



Artículo Original / Article

## La reconfiguración del centro histórico de Buenos Aires: límites, mutaciones demográficas y aproximaciones teóricas (1990-2022)

### *The Reconfiguration of the Buenos Aires Historic Center: boundaries, Demographic Mutations and Theoretical Approaches (1990-2022)*

**Julio Villarino** , Universidad de Buenos Aires, Instituto Nacional de Antropología y Pensamiento Latinoamericano, Argentina.

**Emiliano Torterola** , Universidad de Buenos Aires, Instituto Nacional de Antropología y Pensamiento Latinoamericano, Argentina.

---

**CÓMO CITAR:** Villarino, J. y Torterola, E. (2024). La reconfiguración del centro histórico de Buenos Aires: límites, mutaciones demográficas y aproximaciones teóricas (1990-2022). *Revista de Urbanismo*, (50), 55-76. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2024.74073>

\*CONTACTO: [juliovillarino@gmail.com](mailto:juliovillarino@gmail.com)

**Resumen:** Desde hace tres o cuatro décadas que, las metrópolis del Norte y Sur global contemporáneo, como Buenos Aires, experimentan profundos cambios en su estructura social y económica. Una de las áreas frecuente y mayormente afectada por la reorganización material y simbólica de las grandes ciudades es el llamado "centro". La presente exposición propone, en primer lugar, analizar las mutaciones suscitadas en el área central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), prestando especial atención a los cambios sociodemográficos. Se sugiere en este punto, a través del análisis de la información cuantitativa disponible que, al tiempo que la CABA en su conjunto aumentó ligeramente su población en las últimas tres décadas (1990-2020), el tejido urbano del centro perdió, en contrapartida, residentes. Un segundo objetivo radica en la identificación de lineamientos teóricos capaces de explicar y analizar el proceso contradictorio en cuestión. Se propone para tal fin articular teorizaciones y categorías producidas en las ciencias sociales contemporáneas para identificar, simultáneamente, en los factores estructurales y funcionales; en la cultura y los modos de vida; y en el papel desempeñado por la racionalidad sistémica (pública, pero principalmente privada), la modernización de las áreas, actividades y prácticas sociourbanas. Las conclusiones inconclusas, procuran tanto problematizar (y repensar) la categoría-objeto "centro urbano", como proponer posibles (futuras) líneas de investigación en torno al objeto-problema delimitado.

**Palabras clave:** Centro urbano, Ciudad de Buenos Aires, fragmentación, mutación sociodemográfica

**Abstract:** For the last three or four decades, metropolitan areas of the contemporary global North and global South such as Buenos Aires, have experienced profound changes in their social and economic structure. The central areas of large cities were one of the most affected sectors in terms of their material and symbolic reorganization. Primarily, this composition proposes to analyze the mutations that have arisen in the central area of the Autonomous City of Buenos Aires (CABA), paying particular attention to sociodemographic changes. The analysis of the available quantitative information suggests that while the CABA as a whole slightly increased its population in the last three decades (1990-2020), on the other hand, the urban fabric of the center lost residents. A second objective is to identify theoretical guidelines capable of explaining and analyzing this contradictory process. The proposal is to articulate theorizations and categories produced in contemporary social sciences and simultaneously identify structural and functional aspects in culture and lifestyle and the role played by systemic rationality (public, but mainly private) in the modernization of socio-urban areas, activities and practices. The unfinished conclusions seek to both problematize (and rethink) the object-category "urban center" and propose possible (future) lines of research around the delimited object-problem.

**Keywords:** Urban center, Buenos Aires City, fragmentation, socio-demographic change

## Introducción

El trabajo aquí presentado es, ciertamente, exploratorio. Emerge de un conjunto de interrogantes planteadas sobre un grupo de transformaciones estructurales y coyunturales suscitadas durante las últimas décadas en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), sus áreas y poblaciones<sup>1</sup>. En este artículo se desea hacer foco en las profundas mutaciones (principalmente sociodemográficas) experimentadas por el Centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a partir de 1990 y hasta la fecha. El marco general se relaciona con la importancia que cobraron los centros históricos en mundo y, particularmente, en América Latina, como consecuencia de los procesos de reestructuración económica a nivel global y su correlato en la forma de pensar e intervenir las ciudades. En el caso del centro de la ciudad de Buenos Aires, esta transformación se evidencia en cambios funcionales y sociodemográficos, estos últimos notorios a partir de la década de 1990. Luego del impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas de aislamiento dispuestas, el centro vuelve a ser objeto de preocupación de las autoridades públicas debido a la pérdida de funciones comerciales y financieras.

Con el propósito de analizar esta dinámica, se procura comparar, primero, la información cuantitativa suministrada por los últimos censos de población, hogares y viviendas (1990-2022) y, posteriormente, identificar un conjunto de lineamientos o vectores teóricos-conceptuales (fundamentales, pero no los únicos) de relevancia o cardinales para el análisis, la interpretación y explicación de las transformaciones materiales y simbólicas de la zona céntrica.

Para abordar adecuadamente su objeto y llevar adelante sus objetivos, la exposición propone realizar tres recortes: el temporal (período 1990-2022), el espacial (centro o macrocentro) y el social (estructura y dinámica sociodemográfica). A su vez, esta última dimensión es estudiada a través de las dos primeras (el espacio y tiempo indicado).

Luego, el escrito se divide en tres grandes ejes. El primero, se propone desnaturalizar aquello que se comprende por centro urbano. Tal operatoria es por demás necesaria, si se consideran las divergencias y/o imprecisiones, por ejemplo, en la literatura científica y la gubernamental contemporáneas. Ellas no suelen problematizar —definiendo y justificando los límites o atributos— el área central de Buenos Aires. El segundo momento, valiéndose de cierta delimitación formalizada y de la información suministrada por los censos nacionales, procura establecer diagnósticos elementales y generales respecto de las transformaciones sociodemográficas suscitadas en los últimos treinta años. El tercer abordaje ofrece posibles (no definitivos o únicos) lineamientos teórico-conceptuales para explicar y analizar los movimientos ecológicos suscitados en la región observada. Se sostiene en este punto que la arquitectura teórica debe contemplar, simultáneamente, los aspectos materiales y culturales de la vida social, diseñando a su vez instrumentos conceptuales capaces de observar, simultáneamente, los aspectos macroscópicos y microscópicos de la vida social. El artículo concluye con breves reflexiones (teóricas y propositivas), sobre el centro urbano de las regiones metropolitanas en la actualidad.

---

1. Se sigue aquí el criterio definitorio por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la Argentina (s. f.), a través de su Observatorio Metropolitano. Al igual que numerosas instituciones y especialistas, el Observatorio sugiere considerar la Buenos Aires actual como una área o región. Con ello, se amplía la zona de estudio. A los 24 municipios del Gran Buenos Aires (GBA) y la Ciudad Autónoma se agregan otros 16 partidos contiguos a aquellos; entre los cuales se incluyen el Gran La Plata (La Plata, Berisso y Ensenada) hacia el sur, así como Zárate y Campana, hacia el norte.

## Marco teórico

### **Los estudios sobre los centros urbanos: breves consideraciones**

Los estudios sobre el centro o la centralidad de una ciudad son y han sido efectuados, frecuentemente, a partir de su devenir histórico. En el marco de este tipo de abordajes, “el concepto de centro y ciudad histórica y de su conservación en América Latina arranca de la noción de protección y realce del patrimonio histórico” (Mutal, 2001, p. 119). Por lo tanto, las áreas centrales fundacionales o bien marcadas por alguna etapa específica de la evolución urbana, se construyeron como objetos teóricos y prácticos a partir de la identificación de un problema urbanístico específico y, a la postre, su intervención a partir de políticas de preservación y/o restauración patrimonial (Carrión, 2001; Hardoy y Gutman, 1992).

En general, se asume que el asedio y la presión sobre estos espacios proviene del acelerado proceso de crecimiento demográfico, urbanización y modernización económica. Si bien la degradación comenzó a hacerse visible a partir del mismo comienzo del proceso de urbanización decimonónica, las respuestas efectivas e integrales se evidenciaron luego de la Segunda Guerra Mundial, fundamentalmente en las ciudades europeas: en muchos casos hubo que revitalizar, con un sentido de restauración, los centros históricos devastados por el conflicto bélico (Hardoy y Gutman, 1992). Este impacto feroz operó sobre otro proceso de larga data: los países de temprana industrialización, sobre todo en Europa y Estados Unidos, habían sufrido procesos de deterioro en el corazón de sus urbes. Si bien en la actualidad, numerosas ciudades del Norte global manifiestan desmejoras en las áreas centrales y periféricas, hasta “la década de los 80s el deterioro urbano se caracterizaba principalmente por una baja calidad residencial, restringiéndose a pequeños barrios situados en los sectores más antiguos de las ciudades europeas occidentales” (Schiappacasse y Müller, 2008, p. 87).

La decadencia de los centros en las ciudades norteamericanas, por su parte, ha sido analizada también a partir de especialización funcional que trajo aparejada la concentración de actividades comerciales. Autores de este origen acuñaron el concepto de *distrito central de negocios* (Central Business District), caracterizado por la aglomeración de actividades bancarias, financieras y de sedes corporativas, como contracara del abandono residencial (Hartman, 1950; Murphy, 1972). En este país también se suele utilizar el término de *downtown* para referirse al centro histórico que concentra actividades comerciales (Fogelson, 2001).

En América Latina, la preocupación por los centros históricos sufrió cierto rezago, ya que el pensamiento urbano estuvo centrado en los efectos de la acelerada urbanización del siglo XX, cuya visible consecuencia fue el crecimiento de las periferias urbanas y el aumento de la desigualdad y la pobreza. Durante los últimos 30 y 40 años “se produce una mutación en la tradicional tendencia del desarrollo urbano (exógeno y centrífugo), que privilegiaba el urbanismo de la periferia, a uno que produce un cambio de dirección hacia la ciudad existente (endógena y centripeta)” (Carrión, 2000, p. 8).

### **¿Crónica de un movimiento ecológico anunciado? Tres posibles lecturas**

Abundante es la bibliografía especializada abocada al análisis de las causas que provocaron, durante las últimas décadas, mutaciones significativas en los centros históricos de las metrópolis globales. Al interior de este extenso corpus, no pueden soslayarse los trabajos que traducen dicha reconfiguración y/o refuncionalización teniendo en cuenta, en contrapartida, el crecimiento de algunos barrios alejados del macrocentro; así como de áreas residenciales y económicas periurbanas o suburbanas.

A continuación, se propone seleccionar y repasar algunos de los esquemas teóricos pertinentes para explicar y analizar los cambios suscitados en el área central de Buenos Aires a lo largo de las últimas décadas. Cabe realizar en este punto tres observaciones. En primer lugar, se trata de marcos de interpretación y análisis que no son exhaustivos —aunque sí significativos, relevantes—. Por tal motivo, resulta pertinente y hasta necesario, próximamente, reforzar la explicación aquí brindada con otras líneas teóricas y conceptuales complementarias. Para tal fin, será fundamental disponer de datos cuantitativos y cualitativos actualizados y desagregados. En segundo lugar, las líneas teóricas aquí presentadas deben considerarse tipos-ideales. Es decir, la diferencia entre ellas es estrictamente formal, abstracta; establecida con fines organizativos y expositivos. Se trata de abordajes claramente interdependientes; de herramientas que se complementan en su aplicación o uso. En tercer lugar, se tomarán en cuenta las abstracciones de manera práctica y operativa; es decir, con el propósito de reflexionar específicamente sobre mutaciones particulares acaecidas recientemente en la Ciudad de Buenos Aires.

**Los cambios estructurales en los grandes centros metropolitanos globales: expansión, fragmentación y policentrismo**

En la primera de las líneas teóricas aquí ofrecidas, las mutaciones de las áreas céntricas deben estudiarse holísticamente, a partir de un paradigma estructural-funcionalista. Desde 1980, las metrópolis globales se ampliaron al punto de integrar en su dinámica material y simbólica a ciudades anteriormente autónomas y parcialmente distanciadas de las grandes ciudades del siglo XX. La categoría de megaciudad expresa este proceso expansivo de las metrópolis contemporáneas (Ciccolella, 2011; Soja, 2008). Ella refiere “tanto al enorme tamaño de la población en las mayores aglomeraciones urbanas como a la crecientemente discontinua, fragmentada y policéntrica y casi caleidoscópica estructura socio-espacial” (Soja, 2008, p. 336).

Como bien señalan Ciccolella, haciendo foco en las ciudades de América Latina, son numerosos los trabajos que “intentan dar cuenta de este proceso de expansión física y funcional de la ciudad y particularmente de las grandes metrópolis, utilizando términos tales como metápolis, ciudad difusa o ciudad sin confines” (2011, p. 91). “La estructura y morfología metropolitanas tienden a ser regeneradas, luego de un proceso dialéctico de desestructuración-reestructuración a partir del nuevo régimen de acumulación y particularmente de su nuevo modelo de producción-circulación-consumo y de la transformación de su base económica” (Ciccolella, 2011, p. 41).

En la ciudad moderna o fordista del pasado siglo, el centro urbano mantenía una relación jerárquica y fuertemente interdependiente con los barrios (con sus centros en miniatura) de la ciudad y las zonas suburbanas. El centro, configuraba así un espacio-tiempo de casi obligatoria, cotidiana y masiva visita, tránsito y uso. En ciudades como Buenos Aires, ir al “centro” significaba ir a “trabajar”, “hacer trámites”, “ir al cine”, al “teatro”, a “pasear” o “encontrarse con afectos”. En las megaciudades contemporáneas y globales, la distinción u oposición entre centro y periferia, medular en las ciudades del siglo XX, se debilita o torna mucho más difusa.

Se ha pasado de un espacio metropolitano compacto, que avanzaba en forma de “mancha de aceite”, con una morfología y bordes bastante bien definidos, hacia un crecimiento metropolitano en red, conformando una verdadera ciudad-región, de bordes difusos, policéntrica, constituyendo en algunos casos, verdaderas megalópolis o archipiélagos urbanos. (Ciccolella, 2011, p. 33)

En las metrópolis latinoamericanas contemporáneas, esta dispersión y fragmentación de estructuras socioespaciales se produce sobre un proceso previo de urbanización desigual y polarizado que agrava estas características (Ciccolella, 2011; De Mattos, 2010; Janoschka, 2002).

### **Estilos de vida posmodernistas y crisis de la civilidad urbana.**

En una línea complementaria, pero haciendo énfasis en la lógica cultural (en vez de la económica), y más precisamente, en los estilos o pautas de vida, numerosos estudios resaltan, en el escenario global contemporáneo, una americanización o (más específicamente) *angelización* (Sarlo, 1994; Vidal-Koppmann, 2014) de numerosas metrópolis otrora centralistas y burocráticas.

Siguiendo a Bericat Alastuey (2003), entre los pilares del movimiento cultural posmoderno existen ciertos valores neotradicionales tendientes a rechazar o al menos colisionar con los atributos de la ciudad centralizada y fordista del siglo XX, cuyo centro simbolizaba la integración de las masas a la vida política, económica y cultural de la Argentina. En términos generales la retradicionalización posmoderna resalta la búsqueda de comunidad (pequeña, cerrada, familiar) y vecindad (socialmente homogénea, armónica, regulada). Estos principios contrastan con la construcción social de los corredores céntricos multitudinarios, pero también cosmopolitas, multiétnicos o multiclasisistas de la pasada centuria. El afán por la calidad de vida (preferencia por los espacios verdes, silenciosos, apacibles) y la integración orgánica entre hogar-trabajo, (también valores posmodernos) se opone a los desplazamientos bulliciosos, atiborrados y apresurados desde las zonas residenciales y el centro laboral (y viceversa), medios de transporte de masas mediante. Por último, el interés contemporáneo por el orden (semiótico, físico-objetual) y la seguridad (física y de la propiedad) contrasta con las socialidades babélicas y caóticas —así como el “bombardeo” de estímulos e impresiones, que retratará Simmel— de los centros urbanos del siglo XX (imágenes características del centralismo urbano de la pasada centuria: aglomeración de muchedumbres; multiculturalidad y multiclasisismo; caos semiótico y físico (por ejemplo, en relación al transporte); concentración de una amplia y variada oferta cultural, pública y privada).

Esta etapa de expansión metropolitana —motorizada por los estratos más pudientes de la sociedad, en contrapartida a la expansión suscitada durante el siglo XX, llevada a cabo en lo esencial por sectores populares y medios-bajos— se asocia fuertemente al florecimiento de ciudadelas cerradas (privadas, amuralladas) y al mismo tiempo, fuertemente conectadas (con autopistas, autovías y avenidas de rápida velocidad<sup>2</sup>). Con ello se habría impuesto a su vez un modo privatizado y distante de transitar las áreas metropolitanas que colisiona con los valores cívicos y multiculturales de la modernidad clásica (cuyo epicentro más acabado, fue el centro urbano del siglo XX). La homogeneización social y cultural, cristalizada en las imágenes de los condominios cerrados de tipo residencial (por ejemplo, *countries*, barrios cerrados, clubes de campo) y comercial (shoppings-centers, malls), se opone a la vida pública, pluriclasisista y de multitudes anónimas, promovida por los centros históricos, con sus grandes vías de comunicación y peatonales.

---

2. Las metrópolis expandidas o archipiélagos del siglo XXI se caracterizan, frente a las ciudades centrales-burocráticas del siglo XX, por 1) la ampliación e intensificación de la circulación de capitales, trabajadores, consumidores; 2) desde y hacia múltiples centros (en un modelo reticular, frente a la ecuación centro/periferias del pasado siglo); 3) operando según criterios eminentemente privados (frente a la mayor incidencia o regulación pública-gubernamental, en tiempos de la sociedad salarial/de masas).

### **Mercantilización y gentrificación de los centros históricos.**

En una tercera línea teórica a considerar, converge el interés por las variables culturales y económicas, pero también las políticas. Algunos autores plantearon que las formas culturales se transforman en incentivos económicos que dan cuerpo a las dinámicas urbanas posmodernas. Delgado (2008) estableció que se ha producido una “artistización de las políticas urbanísticas”, mientras que para Arantes (2002) las ciudades construyen su imagen y compiten internacionalmente a través de su oferta cultural a partir de estrategias de marketing basadas en la “ciudad empresa cultural”. Zukin (1982) ya había advertido en los años ochenta la relación interdependiente entre el mercado del arte y el inmobiliario como nuevos vectores del desarrollo urbano.

Tanto ciudades del Centro (por ejemplo, Londres, Nueva York, París) como de la Periferia global (Buenos Aires, Río de Janeiro, Lima) experimentaron en mayor o menor medida una modernización y revitalización de sus centros históricos en las últimas décadas<sup>3</sup>, procesos que articulan una enfocada intensificación de las inversiones en concomitancia con el crecimiento de los flujos de afluencia de corto y mediano plazo, esto se asocia a su vez con el robustecimiento del transporte —aéreo, terrestre e incluso naval—, tanto internacional como nacional, durante las últimas décadas. Entre los flujos migratorios de corto plazo, se destaca la afluencia turística, profesional o laboral (por ejemplo, congresos, convenciones, eventos corporativos diversos) y de demanda altamente especializada (servicios médicos, jurídicos, financieros). Entre los flujos de mediano plazo, se destacan los asociados a la educación superior, dado que gran parte de los centros universitarios públicos y privados se encuentran en estas grandes ciudades.

### **¿Qué es el centro de Buenos Aires? Una reflexión sobre sus límites actuales**

Los ejes teóricos reconstruidos resultan centrales para analizar las reconfiguraciones metropolitanas en América Latina. En el caso específico de Buenos Aires, ellos habilitan, ante todo la reflexión problemática sobre la reconversión formal y sustancial del área central durante las últimas décadas.

¿Dónde comienzan y terminan los límites del centro de la Ciudad Autónoma? ¿Existe actualmente un consenso sobre la delimitación del área sustentado en fundamentaciones teóricas y prácticas?

Tal interrogante es doblemente problemático. En primer lugar, porque todo recorte o delimitación guarda un vicio de arbitrariedad; y, en segundo término, debido a que a que la extensión/delimitación física y simbólica de Buenos Aires —pero también de cualquier metrópoli urbana latinoamericana contemporánea— es tanto porosa como escasamente precisa.

Tanto la permeabilidad como la indeterminación se corresponden, entre otros factores, con la historicidad y las sucesivas transformaciones del espacio urbano y las prácticas sociales. Como “nombre” y “cosa”, el centro urbano es el producto de un haz de relaciones económicas, políticas, culturales mutables, muchas veces difusas o contradictorias. Por ejemplo, durante el período estudiado la cuestión demarcatoria es por demás relevante, puesto que se desarrollaron en el lapso (tanto de manera planificada como inorgánica) nuevas áreas urbanas residenciales y/o comerciales que ampliaron los límites del centro porteño.

---

3. Siguiendo los trabajos de Díaz Parra (2023) y Roldán Villanueva (2017), conceptos tales como turistificación y gentrificación, elaborados en los centros científicos del Norte global (particularmente las academias anglosajonas) no pueden ni deben ser importados aproblemáticamente, para su utilización en el Sur global. Por razones de espacio, empero, no es posible aquí abrir la pertinencia teórica de esta política desnaturalizante (y también poscolonial).

Las representaciones y los discursos políticos y científicos contemporáneos (por considerar dos sólo dos esferas especializadas a modo de ejemplo) pueden considerarse cajas de resonancia de las dificultades existentes en el intento de establecer límites precisos al centro porteño. Pero incluso si los mismos se formalizan u operacionalizan se reconoce, además, disensos en torno a los criterios estipulados para establecer contornos precisos a la región.

En lo que refiere a los discursos científicos, abordajes como los realizados por Pedro Pirez (1994; 2006), consideran la distinción centro-periferia como fundamental en la génesis y el desarrollo de la vida sociourbana: "Desde el comienzo de la expansión metropolitana de Buenos Aires, a principios del siglo XX, la producción urbana se diferenció en sus dos territorios significativos: centro y periferia" (Pirez, 2006, p. 33). Dado que, desde su perspectiva, la metrópolis debe considerarse una totalidad cuyas partes (la ciudad central y la periferia metropolitana) interactúan material y simbólicamente.

Según el autor, en las últimas décadas la estructura de la región se amplió (debido a la incorporación de ciudades provinciales anteriormente autónomas, como Zárate y Campana) a una metrópolis más extensa y conectada. Esta expansión fue posible, entre otras razones, por la modernización de las autovías periurbanas de alta velocidad, las cuales facilitan la movilidad diaria desde las periferias hacia el centro y viceversa: "La transformación de la red de accesos a la ciudad de Buenos Aires, privatizada a comienzos de los años noventa, permitió conectar rápidamente al centro metropolitano con la periferia más lejana, junto con el gran crecimiento del uso de automóviles" (Pirez, 2006, p. 40).

Tomando la expansión metropolitana como marco y haciendo foco estrictamente en la Ciudad Autónoma, Ciccolella y Mignaqui (2009a) describen un proceso de ampliación de la zona céntrica tradicional de Buenos Aires conformando un "área central expandida" (ACE) cuyos vectores de crecimiento fueron el desarrollo de Catalinas Norte y Puerto Madero, principalmente hacia el norte, pero también hacia el sur abarcando sectores del barrio de San Telmo como se observa en la Figura 1. El ACE se compone a partir de la localización de los edificios inteligentes como sedes de grandes corporaciones. Según los autores, el área céntrica de la ciudad se vio reforzada a partir de la década de los años noventa, determinando "una mayor demanda de infraestructura para las actividades de las grandes corporaciones transnacionales, de las grandes empresas nacionales y de las multinacionales argentinas" (Ciccolella y Mignaqui 2009a, p. 98). Asimismo, señala que "se ha incrementado también la oferta en equipamientos de hotelería internacional, centros de espectáculo, comercio, gastronomía sofisticada y servicios avanzados, actividades que tienden a concentrarse en el ACE" (Ciccolella y Mignaqui 2009a, p. 98; véase también Ciccolella y Mignaqui, 2009b, pp. 41-43). Este proceso de modernización comercial y financiero se articula, también, con la puesta en valor del centro fundacional a partir de la declaración de un área de protección histórica (Sosa, 2010).

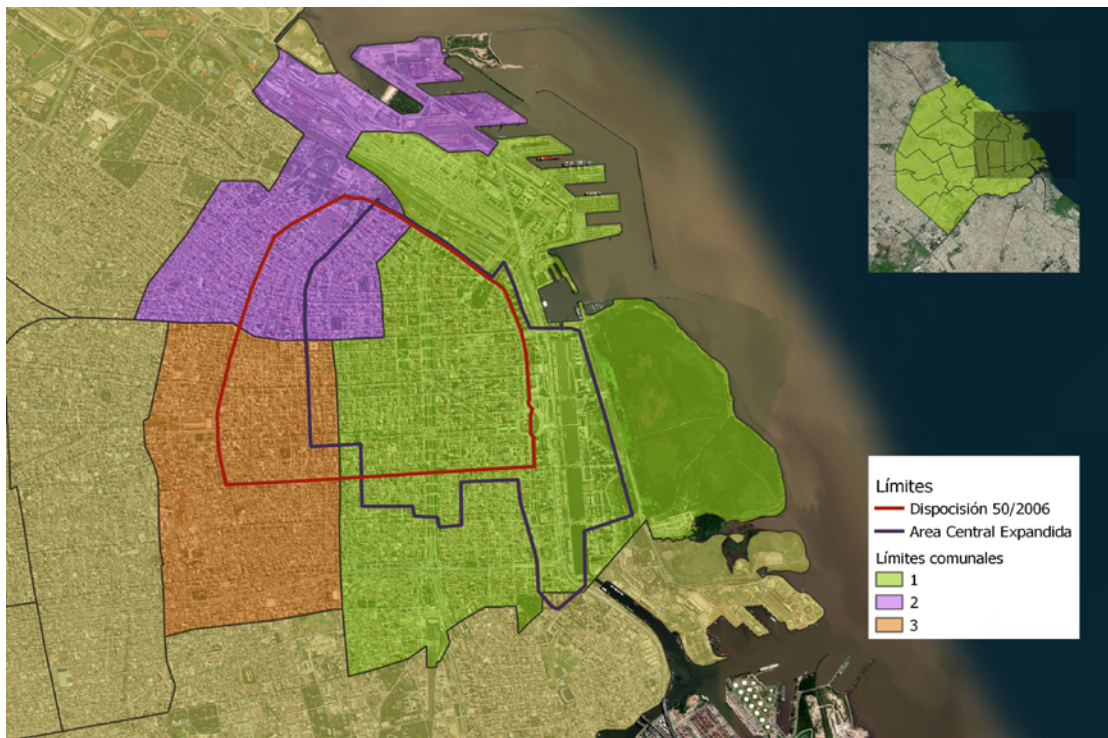
La mutación reciente del centro porteño y los diferentes criterios de su demarcación reflejan cierta indeterminación o ambigüedad a la hora de definir sus límites. En las disposiciones normativas gubernamentales no existe una definición y delimitación unívoca del área central. El decreto N.º 1.226 de 2004 determina un área donde se regula la "operatoria de vehículos de carga, descarga y reparto para el área del Macrocentro". Por su parte, la Disposición 50 de 2006 de la Dirección General de Tránsito del Gobierno de la Ciudad determina un área similar que circunscribe al micro y macrocentro porteño. La norma restringe la circulación de los conductores principiantes en esas zonas céntricas de la ciudad.

La idea que subyace en la definición de un micro y macro centro es la de un área radial segmentada en dos partes a partir de la concentración de actividades comerciales y saturación vehicular. Allí se establecen las oficinas de las grandes empresas y organismos públicos, producto de una acumulación histórica de funciones económicas y político-administrativas que dotan al área de centralidad. Este espacio tuvo mutaciones considerables a lo largo de los diferentes períodos, si bien su posición jerárquica se mantiene y aún se vio reforzada durante las últimas décadas.

El siguiente mapa (Figura 1) solapa la zona compuesta por la Disposición 50/2006 de la Dirección General de Tránsito y el ACE, cuya intersección cubre un área significativa de lo que se puede denominar como zona céntrica o centro de la ciudad y que abarca, grosso modo, una parte significativa de las comunas 1, 2 y 3 (Figura 2).

**Figura 1**

*Mapa de comunas céntricas y límites del área central expandida (ACE) y según Disposición 50 de 2006 de la CABA*

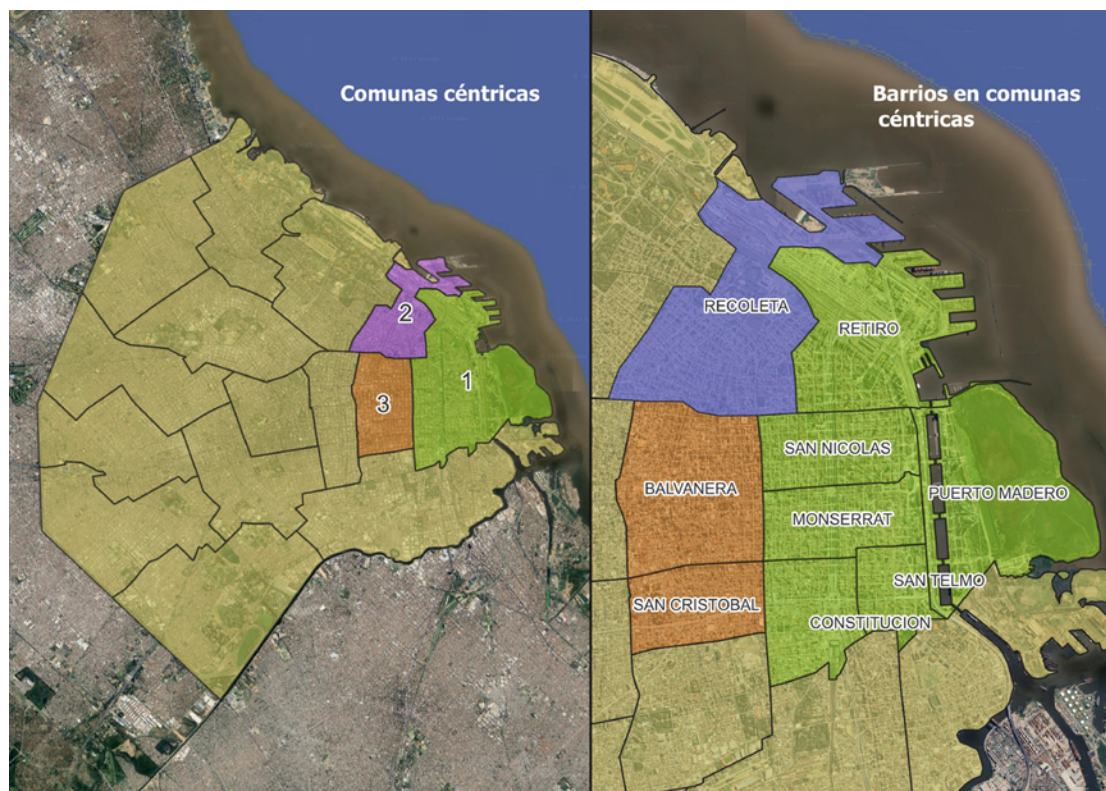


Fuente. Elaboración propia sobre la base de Ciccolella y Mignaqui, 2009a, Disposición 50 de 2006 y Buenos Aires Data, 2023a, 2023b.



**Figura 2**

Mapa de comunas y barrios céntricos de la CABA



Fuente. Elaboración propia sobre la base de Buenos Aires Data, 2023a y 2023b.

## Metodología

Del análisis inicial se observó que mientras la Ciudad de Buenos Aires mantuvo en mayor o menor proporción su población a lo largo de las últimas décadas, el centro histórico, en contrapartida, perdió habitantes. La hipótesis barajada fue que la parcial y sobre todo relativa pérdida poblacional en el área céntrica se debe a factores materiales y culturales, entre los que se destacan tanto la reestructuración ampliada de la Región de Buenos Aires (a caballo de las migraciones de segmentos poblacionales altos y medios desde las ciudades hacia los suburbios); como la compleja reconfiguración ecológica del área céntrica (tensionada por procesos dispares, como ser la aglomeración de poblaciones pobres e incluso indigentes y la gentrificación de zonas de baja renta).

Dado que las presunciones se enfocaron en movimientos ecológicos urbanos recientes, la metodología empleada es fundamentalmente cuantitativa, aunque en menor medida se utilizaron técnicas cualitativas (concretamente, el análisis de normas y textos especializados). La profundización y el enriquecimiento de la problemática abordada requerirá, en un futuro trabajo, explorar y analizar las representaciones sociales sobre el centro (su definición, caracterización, valoración, significación histórica), así como la articulación entre aquellas y los usos cotidianos (o extraordinarios) del mismo.

Todas las fuentes utilizadas son secundarias. En lo que refiere a las fuentes cuantitativas, las mayormente empleadas, atendiendo el objetivo principal del trabajo, son los censos de población y vivienda de la

Argentina. Para fines específicos, se recurrió a información complementaria, como la provista por Buenos Aires Data (Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), o Airbnb (oferta de alquileres disponible). Las fuentes cualitativas consultadas son las normativas del gobierno de la Ciudad (por ejemplo, sobre los límites formales o la promoción residencial del área central).

Un primer paso consistió en efectuar una delimitación de las comunas y sus respectivos barrios del área céntrica (Figura 2) que permitiera medir los cambios sociodemográficos suscitados entre 1991 y 2022. La información troncal se obtuvo, en primer término, cotejando la evolución demográfica de la ciudad en su conjunto con la de las comunas que integran el centro de Buenos Aires. En segundo término, a través de la desagregación de la población por barrio (cuando fue posible) en cada censo (1991, 2001, 2010), se pudo elaborar series históricas que abarcan tres décadas. El análisis de la evolución sociodemográfica desagregada a nivel comunal o barrial permitió establecer y precisar las complejas (y contrastantes) trayectorias en el seno mismo del centro (por ejemplo, incremento acelerado de los asentamientos y sus poblaciones, o el declive sostenido del número de residentes en barrios referentes del área, como Recoleta o San Telmo).

Luego se mapearon diferentes actividades ligadas con el consumo turístico y educativo, con el objetivo de vincular su localización con el proceso de gentrificación del centro porteño. Para reforzar esta hipótesis (expulsión poblacional de residentes de renta baja) se realizó y analizó una serie histórica según el indicador censal de "Necesidades básicas insatisfechas" (NBI) como indicador del citado proceso.

Lamentablemente, hasta el momento, solo se dispone de información provisoria del último censo nacional de población realizado en 2022. Los datos publicados de la Ciudad de Buenos Aires para tal año están provistos a nivel comunal, si bien sería deseable poder acceder a datos con mayor nivel de desagregación, por ejemplo, a nivel de barrio, fracción o radio censal (esta última es la menor unidad de agregación).

## Resultados

### **Reconfiguración demográfica del centro porteño. Entre el declive y la mutación del perfil de sus residentes**

A partir del análisis de la información censal, se observa que la Ciudad Autónoma amplió un 5,2 % su base poblacional, pasando de 2,9 en 1990 a 3,1 millones de residentes en 2022, mientras el macrocentro perdió ligeramente habitantes: -3,7 % (Tabla 1).

Ahora bien, estos guarismos generales soslayan o esconden datos valiosos para el análisis geosociológico. En primer lugar, observamos que la dinámica ecológica no fue lineal a lo largo del período estudiado. En la etapa inicial del tramo analizado (1991-2001), tanto la ciudad globalmente considerada, como su centro, contrajeron fuertemente la cantidad de habitantes. Durante dicho decenio el declive poblacional del área central fue tal que llegó a explicar el 40 % del descenso demográfico de la ciudad. Tal contracción fue la mayor en la historia de "la reina del Plata", ya que, desde 1947 (y hasta 1991) la población se había mantenido, salvo pequeñas oscilaciones, relativamente estable<sup>4</sup>.

4. La ciudad de Buenos Aires tenía, según el Censo Nacional de Población de 1947, unos 2.982.580 habitantes. En 1991, se contabilizaron 2.965.403 (INDEC, s. f.).

**Tabla 1**

*Población en comunas céntricas y total de la ciudad de Buenos Aires (1991-2022)*

Comuna	1991	2001	2010	2022	Var 1991-2022
Comuna 1	200.196	171.975	205.886	223.282	11,53 %
Comuna 2	198.647	165.494	157.932	158.368	-20,28 %
Comuna 3	200.275	184.015	187.537	195.462	-2,40 %
Total centro (1+2+3)	601.109	523.485	553.365	579.134	-3,66 %
Total Ciudad	2.965.403	2.776.138	2.890.151	3.120.612	5,23 %

Fuente. Elaboración propia sobre la base de Dirección General de Estadística y Censos [DGEC-GCBA], s. f. a. s. f. b; Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INDEC], 2023.

Entre 2001-2022 (segundo período) se observa el inicio de un ciclo de estabilización y recuperación de la cantidad de habitantes en la CABA, superando así el número de residentes que tenía al comienzo de la serie abordada (año 1991). Por el contrario, el centro, si bien creció a partir de 2001, no alcanzó a recuperar la población perdida en el período intercensal anterior. Esta morigeración de la expansión demográfica en el área céntrica, en comparación con la Ciudad Autónoma, abre la puerta a una segunda y fundamental observación.

A saber: existen fuertes contrastes en la dinámica ecológica (en particular, la demográfica) entre las áreas que forman el centro histórico de la Ciudad Autónoma. Retomando el análisis del Tabla 1, se vislumbra que, al considerar las tres décadas, “punta a punta” (1991-2022), la Comuna 1 creció en más de 20 mil habitantes (11,5 %), la número 3 decreció levemente unos 5 mil residentes (2,4 %) y la número 2 retrocedió fuertemente (perdió 40 mil vecinos, un 20 %). En suma, la Comuna 1 (formada por barrios no solo disímiles sino también sumamente desiguales) constituye la locomotora del (moderado) crecimiento demográfico del centro histórico experimentado durante las primeras décadas del actual siglo.

He aquí una tercera afirmación: observamos un proceso divergente y contradictorio que afecta a la dinámica demográfica del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Ello se debe a que, en sus aspectos demográficos, territoriales y socioeconómicos, el área céntrica está estructurada y caracterizada por fuertes contrastes. El abordaje de dicha estructuración (al parecer acentuada en los últimos decenios) requiere entonces una desagregación de la información a nivel barrial, lo cual facilita, creemos, una caracterización más precisa de la evolución demográfica.

Con excepción de Retiro (al interior del cual se destaca el asentamiento popular Padre Mugica) y Puerto Madero (enclave rico y moderno que incluye el asentamiento popular Rodrigo Bueno), todos los demás barrios perdieron población en forma más o menos significativa entre 1991 y 2010 (Tabla 2<sup>F</sup>).

5. Dado que los datos del censo nacional 2022 aún no se encuentran desagregados puesto que solo se dispone de la información a nivel “Comuna”, solo se presenta información entre el año 1991 y 2010.

**Tabla 2***Población en barrios céntricos y total de la ciudad de Buenos Aires (1991-2010)*

Barrio	1991	2001	2010	Var 91-10
Puerto Madero	0	406	6.726	1.556,65 %
Retiro	43.231	38.635	65.413	51,31 %
San Cristóbal	48.973	46.494	48.611	-0,74 %
Constitución	47.102	41.894	44.107	-6,36 %
Balvanera	151.302	137.521	138.926	-8,18 %
Montserrat	46.745	39.175	39.914	-14,61 %
San Nicolás	34.914	28.667	29.273	-16,16 %
Recoleta	198.647	165.494	157.932	-20,50 %
San Telmo	28.204	23.198	20.453	-27,48 %

Fuente. Elaboración propia sobre la base de DGEC-GCBA, s. f. a, s. f. b.

Lo sugestivo y paradójico en este punto es que tanto los asentamientos Padre Mugica y Rodrigo Bueno, así como Puerto Madero, no se encuentran material y simbólicamente integrados plenamente o en gran parte al centro histórico de Buenos Aires (Damia, 2019). Es decir, la reconversión y modernización del opulento puerto, por un lado, y el crecimiento informal y exponencial de los precarios barrios populares (en particular, el Mugica), por otro lado, "salvaron las ropas", en términos demográfico, del área céntrica porteña.

De hecho, estos enclaves ribereños (extremadamente rico uno, pobres los otros dos), ubicados en los márgenes del centro histórico —y la ciudad en su conjunto— crecieron fuertemente como áreas residenciales (y comercial, en el caso de Puerto Madero), a partir de la última década del pasado siglo. Entre 1991 y 2010 sumaron una cantidad significativa de habitantes a la región céntrica. El asentamiento Mugica pasó de tener unas 12.204 habitantes en el año 2001 a 27.000 en 2010; explicando una porción significativa del crecimiento poblacional del barrio de Retiro en su conjunto. El asentamiento Rodrigo Bueno, por su lado, en 2002 estaba compuesto por 620 personas, mientras que en 2010 albergaba a unos 2.000 residentes (Damia, 2019). Esta expansión demográfica llega incluso a explicar, parcialmente, el incremento poblacional de Puerto Madero.

En fuerte contraste con los mencionados enclaves, barrios tradicionales y referentes del área céntrica como San Telmo (-27 %), Recoleta (-20 %), Montserrat (-15 %) y San Nicolás (-16 %), perdieron población de manera más o menos significativa, entre 1991 y 2010. Recuérdese que estos cuatro vecindarios escenificaron, durante el siglo XX, rasgos distintivos del centro histórico: su perfil bohemio, artístico e intelectual (San Telmo), administrativo, comercial, profesional y financiero (Montserrat, San Nicolás), pudiente, refinado, distinguido (Recoleta).

El declive poblacional de estos cuatro barrios en su conjunto se calcula en más de 60.000 habitantes. De sumar Balvanera (extenso barrio del centro ampliado o macrocentro), se calcula la diáspora, entre 1990 y 2010, en más de 75 mil residentes. Esta merma, a nuestro entender, no solo expresaría una mutación ecológica (en su dimensión o expresión demográfica), sino también una profunda crisis y reconfiguración identitaria y funcional en el marco del último cambio de siglo, del centro histórico porteño.

En suma, se observa entre 1991 y 2010 una pérdida neta de población del tejido urbano que históricamente conformó el área fundacional del centro de la ciudad de Buenos Aires. Tal declive contrasta con la evolución demográfica de los enclaves pericéntricos bien revitalizados (Puerto Madero), bien recientemente incorporados como espacios residenciales precarios e informales (barrio Mugica, barrio Bueno). Cuatro de cada diez habitantes de los barrios de Retiro y Puerto Madero residían, a 2010, en los mencionados asentamientos, especialmente el Mugica.

Si bien la pérdida poblacional constituyó un común denominador en los barrios tradicionales del centro histórico, cada vecindario exhibe a su vez dinámicas demográficas y sociales específicas. Por ejemplo, Recoleta (compuesto por residentes de un nivel socioeconómico elevado) sufre un marcado proceso de envejecimiento demográfico y alcanzó un límite en su capacidad de edificación. Paradójicamente,

la contracara de la pérdida de población de algunas comunas es su acelerado proceso de verticalización. La verticalización de barrios como Recoleta, Palermo o Caballito parece haber llegado a un punto de saturación hacia mediados de la década de 2000, no solo por lo que estipula la normativa edilicia y las mismas condiciones de acumulación del sector de la construcción, sino también por la resistencia de vecinos y organizaciones de base que ven resentida su calidad de vida<sup>6</sup>. (Di Virgilio y Guevara, 2015, p. 31)

Por el contrario, en el caso de San Telmo se produjo un proceso de valorización a partir de la patrimonialización y turistificación del barrio (Sosa, 2010), el cual dio lugar a la expulsión de la población vulnerable. Es decir, mientras en un barrio el declive poblacional (del ejido urbano) se explicaría a través de procesos tales como el envejecimiento o la saturación del mercado del suelo (Recoleta), en otro, por una sostenida y presumible gentrificación (San Telmo).

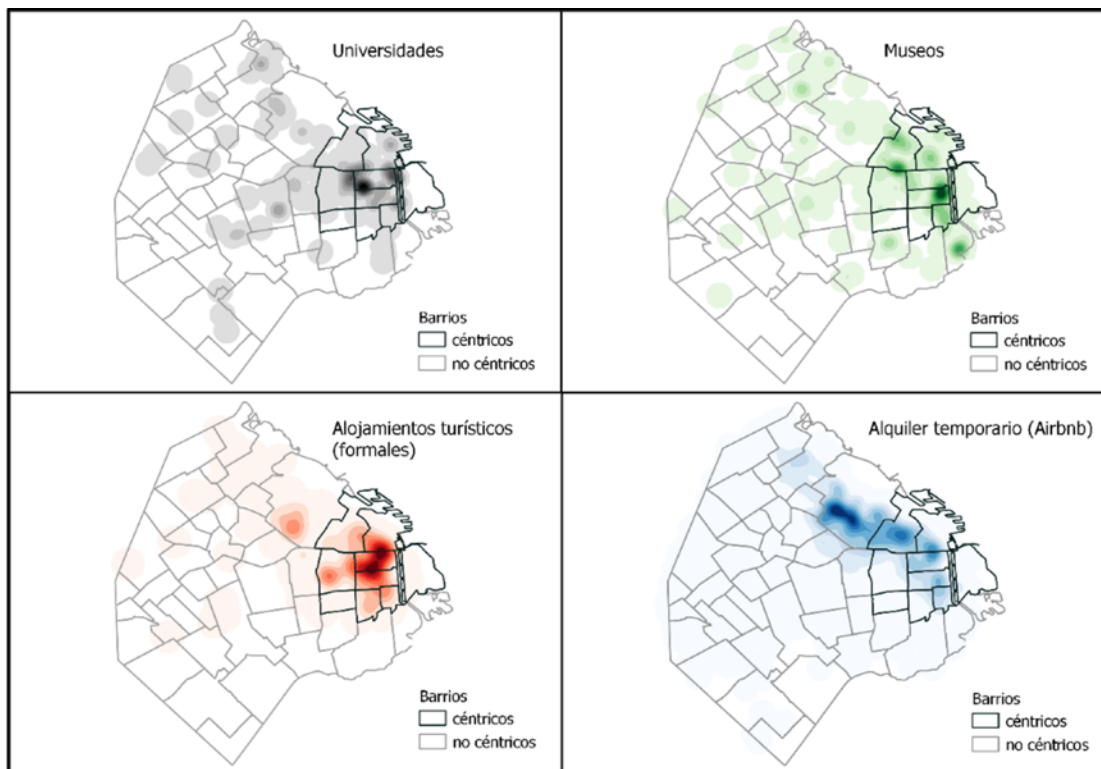
La siguiente serie de mapas (Figura 3) ofrece evidencia de la concentración de la infraestructura y oferta turística, patrimonial y educativa en el centro porteño. La última figura refleja la distribución de los inmuebles en alquiler temporario de la plataforma Airbnb. Resulta abundante la bibliografía que, a nivel internacional, asocia el impacto de este sistema de alquiler turístico con los procesos de gentrificación en diferentes ciudades del mundo (Mermet, 2017; Wachsmuth & Weisler, 2018). Si bien la mayor concentración de inmuebles en alquiler está en el barrio de Palermo, la mancha prosigue como un continuo abarcando los barrios del centro de Buenos Aires.

---

6. Para una cartografía actualizada de los barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, visualícese los “Barrios de Buenos Aires” en línea (Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2023), sumado al apartado bibliográfico.

**Figura 3**

Mapas de calor según oferta turística, cultural y educativa. Ciudad de Buenos Aires



Fuente. Elaboración propia sobre la base de Buenos Aires Data, 2022, 2023c y 2023d; Inside Airbnb Network, s. f.

La emergente comunión entre inversiones corporativas, mercados creativos de corte intencional y políticas urbanas que alientan la mercantilización y privatización del patrimonio histórico-cultural, favoreció la expulsión parcial de grupos de renta media-baja y baja, en barrios como el Abasto o San Telmo (Baer, 2010; Carman, 2006; Sosa, 2010). En el caso del Abasto, “la llegada de nuevos consumidores inmobiliarios y de nuevos locales y centros comerciales modificó el paisaje del barrio por la afluencia de grupos sociales con mayor poder adquisitivo y diferentes prácticas de la vida cotidiana, que las de las familias que habitaban el barrio antes de comenzar su reconversión” (Baer, 2010, p. 292).

La hipótesis que puede formularse de considerar esta gentrificación parcial<sup>7</sup>, es la siguiente: el declive poblacional en el ejido urbano del área céntrica se debe en parte al reemplazo de viviendas permanentes (familiares o multifamiliares) por lugares de hospedaje y tránsito (hoteles, departamentos amoblados temporarios, *hostels*) utilizados por visitantes de corto (principalmente, turistas nacionales e internacionales) y mediano plazo. Estos movimientos ecológicos, a su vez, fueron acompañados por el crecimiento de un número de ofertas mercantilizadas (muchas de nivel internacional) destinadas al tiempo libre (gastronomía, arte, cultura, enseñanza superior y diseño; comercios varios). Entre los valores

7. Para una caracterización reciente e integral del fenómeno de la turistificación, pero también una recomposición sistemática de los estudios contemporáneos —y la evaluación crítica de los mismos— sobre dicho fenómeno (y más precisamente, la gentrificación turística) a escala global, véase el texto de De la Calle Vaquero (2019).

agregados que distinguen a dichas ofertas se destaca la renovación del patrimonio edilicio y peatonal del casco histórico porteño; cuando no la modernización bajo estándares globales de áreas décadas atrás deprimidas (Puerto Madero, Catalinas Sur, av. Huergo).

Si bien no se dispone de una serie completa para analizar todo el periodo, la información sociodemográfica basada en los censos nacionales de 2001 y 2010 arroja alguna evidencia en esta dirección. El indicador de "Necesidades básicas insatisfechas" (NBI) resulta una medida adecuada para evaluar los cambios cualitativos de la población residente en cada barrio.

En el período intercensal 2001-2010, el porcentaje de hogares con NBI en la ciudad de Buenos Aires tuvo una mejora de un 15 %, bajando más de 1 punto porcentual, de 7,09 % a 5,98 %. Respecto de los barrios pertenecientes a las comunas 1, 2 y 3 se observa que la mayoría de ellos acompañaron la mejora observada a nivel de la ciudad. Ahora bien, solo dos barrios exhiben un empeoramiento respecto de la media urbana: Constitución (muy leve) y Retiro (acentuado deterioro). Recuérdese que Retiro, a contrapelo del proceso ecológico que caracterizó al centro durante las últimas décadas, es el barrio en el cual creció su número de residentes, fruto de la sostenida expansión del asentamiento popular Mugica (por lo que resulta lógico el deterioro social que exhibe el indicador de NBI).

Paralelamente (y por contraste), algunos barrios tuvieron una fuerte mejora en sus indicadores sociales, como San Telmo, Recoleta, San Nicolás y Monserrat. La comparación de los valores de las Tablas 3 y 2 indica que estos barrios también son los que perdieron una mayor proporción de habitantes. Si bien son pocos casos para establecer una correlación estadística significativa, igualmente se observa que son los mismos barrios y, en el mismo orden, los que disminuyeron fuertemente su población (1991-2001) y luego exhibieron una mejora en su composición socioeconómica (2001-2010).

**Tabla 3**

*Hogares según porcentaje de "Necesidades básicas insatisfechas" (NBI) en barrios céntricos y total de la ciudad de Buenos Aires (2001-2010)*

Barrio	p_hog_nbi_2001	p_hog_nbi_2010	Var 01-10
Retiro	7,45 %	12,80 %	71,88 %
Constitución	23,49 %	24,21 %	3,09 %
Balvanera	12,54 %	11,76 %	-6,16 %
San Cristóbal	13,87 %	12,11 %	-12,72 %
Puerto Madero	10,69 %	9,04 %	-15,39 %
Monserrat	23,84 %	19,11 %	-19,86 %
San Nicolás	14,39 %	10,91 %	-24,24 %
Recoleta	3,12 %	2,05 %	-34,34 %
San Telmo	15,85 %	9,80 %	-38,17 %
Total ciudad	7,09 %	5,98 %	-15,73 %

Fuente. Elaboración propia con base en INDEC (Comunicación personal, 7 de junio de 2023); INDEC, 2015.

La parcial o moderada gentrificación sería significativa especialmente en aquellos barrios que vieron declinar la tasa de hogares con NBI con un margen superior a la marca media porteña: San Telmo (38 %), Recoleta (34 %), San Nicolás (24 %) y Monserrat (20 %). Mientras que en el “centro pobre” (asentamiento Mugica, barrio Rodrigo Bueno), el hacinamiento creció en las últimas décadas, en el “centro gentrificado”, en contrapartida, disminuyó el número de habitantes.

Se trataría de un fenómeno con dos movimientos ecológicos complementarios (o cuanto menos, no necesariamente contradictorios). “Por arriba” o por “el medio”, en la estratificación socioeconómica, familias e individuos pertenecientes a segmentos de clase alta y media (profesionales liberales, asalariados calificados, comerciantes) migraron en las últimas décadas (desde la Recoleta o San Nicolás) bien hacia los suburbios, bien hacia barrios más tranquilos de la ciudad. “Por debajo”, grupos heterogéneos de los sectores populares (asalariados poco calificados formales y fundamentalmente informales) por presión del mercado inmobiliario y de la construcción, emigraron de barrios en otros tiempos populares (San Telmo o Montserrat Sur). Al mismo tiempo que el centro histórico se desangró moderadamente “por arriba” y “por abajo”, aumentó la oferta y la demanda de viviendas transitorias y temporales, en correspondencia con la intensificación y ampliación de los flujos turísticos, laborales, educativos, etc. (nacionales e internacionales) de corta o mediana duración.

## Discusión

A la luz de la ambigüedad y débil definición del área central tanto en los discursos académicos como gubernamentales, cabe preguntar: ¿bajo qué fundamentos o criterios es posible continuar hablando del centro, como unidad formal y sustantiva; teórica y práctica?; ¿Cuántos centros coexisten, en permanente mutación, además, en las comunas 1, 2 y 3? En resumen, y parafraseando a Marx, ¿existe el centro porteño, como “nombre” y “cosa”?

La indeterminación formal y sustancial de los límites del área central se relaciona también, con dinámicas de reestructuración metropolitana a gran escala. Los cambios recientemente acaecidos en el centro histórico deben estudiarse teniendo en cuenta las nuevas funciones que aquella “parte” mantiene con otras “fracciones” (zonas, barrios) que forman una nueva “totalidad” —expandida, fragmentada, caleidoscópica—. Parafraseando a Robert Park, podría afirmarse que centros urbanos como el porteño conforman, hoy en día, “laboratorios sociológicos”; y ello porque tienden a reproducir, en su interior (o límites), ciertos procesos sociourbanos característicos de las metrópolis contemporáneas: la fragmentación y desarticulación del tejido urbano (o al menos de las regiones que lo constituyen); la revitalización y modernización de selectos corredores, a caballo de las lógicas mercantiles, globales y privatizadoras del espacio urbano; el crecimiento de los contrastes y desigualdades socioeconómicas, etc.

Funcionalmente, es posible pensar ahora en la Ciudad Autónoma como un “gran centro” metropolitano, pero que convive con nuevas centralidades en conformación asociadas a la consolidación de estilos de vida estructurados lejos del área central. En el caso de la última oleada expansiva de la Región Metropolitana de Buenos Aires, esta tuvo por resultado “una ciudad más extensa y dispersa”, pero también “desigual y segregada” (Pirez, 2006, p. 20).

Durante buena parte del siglo XX, residir en el centro porteño, como en buena parte de los barrios de la ciudad (especialmente, los ubicados en el corredor norte o medio), escenificó la integración y movilidad



social, así como la participación educativa y cultural. Sin embargo, en particular desde la década del noventa de la pasada centuria, la asociación entre “centro histórico”, “movilidad”, “modernidad” y “prestigio social” parece haber dado lugar a nuevas afinidades: “suburbios cerrados”, “fluidez”, “estilo posmoderno”.

La suburbanización de Buenos Aires supone, por un lado, un continuo y sostenido éxodo de las clases medias y medias altas desde el centro tradicional (recuérdese la merma del número de residentes en el área entre 1990 y 2010) hacia las periferias urbanas. Ciertas localidades del segundo y tercer anillo del Gran Buenos Aires estarían aumentando su población por el afincamiento de sectores pudientes de la Ciudad Autónoma u otras localidades periféricas. Sin lugar a duda,

una de las transformaciones más profundas acaecida en la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) durante la última década del siglo XX, ha sido el cambio en los patrones de expansión metropolitana y su incidencia en las dimensiones socioeconómicas, políticas y culturales, operado a través de la iniciativa privada. (Vidal-Koppmann, 2014, p. 7)

Este movimiento ecológico está sostenido por la movilización de familias o personas que se mudan a casas o condominios ubicados en barrios tradicionales (por ejemplo, Tigre, San Fernando) o en expansión (Escobar), con el objetivo de ganar calidad de vida (viviendas más amplias, más espacio verde, menor contaminación sonora y visual, etc.). Pero también hacia barrios alejados de núcleo porteño —en especial los ubicados en el corredor norte, “moderno y rico”—. Si entre 2010 y 2022 la población de la CABA creció un 8 %, el número de habitantes de la comuna 12 —integrada por los barrios de Núñez, Saavedra, Villa Urquiza, Coghlan y Villa Pueyrredón— aumentó un 18 %.

Paralelamente al proceso de expulsión demográfica de sectores medios y altos también operó una sangría de residentes de baja renta. De esta manera, el centro histórico, gracias a las ventajas comparativas alcanzadas por sus ofertas o características respecto de otros barrios (continúa aglutinando gran parte de la oferta cultural, patrimonial y de educación superior; además de ofrecer una rápida y fácil conexión con barrios del norte, oeste y sur porteños), logró una parcial revitalización y concentración de actividades.

En particular, el uso del patrimonio cultural fue clave en este proceso (Baer, 2010; Carman, 2006, Sosa, 2010), dado que “el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico es un recurso de fácil manipulación para renovar la imagen de los centros urbanos, de los cascos históricos y de las zonas bien ubicadas con establecimientos industriales y portuarios en desuso” (Baer, 2010, p. 291). A través de esta “manipulación” o “puesta en valor”, gestada a caballo de la mercantilización del suelo, la fachada y estructura edilicia, así como la inversión pública destinada a revitalizar el patrimonio histórico, se generó un proceso de turistificación del área céntrica (Navarrete Escobedo, 2017).

## Conclusiones

La consolidación (e incluso ampliación) de las desigualdades sociourbanas en la Región Metropolitana contemporánea se expresa cabalmente en la evidencia de que los sectores urbanos que más crecieron del macrocentro porteño ocupan los polos extremos de la estructura social: Puerto Madero vs. el asentamiento Mugica.

Con estas inquietudes no se desea solo resaltar la contrastante y discontinua relación que estos barrios mantienen con el tejido urbano tradicional del área central. También se desea enfatizar que los barrios que forman dicha área experimentaron a lo largo de las últimas décadas dinámicas demográficas diferenciadas. Por ejemplo, mientras San Telmo y Recoleta exhiben un marcado retroceso en el número de residentes (1991-2010), los barrios más australes del macrocentro (Constitución y San Cristóbal) experimentaron, durante el mismo período, ligeros o tenues retrocesos. Una relación causal comienza a vislumbrarse: los barrios que perdieron mayor proporción de población son aquellos que exhibieron mejoras más pronunciadas en su nivel de vida.

Con todo, de evitar el *hiperempirismo* y considerar la *marcha general* del área estudiada, en la comparación con (y a contramarcha de) la evolución sociodemográfica de la ciudad tomada conjuntamente es indudable que el centro histórico perdió habitantes no solo de manera absoluta, sino también relativa. Este proceso es ilustrado a través del fuerte contraste que se evidencia actualmente entre los tramos diurnos y nocturnos de la vida cotidiana. En contraste con el movimiento turístico y gastronómico que se produce especialmente en algunas zonas específicas (San Telmo, Puerto Madero) y arterias emblemáticas (avenidas Corrientes, 9 de Julio, Santa Fe, de Mayo) al caer la noche, numerosas calles del centro tienden a dibujar una postal desoladora (silenciosa, oscura, lúgubre). Dicho paisaje se habría profundizado durante el SARS-COVID y el largo aislamiento sanitario poblacional ocasionado por la pandemia.

La pérdida de población del centro histórico de Buenos Aires que comenzamos a vislumbrar captó también el interés de las autoridades públicas del gobierno actual (2007 a la fecha). Durante poco más de su primera década gestión, se llevaron adelante distintos programas (por ejemplo, "Prioridad Peatón", encuadrados en el paradigma de la "humanización del espacio urbano"), focalizados en la ampliación y puesta en valor de los circuitos peatonales de avenidas y calles neurálgicas del área central (Corrientes, Florida, Lavalle, Reconquista, etc.). Con dicha medida se procuró profundizar la sustentabilidad, movilidad y accesibilidad de los transeúntes; y reducir a su vez la congestión y el movimiento vehicular en el área. Más recientemente (finales de 2021), y dado que la pandemia del COVID-19 puso en crisis la acentuada especialización financiera y comercial del microcentro de Buenos Aires, se sancionaron dos leyes para promover su reconversión. Por un lado, la Ley N.º 6.508 por la cual se impulsa

la transformación urbana del Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como un área urbana residencial, inteligente y sostenible, a través de la promoción al desarrollo de actividades económicas estratégicas con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial. (Artículo 1)

Por otro lado, se creó el programa "Mudate al Microcentro" (Ley N.º 6.509), el cual genera incentivos para la radicación de residentes a la zona céntrica. Estas normas apuntan a la reconversión residencial del microcentro con el objetivo de revertir el vaciamiento que se produjo debido a las medidas de aislamiento y la readecuación de las dinámicas laborales que aún perduran. Sin embargo, cabe señalar, el proceso de vaciamiento poblacional había comenzado mucho antes.

Por último, cabe señalar que los tres enfoques teóricos que se resaltaron en el presente artículo tienden a contornear una serie de consensos de naturaleza crítica, en torno a la producción material y simbólica de las grandes metrópolis contemporáneas. Dichos encuadres resaltan las correspondencias entre la dinámica del capitalismo global crecientemente concentrado; el crecimiento de las desigualdades y desarticulaciones

socioterritoriales; el reforzamiento de la mercantilización y privatización del mercado del suelo y los servicios; la consolidación de estilos de vida (y valores) tendientes a facilitar o reproducir los procesos anteriormente señalados. La demanda de vida verde, segura, apacible —de tintes comunitarios— se enlaza a la privatización del espacio, el deterioro de la cultura cívica y cierta aversión a los lugares públicos y convive, si bien contradictoriamente, con la (acotada, demarcada) revitalización de áreas centrales reapropiadas para el turismo y los servicios asociados a los flujos internacionales. La idea moderna del “centro de la ciudad” se reconfigura en las nuevas (post) metrópolis fragmentadas y policéntricas.

## Conflicto de interés

Los autores no tienen conflictos de interés que declarar.

## Declaración de autoría

**Julio Villarino:** Conceptualización, Análisis formal, Investigación, Metodología, Administración del proyecto, Recursos, Visualización, Redacción – revisión y edición.

**Emiliano Torterola:** Conceptualización, Investigación, Metodología, Supervisión, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición.

## Referencias

- Arantes, O. B. F. (2002). Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. En O. Arantes, C. Vainer y E. Maricato (Eds.), *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos* (pp. 11-79). Editora Vozes.
- Baer, L. (2010). Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 10(33), 283-325. <https://doi.org/10.22136/est002010140>
- Bericat Alastuey, E. (2003). Fragmentos de la realidad social posmoderna. *REIS: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 102, 9-46. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.102.9>
- Buenos Aires Data (2022). Universidades [Conjunto de datos]. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/universidades>
- Buenos Aires Data. (2023a). Comunas [Conjunto de datos]. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/comunas>
- Buenos Aires Data. (2023b). Barrios [Conjunto de datos] <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/barrios>
- Buenos Aires Data. (2023c). Alojamientos turísticos [Conjunto de datos]. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/alojamientos-turisticos>
- Buenos Aires Data. (2023d). Espacios culturales [Conjunto de datos]. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/espacios-culturales>
- Carrión, F. (2000). *Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos*. CEPAL-Naciones Unidas.
- Carman, M. (2006). *Las Trampas de la Cultura: Los intrusos y los nuevos usos del Barrio de Gardel*. Paidós.
- Carrión, F. (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. FLACSO Ecuador.

- Ciccolella, P. (2011). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI). <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/57543.pdf>
- Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2009a). Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires. *Centro-h*, (3), 91-101.
- Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2009b). Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. En H. Pogiesse y T. Cohen Egnér (Eds.), *Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática* (pp.35-50). CLACSO. <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/formacion-virtual/20100817111051/poggiese.pdf>
- Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. (s. f.). *Región Metropolitana de Bs As (RMBA)*. Observatorio Metropolitano. <https://observatorioamba.org/planes-y-proyectos/rmba>
- Damia, R. (2019). Asentamientos precarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Población de Buenos Aires*, 16(28), 20-48 <https://www.redalyc.org/journal/740/74062604006/html/>
- De la Calle Vaquero, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- De Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 81-104. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022010000300005>
- Decreto N.º 1226 de 2004. Prórroga por 240 días la vigencia de las medidas adoptadas mediante decreto N.º 2.111/GCABA/01, B.O. N.º 1352. 13 de julio de 2004. Boletín Oficial s/n. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/58695>
- Delgado, M. (2008). La artistización de las políticas urbanas. El lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad. *Scripta Nova*, 12(270). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-69.htm>
- Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2015). La gran transformación: políticas urbanas y gobernanza. *Revista Ciudades*, (106), 30-36.
- Díaz Parra, I. (2023): Vender una ciudad. *Gentrificación y turistificación en los centros históricos*. Editorial Universidad de Sevilla.
- Disposición 50 de 2006. Dirección General de Tránsito. *Delimitación de zonas para circular*. 20 de octubre de 2006. Boletín Oficial s. n. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/91621>
- Dirección General de Estadística y Censos. (s. f. a). Población total y variación intercensal absoluta y relativa por comuna. *Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2001-2010*. <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=27882>
- Dirección General de Estadística y Censos. (s. f. b). Población censada, superficie y densidad poblacional según barrio. *Ciudad de Buenos Aires. Años 1991-2001*. <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=79167>
- Fogelson, R. (2001). *Downtown: Its rise and fall, 1880-1950*. Yale University Press.
- Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2023). *Barrios de la ciudad*. Ministerio de Educación. <https://buenosaires.gob.ar/areas/educacion/dirinv/pdf/barrios.pdf>

- Hardoy, J. E. y Gutman, M. (1992). *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica*. Mapfre.
- Hartman, G. W. (1950). The Central Business District. A Study in Urban Geography. *Economic Geography*, 26(4), 237-244. <https://doi.org/10.2307/141260>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (s. f.). *IV Censo General de la Nación. Tomo I*. <https://biblioteca.indec.gob.ar/bases/minde/1c1947t1master.pdf>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2015). Cuestionario Ampliado. *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. <https://redatam.indec.gob.ar/argbin/RpWebEngine.exe/PortalAction?BASE=CPV2010A>
- Inside Airbnb Network (s. f.). Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina [Conjunto de datos]. <http://insideairbnb.com/get-the-data/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2023) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados Provisionales*. [https://censo.gob.ar/wpcontent/uploads/2023/05/cnphv2022\\_condiciones\\_habitacionales.xlsx](https://censo.gob.ar/wpcontent/uploads/2023/05/cnphv2022_condiciones_habitacionales.xlsx)
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-29. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612002008500002>
- Ley N.º 6.508 de 2021. Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. 9 de diciembre de 2021. Boletín oficial N.º 6295. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/583309>
- Ley N.º 6.509 de 2021. Incentivos a la Vivienda en el Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. 9 de diciembre de 2021. Boletín oficial N.º 6295. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/583310>
- Mermet, A. C. (2017). Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. En M. Gravari-Barbas y S. Guinand (Eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises* (pp. 52-74). Routledge.
- Murphy, R. E. (2007). *The Central Business District: A Study in Urban Geography*. Routledge.
- Mutal, S. (2001) Ciudades y centros históricos de América Latina y el Caribe: 50 años de trayectoria (1950-1999). En F. Carrión (Ed.), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 113-138). FLACSO Ecuador.
- Navarrete Escobedo, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, 32(89), 61-83 <https://doi.org/10.4067/s0718-83582017000100061>
- Pirez, P. (1994). Buenos Aires metropolitana. *Política y gestión de la ciudad*. Centro Editor de América Latina.
- Pirez, P. (2006). Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires. *Cadernos Metròpole*, (13), 11-46. <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402837794001.pdf>
- Roldán Villanueva, O. A. (2017). Gentrificación en centros históricos. Una discusión conceptual. *Devenir* 4(7), 69-82. <https://doi.org/10.21754/devenir.v4i7.136>
- Sarlo, B. (1994). *Escenas de la vida posmoderna. Intelectuales, arte y videocultura en la Argentina*. Siglo XXI.

Schiappacasse, P. y Müller, B. (2008). El deterioro urbano en grandes áreas urbanas europeas. Aproximaciones teóricas y metodológicas. *Urbano*, 11(18), 82-91.

Soja, E. W. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de Sueños.

Sosa, V. A. (2010). Planificación urbana y políticas de representación, el patrimonio como recurso de renovación urbana y espacio de confrontación en el casco histórico de Buenos Aires. *Scripta Nova*, 14(331).

Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Dunken. <http://www.imhicihu-conicet.gob.ar/countries-y-barrios-cerrados-mutaciones-socio-territoriales-de-la-region-metropolitana-de-buenos-aires/>

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Zukin, S. (1982) *Loft Living. Culture and Capital in Urban Change*. The Johns Hopkins University Press.