

Buenos Aires, 27 de junio de 2023

Informe OUBA N°25

MICROCENTRO, RECONVERSIÓN Y DESPUÉS

PUESTA EN VALOR Y RESIDENCIALIZACIÓN DE UNA ZONA HISTÓRICA DE CABA
Desde el Gobierno de la Ciudad se impulsa el “Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro”, que busca adscribir al modelo de “ciudad de 15 minutos” y propone la articulación público-privada con el fin de reconvertir la zona con un plan de “incentivos a la vivienda”, fomento de “actividades económicas estratégicas” y una nueva “puesta en valor y reconversión de espacios públicos”. Posibles beneficiarios y excluidos en estos proyectos dentro de una ciudad rica, pero plena de desigualdades y en emergencia habitacional.



Descripción de imagen: Vista del microcentro porteño.

La Ciudad de Buenos Aires cumple funciones de Capital Federal porque continúa albergando a las autoridades del Estado Nacional, es donde están situados los edificios de las máximas autoridades del Poder Ejecutivo (en la Casa Rosada y los edificios ministeriales), del Poder Legislativo (siendo el Congreso el ámbito de encuentro de los representantes de las provincias) y del Poder Judicial de la Nación (en Tribunales, como sede de la Corte Suprema de Justicia). Con esta misma potencia, históricamente fue espacio predilecto del Poder Económico, situando los bancos y las grandes empresas sus oficinas centrales en el área, y se encuentra la sede de la Bolsa de Valores más activa, conformándose también en torno a Plaza de Mayo el principal centro de negocios y finanzas del país. Asimismo su espacio público cumple un rol central como lugar de manifestaciones sociales ya sean festejos, repudios, encuentros, disputas o conflictos. Se destaca esa Plaza de Mayo donde inició la independencia en 1810, bombardeada en 1955, la plaza de las Madres y las Abuelas,

del retorno de la democracia, la misma que en el 2001 enfrentó la represión, y que sigue convocando a los principales actos de todos los sectores políticos. Asimismo, y como todo casco histórico, es paso obligado de los turistas de todo el país y del exterior, y es un clásico paseo para las escuelas o el fin de semana, rememorando hechos históricos o disfrutando el valor patrimonial de sus edificios y paisaje.



Descripción de imagen: Plaza de Mayo, epicentro de la historia del país.

Por otro lado, se constituye como la cabecera de una de las Regiones Metropolitanas más grandes del mundo, donde se articulan todas las líneas de subterráneos, las terminales de las líneas ferroviarias, y, si bien se está produciendo una paulatina desconcentración, aún reúne numerosos puestos de trabajo público y privado. **La centralidad dada por sus funciones políticas y económicas, fue definiendo una especialización de usos y actividades que también fue expulsando a las viviendas, con una dinámica muy vinculada a los horarios diurnos, al trabajo, los trámites, el tráfico y la aceleración constante.**

“El Microcentro era, y en algunas partes lo sigue siendo, un lugar de donde la gente se quiere ir lo antes posible. La idea es que quiera quedarse.”(María Eugenia Vidal, 2013).

“Queremos que el Microcentro no sea un lugar que sólo se use para trabajar. Apuntamos a que sea un lugar habitable, con más vida. Que sea residencial.” (Mauricio Macri, 2013).

“Probablemente, un lector informado no dudaría en enmarcar las dos citas anteriores en el **‘Plan de Transformación y Reversión del Microcentro’**¹ que impulsa actualmente el gobierno local para enfrentar los desafíos que dejó la pandemia de Covid-19 en esta área. Sin embargo, que las citas las hayan pronunciado en 2013 el Jefe y la Vicejefa de Gobierno de ese momento, y en el contexto del inicio de las obras del **‘Plan Microcentro’**, nos recuerda que **la pandemia ha funcionado como un catalizador de procesos que ya estaban en la agenda de políticos, funcionarios y técnicos del GCBA**”, explica **Diego Vázquez, investigador del Instituto de Investigación Gino Germani - Facultad de Ciencias Sociales - UBA.**

Paloma Garay Santaló, Licenciada en Geografía y docente de la Facultad de Filosofía y Letras (UBA) propone: “En este sentido, ¿qué se promueve para el casco histórico? ¿Cómo

¹ <https://buenosaires.gob.ar/compromisos/plan-de-transformacion-del-microcentro>

conviven la transformación y la protección del patrimonio? ¿Qué sucedió en el Microcentro desde el 2013 y qué se propone ahora? Vale la pena hacer una revisión en torno a los diagnósticos que muestran indicios respecto a algunos cambios en los patrones de localización durante las últimas décadas, pero también sobre los debates y las propuestas que desde el planeamiento urbano se vienen planteando respecto del área central, para ver cómo confluyen las decisiones acumuladas en las dinámicas territoriales, dando cuenta del estado actual y del futuro del Microcentro porteño”.

TRANSFORMAR EL MICROCENTRO PORTEÑO, ¿DE QUÉ HABLAN?

La pandemia de Covid-19 desatada en 2020 significó el repentino vaciamiento del Microcentro: las oficinas de edificios restaurados no tenían trabajadores; las renovadas plazas no eran utilizadas; las calles Prioridad Peatón se habían quedado sin caminantes, bicicletas, motos o autos; y los nuevos bares y restaurantes de la calle Reconquista ya no recibían ni turistas ni oficinistas en el after office. Urbanistas de todo el mundo comenzaron a debatir propuestas para revertir las secuelas que el Covid-19 había dejado en los espacios urbanos centrales.

Inspirados en las ideas que llegaban desde París, de la “Ciudad de los 15 minutos” y de una “Ciudad a escala humana”, se impulsan acciones en los centros barriales y se revitaliza la propuesta de residencializar el centro. En este caso, no se necesitaba llevar centralidad a un barrio, sino a la inversa: llevar algo de barrio a la centralidad. Para ello, se lanzó en 2022 el “Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro”, que en su propia descripción, propone la articulación público-privada con el fin de reconvertir el centro a través de un plan de “incentivos a la vivienda”, el fomento de “actividades económicas estratégicas” y una nueva “puesta en valor y reconversión de espacios públicos”. El lanzamiento del Plan incluyó la sanción de la Ley 6508² del régimen de beneficios impositivos para atraer actividades comerciales y fomentar las obras de remodelación de inmuebles, y la Ley 6509³ “Múdate al centro” de créditos para alquilar y comprar. A partir de las leyes de Creación del Fondo para el Desarrollo Urbanos Sostenible y de Transformación del Área Céntrica⁴, el GCBA reglamentó esta serie de beneficios impositivos que asimila el Microcentro a los Distritos de Desarrollo Económico.

De esta manera, quienes realicen proyectos de “reforma, renovación, transformación, ampliación y/o rehabilitación” para transformar oficinas en viviendas, podrán computar como pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos un porcentaje del monto invertido y estarán exentos del pago de tasas y derechos de construcción. En este sentido, también se modificó el Código de la Edificación para flexibilizar los requerimientos para este tipo de obras. Por su parte, el programa “**Mudate al Microcentro**” habilita una línea de créditos personales con el Banco Ciudad para los gastos de mudanza y del contrato de alquiler, y una línea de crédito hipotecario para la compra.

Simultáneamente, el plan busca fomentar la “vocación residencial” a través del estímulo económico a la localización de ciertos usos que, al igual que en los distritos, quedan exentas del Impuesto sobre los Ingresos Brutos durante los primeros dos años. Estas denominadas “actividades económicas estratégicas” incluyen residencias universitarias y geriátricas, centros educativos de todos los niveles, centros médicos y de salud, centros de belleza, instalaciones deportivas y culturales, y comercios y servicios de cercanía tales como veterinarias, peluquerías, lavanderías, tintorerías y ferreterías. En cuanto a los proyectos de recualificación

² <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/583309#pdf>

³ <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/583310#pdf>

⁴ <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/577883#pdf>

del espacio urbano, el plan prevé la inclusión de “calles verdes”, decks culturales, Art-Office, más superficie peatonal y mejores condiciones de accesibilidad e iluminación.



Descripción de imagen: El microcentro cambió su fisonomía a zona desierta en plena pandemia..

“Si elaboramos un contrapunto con el previo ‘Plan Microcentro’ impulsado por la gestión entre 2007 y 2015, podemos observar que mientras éste se presentó como un rescate centrado en la inversión pública sobre el espacio construido en calles, plazas y edificios, con restricciones a la circulación vehicular, y se refería a la ‘expulsión de prácticas y usuarios indeseables’ y a la promoción de actividades relacionadas al ocio, el consumo y el entretenimiento, **el nuevo ‘Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro’ se enfoca en incentivos para la inversión privada en el reciclaje de oficinas a viviendas, el alquiler de viviendas y la radicación de determinados servicios, comercios y habitantes**”, consideró Vázquez.

“El régimen de promoción representa un marco de condiciones muy favorable para las grandes cadenas comerciales (como Frávega, Starbucks, etc) porque los beneficios se aplican sobre la facturación completa de los grupos comerciales, y por otro lado, promueve la reconversión de edificios en block para viviendas de ultra lujo, estimulando que se invierta plenamente en productos para el alquiler turístico temporario”, analiza **Manuel Socías, legislador porteño por el Frente de Todos** (recientemente rebautizado Unión por la Ciudad). Socías explica: **“Sin regulaciones adecuadas, el mercado va a reconvertir al centro en un barrio de Airbnb con Starbucks alentado por el propio Gobierno de la Ciudad... que es lo que está empezando a ocurrir”**.

También destacó que, en el marco de la pandemia y sobre un diagnóstico histórico de que existe una oportunidad enorme en torno a la vacancia de metros cuadrados ya construidos en el área central, presentó un proyecto de Ley de alquileres asequibles: “Propusimos generar un programa de estímulo para que los propietarios de oficinas reconviertan las unidades en viviendas, con un crédito a tasa subsidiada para estimular esas obras de adecuación, y una vez generado un nuevo stock de viviendas, que éste formara parte de un sistema de alquileres protegido. Trabajamos con mucha rigurosidad las estimaciones, conversando con los distintos actores involucrados para que la propuesta sea realista y posible. Los estudios indicaron que se podrían generar alrededor de 3.000 viviendas nuevas, como oportunidad para sectores medios, impulsando una revitalización del centro en un corto plazo, apoyada en una política que estimulara la reconversión de oficinas en viviendas adecuadas y que garantizara una rentabilidad similar a la media de la ciudad para los propietarios, y conformando un mercado de alquiler administrado por el GCBA. Preveía también estímulos para la radicación o retención de comercios de cercanía, orientado a estimular verdulerías, carnicerías, etc. todo lo que requiere un barrio residencial, y que hoy tiene una oferta limitada en el microcentro.”.

Parte de la idea fue tomada por el Ejecutivo, pero cambiando el objetivo y la esencia de la propuesta.

“Habíamos estimado que por los créditos a tasa subsidiada y otros beneficios impositivos para esas mismas viviendas, se podía poner en oferta alquileres a un 20 o 30% por debajo de los precios de mercado. Y el compromiso era que los propietarios que hubieran reconvertido las oficinas en viviendas, dejaran el inmueble en el mercado protegido de alquileres por 6 años, equivalente a 2 contratos de alquiler. El legislador también señala que “la pandemia era una oportunidad inmejorable para implementar este programa porque se encontraban alineados los intereses de los propietarios por alquilar y una amplia demanda de potenciales inquilinos, dando posibilidad al Estado de arbitrar un sistema confiable y respaldado para todos los actores.”, concluyó Socías respecto de lo que todo indica fue dejado de lado por la actual planificación gubernamental.

Nicolás Lisoni, director del Centro Cultural Paco Urondo, dependiente de la Facultad de Filosofía y Letras, ubicado en un edificio histórico de 25 de Mayo 221, analiza: “El proyecto de pensar esta zona más en términos residenciales puede resultar algo positivo, es decir el reemplazo de oficinas por viviendas, en la medida en que se sostengan los puestos de trabajo y no se afecten los derechos y garantías que tienen las y los trabajadores desplazados, por ejemplo al *home office*, después de muchos años de conquistas laborales. Pero claro, debemos estar prevenidos acerca de que los proyectos recaigan en las trampas inmobiliarias a las que nos tiene acostumbrados la política del Gobierno de la Ciudad en torno al acceso a la vivienda, en medio de la crisis habitacional y lo imposibles que están los precios de los alquileres. Si no se tienen en cuenta estas variables se sigue reproduciendo más de lo mismo y no se resuelve nada”.



Descripción de imagen: Vista del Centro Cultural Paco Urondo.

“En este momento en el Microcentro se están alquilando oficinas de bancos como ateliers, lo que está muy bueno, pero la cuestión es si luego se vuelven insostenibles los costos para que los artistas puedan seguir produciendo, lo que los vuelve nómades, tratando de adaptarse y circulando por toda la ciudad. Veamos la experiencia del Abasto, la instalación de los teatros, de restaurantes, que ayudaron a subir el valor inmobiliario de la zona, lo que luego paradójicamente se volvió en contra de muchos artistas que no pudieron seguir sosteniendo espacios.”, explica Lisoni.

“En definitiva, si se quiere repensar la cuestión en términos culturales, creemos que tiene que ser con todos adentro, los artistas tienen que estar involucrados y pensar a la vez que debe ser sustentable, para que puedan sostener un atelier, una sala de ensayo, una sala de producción, ante las subas de alquileres. **Claro que está bueno poder repensar los lugares luego de lo que dejó la pandemia, en términos de viviendas, pero es fundamental que no**

resulte todo en negocios inmobiliarios para unos pocos", concluyó el director del Paco Urondo.

INICIATIVA ENMARCADA EN LA CRISIS HABITACIONAL DE CABA

Existe un déficit habitacional creciente en la Ciudad de Buenos Aires que, -si bien no cuenta con datos precisos y se esperan los resultados definitivos del censo 2022 para ajustar las estimaciones-, según un informe de 2021 de la Mesa de Estudios de Viviendas Vacías (integrado por el GCBA y organizaciones de la sociedad civil), habría 300.000 personas que viven en villas, 7500 en situación de calle y se estima que el 35% de los hogares porteños alquila su vivienda (y que para ello destinan alrededor de al menos 40% de sus salarios).

Una revisión de los datos provisorios del Censo 2022, respecto de las condiciones habitacionales, muestra un indicador que resulta interesante: para el total del país se registró que el 65.5% de los hogares disponen de una vivienda propia, y este porcentaje desciende a 52.9% en CABA, distrito que marca el porcentaje de hogares propietarios más bajo del país (en la provincia de Buenos Aires, por ejemplo, llega al 67.3%, y en los 24 partidos del Gran Buenos Aires al 68,3% de los hogares). Este aspecto, que refiere a que "la vivienda es propia", espeja tanto a la tenencia informal de las viviendas como a los alquileres. Al interior del territorio porteño, este indicador tiene una distribución que marca un menor porcentaje de hogares propietarios en los barrios del centro: el registro más bajo corresponde a la Comuna 1 (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución) con sólo 41,7% de hogares propietarios, y a la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal), con un 42,2%. Sin dudas estos valores hablan de viviendas irregulares, pensiones y hoteles, pero también del peso de los inquilinos, porque supera el valor de otras comunas con mayor cantidad de población en villas, asentamientos y pensiones, como lo son las Comunas 4 y 8, de los barrios del sur. También porque las Comunas que siguen en el ranking de menor cantidad de propietarios son la 2 (Recoleta) con 46,9% y la 14 (Palermo) con 48,6%, barrios con perfiles reconocidos de alquiler de departamentos. Este dato excluye los bienes comerciales y de oficinas porque remite a hogares y el régimen de tenencia de las viviendas, y estaría indicando que el peso de los inquilinos ya es alto en el centro de la ciudad en la actualidad. Entonces **¿Esta característica formó parte del diagnóstico del programa? ¿Es una realidad buscada y que se quiere profundizar desde el Gobierno local? ¿Qué tipo de productos se incentiva para dinamizar el mercado de alquileres en el microcentro?**



Descripción de imagen: Vista de torres de lujo en Puerto Madero

Este indicador parece señalar principalmente la creciente dificultad que representa acceder a una vivienda propia para la mayor parte de los hogares, particularmente en la Ciudad Autónoma donde los valores del metro cuadrado alcanzan los precios más altos. La falta de créditos hipotecarios accesibles es sin duda un punto central, y esta dificultad se potencia con el tipo de productos que se genera en el mercado de vivienda. Según datos recabados por el Frente de Todos en el libro "Ciudad para pocos": "Mientras en el año 1995 la vivienda de categoría sencilla constituía el 63% de las viviendas construidas, en el año 2018 este porcentaje ha sido del 22%: el 78% restante corresponde a las categorías confortable, lujosa y suntuosa. Dentro de este último grupo, la mayor participación fue para la categoría suntuosa, con el 38% del total de lo que se construye en la Ciudad".

Y a esto se agrega otro factor, que resulta como contracara a la falta de crédito y a la concentración de propietarios en un sector cada vez más acotado, por el cual se ve aumentar el stock de inmuebles que se mantienen sin uso, que se adquieren como reserva de valor y se mantienen por fuera del mercado inmobiliario. En este sentido, el informe elaborado en 2021 por la Mesa de estudio de viviendas vacías, reveló que casi una de cada diez viviendas porteñas permanece vacía (9,2%; y un 12% de acuerdo a un informe del CEDESU). Y esto se verifica principalmente en los barrios de Puerto Madero, Retiro, Recoleta y Palermo, evidenciando una correlación entre la ociosidad y el precio del metro cuadrado.

Como marco de la crisis habitacional un informe del Gobierno porteño reveló que los valores de los alquileres escalaron un 370% desde hace casi tres años y los monoambientes, con un 120,9% interanual, son los departamentos que más subieron dentro de la Ciudad de Buenos Aires, según indica un artículo de Infobae⁵. Los precios de los alquileres escalaron con una fuerza nunca vista en las últimas décadas en los últimos años, y desde que entró en vigencia la Ley de Alquileres, en julio de 2020, el debate sobre cómo regular ese mercado y un control de precios, profundizó conflictos que parecen no tener punto de acuerdo. **En paralelo, escalaron las viviendas en alquiler temporario, vía Airbnb o similares, y se estima que ya son más de 70.000, sin ningún control y con valores directamente en dólares, empujando a todo el mercado de alquileres a tomar esa moneda como valor de referencia.**

Entonces, acceder a la vivienda formal en la ciudad resulta cada vez más un lujo, incluso dentro del mercado de alquileres. Paralelamente crece la población en viviendas informales (en villas, asentamientos, hoteles, pensiones, casas tomadas y también, el número de personas en situación de calle).

"La política urbana imperante en los últimos años en la CABA ha agravado las dificultades que existen para acceder a un hábitat digno. El maquillaje de villas y asentamientos y el realojamiento de algunas familias en nuevos conjuntos habitacionales han sido efectistas y adquieren cierta visibilidad, pero no logran contrarrestar los efectos excluyentes que produce una política urbana que antepone garantizar los negocios inmobiliarios por sobre las iniciativas que necesitan implementarse para revertir el déficit habitacional, de equipamiento y espacios verdes que se registra en numerosas áreas de la ciudad", dijo **Luis Baer, investigador del Instituto de Geografía en la Facultad de Filosofía y Letras (UBA).**

Si bien no es objeto de este artículo profundizar sobre la emergencia habitacional invisibilizada en la ciudad, cabe contextualizar esta realidad para preguntarse sobre los posibles efectos que el programa de reconversión del Centro puede generar. Considerando que se trata de una política que, a través de un paquete de exenciones impositivas busca incentivar inversiones en obras de adecuación, corresponde evaluar el tipo de productos a generar para el mercado inmobiliario, si se focalizará efectivamente en un público joven, y también si el

⁵<https://www.infobae.com/economia/2023/05/19/sin-freno-en-casi-tres-anos-los-alquileres-portenos-se-dispararon-340-por-ciento/>

objetivo buscado (de dinamizar y residencializar el centro), aparece como un horizonte posible y las herramientas son adecuadas. En este sentido, el diario El Cronista publicó un artículo en el que se destaca que, según los datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, “En abril de 2022, se labraron 2361 escrituras de compra-venta. De ese total, al menos 1000 operaciones se dieron la zona céntrica de la Capital.” y señala que la atracción de inversiones viene de la posibilidad de comprar departamentos en la zona para refaccionarlos y destinarlos a un alquiler temporal, con precios en dólares. Por otro lado, Pablo Papadópolos, gerente de la división Oficinas de L.J. Ramos, en declaraciones publicadas en una nota de la Cámara de Empresarios Desarrolladores Urbanos (CEDU), señala que el negocio de las remodelaciones planteado cierra en inmuebles que se venden entre los US\$500 y US\$600 por metro cuadrado. “Con toda la inversión realizada, el valor de venta debería rondar entre los US\$1600 y los US\$1800 por metro cuadrado para conseguir una rentabilidad que es muy fina, en un negocio que honestamente no todos ven”, y agrega que los edificios con potencial son los que se sitúan en el cuadrante demarcado por las avenidas Córdoba, Corrientes, 9 de Julio y Leandro N. Alem, es decir en la zona norte del Microcentro.

Entendiendo la complejidad de la coyuntura económica, los desbalances que generan en el mercado inmobiliario los valores en dólares, y la creciente dificultad de acceso a la vivienda para cada vez más personas, sin regulaciones específicas, es claro que el programa no busca articulación con una política de vivienda o de suelo, sino que el objeto resulta de revisar la dinámica del Centro porteño y su función. En ese sentido, vale indagar sobre los antecedentes previos de las políticas específicas para el Área Central de esta ciudad.

UN IMPRESCINDIBLE DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN PREVIO

Alicia Novick (Directora del Posgrado -Maestría y Doctorado- en Estudios Urbanos, de la Universidad Nacional General Sarmiento) explica que desde su fundación y al igual que en otras ciudades hispanoamericanas, el centro de Buenos Aires concentró la totalidad de las funciones administrativas, comerciales y culturales de un amplio territorio. En ese esquema, el “centro de la ciudad” se superpone con la ciudad misma hasta los inicios del siglo XVIII, cuando la ocupación trasciende el “ejido”, expandiéndose al punto que fue necesario controlar normativa e impositivamente dicho crecimiento. En Buenos Aires, su centro fue compartiendo roles, sin perder primacía, con las centralidades de los barrios, primero y, luego, de los partidos del Gran Buenos Aires que se consolidaron durante el siglo XX. Con el pasar de los años, el Microcentro siempre estuvo como tema de agenda, en una sucesión de debates y miradas respecto de su transformación y de su protección.

Entre fines del siglo XIX y las primeras décadas del XX, el Centro sufrió una primera reestructuración. La expansión de la ciudad del “Centro a los barrios”, favorecida por el transporte y los cambios socioeconómicos, tuvo como contracara el impulso estatal de renovación y ampliación del antiguo Centro con la construcción de los Edificios del Gobierno Nacional, las obras del puerto y las infraestructuras que consolidaron su carácter.

En un primer momento, la apertura de la Avenida de Mayo (1886), las diagonales (aprobadas en 1912 y concluidas en 1930) y los ensanches viales, fueron generando condiciones para sustituir los talleres, tugurios y casas bajas de la ciudad vieja por hoteles, restaurantes, bancos, sedes de empresas y una amplia gama de oficinas. Varias calles se especializaban, además de Florida, y la vida cultural de Corrientes, consolidando ese centro moderno. La espasmódica apertura de la Avenida 9 de Julio, como traza norte-sur que unía Constitución con Retiro, delimitó el “Microcentro” de ese Centro metropolitano que llegaba hasta Callao.



Descripción de imagen: Diagonal Norte (Roque Saénz Peña) a pocos años de su apertura.

Con posterioridad a la década de 1970, varias intervenciones de gran escala tuvieron un efecto paradójico. El completamiento de la Avenida 9 de julio y el sistema de autopistas urbanas, al cual se integró, logró mejorar la comunicación entre el centro de la ciudad y la Región Metropolitana. Sin embargo, esas vías rápidas fragmentaron la trama urbana y promovieron el uso del automóvil particular, impulsando patrones de localización de empresas en torno a los ejes y nudos de las autopistas, patrón que se vería reforzado durante la década del 90.

Luego del interregno democrático del segundo ciclo peronista (1973-1976), la gestión urbanística de una nueva dictadura militar (1976-1983) decretaba la delimitación de un sector patrimonial protegido. En ese difícil contexto, político y social, la delimitación de un área a preservar, el distrito U-24, se producía en contraste con acciones como la expulsión de los habitantes de las villas miseria y la nueva ley de alquileres, entre otras medidas excluyentes. La planificación de esos años fue certeramente visualizada como una de las manifestaciones identificatorias de un gobierno de facto protagonista de las mayores violaciones a los derechos humanos, cuya bandera fue “merecer la ciudad”, es decir la creación de una ciudad para pocos. Antecedentes nefastos de la hoy tan mentada “meritocracia” liberal.

El nuevo gobierno radical de Raúl Alfonsín, destinó muchos esfuerzos al frustrado traslado de la Capital del país hacia las puertas de la Patagonia –a la Ciudad de Viedma-Carmen de Patagones-, mientras un amplio abanico de profesionales promovió la formulación de nuevas políticas metropolitanas tendientes a la equidad social. En ese marco, junto con los programas de autoconstrucción del tipo “lote más servicios” y la urbanización de villas, la innovación central de la década de 1980, fue la de asociar rehabilitación de los centros históricos, patrimonio y vivienda, a la manera de la experiencia de Bolonia (1965-69). En toda Latinoamérica crecía el propósito de revitalizar los centros históricos, junto con las ideas de gestión participativa, descentralización, “espacio público” y “proyecto urbano”, aunque la crisis económica y sus resonancias - situaciones de penuria y deterioro de la ciudad- no fueron un contexto fácil.

Entre 1989 y 1992, el Municipio de la Ciudad de Buenos Aires promovió programas innovadores, desde una plataforma de ideas que defendían la “participación” (versus tecnocracia), la “rehabilitación” (versus tabla rasa), los “proyectos urbanos realizables” (versus planes integrales e imposibles) y el impulso simultáneo de las operaciones de vivienda “social” y de “capitales privados” capaces de promover la dinámica inmobiliaria en un contexto de crisis. En ese marco, la rehabilitación patrimonial, las políticas de vivienda en el centro y la puesta en marcha de nuevos proyectos fueron los términos de una nueva ecuación urbanística.

En efecto, entre los objetivos para la rehabilitación del área central se consignan “mantener los rasgos de identidad del sector, teniendo en cuenta que cada barrio tiene una trama, tipología y morfología edilicia que lo sustenta y le da rasgos característicos”, “propender a preservar el tejido social protegiendo los usos compatibles que contribuyan a mantener la población residente en su propio hábitat”. Estos principios guiaron los programas de recuperación de Puerto Madero, la Rehabilitación de Avenida de Mayo (PRAM) y los Proyectos especiales para San Telmo y Monserrat, que presiden lo que se incluirá luego en el **Plan de Manejo del Casco Histórico**. También se incorporaron al código de Planeamiento las Áreas de Protección Histórica (APH) y los mecanismos de participación.

Visto a escala metropolitana, **Iliana Mignaquí, investigadora en el Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM) - Instituto de Geografía - FFyL - UBA**, considera: “El proceso de reestructuración de la centralidad histórica iniciada en la década de los noventa puede sintetizarse en tres componentes:

- La modernización, verticalización y densificación del Área Central, donde prevalecen las actividades de comando y gubernamentales, servicios avanzados, sedes bancarias, hotelería internacional, además de una oferta diversificada de espacios culturales, recreativos, gastronómicos y comerciales.
- La formación del Área Central expandida, que se extiende hacia el norte (corredor de Av. Libertador y su continuidad metropolitana) y hacia el este, con la recuperación del antiguo Puerto Madero. Esta intervención urbanística, además de reafirmar la centralidad y expandir el Área Central (con la incorporación de viviendas y oficinas de alto estándar, nuevos parques y espacios públicos), internacionaliza la centralidad histórica.
- La formación de una red de subcentros en la periferia metropolitana norte (en particular en los partidos de Vicente López y San Isidro) y en el eje de la Autopista Panamericana (ramal Pilar). Este nuevo tejido corporativo acompaña el proceso de suburbanización metropolitana iniciado en los años noventa”.

La Constitución de Buenos Aires otorgó un rol significativo a los procesos de planeamiento para la nueva Ciudad Autónoma (1996), impulsando la realización de estudios y proyectos para la elaboración de un **Plan Urbano y Ambiental (PUA)**, que tuvo como base a la Ley 71/98, que definió el carácter del Plan en tanto que “instrumento técnico-político” de Gobierno y unos criterios orientadores, creando el Consejo del PUA y encomendó los estudios para formular los **“Lineamientos Estratégicos y el Modelo Territorial”**.

El Área Central formó parte de las “estrategias territoriales” enunciadas por la Ley, para consolidar y completar el centro de la aglomeración en su riqueza patrimonial y polifuncional -recreativa, de negocios y habitacional, potenciando los centros y subcentros locales.

Respecto del Programa del Área Central impulsado en su gestión, **Margarita Charriere, arquitecta a cargo de la Subsecretaría de Planeamiento de la Ciudad en esos años (2002 a 2006)** plantea: “Esta propuesta apuntó a un doble objetivo, de recuperar la centralidad que conservaban (y aún conservan) múltiples actividades y una edificación de calidad, pero cuya vitalidad estuvo afectada por la pérdida de residencia en relación a la emergencia de nuevos centros y de procesos de suburbanización de nueva generación.”

Pero en torno al 2000 la ciudad sufría las consecuencias del deterioro y de los conflictos que genera una crisis global y que adquiere en particular, un rostro propio: “Gestionamos en ese escenario donde los recursos se orientaron con prioridad a las necesidades más urgentes -Salud/Educación- al mismo tiempo que intentamos proteger para su futura recuperación el ‘chasis’ de la ciudad, parques, plazas, la estructura de soporte de la vida urbana. Para el centro no sólo había que desarrollar y ejecutar las obras de puesta en valor del espacio público, sino además, posibilitar la recuperación de los edificios que habían perdido su objetivo de uso, y que componen su patrimonio como imagen, valor económico y sustentabilidad ambiental”, recuerda Charriere.



Descripción de imagen: Pasaje Santos Discépolo.

En este período se convirtieron en ejes peatonales un tramo de Diagonal Norte, el pasaje Enrique Santos Discépolo, Tres Sargentos, así como se ensancharon las veredas de Av. Corrientes, en tanto primeras intervenciones de un Programa para el Área Central que no llegó a completarse. Del diagnóstico surgía que las normas del Código de Planeamiento eran insuficientes para enfrentar la transformación de Buenos Aires, y que existía un stock de inmuebles antiguos con calidad arquitectónica y/o urbana que no alcanzaran el estatuto de patrimonio histórico o cultural para merecer una protección especial, que carecían de una normativa que contemple la adecuación edilicia a las nuevas demandas. Este diagnóstico es el mismo que apareció en la coyuntura actual como un punto a trabajar desde lo normativo.

En este sentido, la tensión entre conservar lo existente y demoler para transformar es una de las controversias que atraviesan la gestión urbana y que no tiene respuestas unívocas, pues por un lado, el patrimonio de la ciudad es un recurso y al mismo tiempo el espacio urbano requiere de una renovación y adaptación permanente a las nuevas formas de uso de los espacios y a las nuevas arquitecturas. En 2004 se impulsó el proyecto de ley de “recuperación de edificios existentes”, que facilitaba las obras de remodelación, y que buscaba “preservar el importante stock edilicio de calidad arquitectónico y constructivo, reactivar la actividad de la construcción, contribuir a la política urbana de recuperación del Área Central (donde se localiza el 65% de dicho stock) y de valorizar los beneficios ecológicos y ambientales que resultan de la recuperación comparados con los de la demolición y nueva edificación”, expresó Charriere. Este proyecto de Ley fue sancionado varios años más tarde, modificando sustancialmente su sentido original, y por ende, sin lograr los efectos buscados.

Tras varios años de inestabilidad institucional, asume la gestión Mauricio Macri. en 2007, y, como ya se había referido al inicio, se puso al Centro entre las prioridades de la planificación urbana nuevamente, destinando fuertes inversiones en pos de volverlo un barrio más atractivo para visitantes locales y extranjeros.

“Este primer ‘Plan Microcentro’ de la gestión PRO buscó transformar simultáneamente diferentes dimensiones de la zona bajo la influencia de las ideas de la “ciudad a escala humana” de Jan Gehl⁶, si bien en la práctica descuidó la búsqueda de re-residencialización. Por un lado, se trabajó en la nivelación de calles y veredas, la puesta en valor de plazas y parques, y la colocación de luces led y nuevo mobiliario urbano. Por otro, se procuró ordenar los usos y las prácticas del espacio con la reubicación de las líneas de colectivos que transitaban por el

⁶ Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente. Infinito.

interior de la zona hacia el Metrobús 9 de Julio, la expulsión de manteros y personas en situación de calle, la criminalización de la protesta social y la promoción de usos relacionados con el consumo, el ocio y el entretenimiento. A su vez, se intentó consolidar un imaginario urbano hegemónico que se hacía eco del esplendor, supuestamente perdido, de aquel centro blanco, moderno y europeo de la *belle époque* de Buenos Aires del Centenario, celebrando el Bicentenario en el Teatro Colón”, afirmó Vázquez.

Las primeras acciones de la gestión de Horacio Rodríguez Larreta, marcaron tal vez un giro en una larga historia de preocupación por el área Central. **A poco tiempo de asumir, se gestionó la relocalización de las oficinas públicas de la ciudad en la moderna sede de Uspallata, en Parque Patricios, y al edificio de Canale en Parque Lezama, como primeras mudanzas de una larga lista que incluye la relocalización del Ministerio de Educación en torno al barrio Carlos Mugica - villa 31-, y del Ministerio de Desarrollo Social en torno a la Villa 15, en Mataderos. Es decir, fue el propio Gobierno de la Ciudad que abandonó el Centro, abriendo una activa política de subastas de inmuebles públicos, de los cuales el Edificio del Plata aparece como uno de los más representativos por el impacto que genera el abandono de una manzana paradigmática frente al Obelisco, pero son muchos los edificios públicos desactivados, que se ofertaron en subastas públicas entre 2017 y 2019.**

Mignaqui sintetiza que “al proceso de suburbanización de los 90, se agregan las acciones llevadas adelante por el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires a partir del año 2008, que comprenden el traslado y deslocalización de actividades centrales hacia los barrios de Parque Patricios y Barracas, la creación de distritos especializados, como el Distrito tecnológico, en Parque Patricios , que agrupa empresas de tecnologías de la información y comunicación o el Distrito audiovisual en los barrios de Palermo, Paternal, Colegiales, Chacarita y Villa Ortúzar, entre otros” y en este sentido concluye que “**como cuadro general se puede aseverar que la pandemia profundizó un proceso de deterioro y abandono ya iniciado como política urbana desde el propio GCBA.**”

CONCLUSIONES: EL MICROCENTRO COMO CENTRALIDAD

A más de un año del lanzamiento del “Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro”, según la información del propio GCBA, notas periodísticas y entrevistas a desarrolladores inmobiliarios, puede observarse una tímida recepción privada y la ejecución de algunos proyectos.



Descripción de imagen: Vista nocturna del Microcentro..

“No aparecen los actuales habitantes y comerciantes del microcentro como actores considerados en el diseño del programa, la extensión de las intervenciones en la vía pública hasta el barrio de San Telmo y Plaza San Martín (con calles niveladas y la recuperación de edificios patrimoniales, como el Mercado de San Telmo) parecen focalizadas en el turismo y en viviendas de lujo, generando ya un proceso de gentrificación, un aumento de los departamentos para alquiler temporario (que eran habitados de forma permanente hasta hace poco tiempo) y una desaparición de comercios de barrio para dar lugar a casas de cambio y de recuerdos de Buenos Aires. En este caso, la crisis económica y la pandemia tuvieron impacto mutuo”, explica **Pablo Ciccolella, Director del PDTEM - Instituto de Geografía - FFyL - UBA.**



Descripción de imagen: Antiguo Mercado de San Telmo..

“Durante la pandemia este espacio se vació y cuando se reanudaron las actividades el Microcentro fue uno de los lugares donde fue más paulatino el regreso. De hecho hoy en día está lejos de ser como lo fue antes del Covid”, confirma Lisoni.

Respecto a los indicadores de vacancia en la Ciudad, el legislador Socias señala algunos impactos visibles a nivel de las Ciudad: “En 2019 la tasa de vacancia de superficie era de 8,2% y en 2020 se elevó a 15,9%, el 22% de esa disponibilidad se centraba en los edificios de más alta categoría en las zonas de Catalinas, Puerto Madero, la zona norte (corredor Libertador) y la zona del DOT. Pero el porcentaje más importante de oficinas desocupadas se encontraba en el Microcentro sur (Av. de Mayo, Av. Belgrano, Av. Paseo Colón y Diagonal Sur). esta vacancia fue creciendo hasta alcanzar hoy el 27,35%”.

Habiendo pasado ya varios años de la primera cuarentena, analiza Ciccolella: “El Microcentro parece recuperar luego de la pandemia las funciones y la identidad previas a la misma, reiniciando parcialmente las actividades que allí se desarrollaban y las que en las dos últimas décadas comenzaron a hacer más complejo el entramado productivo del área central, como es el caso de todos los componentes del clúster turístico, cultural y de entretenimiento: hoteles, oficinas y empresas de turismo, gastronomía y centros culturales. En síntesis, más allá de la proliferación de localizaciones alternativas y de los efectos negativos de la pandemia (trabajo a distancia, despoblamiento funcional, auge del teletrabajo, etc.), la centralidad representada por el ‘microcentro’ continúa reteniendo la mayor parte del patrón de localización clásico (aunque ampliado) de las funciones centrales de la economía y de la política nacional. El Microcentro continúa siendo un lugar de calidad, sin mayores procesos de degradación lo que le permite retener su condición de prestigio y

relevancia para alojar funciones centrales”.

Las distintas visiones acuerdan en que la pandemia profundizó un proceso que ya estaba activo y que se remonta a décadas pasadas, por lo cual un Plan para incentivar la mixtura de usos, y la residencialización ya aparecía entre las acciones del Plan Urbano Ambiental, y también se había buscado flexibilizar las exigencias que el Código de la Edificación ponía para las obras de remodelación de las oficinas a las formas de uso actuales. En este sentido, el paquete de incentivos dados por el Gobierno de la Ciudad no es nuevo en su forma, pero si varía el público objetivo y el proceso de renovación que se espera, incitando controversias.

Por un lado, se muestran los avances con ocho proyectos de reconversión de edificios de oficinas que buscan sortear las dificultades arquitectónicas de la reconversión (Clarín, 2023)⁷. Entre ellos resaltan el ex Comafi (Sáenz Peña 660), el Tornquist (Bartolomé Mitre 523), el ex Santander (Bartolomé Mitre 470) y el imponente Edificio del Plata (Carlos Pellegrini 211). Se habla también de 150 mil metros cuadrados de transformación e inversiones comprometidas por 246 millones de dólares. Hasta se animan a proyectar que se reciclarán unas 10 mil oficinas en viviendas (Infobae, 2023)⁸. Sin embargo, en una entrevista a Pablo Gainza, socio de Corralón Ciudadela, se destacan los principales miedos del sector privado: la dificultad de adaptar las oficinas, el vaciamiento del centro por la noche y la insuficiencia de los incentivos fiscales para desencadenar las inversiones.

Al mismo tiempo, si bien la necesidad de un plan para el Microcentro era un consenso bastante extendido entre técnicos, funcionarios y políticos de distintas posturas, se advierte del riesgo de seguir produciendo barrios y vivienda para una oferta de sectores medios-altos completamente saturada en la ciudad y no contemplar a los amplios sectores medios y populares que sufren hoy la falta de oferta de vivienda accesible (Tercco, 2021)⁹. Por otro lado, que tanto la escala metropolitana del área central, que excede los arbitrarios límites administrativos de la CABA, como las grandes inversiones que se hicieron en la zona durante los últimos años tornan contradictoria la idea de reducirla a usos de cercanía exclusivos para sus residentes (Vecslir, 2021)¹⁰.

Sin un modelo territorial para el desarrollo urbano y un sistema de consensos que lo legitime, actualizando los diagnósticos y el Plan Urbano Ambiental, es complejo evaluar los procesos territoriales que se estimulan de forma fragmentada. Pasar de proyectos a obras no es un camino lineal, esa compleja transición que se dirime entre planteos en papel y las intervenciones materiales sobre el espacio urbano conllevan junto a la multiplicidad de factores políticos, económicos y sociales de ese momento en particular, las dificultades de articulación institucional que es necesario enfrentar para que las cosas sucedan.

“Es insoslayable, como parte sustancial de un proceso virtuoso, contar con la voluntad política de quien toma las grandes decisiones, producto de la mutua confianza en el cumplimiento de los objetivos técnicos propuestos. Vale aquí citar la reflexión del urbanista Pierre Lemonier, experto francés que participó en varios aspectos de este proceso, quien afirma que para lograr la realización de los objetivos propuestos es necesario contar con el equilibrio de las tres ‘P’: poder Político, poder Profesional y poder de la Población.”, concluyó Charriere.

“La puesta en marcha del Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro porteño por parte del Gobierno de la Ciudad en el año 2021 y la incorporación de usos residenciales

⁷https://www.clarin.com/ciudades/anos-pandemia-reconversion-microcentro-avanza-lenta_0_2Og5uPzyt5.html

⁸<https://www.infobae.com/economia/2023/04/09/mudate-al-microcentro-avanza-el-plan-de-reconversion-en-el-que-se-transforma-ran-10000-oficinas-en-viviendas/>

⁹<https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/primera-terquedad-del-centro/>

¹⁰<https://observatorioamba.org/opinion/la-reinvenicin-del-rea-central>

en reemplazo del espacio de oficinas que ha quedado vacante luego de la pandemia, plantea desafíos en materia de planificación urbana (promover el mix de usos, condiciones para el desarrollo de una economía del conocimiento y la innovación, nuevos programas arquitectónicos en función del cambio en los estilos de vida y pautas de consumo, modalidad híbrida de trabajo, entre otros) y también algunos interrogantes. Cabe preguntarnos, si estamos frente a una estrategia de recuperación inclusiva o de renovación excluyente, dentro de un nuevo ciclo de mercantilización de la ciudad y del espacio urbano, conforme a los requerimientos del capital corporativo y a los ciclos de rotación y realización del capital inmobiliario”, considera Mignaqui.

A modo de cierre, es útil contextualizar este plan con otros similares que se desarrollaron en los últimos años. Comencemos por citar la París de Anne Hidalgo y Carlos Moreno en donde se puso por primera vez en práctica el modelo de “Ciudad de 15 minutos”, que postula que “la mejor movilidad es la que no se hace”. En el caso particular de París, el gobierno local buscó agregar complejidad de usos en los barrios a partir de reutilizar sitios como escuelas y estacionamientos durante los fines de semana, ampliar los espacios para peatones y bicicletas en detrimento de los automóviles y alquilar a precios subsidiados inmuebles públicos a comerciantes barriales: librerías, galerías, cafés, etc. Por su parte, para comparar casos exitosos de re-residencialización de un público joven suele citarse el Downtown de Nueva York o la Comuna Centro de Santiago de Chile. Si bien en ambos casos se ha logrado repoblar las zonas objetivo, numerosos académicos han limitado el proceso a sectores medios-altos con los riesgos de gentrificación que ello conlleva.

En cambio, actualmente en la Ciudad Vieja de Montevideo se ha diseñado un plan que va en sintonía con los modelos de “ciudad de 15 minutos” y “ciudad a escala humana” pero que, anclado en la fuerte tradición cooperativista del Uruguay, ha incluido 212 viviendas (y al 5% de la población del área) y la entrega de fincas abandonadas a cooperativas de vivienda. Al mismo tiempo, el plan incluye un alquiler social de 80 departamentos y el otorgamiento de créditos blandos para propietarios que busquen rehabilitar sus viviendas. Desgraciadamente, para poder comparar los procesos a ambos lados del Río de la Plata debemos esperar para ver cómo resulta esta re-residencialización con una perspectiva, en principio, más inclusiva.

La pandemia, entonces ha funcionado como un catalizador y un acelerador de principios de gobierno y de procesos de inversión pública-privada que ya estaban en la agenda de la gestión local, que busca un tipo de reconversión del Centro, modificando su función de comando para generar oportunidades de negocios inmobiliarios en torno a su embellecimiento y el turismo. La visión parcial del Programa respecto a la función metropolitana y de los problemas de la Ciudad, así como de la posibilidad física de reconversión edilicia y sus costos, es decir, algunos problemas de diagnóstico respecto a la ciudad existente, pueden ser su mayor vulnerabilidad, pero los efectos se verán en el tiempo. Por otro lado, no resulta claro el énfasis puesto respecto a la protección del Patrimonio en torno a las obras de adecuación incentivadas (que representa un valor particular en el casco histórico), ni el espacio dado a la población y los comerciantes que habitan el microcentro en el diseño y acompañamiento del Programa. En este sentido, volvemos a preguntarnos si está considerada la ciudad existente o resulta un plan de transformación, de un nuevo paisaje de calles niveladas de una Buenos Aires que vende cueros y dulce de leche baratos.

Contacto de Prensa:

Observatorio Universitario de Buenos Aires

ouba@filo.uba.ar

Responsable de contenidos: Lic. Andrés Cárdenas - Secretaría General (FFyL - UBA). Coordinación especial para este informe de Jorge Blanco, Subsecretario de Políticas Ambientales (FFYL-UBA) y Lic. Paloma Garay Santaló, Instituto de Geografía de la FFyL - UBA .

Bibliografía / Producción de especialistas para profundizar en la materia:

ACIJ, Informe “Casas sin gente y gente sin casas” (2021) <https://acij.org.ar/casas-sin-gente-y-gente-sin-casas/Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022: “Indicadores de las condiciones habitacionales de las viviendas particulares ocupadas,- Resultados provisionales MAYO | 2023. INDEC.”>

https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/cnphv2022_condiciones_habitacionales_05_23A5A5DCDF38.pdf

Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2009). “Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires”. REVISTA CENTRO – H (3), 91-101.

Ficha 1998 - 2008 - Plan Urbano Ambiental. Observatorio Metropolitano, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (2007):

<https://observatorioamba.org/planes-y-proyectos/caba/planes/1998-2008-plan-urbano-ambiental/ficha>

Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires, Elementos de diagnóstico. Documento de Trabajo, GCBA, Secretaría de Planeamiento urbano y Medio Ambiente (SPUyMA), 1998. PUA, Diagnóstico y objetivos, GCBA, SPUyMA, 1999; PUA, Modelo Territorial y Pol. Ley N°71 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1998).

<https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/441>.

GCBA. Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño. Recuperado de:

<https://buenosaires.gob.ar/desarrolloeconomico/plan-de-transformacion-y-reconversion-del-microcentro-porte-no>

Gehl, J. [1971] (2006). *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*. Reverté.

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Infinito.

Mapa de subastas de bienes del Estado, del Observatorio Metropolitano, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (2021). <https://observatorioamba.org/publicaciones/mapasubastas2021/>

“Una Ciudad para pocos. Balance de 15 años de gobierno macrista en Buenos Aires”, Prólogo de Mariano Recalde y compiladores, Buenos Aires (2023).

Soriano, M. (11 de junio de 2023). "De Washington a Buenos Aires: el experto que devela por qué el microcentro puede convertirse en un nuevo barrio porteño". La Nación.

<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/inmuebles-comerciales/propiedades-los-numeros-y-la-formula-que-devela-por-que-el-microcentro-puede-convertirse-en-un-nuevo-nid12042023/>

Mesa de estudio de viviendas vacías. *Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA*.

Septiembre 2018 - Mayo 2019.

https://cdn.buenosaires.gob.ar/datosabiertos/datasets/instituto-de-vivienda/informes-coyuntura-habitacional/informe_mesa_de_estudio_de_viviendas_vacias.pdf

Tercco, Mario L. (2021). “Primera Terquedad del Centro” en Café de las Ciudades:

<https://cafelasciudades.com.ar/articulos/primera-terquedad-del-centro>

Vecslir, Lorena (2021). “La reinención del Area Central” en Observatorio Metropolitano del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo: <https://observatorioamba.org/opinion/la-reinencion-del-rea-central>