.<sup>4</sup> Dado que existen **1.523.651 inmuebles declarados** por este subgrupo, en promedio cada propietario o propietaria tiene 1,48 inmuebles. De estos dueños y dueñas, 992.290 son personas físicas (de carne y hueso), lo que representa el 96,5% del total, y 35.732 son personas jurídicas (empresas o instituciones),<sup>5</sup> el 3,5% del total. Ahora bien, de los 1.523.651 inmuebles totales, 1.342.957 pertenecen a personas físicas, lo que equivale

a un 88,1% y 180.964 a jurídicas, un 11,9%. Es decir que, si bien las personas jurídicas son un porcentaje muy pequeño (3,5%) del total de propietarios en la Ciudad de Buenos Aires, estas tienen en su poder una parte significativa de las propiedades (11,9%).

El 72,3% de esas personas físicas y jurídicas tiene sólo una propiedad y el 89% tiene hasta dos propiedades. Esto quiere decir que **el 11% de las y los propietarios en CABA tiene, al menos, tres propiedades**. En el extremo de la pirámide, **existe un porcentaje pequeño de propietarias y propietarios físicos y jurídicos (0,57%) que posee 10 propiedades o más**. Este grupo de 5.906 personas y entes jurídicos tiene en su poder el 11,4% de los inmuebles de la ciudad.

0,57% 

DE LAS PERSONAS  
PROPIETARIAS FÍSICAS Y  
JURÍDICAS CONCENTRAN EL

11,4% 

DE LOS INMUEBLES DE  
LA CIUDAD

3. Pedido de Información Pública solicitada a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) mediante expediente N° 2023-22789987-GCABA-DGSOCAI.

4. Se decidió tomar, a los fines de facilitar el análisis, sólo a aquellas personas contribuyentes que tengan declarada al menos la mitad de un inmueble. Sin embargo, cabe destacar que, si se incluyen aquellas personas que tienen menos de ese porcentaje de un inmueble, el universo total asciende a 1,7 millones de propietarios y el promedio de propiedades per cápita a 1,84.

5. Según informa la AGIP la gran mayoría (79%) de los inmuebles de personas jurídicas pertenecen a sociedades anónimas o de responsabilidad limitada y el resto se reparte en pequeños porcentajes entre distintos tipos de sociedades. Aunque no se verifican inmuebles públicos de manera explícita dentro del universo informado por AGIP, puede haber cierta incidencia de inmuebles públicos a través de empresas con participación estatal

## PORCENTAJE DE PERSONAS PROPIETARIAS FÍSICAS Y JURÍDICAS

Gráfico 1



## PORCENTAJE DE PROPIEDAD DEL TOTAL DE INMUEBLES SEGÚN TIPO DE PERSONA PROPIETARIA

Gráfico 2



Fuente: Elaboración propia en base a datos de AGIP.

## Concentración según tipo de contribuyente

Como ya se mencionó, persona propietaria —tanto física como jurídica— en la Ciudad de Buenos Aires posee, en promedio, 1,48 inmuebles. Sin embargo, esas cifras cambian significativamente según estemos observando personas físicas o jurídicas. **Las personas físicas propietarias tienen cada una, en promedio, 1,35 inmuebles, mientras que las personas jurídicas tienen 5,1 inmuebles cada una en promedio.** Esto quiere decir que el nivel general de concentración de la propiedad está explicado en mayor medida por empresas que por personas físicas —con una diferencia de más de tres veces en los promedios—.

EN PROMEDIO LAS PERSONAS FÍSICAS POSEEN

**1,35 INMUEBLES**



Y LAS PERSONAS JURÍDICAS POSEEN

**5,1 INMUEBLES**

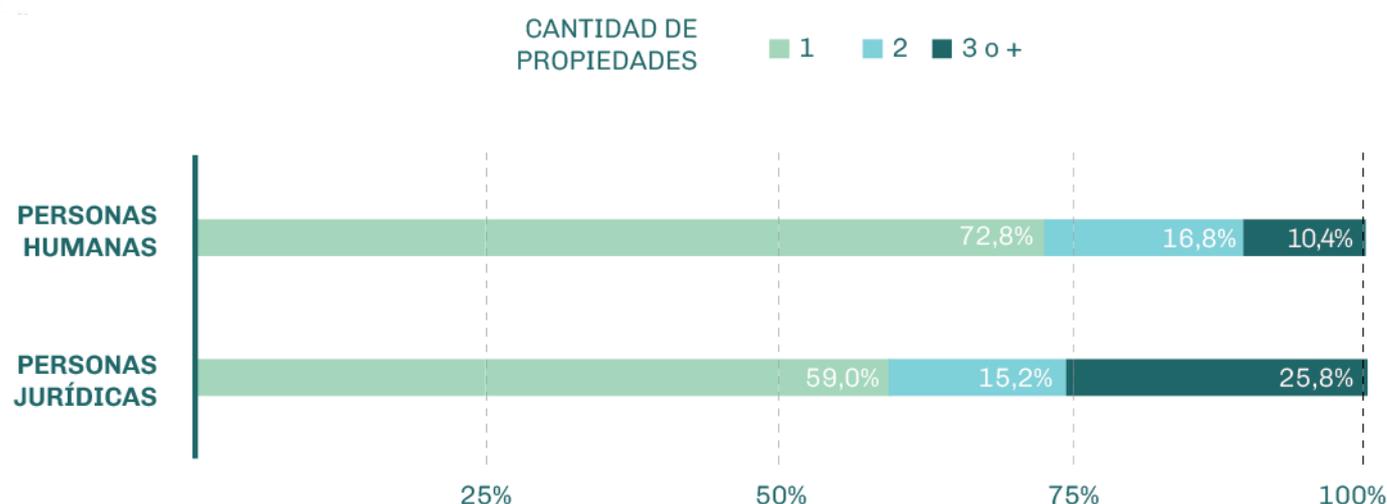


El contraste entre estos dos tipos de contribuyentes se verifica también en el porcentaje de personas propietarias que poseen tres inmuebles o más. Si contabilizamos el total de las personas físicas y jurídicas, quienes tienen esa cantidad de inmuebles representan el 10,4% del total. En cam-

bio, si tomamos sólo a las personas jurídicas, el 25,8% posee tres inmuebles o más y el porcentaje de unipropietarios baja a 59%, en contraste con el 72,8% de las personas físicas. Es decir, como resulta lógico, la concentración es mayor entre las personas jurídicas que entre las físicas (Gráfico 3).

### PORCENTAJE DE PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS POR CANTIDAD DE PROPIEDADES SEGÚN TIPO DE PERSONA

Gráfico 3



Fuente: Elaboración propia en base a datos de AGIP.

## Un mapa de la concentración

Los datos permiten observar que los niveles de concentración de la propiedad varían entre los distintos barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Para evaluar esta dinámica, se tomó como indicador de concentración la cantidad promedio de propiedades por propietario (pxp).

Si se consideran tanto a las personas físicas como las jurídicas, **la comuna donde las propiedades están concentradas en menor cantidad de personas es la 1**, que contiene los barrios de Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo,

Monserrat y Constitución. Si bien no contamos con los datos desagregados por barrio, es posible inferir que, de contar con esa información, Puerto Madero —y en alguna medida San Telmo y Retiro— exhibiría un número más alto de inmuebles por persona que los otros barrios de esa comuna. **Esto puede ser atribuible a que se trata de un área de la ciudad que combina altos valores del metro cuadrado con un alto nivel de viviendas nuevas y en construcción**, lo que implica una incidencia mayor de desarrolladoras inmobiliarias que poseen varias propiedades.

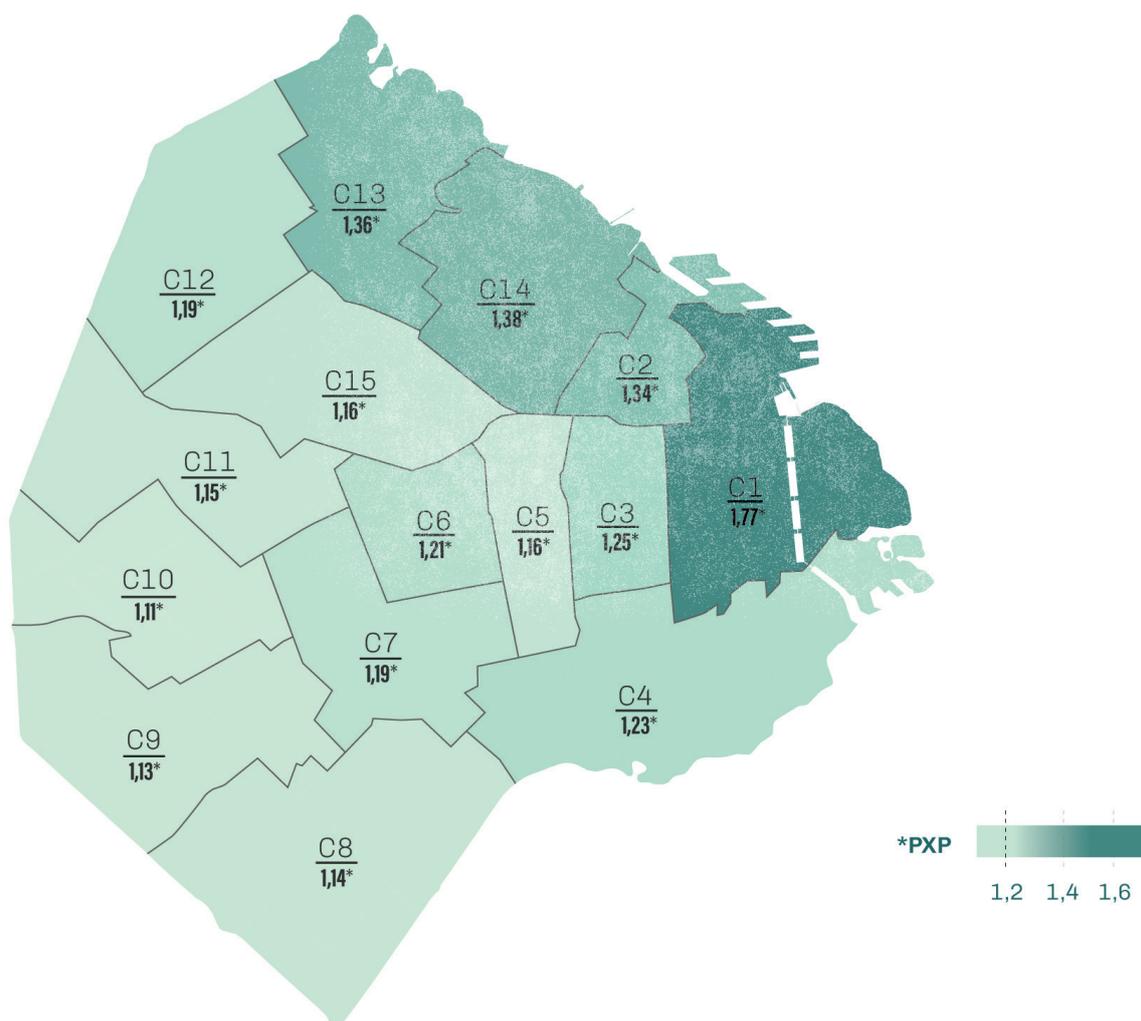
En la comuna 1 cada persona propietaria tiene, en promedio, 1,77 inmuebles. Sin embargo, si se analizan sólo las personas jurídicas propietarias, cada una posee 6,64 propiedades, mientras que si se toma sólo el universo de las personas físicas, el número desciende a 1,34. Es decir, se da una evidente heterogeneidad entre ambos grupos.

Las comunas que le siguen en cantidad de inmuebles por persona propietaria son la 14 (Palermo), la 13 (Belgrano, Núñez y Colegiales) y la 2 (Reco-

leta). En dichas comunas, cada persona propietaria (sin discriminar entre físicas y jurídicas) tiene, en promedio, alrededor de 1,4 inmuebles respectivamente. **Estas comunas, todas ubicadas en el corredor norte de la ciudad, son las que a su vez tienen un mayor valor tanto fiscal como de mercado.** Por otro lado, las zonas en las que menor cantidad de inmuebles tiene en promedio cada persona propietaria son aquellas ubicadas en las comunas 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real), 8 (Villa

### CANTIDAD DE PROPIEDADES POR PERSONA PROPIETARIA (PXP) SEGÚN COMUNA

Mapa 1



Fuente: Elaboración propia en base a datos de AGIP.

Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo) y 11 (Villa General Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita).

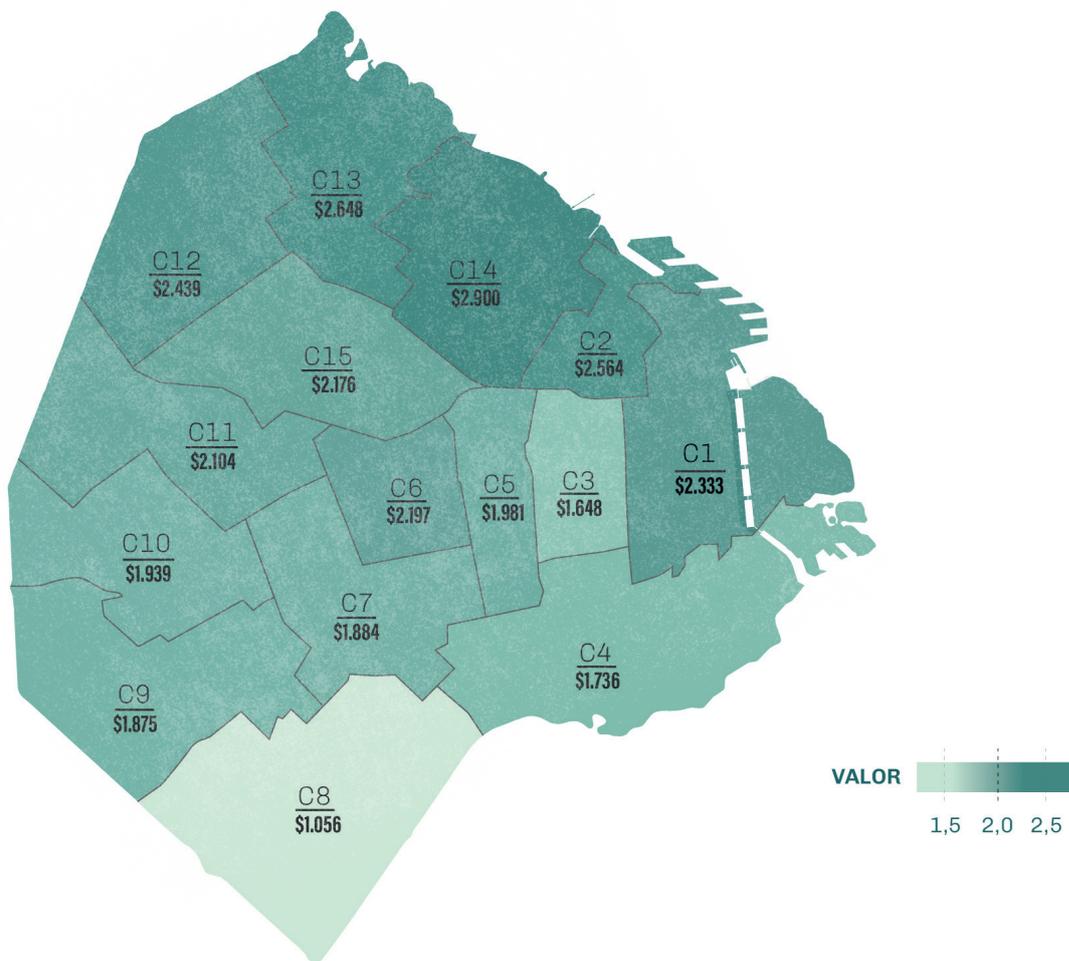
Como la AGIP sólo proporciona información acerca del valor fiscal de las unidades (no por metro cuadrado) la información se encuentra distorsionada por el tamaño de las viviendas y porque el valor fiscal suele ser varias veces menor al valor de mercado y subestimar en mayor medida los valores de las viviendas más costosas. Para suplir esa información se recurrió a

un relevamiento del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires sobre valores de venta del metro cuadrado, lo que nos proporciona una idea más precisa del precio de la tierra urbana en la Ciudad de Buenos Aires.

La principal conclusión es que, como muestra el Gráfico 4, existe un grado alto de correlación entre el valor de mercado de las viviendas de cada comuna y la distribución de inmuebles por persona propietaria en ellas o, dicho de otro modo, el grado de concentración de cada comuna.

### VALOR DE MERCADO PROMEDIO EN DÓLARES POR PROPIEDAD SEGÚN COMUNA

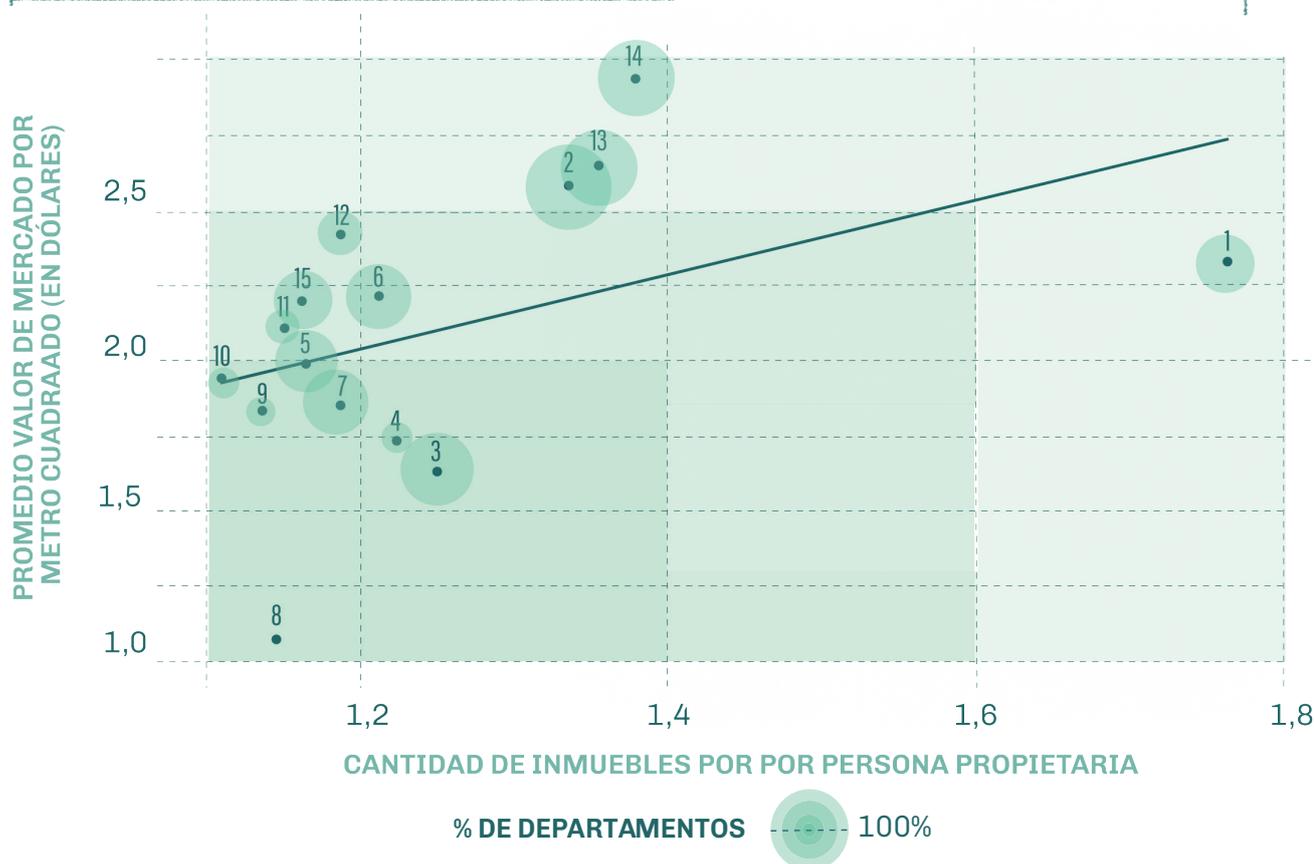
Mapa 2



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA.

## RELACIÓN ENTRE EL VALOR DE MERCADO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO, EL PORCENTAJE DE DEPARTAMENTOS Y LA CANTIDAD DE INMUEBLES POR PERSONA PROPIETARIA EN CADA COMUNA

Gráfico 4



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA.

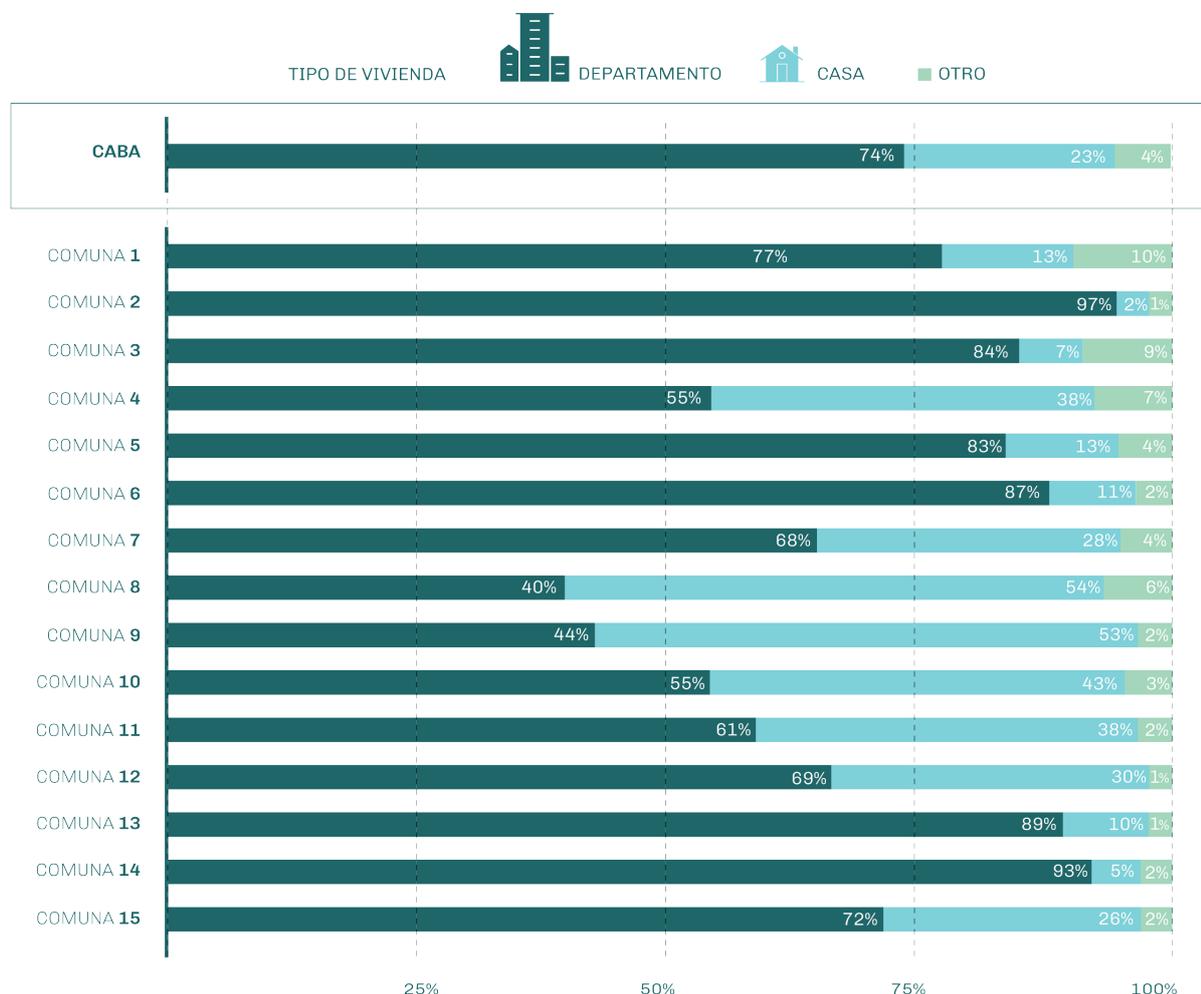
Por otro lado, también puede pensarse que la concentración de la propiedad inmueble se vincula con la tipología de vivienda predominante en cada barrio. A grandes rasgos, se observa que a mayor porcentaje de departamentos en la comuna (en relación a otro tipo de construcciones, como casas o PH), existe un mayor nivel de concentración y viceversa. Dicho de otro modo, en barrios donde predominan los edificios de viviendas en altura, es más probable que varias de ellas sean de una misma persona propietaria, en comparación con aquellos barrios donde predominan las viviendas tipo casa.

Como muestra el Gráfico 5, las tres comunas con mayor concentración de la propiedad (1, 14 y 13 resaltadas en color oscuro) tienen un porcentaje de departamentos muy por encima del promedio de la CABA (74%)<sup>6</sup>, mientras que aquellas con menor concentración (10, 8 y 11 resaltadas en color claro) sucede lo contrario. En el Gráfico 3 se puede observar con mayor detalle la correlación positiva entre la proporción de la tipología “departamento” y el grado de concentración de cada una de las comunas porteñas.

**6.** Cabe aclarar que la comuna 1, que es la de mayor concentración, está apenas por encima del promedio. Si bien esto pareciera romper con la correlación señalada, también puede deberse a que se trata de una comuna que incluye barrios con grandes diferencias en sus tipologías predominantes.

## PORCENTAJE DE TIPO DE VIVIENDA PARTICULAR POR COMUNA

Gráfico 5



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA

Otra forma de ilustrar estas diferencias en términos de concentración es a través de la proporción de propiedades en el territorio en relación a la proporción de personas propietarias que las poseen, lo que permite relativizar la medida según cuántas propiedades tiene cada comuna. Por ejemplo, en la comuna 1 están presentes el 12,5% de los inmuebles de la ciudad (190.200), pero esas unidades pertenecen al 9% de las personas propietarias de la CABA (107.319). Ahora bien, en la comuna 10 la relación es la inversa. Allí está presente solamente el 4,4% de los inmuebles de la ciudad pero que pertenecen al 5,1% de las y los propietarios totales de la CABA. Esto quiere decir que en el primer caso la concentración de inmuebles es mayor que en el segundo.

## De la concentración de inmuebles a la concentración de valor

Según los datos proporcionados por la AGIP, el **10% de las personas propietarias** —sin diferenciar entre físicas y jurídicas— **de la CABA que concentran mayor cantidad de inmuebles poseen el 33% del total de las propiedades** de la ciudad, mientras que el 1% de las y los propietarios que más inmuebles tienen concentra el 12% del total de propiedades.

Sin embargo, si se analiza la concentración en relación al valor fiscal<sup>7</sup> los datos muestran otro panorama. El 10% de las personas físicas y jurídicas que más valuación fiscal acumula concentra el 60% del valor fiscal total de la ciudad y **el 1% de los que mayor valor posee concentra el 35% del valor fiscal total**. Es decir, existe una mayor concentración en términos de valor fiscal que en términos de inmuebles.

El valor fiscal de las propiedades permite analizar el fenómeno de la concentración de la propiedad desde un nuevo punto de vista. En alguna medida podría decirse que se trata de un dato más revelador ya que introduce una variable clave en el análisis: el valor dispar de la tierra urbana en la ciudad según su localización. Dicho de otro modo, la concentración de riqueza está reflejada en mayor medida en la acumulación de valor fiscal que en la acumulación de propiedades. Por dar un ejemplo, no es lo mismo que una persona sea propietaria de 10 departamentos en Puer-

to Madero, el barrio más caro de la ciudad, que de la misma cantidad de unidades (y del mismo tamaño) en Villa Lugano, donde el valor de esas propiedades es mucho menor.

Por otro lado, el análisis sobre la acumulación de valor fiscal también resuelve en alguna medida la distorsión que introduce el tamaño de cada propiedad, la otra variable ineludible —además de la localización— que define el valor de un inmueble. Es decir que, al estar fuertemente vinculado con la localización y el tamaño de la unidad, el valor fiscal nos permite un análisis más “puro” acerca de la concentración de la propiedad en la Ciudad de Buenos Aires.<sup>8</sup>

A su vez, si comparamos personas físicas y jurídicas, se observa nuevamente una mayor concentración en el universo de las empresas que en el de individuos. Sin embargo, la concentración entre las personas físicas es notable: **el 10% de las que más valor fiscal acumula concentra el 44% del valor fiscal total que poseen las personas físicas en la ciudad**. De todas formas, esa relación se acentúa más entre las personas jurídicas: el 10% de las empresas que más valor fiscal acumula concentra el 79% del valor fiscal total de las mismas.



**LA CONCENTRACIÓN DE RIQUEZA ESTÁ REFLEJADA EN MAYOR MEDIDA EN LA ACUMULACIÓN DE VALOR FISCAL QUE EN LA ACUMULACIÓN DE PROPIEDADES.**

**7.** Aunque para el presente análisis sería más ilustrativo contar con los valores de mercado, como ya se aclaró anteriormente, la AGIP solamente proporcionó datos acerca del valor fiscal, determinado por el propio organismo. Sin embargo cabe aclarar que, si bien es varias veces inferior, el valor fiscal guarda una relación con el valor de mercado de las propiedades.

**8.** Esto no quiere decir que haya que descartar el análisis acerca de la cantidad de propiedades. La alta concentración en términos de inmuebles o de valor configuran dos escenarios distintos que a su vez tienen consecuencias diferentes en términos de la dinámica urbana de una ciudad y ambas deben ser tenidas en cuenta.

**PORCENTAJE DE PROPIEDADES Y VALOR FISCAL ACUMULADO DEL PRIMER PERCENTIL Y DECIL DE PROPIETARIOS/AS SEGÚN TIPO DE PERSONA**

Tabla 2

TIPO DE PERSONA	PORCENTAJE DE PROPIEDADES QUE ACUMULA		PORCENTAJE DE VALOR FISCAL QUE ACUMULA	
	EL 1% DE PROPIETARIOS/AS CON MÁS PROPIEDADES	EL 10% DE PROPIETARIOS/AS CON MÁS PROPIEDADES	EL 1% DE PROPIETARIOS/AS CON MÁS PROPIEDADES	EL 10% DE PROPIETARIOS/AS CON MÁS PROPIEDADES
 FÍSICAS	6,9%	28,6%	13,8%	43,9%
 JURÍDICAS	39,5%	69,8%	53,4%	79%
 FÍSICAS Y JURÍDICAS	12,4%	33,4%	34,7%	59,7%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la AGIP.

## Terrenos baldíos, pero fecundos

A grandes rasgos los terrenos baldíos podrían definirse como aquellos terrenos en los que no existen edificaciones ni se usan para actividades económicas. Básicamente se trata de tierra urbana vacante a la espera de ser edificada o utilizada con algún fin habitacional o de otro tipo.

Por lo general esos terrenos que permanecen ociosos, a veces por varios años, lo hacen a la espera de cambios en el valor de la tierra urbana influyendo así en la dinámica del mercado inmobiliario. En muchos casos, esos cambios de valor están asociados a su vez a cambios en la zonifi-

cación por parte del gobierno local, en este caso de la Ciudad de Buenos Aires.

Aunque sabemos por estudios recientes que en la Ciudad de Buenos Aires hay alrededor de 13% de viviendas vacías,<sup>9</sup> que equivalen a más de 200.000 unidades, los terrenos baldíos configuran otra forma de ociosidad sobre los cuales podrían construirse, en la mayoría de los casos, decenas de viviendas. Según la AGIP, **en la Ciudad de Buenos Aires existen 6.472 baldíos** declarados, lo que equivale a alrededor de un terreno baldío cada dos manzanas.

Los baldíos presentan características de concentración muy diferentes a las de los inmuebles en general. **El 68,2% de esos terrenos pertenecen a personas jurídicas y menos de un tercio a personas físicas**, una diferencia sustancial comparada con la propiedad de la totalidad de los inmuebles que, como ya se mencionó, pertenecen 88% a personas físicas y 12% a jurídicas. Esto tiene que ver con que por lo general son las empresas y no las personas las que compran baldíos para luego construir. Por otro lado, solamente el 8,7% de las personas físicas y jurídicas que tienen baldíos posee más de uno, y si tomamos solamente a las personas físicas, ese porcentaje baja a 5,2%. En cambio, entre las personas jurídicas, existe un 11,8% de multipropietarios de baldíos. Cabe recordar que cuando analizamos la cantidad de inmuebles, observamos que el 27,7% de las personas físicas y jurídicas propietarias tenían más de una propiedad. Es decir, un número mucho mayor de multipropietarios.

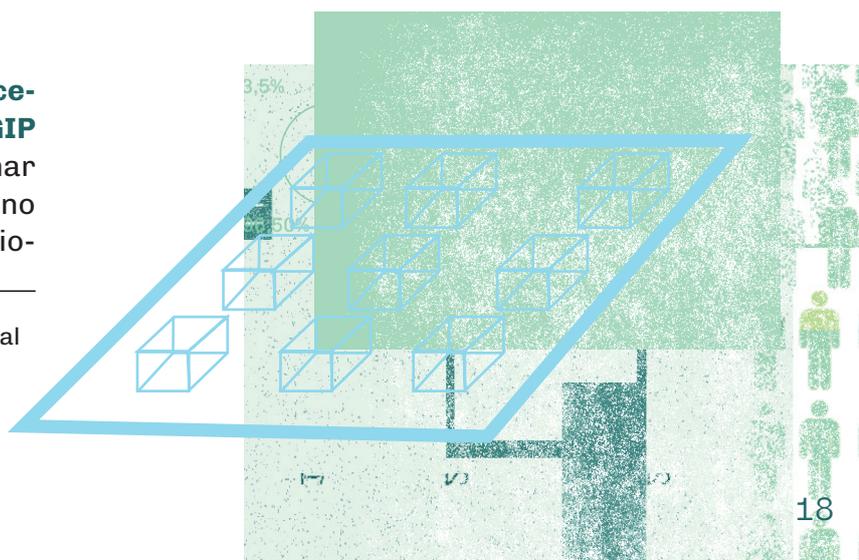
Otro dato destacable es que **hay casi 1.000 parcelas baldías sobre cuyos dueños y dueñas la AGIP no tiene información**. Es importante mencionar que una vez que se construye sobre un terreno baldío, los impuestos tanto locales como nacio-

nales tienden a aumentar, ya sea porque sube el valor fiscal de los mismos, por un aumento en la cantidad de unidades y metros cuadrados, o bien porque se dan ambos fenómenos a la vez. En este sentido, una de las tareas de fiscalización de los organismos impositivos es detectar construcciones o subdivisiones no declaradas, que suele ser una forma común de evasión impositiva.

Pero, ¿dónde están esos terrenos baldíos? Este dato resulta interesante porque, entre otras cosas, nos permite saber en qué zonas de la ciudad potencialmente podrían habitar más personas. **La comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón) es la que mayor cantidad de baldíos contiene**, seguida por las tres comunas del sur y oeste de la ciudad: 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios), 8 (Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo) y 9 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos) que promedian un valor cercano a los 600 terrenos baldíos cada una.

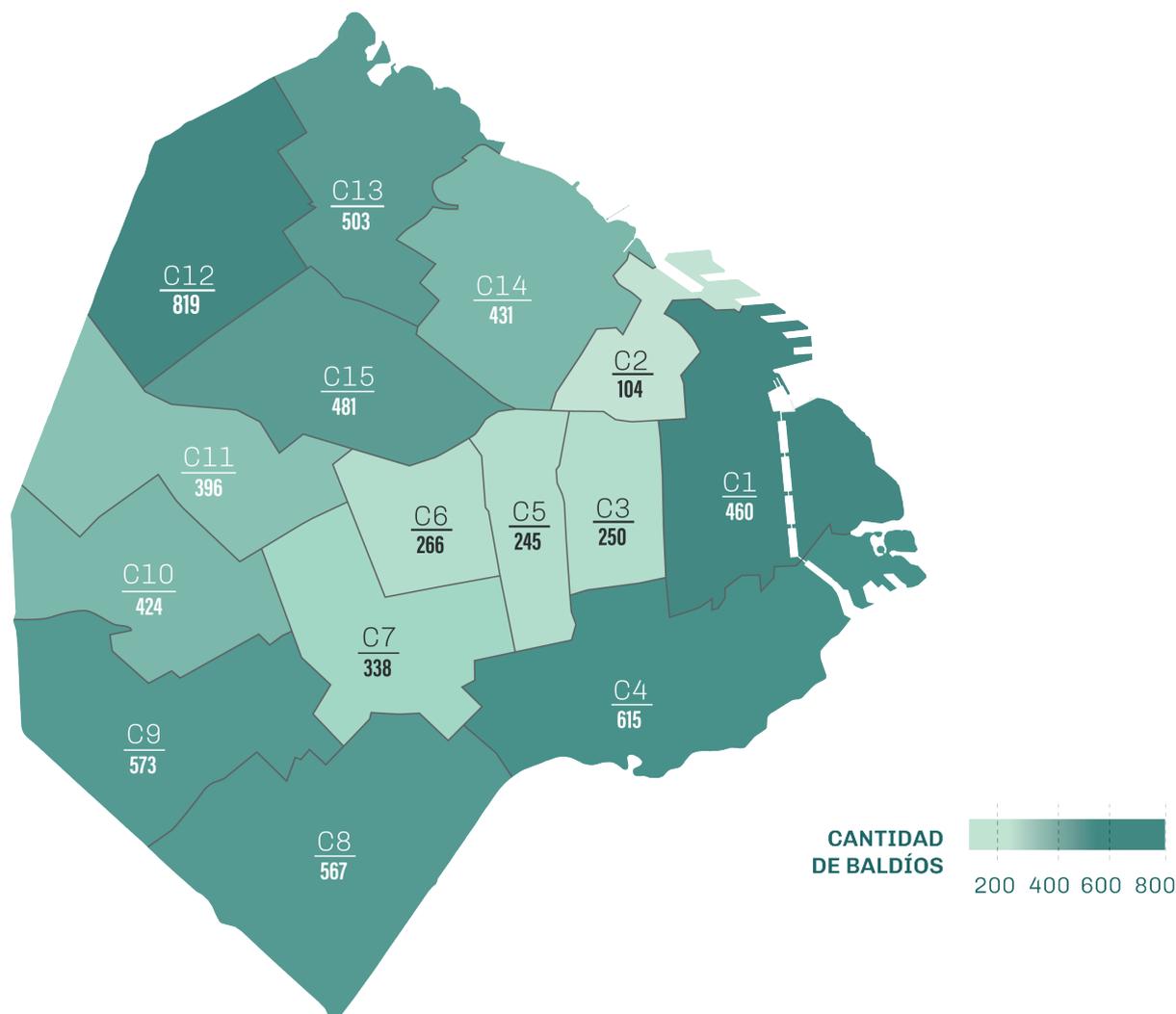
Por otro lado, la zona centro de la ciudad exhibe una menor cantidad de terrenos baldíos, así como también las zonas con más disponibilidad de transporte público, en particular el subte. En ese sentido, podemos apreciar que en las comunas 3, 5 y 6 hay un promedio cercano a los 250 baldíos. La excepción la configura la comuna 1, que contiene 460 terrenos vacantes, lo que probablemente se deba a la alta cantidad de baldíos del barrio de Puerto Madero, que se diluyen en los otros barrios que conforman la comuna.

9. Centro de Estudios para el Desarrollo Económico y Social Urbano (2023)



### CANTIDAD DE BALDÍOS POR COMUNA

Mapa 3



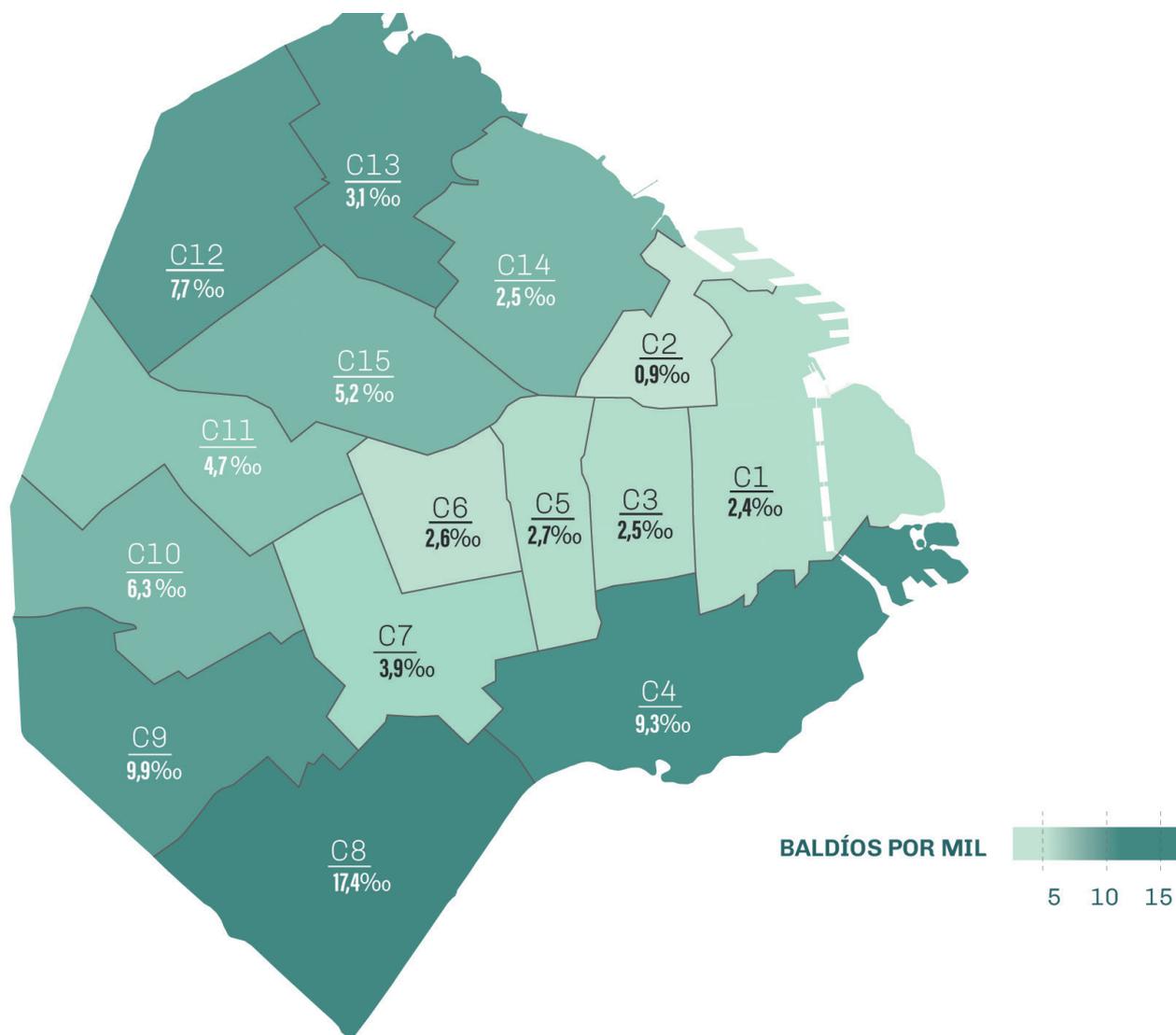
Fuente: Elaboración propia en base a datos de AGIP.

El Mapa 4 permite observar la presencia de baldíos poniéndolos en relación con la cantidad de propiedades, lo que permite tener una idea más certera de la incidencia de los terrenos baldíos en cada comuna. La cantidad de baldíos por cada mil propiedades nos muestra que en las comunas 8, 9, 4 y 12 hay una participación significativamente mayor de baldíos que en las demás.

Si recordamos el valor del metro cuadrado en cada una de las comunas de la Ciudad de Buenos Aires (ver Mapa 2), una primera lectura podría ser la existencia de una relación inversa entre dicho valor y la incidencia de terreno baldíos, excepto por el caso de la comuna 12, que conjuga valores relativamente altos en ambos sentidos. Este fenómeno podría tener que ver con la presencia de terrenos baldíos a la espera de una futura valorización de la tierra urbana que se vincula con la dinámica de la inversión inmobiliaria.

## TERRENOS BALDÍOS POR CADA MIL PROPIEDADES SEGÚN COMUNA

Mapa 4



Fuente: Elaboración propia en base a datos de AGIP.

Por otro lado, las diferencias en la incidencia de los terrenos baldíos en el territorio porteño también puede estar influenciada por la capacidad constructiva de cada una de las comunas. De hecho, las cuatro comunas que mayor incidencia de baldíos exhiben tienen un porcentaje de propiedades tipo casa muy por encima del promedio de la Ciudad de Buenos Aires. Esto se traduce en

que probablemente en dichos barrios es donde más oportunidades de construcción de edificios en altura haya, lo que equivale a más presencia de baldíos, máxime teniendo en cuenta la última modificación del Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires, que elevó las alturas máximas permitidas en una cantidad importante de parcelas.



# Reflexiones finales

El interés por estudiar la estructura propietaria de la Ciudad de Buenos Aires surge a raíz de la escasez de datos en torno a la misma y, por otro lado, debido al cambio pronunciado en el régimen de tenencia de las viviendas que se dio durante los últimos años. Ese cambio, a grandes rasgos, evidencia un crecimiento de la proporción de personas que viven en un inmueble alquilado al mismo tiempo en el que se da una caída del porcentaje de personas que viven en su propia casa. Esta dinámica, además, se da en un período en el cual la población de la ciudad permaneció relativamente estable y la construcción viviendas —e inmuebles en general— creció de forma continuada. Estos elementos abonan a la posibilidad de que en la Ciudad de Buenos Aires esté atravesando hace varios años un proceso de concentración de la propiedad inmueble.

Sin embargo, este no es el único motivo por el cual resulta de interés conocer la estructura propietaria de la Ciudad de Buenos Aires. Cualquier política pública que apunte a fortalecer el derecho de las personas a acceder a una vivienda digna se vería fortalecida por la información volcada en este documento, que de alguna forma busca completar el panorama del mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires.

Aún queda mucho camino por recorrer en el análisis de la información provista por AGIP. Sin embargo, una información que parecería elemental, como la cantidad de propiedades existentes y a cuántas personas y empresas pertenecen, nos permite partir desde una base más elevada. Al mismo tiempo, una caracterización de las personas propietarias posibilita tener una imagen más completa acerca de la dinámica urbana y abandonar nociones no siempre basadas en evidencia empírica.

Datos tales como que el 11% de las personas propietarias tienen al menos tres propiedades o que el decil de personas físicas que acumula mayor

valor fiscal concentra casi la mitad del total del valor fiscal de la Ciudad resultan relevantes a la hora de repensar la figura de los dueños y dueñas de la tierra urbana en la ciudad de Buenos Aires estrictamente como pequeños propietarios. Al mismo tiempo, la noción acerca de que no estamos en presencia de grandes tenedores de propiedades que condicionan fuertemente el mercado inmobiliario parecería fortalecerse al observar que, si bien un 12% de los inmuebles de la ciudad está en manos de personas jurídicas, el 75% de los mismos poseen sólo uno o dos inmuebles.

Por otro lado, el foco puesto en los terrenos baldíos resulta relevante ya que la presencia relativamente elevada de los mismos —uno cada dos manzanas— indica un grado de capacidad ociosa de la ciudad para albergar más habitantes en un contexto de déficit habitacional al que vale la pena prestarle atención. Además, dichos vacíos urbanos, mayoritariamente en manos de empresas, pueden constituir un indicador más de un proceso de mercantilización de la tierra urbana donde la inversión inmobiliaria a la espera de subas de valor tiene un rol preponderante.

El análisis de los datos también da cuenta, una vez más, de la desigualdad territorial presente en la Ciudad de Buenos Aires entre las comunas de la zona norte y las del sur ya que, tanto el grado de concentración de la propiedad inmueble como la incidencia de terrenos baldíos, parecerían estar fuertemente vinculados al valor de la tierra que varía significativamente entre las distintas zonas de la ciudad.

Ahora bien, es necesario aclarar que los datos utilizados para la elaboración de este informe permiten sólo una mirada limitada de la estructura de la propiedad inmueble en la Ciudad de Buenos Aires. Es ineludible para poder confirmar o descartar un proceso de concentración contar con datos históricos. Por otro lado, es necesario

continuar recabando información de aquí en adelante para poder monitorear el comportamiento de dicho proceso, en el caso de que existiera.

Es probable que al terminar de leer este informe una pregunta pendiente sea si la propiedad inmueble en la Ciudad de Buenos Aires está fuertemente concentrada o no. Si bien puede haber indicios acerca de una distribución desigual de la tierra urbana en el territorio analizado incluso dentro del universo de propietarios, no es posible responder esa pregunta con seguridad por varias razones. La principal es que este trabajo no definió a priori un criterio para evaluar el grado de concentración. Es por ello que posiblemente otro de los pasos futuros para continuar la presente investigación sea la definición de esos parámetros que nos permita utilizar, por ejemplo, coeficientes de concentración.

Para ello es necesario indagar en estructuras propietarias presentes en otras ciudades de la región y del mundo. Del mismo modo que la búsqueda de información tributaria utilizada en el presente informe, encontrar los mismos datos para otras ciudades reviste dificultades extra en términos de análisis y posibilidad de comparación.

Otras limitaciones en torno a la información disponible que se utilizó para este informe pueden ser mencionadas. La principal, al menos a los fines de nuestros objetivos, es que la AGIP no proporcionó el uso destinado a cada uno de los inmuebles. Entonces, aunque sabemos que la gran mayoría de los inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires son de uso residencial, no es posible sostener a partir de los datos del presente informe un vínculo directo entre la estructura de la propiedad inmobiliaria y el acceso a la vivienda.

Por otro lado, también queda pendiente un análisis que incluya variables socioeconómicas y

demográficas de las personas físicas propietarias que nos permita hacer un análisis teniendo en cuenta características en torno al género, la edad, la ocupación y los ingresos, entre otras.

Finalmente, es importante destacar que los datos vertidos en este informe se inscriben en un debate más amplio acerca de la desigualdad, ya no en términos de ingresos, sino patrimonial o de riqueza y, por ende, en el acceso a una vivienda digna. Este enfoque es particularmente relevante a la hora de discutir, por un lado, qué políticas públicas pueden mejorar una situación de elevada desigualdad con altos índices de déficit habitacional y, por otro, cómo se pueden financiar dichas políticas afectando en menor medida el ingreso de las personas. Dicho de otro modo, visibilizar situaciones de desigualdad y concentración, incluso dentro del universo propietario, permite imaginar caminos alternativos respecto de la forma en que el Estado recauda impuestos con el fin de implementar políticas públicas.