

**Financiamiento de los  
centros históricos de  
América Latina y El Caribe**

# Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe

Fernando Carrión M., editor



© De la presente edición:  
FLACSO, Sede Ecuador  
La Pradera E7-174 y Diego de Almagro  
Quito – Ecuador  
Telf.: (593-2-) 323 8888  
Fax: (593-2) 3237960  
[www.flacso.org.ec](http://www.flacso.org.ec)

Lincoln Institute of Land Policy  
113 Brattle Street  
Cambridge, MA 02138-3400  
Telf. 617/661-3016 or 800/LAND-USE (800/526-3873)  
Fax: 617/661-7235 or 800/LAND-944 (800/526-3944)  
Email: [help@lincolninst.edu](mailto:help@lincolninst.edu)  
<http://www.lincolninst.edu/>

ISBN: 978-9978-67-127-6  
Diseño de portada e interiores: Antonio Mena  
Imprenta: Rispergraf  
Quito, Ecuador, 2007  
1ª. edición: marzo, 2007

# Índice

Presentación .....	7
Introducción	
<b>El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario .....</b>	<b>9</b>
<i>Fernando Carrión</i>	
<b>EL FINANCIAMIENTO DE LA CENTRALIDAD URBANA EN AMÉRICA LATINA</b>	
<b>Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es .....</b>	<b>25</b>
<i>Fernando Carrión</i>	
<b>Agenda urbana y financiamiento de centros y centralidades en América Latina y el Caribe: una relación deficitaria .....</b>	<b>59</b>
<i>Ricardo Jordán y H. Maximiliano Carbonetti</i>	
<b>El financiamiento de la revitalización urbana en América Latina: una revisión de la teoría y la práctica post 1980 .....</b>	<b>77</b>
<i>Silvio Mendes Zancheti</i>	
<b>ESTUDIOS DE CASO SOBRE FINANCIAMIENTO DE LAS CENTRALIDADES URBANAS</b>	
<b>Análisis y evaluación de dos modelos para el financiamiento del centro histórico de la ciudad de México .....</b>	<b>113</b>
<i>Manuel Perló Cohen, Juliette Bonnafé</i>	

---

<b>Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá</b> . . . . .	151
<i>Samuel Jaramillo</i>	
<b>Financiamiento de centros históricos: el caso del Centro Histórico de Quito</b> . . . . .	203
<i>Pablo Samaniego Ponce</i>	
<b>Estrategias para el desarrollo de viejas y nuevas centralidades urbanas en Santiago de Chile</b> . . . . .	245
<i>Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez y Ximena Salas</i>	
<b>El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento, programas y proyectos de intervención patrimonial</b> . . . . .	287
<i>Raúl Fernández Wagner</i>	
<b>El financiamiento de la revitalización de los centros históricos de Olinda y Recife: 1979 – 2005</b> . . . . .	349
<i>Sílvio Mendes Zancheti</i>	
REFLEXIONES SOBRE CENTRALIDADES	
<b>Breves trazos sobre el financiamiento del centro histórico de Montevideo</b> . . . . .	381
<i>Salvador Schelotto</i>	
<b>Mecanismos financieros aplicados en la rehabilitación del centro histórico de La Habana</b> . . . . .	391
<i>Patricia Rodríguez</i>	
<b>El Programa de rehabilitación del centro histórico de Quito</b> . . . . .	403
<i>Edmundo Arregui</i>	
<b>El centro histórico de Cartagena de Indias</b> . . . . .	413
<i>Aracelli Morales</i>	

# El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento, programas y proyectos de intervención patrimonial

Raúl Fernández Wagner<sup>1</sup>

## Introducción

### *La ciudad latinoamericana*

La especie humana, se diferencia del resto de las especies por su formidable y persistente capacidad de modificar el ambiente natural y estructurar la vida en torno a representaciones simbólicas complejas. Con el paso de los siglos, la producción de un medio artificial posibilitante del proceso de reproducción social, alcanza su forma más acabada en la ciudad.

Por ello, si se acuerda que el devenir histórico de la experiencia urbana no es ni más ni menos que la territorialidad de un proceso de cambio social complejo, cabe comprender a la ciudad como el producto de una acumulación de los distintos momentos de las transformaciones territoriales, y ocurre que, aunque haya desaparecido el orden social de un determinado periodo o momento, los testimonios físicos suelen perdurar. De modo que, la ciudad tal como hoy la conocemos –como producto de la urbanización capitalista– constituye una particular configuración socio–espacial que condensa formas avanzadas de mercantilización del conjunto de bienes y servicios necesarios para la vida, donde el suelo urbano se transforma, en consecuencia, en una mercancía escasa, que no tiene reposición.

1 Arquitecto. Especialista en hábitat y candidato a doctor en Urbanismo. Dirige la especialización Desarrollo Local en Regiones Urbanas, en la Universidad Nacional de General Sarmiento (Buenos Aires) donde es profesor asociado.

La ciudad latinoamericana, en el periodo que va desde su origen colonial hasta el siglo XX, comprende justamente la transición del capitalismo mercantil al capitalismo industrial. La estructura social feudo-burguesa de la expansión europea hacia la periferia del planeta, originó las fundaciones y primeros enclaves territoriales en América, los cuales, poco a poco, fueron configurando una nueva economía regional que dio forma a la ciudad colonial.

Más tarde, las burguesías y patriciados locales mediante luchas revolucionarias y conquistas territoriales consolidaron la ciudad de la modernidad emulada de Europa, y lo que eran ciudades de mediana escala, en la mitad del siglo XX, la industrialización sustitutiva (fordismo periférico) desataría un proceso de urbanización masiva. Así, muchas de las ciudades se transforman en pocos años en áreas metropolitanas, cuya principal característica son los procesos de urbanización popular.

La estructura urbana de las ciudades latinoamericanas ha mutado en el tiempo, y sus centros urbanos, solo en algunos casos, siguen siendo –o coincidiendo geográficamente con– los centros históricos, o bien estos se han modificado profundamente, o bien se asiste a procesos de centralidades segmentadas, múltiples, complejas o difusas, en las nuevas configuraciones territoriales.

### *La problemática de los centros históricos*

Los centros históricos son piezas únicas. Condensan símbolos, denotan el poder político y económico del pasado, representan tanto a las elites, como a las luchas populares, por lo que su espacio público y edificios (con los recuerdos de sus personajes e instituciones) son parte importante de la historia de un pueblo y una nación.

Esa “ciudad antigua” en tanto memoria de una ciudad que era parte de una estructura social (económica y política) diferente, precapitalista, si bien pueden aún albergar funciones propias de la centralidad, son en esencia barrios residenciales. Son barrios que alguien habita, donde existe población que tiene cotidianeidad pero cuya existencia se encuentra fuertemente tensada por aquella singularidad y carácter simbólico (Carrión, 1994).

Las transformaciones de las ciudades latinoamericanas de los años 50 en adelante provocan una importante reconfiguración de los centros: en muchos casos con la pérdida de las funciones propias de la centralidad, en muchos otros con la decadencia de la calidad de las condiciones residenciales. Los centros históricos han sido parte del avance del proceso de mercantilización del suelo urbano, que los afecta según un conjunto complejo de acontecimientos que siempre dependen de lo que sucede en otras áreas urbanas, de la dinámica de la configuración metropolitana y de la situación de las áreas de comando, las condiciones de accesibilidad, los grandes emprendimientos públicos y privados, etc.

En términos sociales suelen ser afectados por pérdida de mixtura social, transformándose en los lugares posibles de acceso al mercado del alojamiento urbano para los sectores más pobres, o en el lugar de la pauperización de sus antiguos moradores, o por el contrario –cuando se encuentran bajo procesos de rehabilitación– ahí donde tienen lugar procesos de gentrificación como consecuencia de su valorización inmobiliaria.

Los centros históricos en América Latina son motivo de intervención pública en los últimos veinte años, algo después de que se iniciaran procesos similares en Europa (Rivière d'Arc, 2000). Curiosamente, ello ocurre en el momento en que se ejecuta en la región el mandato neoliberal, de la no intervención del Estado, lo cual conlleva una aparente paradoja. Pero, la intervención del Estado –más allá del obligado mandato institucional por el pasado y la memoria de la nación (o de la ciudad)– se dará por lo que significa la creciente degradación (socio–urbana) y el riesgo patrimonial de un área tan importante, lo cual generalmente está asociado a que éstas, siendo centrales, se han convertido en áreas inseguras y problemáticas que el mercado no puede resolver, sino más bien que ha contribuido a causarlo.

### *Centros históricos y desarrollo local*

Los gobiernos locales (el Estado) más allá de los motivos que mencionamos en el párrafo anterior, también abordan la problemática de su centro histórico por otro proceso fundamental de los últimos veinte años. Nos referimos al paradigmático proceso en el que se ven envueltas las ciuda-



des, en el contexto de la globalización, que determina su necesidad de competir, de posicionarse en el mercado global, de atraer inversiones, y hasta de presentarse como ciudades modelo. El *marketing* de ciudades, que la competencia desata, las llevara a organizar un mensaje, a presentarse como una marca registrada (Rovira N. y Sánchez García F., 1999)

Para América Latina el modelo será Barcelona, la cual influirá fuertemente por su forma de pensarse y proyectarse, sus intervenciones urbanas, y lo que hizo con su “ciudad vieja”. Su gestión y sus metodologías constituirán el patrón a seguir.

La tensión de tener un “proyecto de ciudad” es imperante en los 90. Aquí juega el tiempo. Pues tener un proyecto de ciudad es tener prefigurado el futuro, una meta, un modelo de ciudad ideal. El instrumento es el plan (estratégico). En su marco se analiza la ciudad actual (se hace un diagnóstico) y se parte de “la ciudad que es” considerando sus potencialidades y limitaciones (el clásico FODA de cualquier plan estratégico) para delinear la ciudad que será, y la temporalidad remite sin duda al pasado, lo cual necesariamente lleva a retomar “la ciudad que fue”.

Por lo general se monta un escenario. La tensión es la “ciudad espectáculo” todo el tiempo sorprende, todo el tiempo pasa algo. Su espacio público es la escena, es el sitio preferido de la acción y la estética, la belleza de lo antiguo, el estilo (el *charme* del *art nouveau*, del neoclásico, del colonial, etc.) también se vuelve importante. Por éstas y otras razones más generales, se llega a plantear el repensar cada ciudad (y dentro de ello la importancia de la revitalización de los centros históricos) como constitutivo de un buscado “desarrollo local”.

Cabe decir, en apretada síntesis, que, en un principio, el desarrollo local fue planteado a partir del par global–local como contracara de lo global (generalmente por las agencias multilaterales y el sector financiero) pero, rápidamente, su formulación y propuesta fue concibiéndose como desarrollo “endógeno”, con preocupaciones respecto al excedente en la esfera local y sus alcances más profundos en la sociedad local, e incluso hoy se debate también como desarrollo alternativo.

Esta evolución del debate sitúa la aproximación a la problemática de los centros históricos en una forma mucho más compleja. En primer lugar porque el proceso que hoy atraviesan las ciudades es muy complejo. Asistimos a una nueva fase de la revolución urbana, donde lo que damos

en llamar “globalización” no es ni más ni menos que la consolidación de una sociedad por completo urbana, un mundo repleto de megaciudades y regiones urbanas que penetran y modifican todas las culturas conocidas. Proceso que está distintivamente teñido de una creciente segregación y desigualdad urbana.

En nuestras ciudades dos procesos asociados contribuyen en ello. Por una parte, la privatización del espacio público (acrecentando la fragmentación espacial en las ciudades) y por otra parte, la existencia de una nueva fase en la mercantilización de los bienes y servicios urbanos (generando o profundizando los impedimentos a su acceso). Por eso hoy, desde las posiciones más democráticas, se lucha por el “derecho a la ciudad”, se lucha por desmercantilizar y derribar barreras, se lucha por la “reforma urbana” así como en tiempos de la existencia masiva del campesinado se luchó por la “reforma agraria”.

### *Las políticas de recuperación y puesta en valor*

En tal sentido las políticas de revitalización y puesta en valor de los centros históricos, van mucho más allá de la pintura de una fachada o el arreglo de una calle. Constituye el abordaje de un área compleja, que seguramente se encuentra en un proceso dinámico, y con condiciones socio-urbanas delicadas y también complejas.

Las transformaciones urbanas que antes mencionamos, configuran parte de un mundo de una dinámica social que abarcan desde cambios en el mercado de trabajo, impactos de nuevas tecnologías, cambios en las composiciones familiares, nuevas prácticas sociales, etc., las cuales tienen una fuerte incidencia en los procesos urbanos, que el comportamiento del mercado del suelo denota claramente.

Por ello las políticas de recuperación–revitalización–puesta en valor de un área urbana, significan conocer estos procesos y abordar el desempeño del mercado en ese sector urbano, y como política pública, tener en claro el rol y el poder (real) del Estado para intervenir.

En un tiempo donde lo dominante en la globalización son los grandes proyectos urbanos que generalmente se desarrollan en grandes áreas cuyo uso quedó obsoleto, y que generalmente involucran capitales “globales”,

con la intervención en los centros históricos ocurre lo opuesto: se trata de capital local, se compone de acciones muy pequeñas y fundamentalmente de acciones indirectas.

## El centro histórico de Buenos Aires

### *Configuración del centro histórico de Buenos Aires*

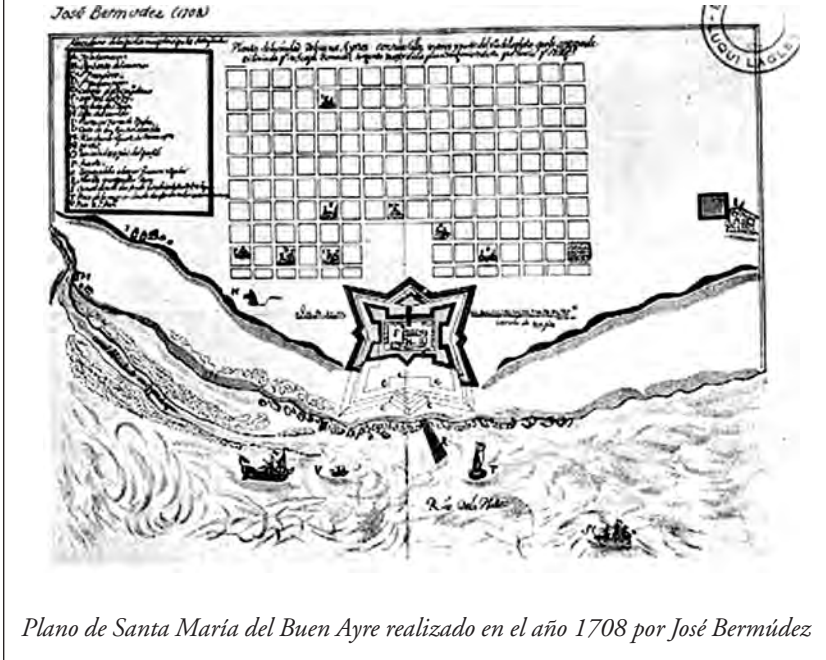
La ciudad de La Trinidad se funda junto al puerto de Santa María de los Buenos Ayres, por Juan de Garay (1580) en la barranca occidental que balconea sobre el Río de la Plata. Allí se instala el fuerte y la plaza principal organizándose en su entorno la primera traza urbana que consistió en 144 manzanas de 140 varas de lado y calles de once varas, organizadas en un damero rectangular. (Ver Mapa 1).

A partir del acto fundacional, los principales sucesos de la ciudad acontecieron en la misma geografía, la barranca alta que bordea el Río de la Plata próxima a la margen izquierda de la desembocadura del riachuelo. Esta matriz fundacional, constituyó el corazón, el casco urbano principal de la ciudad durante tres siglos. La centralidad del área persiste aun hoy. Sin duda reforzada por intervenciones posteriores que organizaron un vigoroso “eje institucional”, que contribuye a que se divida aquella traza original en dos sectores muy característicos del centro: la *city* porteña (centro financiero) que va de la plaza hacia el norte, y el denominado Casco Histórico, que va de la plaza hacia el sur.

A medida que la ciudad crece, en el sector urbano paralelo a la barranca que abarca desde el antiguo fuerte, luego Plaza de la Victoria y hoy Plaza de Mayo, hasta el fin de la barranca, en lo que hoy es Parque Lezama (cercano a la desembocadura del riachuelo) que abarca cuatro manzanas de profundidad y catorce manzanas de largo (hoy Área de Protección Histórica 1), acontecerán buena parte de los principales sucesos históricos de la etapa colonial, luego los de la etapa de las guerras de la independencia, y de la etapa de consolidación institucional y auge comercial de la incipiente nación.

Esta parte del casco original se debilita en su importancia institucional (y se transforma en lo residencial) en la segunda mitad del siglo XIX.

Mapa 1  
Trazado fundacional de Juan de Garay del  
Puerto de Santa María de los Buenos Ayres



Allí tienen lugar un conjunto de sucesos políticos, económicos y sociales que dan partida a la organización institucional del país, el control y comando del territorio nacional y, principalmente, el establecimiento de las bases del sistema agro-exportador, basado en la llegada de capitales ingleses, que tendría un fuerte auge entre 1880 y 1930: periodo que determinaría una transformación radical en la estructura social y urbana de la ciudad.

Buenos Aires de ser un puerto comercial pasaría así a constituirse en el vértice del dominio territorial de la Pampa Húmeda, basado en el sistema ferroviario que emplazaría las principales terminales rodeando la extensión que la traza original había alcanzado hasta ese entonces. Ello será parte de un amplio despliegue de edificios utilitarios e instituciona-

les, producto del establecimiento de las funciones de comando económico y político en el centro de la ciudad.

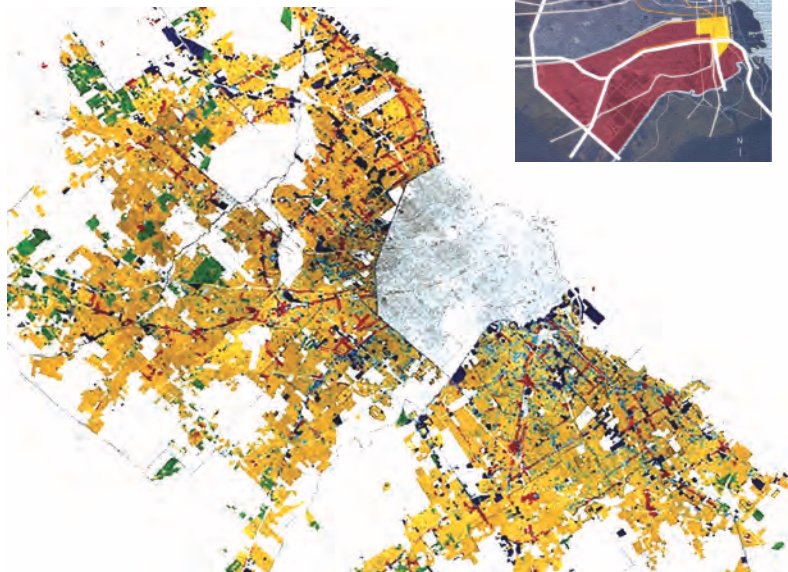
El casco original pasará a ser, en parte, objeto de las reformas urbanas de “modernización” que intervienen en el trazado. Primero la Av. de Mayo y la organización del eje Casa Rosada–Congreso, con la operación urbana de la Plaza de los dos Congresos y posteriormente, en los primeros años del siglo XX, las reformas de la 9 de Julio (demolición de una manzana completa de la traza original) y el ensanche de Corrientes y las Diagonales Norte y Sur (de clara influencia hausmanniana).

En la zona sur de la Plaza de Mayo (hoy el denominado Casco Histórico) debido a los brotes de fiebre amarilla –el primero comenzó en un conventillo de San Telmo en 1871– y cólera, las emergentes elites terratenientes se desplazarán al norte (hoy Barrio Norte y Recoleta) dejando las residencias de San Telmo y Montserrat. Muchas de las cuales, en pocos años, se transformarían en casas de inquilinato, dando albergue a una parte de los dos millones de inmigrantes llegados al país en la vuelta del siglo. Se constituiría de este modo todo el sector (ampliado al conjunto del área sur, con barrios como Barracas, La Boca y Constitución) en los barrios de los trabajadores portuarios, ferroviarios, de las curtiembres, de los depósitos e incipientes industrias, de todo tipo de servicios. La ciudad se quebraría a partir de aquí en el norte rico (producto de la renta agraria y los servicios calificados y el poder) habitando nuevas áreas residenciales, con parques y residencias, y el sur pobre (del inmigrante y el obrero) donde San Telmo se situaría como la puerta de entrada a ese sur.

Estos barrios quedarán por muchos años “estacionados” en una vida barrial que mixturará desde los hijos de aquellos obreros, devenidos en los años 50 y 60 en clase media (merced a la educación pública y el Estado del Bienestar) muchos de ellos comerciantes, empleados privados o públicos, hasta nuevas generaciones de obreros, cuentapropistas y changarines, o hasta un número importante todavía de inmigrantes procedentes, ahora, de las provincias del norte del país.

Recién será a partir de la vuelta a las instituciones democráticas en el país a principios de la década del 80 cuando el sector comienza a revitalizarse, cuando algunos sectores medios, intelectuales y artistas lo frecuentan (y hasta se radican) por su carácter y su pintoresquismo, lo cual se suma al florecimiento de los negocios de antigüedades en torno a la Plaza

Mapa 2  
Localización del Casco Histórico en la  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: Dirección General del Casco Histórico del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dorrego, y a que la juventud de clase media comenzará a usarlo como lugar de encuentro nocturno.

Será en esos años cuando comienzan las primeras acciones públicas para avanzar en su protección e intervención. (Ver más detalles en apartado 4).

### *Actualidad del centro histórico de Buenos Aires*

Lo que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires denomina “Casco Histórico de Buenos Aires” comprende los distritos de San Telmo y

Montserrat en el centro de la ciudad, los cuales condensan cuatro siglos de la historia. De los 200 km<sup>2</sup> que abarca el distrito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), el casco histórico, el eje cívico y su área de influencia ocupan 5 km<sup>2</sup>, es decir unas 500 hectáreas o sea 2,5 % de la superficie. La configuración radial, con vértice en el eje institucional que tiene Buenos Aires y el conjunto de la región metropolitana, sostiene la centralidad del casco fundacional en términos geográficos y funcionales.

La delimitación como sector de actuación específica por parte del Gobierno de la Ciudad, se define por el polígono que surge del Decreto No. 2.055 CGBA–2001 de creación de la Dirección General del Casco Histórico, cuyo perímetro comprende las calles Bartolomé Mitre, Av. Ingeniero Huergo, Brasil, Av. Paseo Colón, Av. Martín García, Av. Montes de Oca, Finochietto, Lima, Av. Independencia y Combate de los Pozos (ver MAPA 3). De este sector, sólo una parte cuenta con una normativa de protección especial (APH1, Ley 449/2000 Código de Planeamiento Urbano).

Este sector alberga a un 3,8% de la población total de la ciudad, la cual tal como muestra el siguiente cuadro, tiene una pirámide poblacional algo envejecida, frente el promedio del total de la CABA.

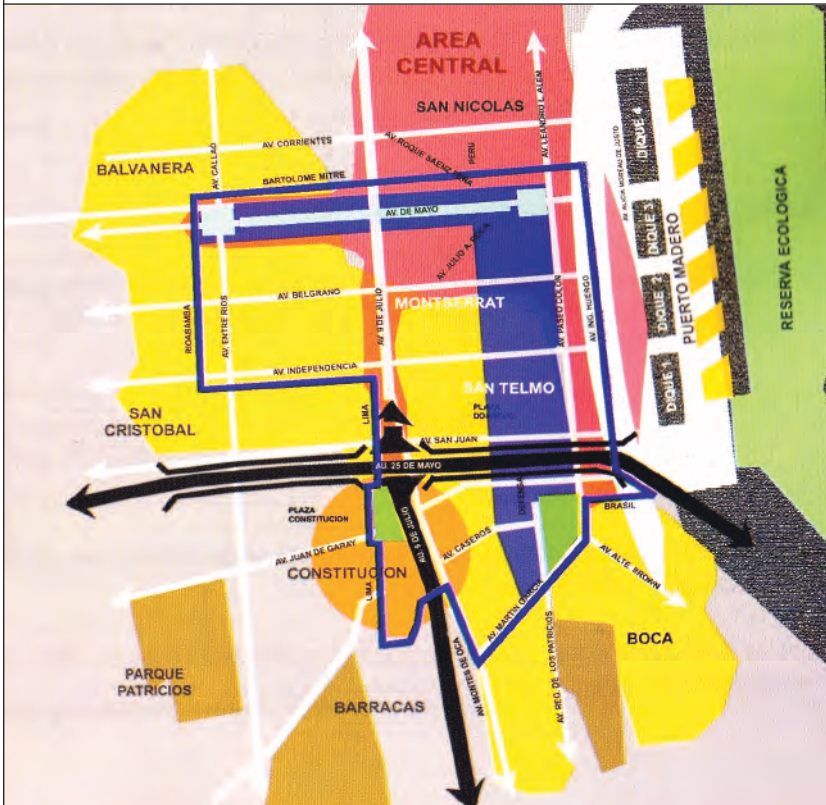
Población	Ciudad Autónoma de Buenos Aires		Casco histórico	
	Subtotal	Porcentaje	Subtotal	Porcentaje
Población Total	2.965.403	100,0 %	112.628	100,0 %
De 0 a 19 años	779.053	26,3 %	24.389	21,6%
De 20 a 64 años	1.702.756	57,4 %	67.924	60,3%
De 65 y mas años	483.594	16,3 %	20.315	18,0%
Cantidad de Viviendas	978.330	100,0 %	37.326	3,81 %
Densidad de población	14.842 hab./km <sup>2</sup>		22.526 hab./km <sup>2</sup>	

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC, 1991

La densidad poblacional, calculada para el censo de 1991 (por el Centro de Estudios Económicos Metropolitanos (CEDEM) del GCBA) según muestra el MAPA 4, presenta valores superiores a la media de la ciudad.



Mapa 3  
Delimitación del área de protección histórica en su entorno



- Área de protección histórica
- Área de intervención de la DGCH
- Eje cívico institucional
- Área central
- Residencial/Mixto
- Centro de transferencia
- Equipamientos urbanos (Hospitales, etc)
- Autopistas
- Puerto Madero
- Espacios verdes
- Avenidas

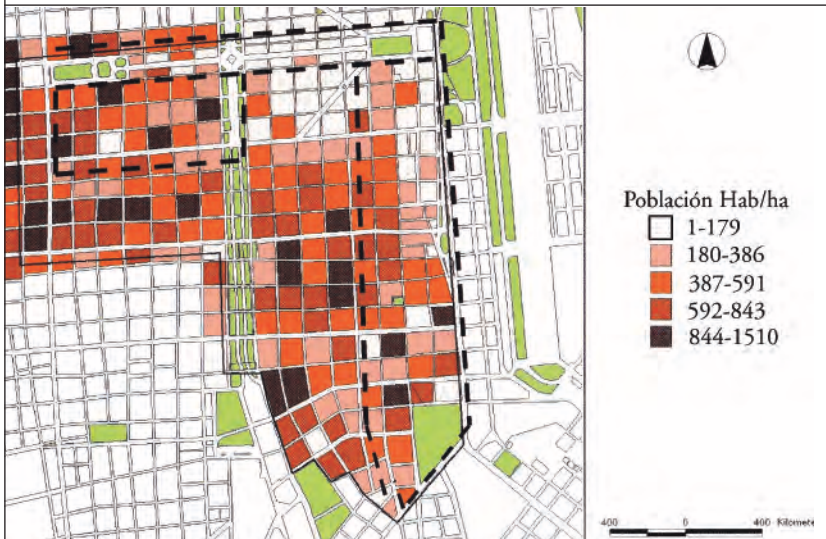
Fuente: Dirección General del Casco Histórico del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Se puede observar que los valores crecen de norte a sur y de este a oeste del área, con registros muy bajos en las proximidades de la Av. de Mayo y de las Diagonales donde predominan las actividades administrativas (la media aquí es de 157 habitantes por hectárea). En las cercanías del circuito de las calles Balcarce–Chile también aparecen densidades poblacionales bajas, probablemente por la presencia, en su mayoría, de viviendas unifamiliares y de una actividad comercial muy intensa. Con eje en la Calle Defensa, la mancha crece hacia el sudoeste. Promediando los altibajos, la media para el casco histórico es de 345 habitantes por hectárea. Cifra muy similar al tradicional barrio de Balvanera (343 hab./ha) y cercana al barrio de Recoleta (367 hab./ha). Téngase en cuenta que el barrio de Belgrano (tradicionalmente residencial) promedia los 206 habitantes por hectárea.

Mapa 4

Densidad poblacional por manzana en el área del casco histórico de Buenos Aires



Fuente: CEDEM (2003) sobre datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991

Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la población total disminuyó 6,4% en el periodo intercensal (pasó de 2.965.403 a 2.776.138 habitantes)<sup>2</sup>. Observando en detalle cada uno de los veintidós distritos escolares en que se divide la CABA, se observa que el proceso de disminución de población se refleja con más profundidad en el área central. En el Distrito Escolar III, que comprende parte de los barrios de San Telmo, Montserrat y Constitución (área un poco desplazada del casco histórico), se registra una disminución en términos absolutos, que pasa de 141.301 a 122.473 habitantes, lo cual significa 13,32% en el periodo intercensal. Se estima que en parte se debe al crecimiento del sector servicios, que transforma residencia en locales comerciales (como ocurre con las áreas aledañas al Centro–Barrio Norte–Recoleta–Palermo).

Otra información censal que permite caracterizar a los habitantes del área es la referida a algunos indicadores socio–urbanos. Si se observa el tipo de vivienda que habitan los hogares censados en 2001, se comprueba que en el Distrito Escolar III, de los 119.795 habitantes, 90.912 habitan en departamentos, unos 10.115 habitan en casas y 18.289 (15,3%) habitan en hoteles pensión e inquilinatos. Pero si se mira comparativamente este distrito con los restantes de la ciudad, aquí se concentran 27,8% de los hogares que habitan en piezas de hoteles pensión del total de la ciudad y, respectivamente 15,4% de los hogares que habitan en inquilinatos en la ciudad. Téngase en cuenta que el Distrito Escolar III es una pequeña superficie de la zona Centro–Sur de la ciudad, por lo que la concentración de hoteles pensión es importante.

Un estudio efectuado por la Dirección General del Casco Histórico en 2002, sobre la situación hotelera en el área de intervención, establece que de los 214 establecimientos<sup>3</sup> que hay en el área, dieciséis son los denominados hoteles con convenio (que el GCBA contrata para alojar familias sin techo) y veinte son hoteles clandestinos, los cuales sumados alcanzan el 17% de los establecimientos.

---

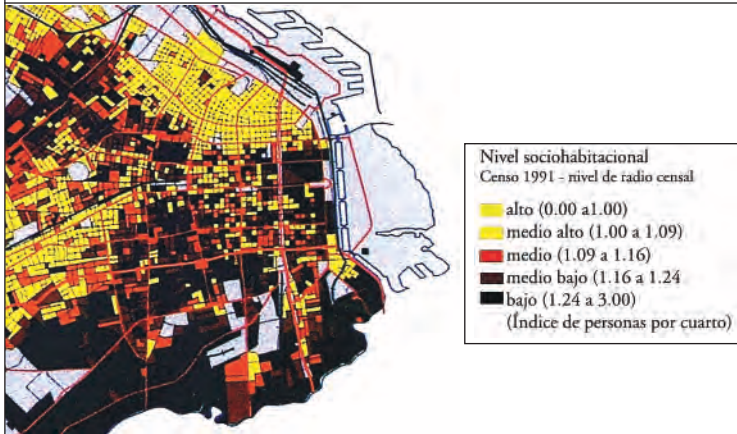
2 El Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001 arrojó una disminución de la población de Buenos Aires que permanecía estable en los censos de 1947, 1960, 1970, 1980 y 1991. Cabe aclarar que el censo fue realizado en un contexto de una importante crisis institucional del país (un mes y medio antes de la crisis de diciembre de 2001).

3 Comprende albergues, hoteles, residencias universitarias, hospedajes, *apart hotels*, “hoteles con convenio” y hoteles no registrados.

Un dato adicional relevante para el caso de los hoteles con “convenio de promoción social” es la referencia respecto a las condiciones de alojamiento de las familias. La Defensoría del Pueblo ha realizado una denuncia sobre el problema de la sobrepoblación de los hoteles. En un informe de la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones (de hoteles) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se afirma que en relevamiento de nueve hoteles con convenio (cinco de ellos situados en el área del casco histórico y el resto en el entorno inmediato) de una capacidad total permitida de alojamiento para 422 personas, los que realmente habitan los cuartos son 1.030 personas, es decir 2,2 veces más de lo permitido.

### Mapa 5

#### Buenos Aires: Población con Necesidades Básicas Insatisfechas en el área central (1991)



Fuente: Plan Urbano Ambiental del GCBA 2001, basado en Censo Nacional de Población y Vivienda 1991, INDEC

Otra información pertinente para esta caracterización del área, a partir de los datos censales, es la que se puede realizar si se consideran los hogares que se presentan Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)<sup>4</sup>. (Obsérvese que de cinco indicadores, tres son relacionados a la vivienda). En el Distrito Escolar III, 18,7% de los hogares (22.333 habitantes) padecen NBI, mientras el promedio para la ciudad de Buenos Aires es de 7,1%. Los cinco distritos escolares de la Zona Sur son los que presentan índices similares (18,9% el DEIV, 18, 6% el DEV, 20,4% el XIX y 13,4% el XXI) el resto de los distritos se encuentran, la mayoría, por debajo de la mitad del promedio. El MAPA 5 detalla por radio censal la población con NBI en el área central para el año 1991. Situación que no cambió significativamente en 2001.

## **Funcionamiento económico del centro histórico**

En este apartado abordaremos dos aspectos fundamentales del casco histórico: su funcionamiento comercial (que comprende producción, comercio y servicios) y algunas cifras del desempeño del mercado inmobiliario de 2003, 2004 y actuales.

### *Actividades comerciales*

Analizamos a continuación un estudio reciente (DGCH, 2003) efectuado por tres reparticiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: la Secretaría de Desarrollo Económico (con su Centro de Estudios,

---

4 Los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) son aquéllos que presentan al menos uno de los siguientes indicadores de privación:

- 1 Hacinamiento: hogares que tuvieran más de tres personas por cuarto.
- 2 Vivienda: hogares en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho).
- 3 Condiciones sanitarias: hogares que no tuvieran ningún tipo de retrete.
- 4 Asistencia escolar: hogares que tuvieran algún niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asistiera a la escuela.
- 5 Capacidad de subsistencia: hogares que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe de familia no haya completado tercer grado de escolaridad primaria.

Mapa 6

Áreas del Casco Histórico con actividades económicas significativas



Fuente: Estudio Desarrollo Económico y Gestión del Patrimonio.  
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2003.

CEDEM), la Secretaría de Cultura con su Programa de Gestión del Patrimonio como Recurso Económico (GEPRE) y la Dirección General del Casco Histórico.

Este estudio para poder delimitar su análisis divide el sector patrimonial en sus tres sectores característicos: el eje institucional de Av. de Mayo, el sector de Montserrat y el casco histórico propiamente dicho. Los tres constituyen áreas comerciales claramente diferentes (Ver MAPA 6):

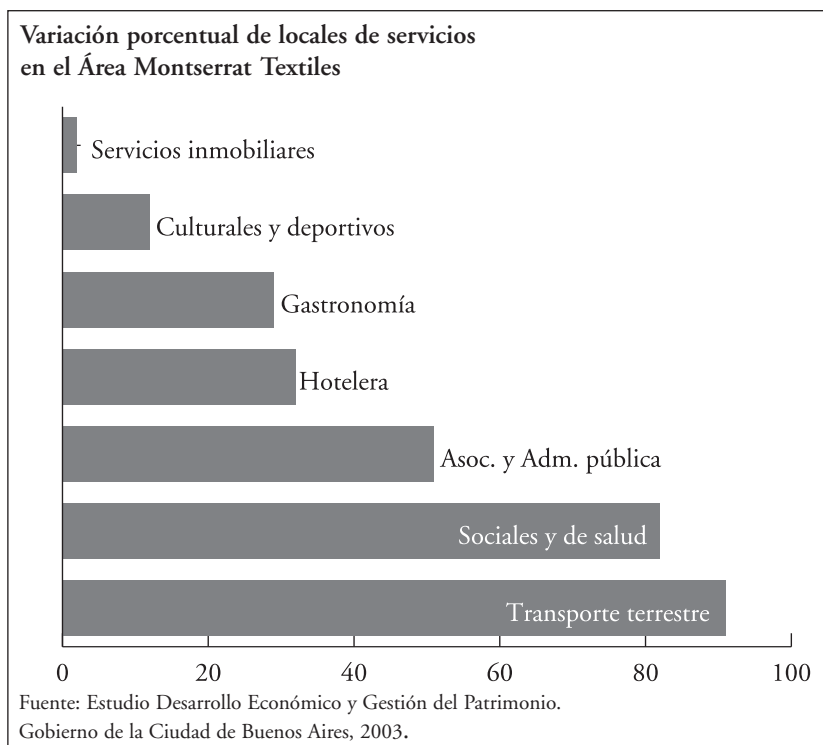
- **Área Montserrat Textiles:** delimitada por las calles Combate de los Pozos, Venezuela, Lima e Hipólito Irigoyen.
- **Área Av. de Mayo:** delimitada por las calles Bolívar, Rivadavia, Entre Ríos e Hipólito Irigoyen.
- **Área Casco Histórico:** comprendida entre las calles Perú, Hipólito Irigoyen, Av. Paseo Colón, Av. Martín García, Bolívar e Ituzaingo.

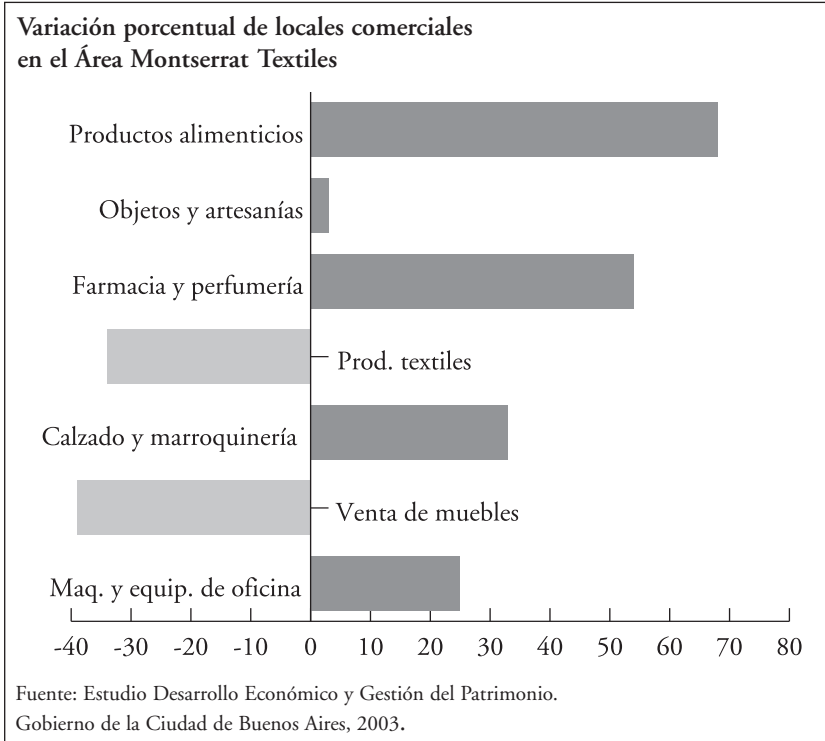
Debe aclararse que este estudio se efectúa inmediatamente después de la crisis de fines de 2001 y el traumático 2002, en el año 2003 donde empezaba a estabilizarse y recuperarse la economía, para concluir ese año con un alto índice de crecimiento, luego de la profunda recesión vivida de 1998 a 2002, y luego de diez años de la “convertibilidad”: programa económico que prácticamente acabaría con la industria nacional, a partir de la eliminación de aranceles de importación y sobrevaloración del peso.

Para analizar la evolución de la actividad económica de las tres áreas estudiadas, se comparan los resultados del relevamiento efectuado en 2003 por el equipo de trabajo, con los datos del Censo Económico de 1994 (del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INDEC).

## Área Montserrat Textiles

El relevamiento que el estudio efectúa, consigna que esta zona posee numerosos inmuebles, muchos de ellos de grandes dimensiones. En la mayoría se desarrolla la actividad de venta mayorista de telas que tiene una larga tradición (aunque en ese tiempo esta actividad había decaído notablemente debido al cierre de numerosas empresas textiles). Esta área también alberga muchos edificios de instituciones, que son utilizados por diversas organizaciones tales como asociaciones culturales. En la actualidad esta área se encuentra notablemente deteriorada, debido a la crisis de la última década, que se manifiesta en el deterioro del perfil comercial, industrial y de servicios del área.





Los cambios más significativos en durante los últimos diez años se presentaron en la caída de las industrias manufactureras y el aumento en los servicios.

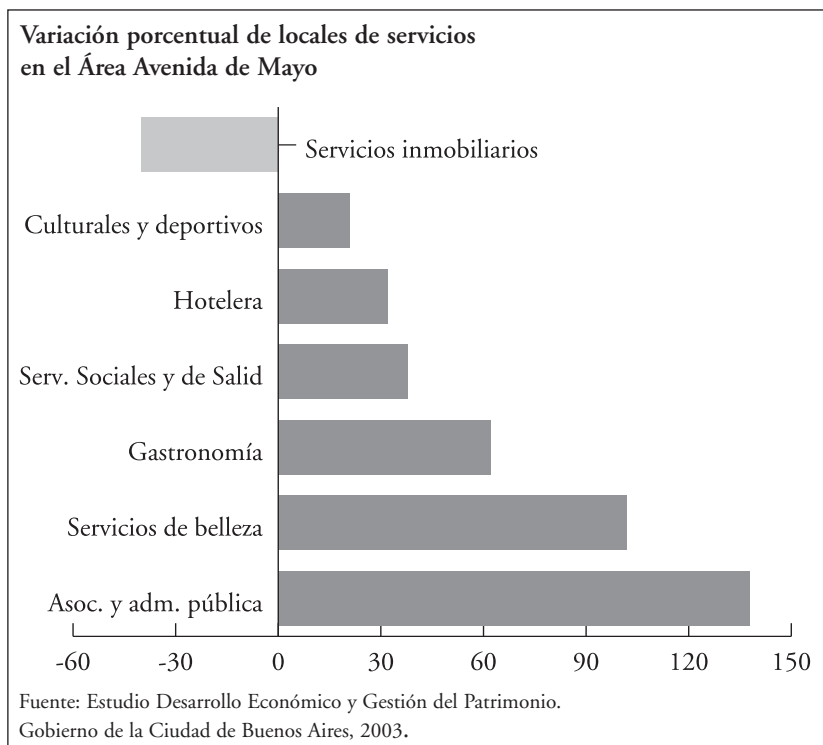


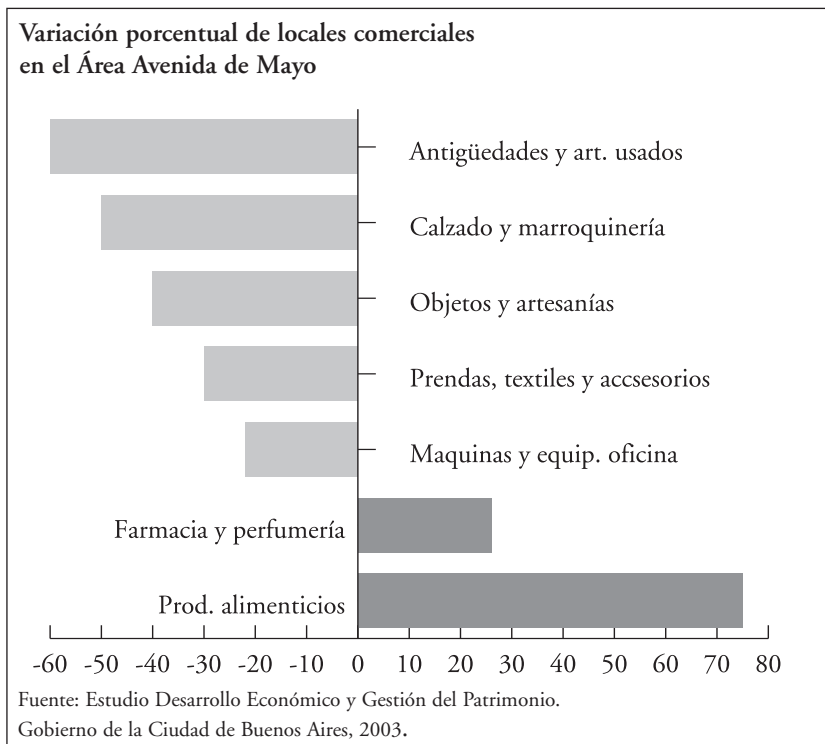
## Área Avenida de Mayo

Esta área concentra actividades administrativas que son llevadas a cabo tanto por entidades públicas como por entidades privadas. Esto genera un importante flujo de personas que diariamente transitan el área. Numerosos comercios brindan servicios a las actividades administrativas y al personal que trabaja en ellas.

En esta área, que presenta un muy buen nivel de conservación de los edificios históricos, también se concentra una gran gama de actividades gastronómicas, especialmente con la presencia de cafés notables, y se desarrolla la actividad hotelera.

El número de comercios de este sector se mantiene estable durante los últimos diez años. La actividad económica del sector registró un crecimiento de 31.6% y se dio de forma homogénea para todo el sector.





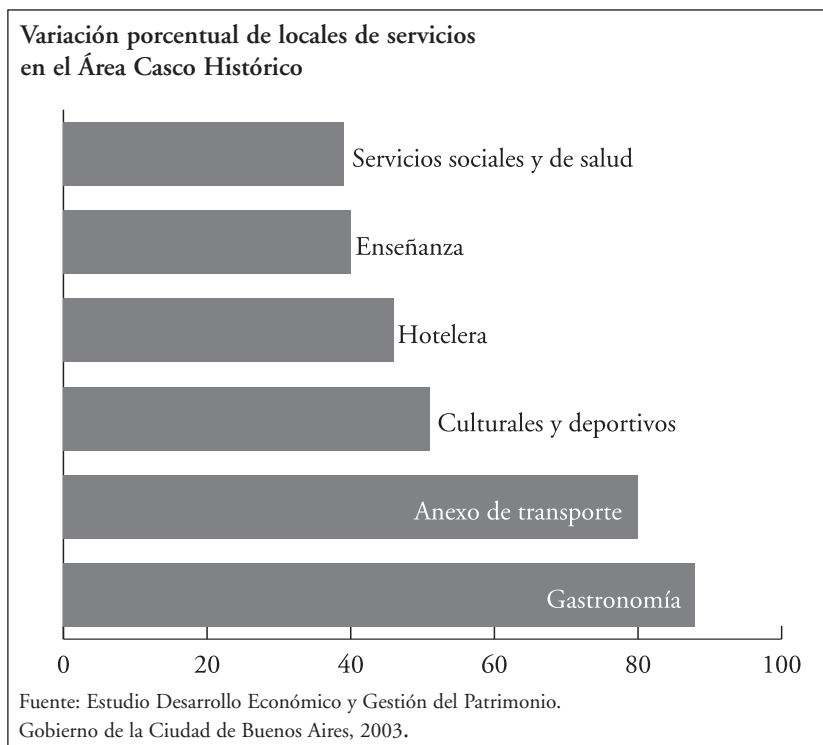
También se registró un cambio de rubro de los locales comerciales de 40% sobre el total. Se produce un aumento de los locales de productos alimenticios (64.9%) y, al mismo tiempo, decae fuertemente la venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar (-31.3%), así como también la venta de prendas textiles y accesorios de vestir, de calzado y marroquinería. Se registra un fuerte aumento de los servicios en el área, aunque estos no están orientados al aspecto residencial, ya que la zona registra una baja densidad de residentes, sino que se ven orientados a la creciente cantidad de población transitoria que frecuenta la zona diariamente por actividades laborales, turísticas o recreativas.

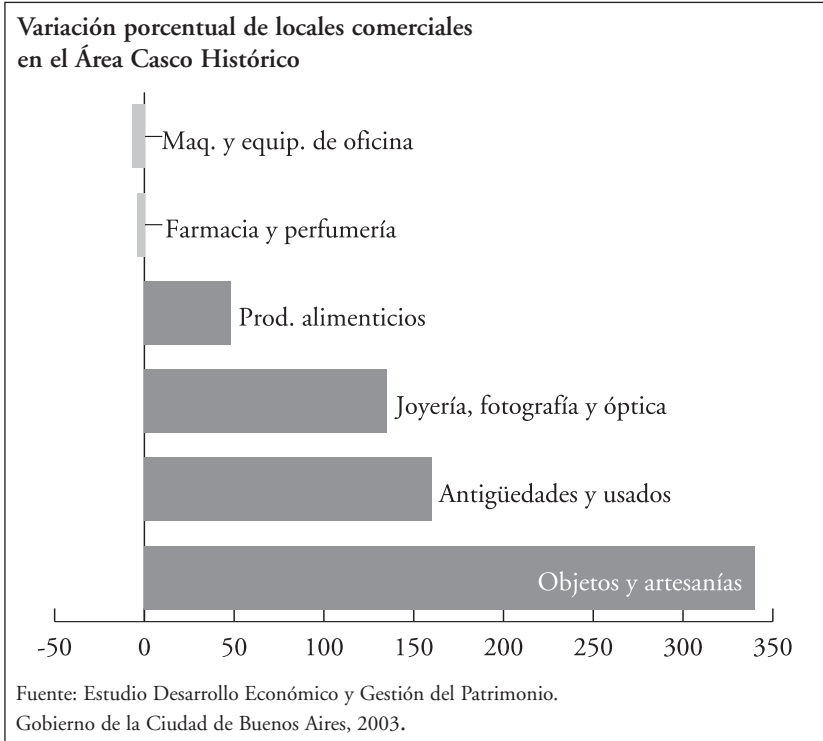
El crecimiento del sector turístico se ve reflejado mayoritariamente en el crecimiento del rubro gastronómico, ya que la actividad hotelera no se ha desarrollado tan fuertemente como la gastronómica se supone que la

actividad que atrae a los turistas al área es la recreativa (el turista no se queda a pernoctar). La evolución de la actividad comercial es del orden de 31.3%, aunque la variación comercial del sector es prácticamente negativa.

### Área Casco Histórico

En esta zona se desarrollan actividades características del área central, a diferencia de las otras áreas en donde la actividad está ligada mayoritariamente a lo turístico. Esta área muestra una actividad permanente durante todos los días, especialmente los fines de semana, cuando funciona la conocida Feria de Antigüedades, Artesanías y Obras de Arte de San Telmo. También en esta área se concentran numerosos locales de venta de





antigüedades. Ésta es el área fundacional y la que registra la mayor consolidación del perfil turístico. La mayor cantidad de locales se dedican a las actividades relacionadas al comercio turístico, especialmente la venta de antigüedades y los servicios gastronómicos, lo que produce un mayor uso horario de la zona y le otorga vitalidad.

En estos últimos años se puede constatar que 59.8% de los locales permanecen en la misma actividad, mientras que 21.8% cambió de rubro y 13.8% cerró sus puertas. El restante 4.5% dejó de funcionar como local y fue remplazado por viviendas. El crecimiento y la agrupación de los locales comerciales se produce por una agrupación en torno a ejes: las calles Defensa, Bolívar y Perú, mientras que la mayoría de los locales vacíos se sitúan sobre la calle Bolívar entre las avenidas Belgrano e Independencia.

En cuanto a la evolución de la distribución de los locales de servicios se produce una densificación general importante desplazándose, principalmente, hacia el sector sur, pasando la Av. Garay y, hacia el borde oeste, hasta la calle Perú. Dentro del sector de los servicios los rubros que más crecieron son los de la gastronomía y la hotelera. Las actividades que decrecieron son de escasa importancia y sólo registraron una pequeña disminución en sus actividades, ligadas a los servicios informáticos y el alquiler de enseres personales y equipos. La distribución geográfica de los nuevos locales gastronómicos se produce sobre los ejes de las calles Chile, entre Bolívar y Paseo Colón, y en el entorno de la Plaza Dorrego.

En el sector comercial, el incremento en cuanto a la cantidad de locales es de 39.3%, los locales de venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar crecieron 361.5% y los locales de venta de antigüedades y artículos usados 172.8%. El aspecto turístico del sector se basa en las actividades comerciales relacionadas a las antigüedades y otras, sumadas a la vitalidad otorgada a la zona por las actividades culturales a cielo abierto.

### Síntesis de las tres áreas

Durante estos últimos años se percibe un crecimiento desigual de las tres ramas de la actividad (comercios, servicios e industrias), siendo el sector industrial el que registró la menor variación de los tres. En estos tres sectores comerciales se ve claramente que el carácter patrimonial de los mismos no es incompatible con la actividad comercial ni con la actividad turística, siendo el mismo compatible con el desarrollo económico de la zona. Por el contrario, las ventajas comparativas de toda el área se deben, en parte, a una política de estímulo para la radicación de las actividades vinculadas al desarrollo cultural y de la existencia de organismos que se encargan de coordinar todas las acciones públicas sobre el área.

La actividad turística es la que más se destaca, sobre todo en la zona de San Telmo que actualmente se ha convertido en un gran polo de atracción turística como consecuencia de este fenómeno se evidencia un marcado desarrollo en los rubros comerciales, culturales y gastronómicos.

En la zona de Av. de Mayo se ve claramente que ésta se perfila como un polo institucional pero, para que esto ocurra, todavía hacen falta

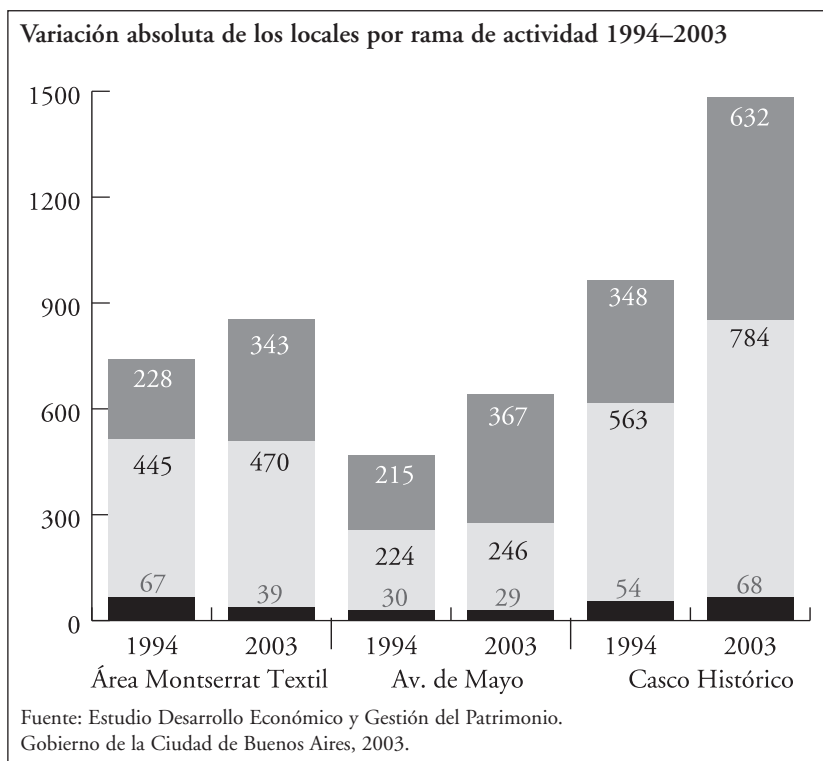
acciones concretas, como por ejemplo atraer a la actividad residencial, que le conferiría mayor actividad a la zona; también representa un gran potencial de desarrollo la gran afluencia de personas por razones de negocios o turismo, pero esto necesita ser complementado con actividades en horarios no laborables o feriados.

La zona de Montserrat Textil presenta una gran potencialidad ligada a la moda y al diseño para que sea de gran atractivo turístico por su carácter céntrico y estratégico. Las acciones que harían posible esto irían desde programas de reconversión de actividades, la fomentación de la instalación de MiPyMEs vinculadas a este rubro, hasta la promoción de actividades culturales en el área. La zona presenta varios puntos fuertes que favorecen el desarrollo económico del área, como ser el eje de las actividades vinculadas a lo textil, la calidad constructiva de los inmuebles vacantes, recorridos de interés turísticos y recreativos compuestos por la rama de comercios gastronómicos, museos y servicios, y la reciente localización de actividades artísticas de primer nivel. El desarrollo de actividades en la zona se ve impulsado por la disponibilidad de grandes inmuebles vacantes y locales a un precio de mercado relativamente competitivo y la concentración de las actividades en ejes comerciales. Las debilidades que manifiesta este sector son el riesgo que corren los locales vacantes y con valor patrimonial de ser demolidos al no encontrar un mercado que los requiere y la normativa de restricción a la instalación de ciertos rubros. Esta área requeriría de una política de fomento a la actividad residencial para así incrementar la vitalidad de la misma.

El perfil del turista ha sufrido un gran cambio en estos últimos dos años, modificándose hacia un perfil que tiene una mayor estadía, una más clara disposición al gasto, y una demanda de plazas de mayor categoría. También los flujos turísticos son más estables debido a la diversificación del origen de los turistas, lo que produce el incremento de la actividad y el comercio durante todo el año. Este fenómeno se evidencia principalmente en Av. de Mayo ya que es un área referente del turismo.

El desarrollo sustentable de la actividad turística puede llevar a la revalorización del patrimonio histórico cultural. Evidentemente, ello demandaría la formulación de productos turísticos que incluyan al patrimonio cultural como una dimensión más de su desarrollo y no como un mero elemento del mismo.

Los lugares que hoy se han convertido en destinos turísticos requieren de revalorización, refuncionalización y creación de nuevos patrimonios que refuercen su identidad y permitan el crecimiento comercial. La zona en donde mejor se ha desarrollado esto es en el casco histórico, en donde se verifica la consolidación del perfil turístico y patrimonial y el incremento de la actividad comercial. El crecimiento del sector residencial ha acompañado este fenómeno. En el de Av. de Mayo la situación es completamente diferente: en el horario laboral se evidencia una gran actividad que no se mantiene fuera del mismo. Esto produce una subutilización de espacios y locales comerciales. Pero aun así es el área con más densidad poblacional de las tres, además se ha dado el fenómeno de que, en los últimos años, ha comenzado a incrementarse la oferta cultural de la zona.



*Valores del mercado inmobiliario*

Según el estudio económico de los tres sectores (DGCH, 2003), los valores de mercado de las propiedades en el año 2003 (influidas todavía por la crisis de la devaluación del peso) en la venta de departamentos usados en San Telmo registraban valores que oscilaban de los US\$ 300 a US\$ 450m<sup>2</sup>. Cifras similares en toda la zona sur y relativamente bajas si se las compara con Recoleta o Barrio Norte donde los valores alcanzaban entre los US\$ 700 a US\$ 850 el m<sup>2</sup>. La media de la ciudad, en ese tiempo, se estimaba entre US\$ 400 y US\$ 500 por m<sup>2</sup>.

Otro informe del CEDEM (2005) indica que en 2004, los valores aumentaron a una media de venta que alcanzó los US\$ 810. Este nivel indica un fuerte crecimiento interanual, superior a 30%. Los mayores aumentos respecto del año 2003 se observaron en el norte de la ciudad (41,6% en promedio), que es la zona con propiedades de mayor valor relativo (US\$ 1.110). Le siguieron en magnitud de importancia los incrementos de la zona oeste (26%), cuyo valor por metro cuadrado se ubicó en US\$ 740. Por debajo del promedio se situó el incremento en la zona sur (17,2%) cuyo valor por metro cuadrado en venta de vivienda nueva fue de US\$ 578.

Respecto al alquiler de vivienda el informe consigna que el aumento de los precios de alquileres es, principalmente, consecuencia de la escasez de créditos para la adquisición de inmuebles en los sectores de medianos ingresos. Este cuadro se ve agravado por la posibilidad de los propietarios de alquilar temporariamente el inmueble a un mayor valor, especialmente a turistas, que son los principales demandantes y al mismo tiempo significan un menor riesgo de incumplimiento para los dueños. En comparación con los datos de la década anterior, actualmente la rentabilidad de un alquiler de departamento (medido como porcentaje de la inversión) es baja, alrededor de 7%, por lo que se estima que habrá aumentos hasta alcanzar el orden del 8 al 10%. El quiebre en cuanto a los precios de los alquileres se produce en febrero de 2002 ya que los precios permanecieron relativamente estables desde 1998. A partir de ese momento se produce un fuerte incremento.

Respecto a alquileres de oficinas, en el año 2004 se registró un aumento promedio de 10,8% con sumas generalizadas para las diferentes ofici-



nas. El dinamismo de la actividad de alquiler de oficinas produce una fuerte caída de la tasa de vacancia y el aumento de los precios de los alquileres, como consecuencia de la conversión de Buenos Aires en centro turístico regional, favorecido por el tipo de cambio y también debido a la recuperación económica. En mediano plazo la incorporación de nuevas unidades en alquiler reduciría la presión al alza de los precios, aunque la escasez de terrenos aptos para la construcción es un problema para los desarrolladores, ya que se da sobre todo en las áreas más rentables.

Finalmente, cabe agregar que en estos dos años el mercado inmobiliario en Buenos Aires ha incrementado los valores en forma importante. Un departamento usado en San Telmo y en el centro (Congreso–Tribunales) se oferta a fines de 2005 entre US\$ 600 y US\$ 750 el m<sup>2</sup>, según la distribución, luminosidad y demás conveniencias. Comparativamente, más al sur, en Barracas y La Boca los valores oscilan entre US\$ 450 y US\$ 600 el m<sup>2</sup>. En cambio, en Palermo y Belgrano (zona norte) se están ofertando entre US\$ 950 y US\$ 1.300 por m<sup>2</sup>. Comparativamente, en cuanto a vivienda nueva, en las torres de lujo que se construyen en la Av. Libertador o Puerto Madero (contiguo a San Telmo) los valores oscilan entre US\$ 2.000 y US\$ 3.000 el m<sup>2</sup>.

## **Políticas acerca del casco histórico**

### *Antecedentes y marco de las políticas sobre el casco histórico*

Aunque existían algunos antecedentes de acciones de protección del patrimonio edilicio de la ciudad de Buenos Aires, recién en 1977 se crea en el Código de Planeamiento Urbano (de la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires), el Distrito U24. El mismo, que comprendía los antiguos barrios de Catedral Sur, San Telmo y Av. de Mayo, caracterizaba el área como “ámbito de preservación y salvaguardia de valores arquitectónicos históricos y culturales”. Posteriormente, en 1979 se constituye con carácter permanente una Comisión Técnica para la preservación de las zonas históricas de la ciudad.

Ya bajo gobierno democrático, en el año 1992 se sanciona la Ordenanza 45.517 del Consejo Deliberante de la Ciudad la cual define

un área específica de protección por primera vez que establece las bases para la protección de un sector del casco histórico. La ciudad a fines de los 90 convoca a una Convención Constituyente que organiza la autonomía porteña y permite por primera vez a sus ciudadanos elegir las autoridades del gobierno local. Esto genera una consolidación institucional importante avanzando la ciudad con estrategias de desconcentración administrativa, con la creación de los Centros de Gestión y Participación barriales (CGP) que divide la ciudad en dieciséis distritos. Lo cual, a su vez, es la base para la futura división en comunas.

La Ordenanza 45.517 es convalidada en la nueva fase institucional: el ahora Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona el Nuevo Código de Planeamiento en el año 2000, mediante la Ley 449/2000, que confirma el área de protección histórica (la denominada APH-1) donde se establecen los instrumentos de protección del patrimonio, se regula su uso y se orientan las intervenciones.

En el año 2001, mediante el Decreto 2.055 CGBA-2001 se crea la Dirección General del Casco Histórico.

La normativa urbanística de la Ley 449/200, otorga una protección general al área. Teniendo como instrumento un Plano de Zonificación donde se establecen áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto.

Esta ley, que tiene como órgano de aplicación a la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, en términos más específicos, desarrolla una normativa urbanística que tiene dos tipos de protección especial:

1. **Protección Edilicia:** se refiere a los edificios construidos en parcelas determinando:

- a) **Protección Integral.** Afecta a aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- b) **Protección Estructural.** Afecta a aquellos edificios de carácter singular e hipológico que por su valor histórico, arquitectónico, urba-

nístico o simbólico caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son el testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio; permite modificaciones que no alteren su volumen.

- c) Protección Cautelar. Afecta a los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Para cada nivel de protección edilicia se admiten distintos grados de intervención, correspondiendo a mayor grado de protección, menor grado de intervención.

- 2. Protección Ambiental: Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales. Se refiere al espacio público e incluye a las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos. Se establecen tres niveles de calidad ambiental para áreas especiales de los distritos APH, definidas en función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de los edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno.

Nivel 1 para Ámbitos Consolidados. Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés, en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vista y tensiones, los cuales poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural y que tienen un uso social pleno, con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

Nivel 2 para Ámbitos Preconsolidados. Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales definidos en el nivel 1, que los presentan en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno.

*Nivel 3 para Ámbitos Potenciales.* Son aquellos espacios públicos que presentan algunos de los rasgos esenciales definidos para el nivel 1 o que tienen más de uno en forma incompleta o no integrada.

La puesta en práctica de esta normativa llevó a la Dirección General del Casco Histórico, a la confección de un catastro pormenorizado, parcela por parcela, sobre la construcción existente, su estado y su valor patrimonial, a fin de determinar los tres niveles de protección edilicia. En el Mapa 8, figuran las 848 parcelas catalogadas hasta ahora –dentro de la estructu-

### Mapa 8

El Área de incumbencia de la Dirección General del Casco Histórico.  
Detalle de los niveles de protección de la normativa urbanística.



ra parcelaría del área— donde se marcan en amarillo los distintos niveles de protección edilicia. Con azules se marcan aquellos espacios públicos, aquí calles y plazas, que son susceptibles de protección ambiental.

Otros instrumentos generales que la DGCH promueve es el recientemente elaborado Proyecto de Ley de Protección del Casco Histórico de presentación futura a la Legislatura del GCBA, a fin de contar con un marco legal que fortalezca la implementación del Plan de Manejo.

En el mismo sentido también se encuentra elaborada una normativa de protección del Entorno del Casco Histórico, a fin de que constituya un marco legal para la preservación del área de transición del Casco Histórico.

### *Diagnóstico y puntos de partida para la intervención en el casco histórico*

En el escenario que traza la Dirección General del Casco Histórico (DGCH) del Gobierno de la Ciudad (el área que comprende el Casco Histórico: los barrios de San Telmo y Montserrat) se detectan problemas asociados a un parque edilicio que se encuentra deteriorado, del cual una parte se encuentra en situación de riesgo (por falta de mantenimiento o restauración). Muchas de las viviendas están desocupadas u ocupadas ilegal o irregularmente. El área cuenta con un insuficiente equipamiento comunitario y deportivo para la función residencial.

Estas condiciones llevan a caracterizar el área —por parte de la DGCH— como una zona con deficientes condiciones de habitabilidad y pérdida de atractivo residencial. Esta preocupación se asocia con lo que antes se señala (en el apartado 2.2 y el MAPA 4) respecto a la pérdida de población residente en el área detectada en el último periodo intercensal. Lo cual es concurrente con lo que se señala en el estudio económico (que se analiza en el apartado 3.1.) con el aumento de locales comerciales que denotan una importante radicación de actividades del terciario en los últimos años.

A ello se suma el deterioro de las condiciones físicas del espacio público y la insuficiente higiene del mismo, así como la contaminación ambiental, sonora y visual, y la ausencia de espacios verdes. Un espacio

público que, además, se halla altamente congestionado en horas pico y se encuentra subutilizado en horarios públicos no laborales y durante los fines de semana.

Estos aspectos, a tener en cuenta para la intervención en el sector, se conjugan con lo que la DGCH destaca como sus potencialidades. Su centralidad (proximidad al centro institucional y financiero de Buenos Aires) y la alta concentración de edificios y espacios de valor patrimonial le otorgan al área un fuerte atractivo turístico. Atractivo que no sólo es externo sino también interno, pues la heterogeneidad poblacional y la fuerte identidad y sentido de pertenencia al barrio de sus habitantes le otorgan al área un importante reconocimiento cultural por parte de la sociedad porteña.

El capital patrimonial que el GCBA aprecia en el casco histórico es:

<b>Capital patrimonial del casco histórico (San Telmo – Montserrat)</b>	
Edificios catalogados	848
Lugares y edificios muy significativos	40
Universidades	6
Iglesias	13
Teatros	32
Museos y espacios culturales	31
Cafés notables, bares y tanguerías	13
Restaurantes reconocidos	98
Puntos de venta de antigüedades y artesanías	450

La herramienta con la cual la Dirección General del Casco Histórico (DGCH) lleva a cabo una política que preserve los valores histórico-culturales, urbanísticos y arquitectónicos del área histórica de Buenos Aires es el Plan de Manejo del Casco Histórico.

### *El Plan de Manejo del Casco Histórico*

El Plan de Manejo del Casco Histórico tiene por objetivo global “posibilitar una mejor calidad de vida para sus habitantes, manteniendo la identidad histórica y socio-cultural y protegiendo el patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural”.

En términos más específicos otros objetivos son: a) mejorar la calidad de vida para afianzar el rol residencial, la integración social y el desarrollo de las actividades económicas, turísticas y culturales; b) rescatar y proteger el patrimonio histórico-cultural, urbanístico y arquitectónico; y c) recuperar, fortalecer y difundir la identidad histórica, social y cultural del sector.

Para tales fines se plantean como estrategias:

- Intervenciones en el medio físico. Centradas en el rescate, protección y fortalecimiento del patrimonio arquitectónico y urbano.
- Revitalización de actividades económicas turísticas y culturales.
- Sostenibilidad del Plan de Manejo mediante una política de comunicación, articulación y promoción con actores locales, y búsqueda de la implicación de los actores locales en el proceso.

El Plan de Manejo del Casco Histórico identifica como actores a los habitantes de la ciudad (sean residentes o no del casco histórico); a empresas y organizaciones (estén radicadas o no en el casco histórico) y a los turistas (nacionales e internacionales).

El Plan de Manejo de Casco Histórico ejecuta sus acciones mediante siete programas. Cuatro de ellos operan sobre el ambiente construido:

- El Programa de Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales que se centra en la recuperación del valor patrimonial incentivando la rehabilitación y el mantenimiento edilicio.
- El Programa de Mejora Ambiental del Espacio Urbano que se centra en la mejora de la calidad paisajística y ambiental mediante el redise-

ño de veredas y el completamiento de iluminación, mobiliario urbano y forestación.

- El Programa de Consolidación Residencial que se propone fortalecer el rol residencial del sector mediante la mejora de las condiciones de habitabilidad, a partir de la mejora edilicia particular.
- El Programa de Equipamiento Comunitario que se centra en obras de mejoramiento y ampliación del equipamiento comunitario del área.

Dos operan sobre el ambiente socioeconómico:

- El Programa de Promoción de las Actividades del Casco Histórico desarrolla iniciativas de incentivo a las actividades económicas y culturales de los habitantes del CH.
- El Programa Escuela–Taller soporta la capacitación de jóvenes desocupados o subocupados en el oficio de artesanos–restauradores idóneos para la recuperación de edificios.

Y uno de los programas centra su fin en la Sustentabilidad del Plan de Manejo:

- El Programa de Concientización y Divulgación del Patrimonio que centra sus acciones en la difusión de la importancia de la preservación del patrimonio arquitectónico, urbano y cultural, estimulando su valoración y cuidado y promoviendo la participación y compromiso.

Sin duda, el fuerte del Plan de Manejo del Casco Histórico son las intervenciones sobre el ambiente construido, es decir las obras de remodelación, mejoras y mantenimiento en los edificios y en el espacio público.

#### *Articulaciones institucionales y participación en la gestión de la DGCH*

La Dirección General del Casco Histórico articula y coordina tareas, tanto con organismos de la administración pública como con empresas,



asociaciones civiles y con la población que habita el área. La modalidad de gestión planteada tiene por objetivos establecer mecanismos que permitan optimizar los recursos disponibles y fortalecer el tejido social.

Ello requiere un cierto proceso de planificación y concertación intrainstitucional y con los actores y agentes que actúan en el área:

- La articulación entre las distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con el fin de establecer nexos entre las distintas reparticiones del GCBA, con injerencia en el sector la DGCH tiene como instrumentos las comisiones técnicas y comisiones especiales, las cuales le permiten plantear la solución de una problemática, mediante la realización coordinada de proyectos en común. Se busca potenciar la capacidad propositiva y de implementación, optimizar la inversión pública, y provocar la complementariedad entre emprendimientos y la coherencia de sus resultados.

Las comisiones técnicas están conformadas entre distintas áreas del Gobierno de la Ciudad, establecen una mecánica coordinada de articulación y mantienen un vínculo permanente con una continua actualización.

Las comisiones especiales están conformadas entre distintas áreas del Gobierno de la Ciudad y representantes de otras organizaciones públicas o privadas para el tratamiento de temas específicos.

- La articulación con la población usuaria. La DGCH considera vital la articulación con la población usuaria. Reconoce que está constituida por diversos actores sociales, los cuales son sujetos partícipes del proceso de planificación y de la toma de decisiones y no solamente destinatarios del Plan. Las formas de implicación que se promueven son diversas y dependen según el tipo de temas tratados y de las distintas instancias de elaboración y legitimación pueden ser: congresos abiertos, audiencias públicas, encuestas, jornadas de trabajo, reuniones informativas, convocatorias acotadas, acuerdos, charlas con vecinos, etc. En ellas se recaba información, se reciben e intercambian ideas sobre las distintas visiones, valoración de situaciones y aportes

prepositivos en la elaboración e implementación de propuestas consensuadas.

- Mecanismos de concertación. La aplicación de los dos criterios anteriores en forma simultánea da un escenario de acción conjunta del Gobierno de la Ciudad con las asociaciones intermedias, otras instituciones locales, nacionales y extranjeras y los vecinos en general. Se propone esta modalidad a fin de ajustar las propuestas al contexto de aplicación, tratando que las mismas cuenten con consenso y logren el mayor compromiso para llevarlas adelante por cada uno de los actores involucrados. Se pretende que para la propia comunidad, ello represente a su vez el fortalecimiento de su tejido social y la generalización de actitudes ciudadanas que refuerzan unas prácticas auténticamente democráticas.

### Componentes de los programas y fuentes de financiamiento

Existe un incentivo –nunca instrumentado– respecto a los edificios catalogados como bienes patrimoniales, susceptibles de protección y/o rehabilitación, que se encuentra contemplado en el propio **Código de Planeamiento Urbano** (Sección 10) de la Ley 449/2000. Incluso en el apartado 10.2 se contempla la creación de un fondo específico, del siguiente modo:

- Créase el “Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados” (FEREC), cuyos recursos provendrán de:
  - Del 15 % de la recaudación que obtenga la Dirección General de Rentas por concepto de Derechos de Delineación y Construcción en el ámbito de toda la Capital Federal;
  - De los fondos que provengan de las partidas que específicamente destine el presupuesto anual a tales efectos;
  - De los recursos que provengan de entidades nacionales o extranjeras con destino a la protección patrimonial;

- Donaciones o legados que los particulares instituyan al Fondo como beneficiario;
- De la recaudación obtenida por transferencia de E.O.T.

A continuación específica:

- Del monto total disponible se destinará un 15% a la ejecución de obras y mantenimiento en edificios y espacios públicos catalogados que pertenezcan al dominio de la ciudad.
- El 85% restante se destinará al otorgamiento de créditos cuya implementación será convenida entre el P. E. y el Banco Ciudad de Buenos Aires.
- Dicho convenio como así la reglamentación y condiciones de los créditos deberán ser ratificadas por el P L.

El **Código de Planeamiento Urbano** destina varios otros puntos del apartado a regular la instrumentación del fondo.

En los hechos, lo que actualmente hace la DGCH es lo que denomina “**incentivos para edificios con valor patrimonial**”; es decir, lo siguiente:

- Presupuesto directo para rehabilitación urbana y rehabilitación de edificios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (Ver en Anexo I la asignación presupuestaria para el año 2005).
- Ayudas de organismos extranjeros (BID, Junta de Andalucía y otros).
- Reducción del pago de avisos y permisos de obras (exención de derecho de construcción).
- Programa para la Conservación del Patrimonio Cultural (PROCO-PAC) de la Secretaría de Cultura.
- Desgravación impositiva de edificios protegidos.
- Asesoramiento gratuito a vecinos para la renovación de fachadas.
- Acuerdos con la Escuela Taller para la obtención de mano de obra calificada.

La Dirección General del Casco Histórico no cuenta con un gran presupuesto (ver Anexo I). En sí es muy reducido. Lo que en realidad la DGCH hace es realizar un conjunto grande de actuaciones conjugando inversiones de otras secretarías y reparticiones del gobierno porteño.

Muchas acciones –como pavimentos y veredas en el CH– los ejecuta la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento. Otras con Autopistas Urbanas S. A. (empresa del GCBA). Muchas acciones que operan sobre actividades económicas, turísticas o culturales son realizadas con fondos de la Secretaría de Producción Turismo y Desarrollo Sustentable del GCBA.

### **Programas que actúan sobre el ambiente construido**

A continuación transcribimos la información aportada en las entrevistas a los funcionarios de la DGCH sobre cada uno de los siete programas que actualmente están en ejecución.

#### **Programa de Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales**

##### **Objetivos:**

- Proteger el patrimonio histórico, simbólico–cultural, arquitectónico y urbanístico.
- Mantener la identidad histórico–cultural.
- Promover y difundir la necesidad de recuperar adecuadamente los edificios de valor patrimonial.

##### **Lineamientos:**

- Realizar intervenciones teniendo en cuenta criterios generales de intervención, siendo fundamental asesorar a los propietarios sobre las actuaciones más acordes con las características arquitectónicas y de estilo teniendo en cuenta su antigüedad.

- Promover su valoración y su protección generando un compromiso en la comunidad residente y usuaria.
- Alentar una política de mantenimiento de las construcciones patrimoniales, controlando su deterioro y favoreciendo su sostenibilidad a partir la participación efectiva de todos los actores involucrados.

*Subprogramas:*

- Asesoramientos a vecinos para la recuperación de fachadas.
- Recuperación de edificios del GCBA.
- Iluminación de edificios, cúpulas y elementos significativos.

*Obras ejecutadas:*

- Con financiamiento de la Dirección General de Infraestructura: Puesta en valor Casa de la Cultura, Rehabilitación fachada Dirección General de Enseñanza Artística, Perú 362/72 Museo de la Ciudad 1ª Etapa.
- Con financiamiento de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento: asesoramientos para la restauración de fachadas; Iluminación Casa de la Cultura y Jefatura de Gobierno.

*Obras a realizar:*

- Con financiamiento de la Dirección General de Infraestructura: Iluminación de Cúpulas de Av. de Mayo, Casa Fernández Blanco; puesta en valor de la Casa de la Cultura; recuperación de fachadas de Plaza Dorrego, Edificio Brasil 200.
- Con financiamiento de la Secretaría de Educación: Escuela Manuel Belgrano.
- Con financiamiento de la Dirección Nacional de Arquitectura: Rehabilitación de la cúpula de la Asociación Argentina de Actores.

## El Programa de Consolidación Residencial

### *Justificación:*

El casco histórico y su entorno vienen manifestando un marcado decrecimiento poblacional, resultado de la pérdida de su poder de atracción para la actividad residencial y del avance de actividades terciarias, dada su proximidad a la *city* porteña.

El parque habitacional presenta problemas típicos de los cascos históricos, sector de construcción antigua y alta valoración patrimonial, habitado en parte por población de bajos ingresos que no puede afrontar su mantenimiento. Las condiciones de habitabilidad y el grado de deterioro de los edificios se tornan cada vez más preocupantes y sin posibilidades de solución sólo desde la inversión privada, involucrando también a hoteles, pensiones, inquilinatos y casas tomadas.

Reconociendo que la vivienda es lo que garantiza la pertenencia y la vitalidad del sector, se fija como prioritario incentivar la radicación residencial y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población con menores niveles de ingresos.

### *Objetivos:*

- Fortalecer la residencia en el sector mejorando las condiciones de habitabilidad.
- Desarrollar acciones que contribuyan a mantener la población en su propio hábitat, afirmando su integración.

### *Lineamientos:*

- Apoyar y conducir aquellos aspectos relativos a una política de rehabilitación, fomentando la organización comunitaria y la iniciativa privada.

### *Subprogramas:*

- Rehabilitación de viviendas catalogadas

### *Acciones:*

- En curso:
  - Créditos Hipotecarios del Banco Ciudad.
  - Lanzamiento 1999

- Préstamos hipotecarios para un sector del Casco Histórico para compras o mejoras de vivienda permanente, hasta 80% del valor. Hasta US\$ 150.000
  - Plazo: hasta 20 años.
  - Tasa variables: TNA 11.9% \*PESOS 9.9 8 \*DÓLARES
  - Relanzamiento 2004
  - Hasta \$ 350.000
  - Financiamiento: hasta 85% del valor de tasación o de compra
  - Tasa Variable (8%). combinada o fija (9.5 t) hasta 15 años
- A ejecutar:
    - Rehabilitación de viviendas catalogadas en el marco del Convenio con la Junta de Andalucía.  
2001
      - Diagnóstico en base al relevamiento y encuesta de opinión ad hoc en un área piloto, realizado por la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
      - Definición del plan de actuación. Créditos hipotecarios, subsidios de los gastos de escrituración.
    - 2004
      - creación de un fondo rotatorio para el otorgamiento de préstamos para la realización de pequeñas rehabilitaciones en viviendas ubicadas en el casco histórico / créditos tasa 0%
- En elaboración:
    - Operatoria con la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. Financiamiento de proyectos de rehabilitación de fachadas de edificios de valor patrimonial localizados en el Casco Histórico. Tasa: 0% – 3% – 6%.

## Programa de Mejora Ambiental del Espacio Urbano

### *Justificación:*

Los insuficientes espacios verdes existentes, la creciente demanda de equipamientos sociales y las continuas intervenciones de las empresas presta-

doras de servicios –que degradan las aceras y calzadas– hacen necesaria la intervención para contrarrestar el deterioro y desjerarquización del espacio urbano, incentivando su utilización plena. El espacio urbano que perciben y utilizan los habitantes de este área de la ciudad fue sufriendo a lo largo del tiempo distintos tipos de degradación fruto de las escasas inversiones públicas y privadas, siendo el mantenimiento menor que el deterioro producido.

La actuación sobre el espacio urbano permite devolver a la sociedad ámbitos apropiados para el uso colectivo, agradables, equipados y revalorizados, capaces de mejorar la calidad de vida y de esta forma motivar iniciativas privadas de mejoramiento.

#### *Objetivos:*

- Mejorar la calidad paisajística y ambiental del espacio urbano.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad que propicien la permanencia de los habitantes tradicionales y atraigan a nuevos residentes.
- Promover un uso social pleno del espacio.
- Mejorar y ampliar la oferta de espacios verdes públicos.

#### *Lineamientos:*

Las intervenciones que se realicen en plazas, veredas y espacios remanentes mantendrán un diseño que las identifique, con características propias del sector como así también su iluminación, mobiliario urbano y forestación.

#### *Obras ejecutadas:*

- Con financiamiento de la Dirección General de Infraestructura: Circuito Institucional 1ª Etapa, Circuito Montserrat 1ª etapa, Rediseño Calle Perú 1ª etapa, y el Pasaje La Piedad, Circuito Balcarce–Chile, Circuito Dorrego, Circuito Lezama, Plaza Joaquín de Anchorena, Plaza Alfonso Castela, Plaza Montserrat, Plazoleta Av. Garay 521, Plazoleta Av. Garay 599.
- Con financiamiento de Autopistas Urbanas S.A.: Medianeras Autopista AU1 25 de Mayo.



*Obras a realizar:*

- Con financiamiento de la Dirección General de Infraestructura: Circuito Institucional 2ª etapa, Circuito Montserrat 2ª etapa, Rediseño Calle Perú 2ª etapa, Av. Paseo Colón 1ª etapa, Plazoleta Av. San Juan y Bolívar, Boulevard Av. Caseros y Veredas, Boulevard Av. Paseo Colón, veredas Casa Ejercicios Espirituales.
- Con financiamiento de la Secretaría de Producción. Turismo y Desarrollo Sustentable: Plaza Congreso.
- Con financiamiento de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento: Circuito Av. de Mayo.

## El Programa de Equipamiento Comunitario

*Justificación:*

Este programa plantea la mejora y ampliación de la oferta de equipamiento y servicios comunitarios tendiente a recuperar el poder de atracción residencial del sector, potenciando su identidad barrial.

Como complemento de la actividad residencial, el equipamiento social facilita el acceso a los servicios que permiten una adecuada calidad de vida. Así, al mejorarse y ampliarse las condiciones en que se brindan los servicios comunitarios, se potencia la atracción residencial y se refuerza la identidad barrial al concentrar en el propio entorno vecinal las actividades que constituyen la vida cotidiana.

La heterogeneidad social del área, con la presencia de población de escasos ingresos, desempleados y subocupados, hace que la oferta de equipamiento y servicios comunitarios sea necesaria para lograr compensar su situación deficitaria y para permitir una mayor integración social. De este modo, con el fortalecimiento del equipamiento comunitario se intenta mitigar las inequidades sociales.

La composición familiar numerosa de la población de bajos ingresos con segmentos etanos bajos, con desprotección nutricional y condiciones habitacionales subóptimas, así como la necesidad de garantizar buenas condiciones psicofísicas en el desarrollo de la primera edad, involucran parte de las acciones emprendidas por este programa. Por otra parte, el

déficit de espacios verdes del área hace necesario ampliar la oferta de equipamiento deportivo– recreativo para uso de la población.

*Objetivos:*

Optimizar y ampliar la oferta del equipamiento y servicios, mejorando las condiciones de habitabilidad de la población residente.

*Lineamientos:*

- Considerar la rehabilitación funcional y social del sector para dotarlo de los equipamientos que exige la vida moderna.
- Reconocer la complejidad del tejido social, sus identidades sociales y culturales, creando servicios y dotaciones culturales, sanitarias y sociales que permitan elevar el bienestar y el nivel de vida.

*Obras ejecutadas:*

- Centro Cultural Plaza Defensa.
- Patio de Deportes.
- Jardín N° 1.

*Programas que operan sobre lo socioeconómico*

Programa de Promoción de Actividades

*Justificación:*

La presencia de vida urbana es importante en la consolidación de la significación de las áreas históricas. Por ello, la promoción de actividades que garanticen su utilización plena, tanto en edificios como en espacios urbanos, es necesaria como forma de evitar su decaimiento, degradación y pérdida de valor para la población.

El casco histórico es un espacio de interacción entre la identidad nacional y la porteñidad, expresada en las actividades vinculadas con la cultura del tango, los bares, los cafés y la diversidad cultural que se genera a partir del desarrollo del turismo y de la inmigración.

Diversas actividades socio–culturales y económicas se localizan en el

caso histórico, existiendo una fuerte mixtura entre ambas. Las mismas son importante expresión de manifestaciones tangibles e intangibles de la cultura ciudadana. Muchas de ellas constituyen focos de atracción turístico–recreativa, encontrándose emplazadas en valiosos espacios que complementan los referentes del patrimonio histórico–arquitectónico.

Por otra parte, el ciclo económico recesivo por el que atraviesa nuestro país con los consecuentes problemas que de él se derivan (desempleo, subocupación, caída en las ventas, inactividad y cierre de comercios) afecta tanto a la población residente como a las actividades comerciales minoristas y mayoristas. No obstante, las potencialidades de estas actividades y el desarrollo de estrategias que permitan su expansión devendrán en mejoras para los residentes y comerciantes afectados por las mismas, posibilitando la reconstrucción de las redes sociales.

*Objetivos:*

- Desarrollar estrategias para incentivar las actividades económicas y culturales de los distintos sectores.
- Promover la actividad cultural y la utilización intensiva de los edificios y espacios urbanos.

*Lineamientos:*

- Promover espacios para la exposición e intercambio de experiencias relacionadas con las artes, los oficios y la preservación y el cuidado del patrimonio.
- Considerar los bienes culturales como generadores de rentabilidad social y económica y atractivo turístico.
- Lograr asistencia económica para desarrollar la operatoria del programa promoviendo la puesta en valor del patrimonio.

*Acciones ya desarrolladas:*

- En colaboración con Teatro Colón y Centros Culturales Barriales: Espacio de Artes y Oficios (tres ediciones), La Historia en las Calles.
- En colaboración con Teatro Colón, Teatro Sao Martín, Departamento de Concursos y Premios, Subsecretaría de Turismo y privados: Reposicionamiento hotelero: Lorca en Buenos Aires.

- En colaboración con diferentes instituciones y privados localizados en el circuito: Revitalización calle Alsina: Calle Alsina del 300 al 600, tres siglos de historia en tres cuadras.
- En colaboración con el Programa Estudios Abiertos: estudios abiertos.
- En colaboración con Subsecretaría de Patrimonio Cultural y Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable: Reposicionamiento Montserrat Textil: Montserrat Arte y Moda.

*Acciones programadas:*

- Nueva edición de Espacio de Artes y Oficios.
- Nueva edición de La Historia en las Calles.
- Reposicionamiento hotelero.
- Puesta en valor de vidrieras.

Programa Escuela–Taller

*Justificación:*

Los valiosos edificios presentes en el casco histórico y en toda la ciudad se deterioran por el paso del tiempo y por la falta de un mantenimiento adecuado, requiriendo para su puesta en valor de mano de obra idónea, accesible para los vecinos. Por otra parte, existe una franja de población desempleada o subocupada que presenta signos de conflicto y pocas posibilidades de reinsertarse en el mercado laboral.

Surge entonces la iniciativa de revalorizar el oficio de artesanos en técnicas de la construcción que se encuentran en vías de desaparición mediante la formación de trabajadores–alumnos, facilitando su inserción laboral. El Programa Escuela Taller se constituye así en una iniciativa que articula capacitación y empleo, formando personas para la recuperación del patrimonio edilicio.

*Objetivos:*

- Revalorizar y recuperar el oficio de artesano y las técnicas artesanales que los constructores inmigrantes emplearon en los edificios de nuestra ciudad.
- Formar especialistas calificados en el oficio de artesano.
- Promocionar y divulgar tareas de recuperación y conservación del patrimonio.
- Favorecer en los trabajadores–alumnos actitudes positivas y eficaces en el desempeño del oficio obtenido.

*Lineamientos:*

- Integrar la teoría y la práctica, el trabajo grupal, el vínculo pedagógico cooperativo y la producción colectiva.
- Promover un proyecto de ejercicio profesional orientado a la recuperación del patrimonio edilicio, así como a las demandas que surgen en el Casco Histórico.
- Impulsar el perfeccionamiento de profesores y monitores mediante la actividad permanente de cursos intensivos que posibiliten su actualización técnico–metodológica.

*Sedes y Prácticas:*

La Escuela Taller tiene dos sedes: Moreno 301 y Brasil 200.

*Prácticas de obra de los alumnos:*

Casal de Catalunya, Asociación Patriótica y Cultural Española, Casa de la Cultura, Convento de San Francisco, Museo de la Ciudad, Instituto de Investigaciones Eva Perón, Cementerio Recoleta, Casa Museo Carlos Gardel, Casa Museo Fernández Blanco, Escuela No. 1 Devoto, Pasaje La Piedad, Confitería La Ideal, Cine Gaumont, Parque Lezama, Complejo Cultural General San Martín, Capilla del Colegio del Salvador.

*Programa que colabora a la sustentabilidad  
de la Acción de la DGCH*

El Programa de Concientización y Divulgación del Patrimonio

*Justificación:*

Uno de los factores que pone en peligro el acervo cultural de una sociedad es la falta de conciencia del valor que tiene su patrimonio como elemento constitutivo de su memoria. Su destrucción, ocasionada por una idea errónea de lo que es el progreso y la modernidad, trae como consecuencia que a diario se pierdan ejemplos que hacen a la historia de la ciudad y su gente, privando a las generaciones futuras de la posibilidad de disfrutar de estas riquezas y ocasionando la pérdida del sentido de pertenencia. Por su parte, la divulgación es de capital importancia para el reconocimiento del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural ya que conduce y propicia el mejoramiento de las condiciones ambientales y sociales en el área.

*Objetivos:*

Concientizar, sensibilizar y difundir la importancia del patrimonio, incentivando su valoración y cuidado, así como la participación y compromiso de la comunidad.

*Lineamientos:*

- Involucrar, en las distintas instancias de valorización del patrimonio, la participación ciudadana como elemento fundamental para la formulación de las acciones.
- Reconocer la necesidad de valorar y proteger el patrimonio, planteando diversas modalidades de acción y promoción de actitudes positivas, incentivando la participación y el compromiso en torno a la preservación patrimonial.
- Divulgar información significativa que permita exponer las virtudes y potencialidades del área, produciendo la documentación escrita y gráfica necesaria para su difusión.

*Subprogramas:*

- Concientización en Escuelas: Trabajo con chicos. Concientización de la Comunidad: Charlas y talleres participativos con vecinos, inversores, agentes turísticos, profesionales, etc.
- Divulgación: Material de Difusión

*Obras y Acciones:*

- Charlas de Concientización en el Salón Dorado. Material de difusión editado: Los chicos y el Patrimonio. Charlas a vecinos, profesionales e inmobiliarias. Encuentros “El Patrimonio como recurso de desarrollo económico y social”. Presentación del Plan de Manejo en escuelas y universidades. Excursiones fotográficas. Registro de viejos oficios. Publicación del Plan de Manejo del Casco Histórico.
- Señalización de calles y edificios: Consiste en la señalización de las calles a lo largo de la historia para recuperar el sentido de identidad y pertenencia, lo cual realiza en forma conjunta con la Dirección General de Tránsito y Transporte del Gobierno de la Ciudad. También se colocan placas con breves reseñas de edificios significativos.
- Mapa turístico y cultural del Casco Histórico: Consiste en un folleto en el que se refleja la importante oferta turístico-cultural del casco histórico y su entorno.
- Material gráfico de difusión y concientización:
  - El libro San Telmo y Montserrat Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.
  - El Libro Desarrollo Económico y gestión del Patrimonio.
  - CD con recorridos virtuales del casco histórico.
- Las jornadas internacionales “Experiencias de Revitalización de Cascos Históricos en Iberoamérica”.
- La organización de un Centro de Información Turística. Conjuntamente con la Subsecretaría de Turismo de la Ciudad, Autopistas Urbanas S.A. y la Asociación de Anticuarios y Amigos de San Telmo, se crea este centro en la calle Defensa, bajo la autopista AU1.

## Comentarios finales

El centro histórico de Buenos Aires es un sector urbano que tiene una dinámica propia y es parte constitutiva del centro de la ciudad y de la región metropolitana. Es sin duda un centro vivo, heterogéneo en su configuración física y social en donde las características de su parque edilicio y su espacio público son muy similares a las áreas urbanas contiguas, al punto de no aparentar un límite preciso. Su límite se ha definido por la concentración de edificios de valor patrimonial.

En términos sociales, este centro lejos está de encontrarse deshabitado, tugurizado o, por el contrario, gentrificado. Tiene alguna pizca de todo ello pero, en esencia, constituye un barrio más de Buenos Aires. Obviamente es un sector particular, característico por su historia, con lo cual sus pobladores –en buena parte clase media– mantienen una fuerte identificación y orgullo.

Que sea un barrio más puede hacer parecer que facilita mucho la intervención en el área. En cierta medida es así, pero también es lo contrario, por ello, el intento de profundizar la acción, representa al mismo tiempo un gran desafío para la gestión pública. La situación actual del área y las tendencias que se visualizan en todo el sector urbano centro-sur, a la luz de la experiencia del Gobierno de la Ciudad, hacen suponer que requeriría una intervención pública muy atenta, actuando en varios frentes, con un constante monitoreo social, de su economía, y del desempeño del mercado inmobiliario.

El Gobierno de la Ciudad ha realizado avances importantes sobre el casco histórico desde el punto de vista institucional. Es importante la base de protección que existe en el Código de Planeamiento, y luego la conformación de una dirección específica con la delimitación, del área, el catastro de los edificios patrimoniales, las APH (Áreas de Protección Histórica) que protegen edificios o conjuntos de edificios de alto valor patrimonial, y el desarrollo de acciones focalizadas que se llevan a cabo con fondos propios (del GCBA) y donaciones de algunos organismos y empresas.

Pero ¿cómo profundizar la acción? Sin duda, el desafío es como avanzar en una actuación más estructural sobre la sociedad (que tal vez se podría definir como “habitantes del sur” de la ciudad) y sobre el desempeño del mercado del suelo urbano.



En este sentido es particularmente sensible lo que ocurre con las áreas colindantes.

El área al norte del casco histórico es, quizás, la menos problemática. Allí existe también un importante patrimonio edilicio, compuesto por edificios notables y el ambiente de ciertas calles o sectores que aún denotan aquel tiempo de esplendor económico del modelo agroexportador de las tres primeras décadas del siglo XX.

Debajo de la Barranca, hacia el este, hacia el río, se encuentra la zona que atraviesa el *boom* inmobiliario y urbano más importante de estos años: Puerto Madero. Técnicos, especialistas y políticos se dividen discutiendo sobre el desarrollo de este sector, adjudicándole representar lo negativo e injusto de la década del 90, lo perverso de la globalización, un símbolo de la segregación urbana, o por el contrario lo bueno, lo nuevo, se suele decir: Buenos Aires, por fin, tiene un área que está a la altura de los grandes proyectos urbanos del nuevo milenio, o frases similares.

La realidad indica que Puerto Madero ha ayudado a reforzar la centralidad mixturando las funciones de la *city* con servicios calificados. Tiene un impresionante aporte en términos de espacio público (el principal logro) muy calificado y equipado, tiene escala, perspectiva y constituye un escenario urbano de escala comparable a la Av. 9 de Julio, por ello su éxito. Si bien sus usos específicos (oficinas, hotelera, restaurantes, etc.) se destinan a sectores sociales muy exclusivos, en su espacio público y en particular en la Costanera Sur, quienes más se apropian de esos espacios son los sectores populares. Lamentablemente, ello es insuficiente si se mide la producción extraordinaria de renta que ha venido generando el desarrollo del sector. Renta del suelo que, a causa de su venta temprana, se concentra en un grupo pequeño de inversores que acumulan ya ganancias cuantiosas, demostrando que el Estado ha perdido una oportunidad única de capturarla.

En cuanto a la relación del proceso de Puerto Madero con el casco histórico es importante seguir de cerca el desempeño del mercado, pero pareciera que no lo afectara demasiado. Por el contrario, en términos de funcionamiento comercial y de actividades culturales y de esparcimiento, comienza a existir cierto complemento entre ambas áreas.

Si se observa el casco histórico desde la perspectiva del desarrollo local, el desafío parece ser cómo equilibrar el sector (sobre todo San Telmo) en

términos sociales. Sin duda, habría que conocer más la economía local y poder dimensionar el volumen del excedente económico y estudiar la posibilidad de redistribuir (tanto sea por mecanismos directos o indirectos).

Un punto a nuestro entender aún débil de las intervenciones del GCBA en el casco histórico es no tener una mirada más profunda de los agentes y actores que gravitan en el área. Creemos que la distinción clásica de Arocena (2001) puede ser muy útil para configurar un mapa mucho más profundo, que dé cuenta de las fuerzas sociales y económicas que allí operan. Se está trabajando sin tener muy claro donde radica el **conflicto**, la confrontación de intereses.

Otro punto débil, complementario el seguimiento del mercado, lo constituye el hecho de que no se esté evaluando qué ocurre con las plusvalías generadas como resultado de las intervenciones públicas del Gobierno de la Ciudad. Plusvalías que podrían ser capturadas, tanto para volcarlas en la intervención física, pero también para retroalimentar la economía –particularmente la doméstica– en estos barrios. Esto lleva al hecho de que no se comprende cabalmente aún cómo funciona la economía del área<sup>5</sup> ni se tiene en cuenta qué ocurre con el excedente producido.

Es necesario realizar una mención especial respecto al abordaje profesional de la cuestión del centro histórico y, por consiguiente, del tipo de políticas que se instrumentan. Los profesionales de la arquitectura tienen una tendencia a operar sobre el emergente físico (edificios y espacio público), sin profundizar o sin realizar en modo apropiado una mirada profunda sobre los procesos sociales (es llamativo que no exista en ningún documento un análisis detallado de actores –incluso se habla en términos de “público”– de las luchas de los habitantes o del conflicto). Desde este paradigma profesional, tampoco se observan en profundidad los aspectos del comportamiento económico del sector. Si bien se realiza un seguimiento del comercio y la industria, no se aborda la cuestión estructural del proceso de formación de precios en el desempeño del mercado del suelo e inmobiliario –y la influencia de las acciones públicas– en el área o estratégicamente en comparación con otras áreas de la ciudad.

---

5 Si bien existen estudios económicos como el que analizamos más arriba, no hay aún posibilidades de mensurar la economía informal en el Casco Histórico.

Volviendo sobre la ampliación de la actuación en términos geográficos, queda considerar a los barrios del sur. El Gobierno de la Ciudad ha conformado –hace varios años ya– la Corporación del Sur, a fin de desarrollar todo el sector, pero ello no ha tenido un gran impacto o resultados importantes hasta ahora.<sup>6</sup> El sur es muy complejo, pero sin duda la extensión de una actuación pública en el sector tiene que tener un muy buen planteo respecto al mercado del suelo (hasta el discurso ha sido considerado equivocadamente como “áreas de vacancia”) y tiene que tener presente la población (su economía doméstica, su cultura, sus redes).

Pareciera importante extender la actuación hacia el sur, la cual podría avanzar a partir de realizar cierto “derrame” del excedente, a sectores contiguos al Casco Histórico. Este sector (particularmente ciertas áreas de Barracas y Constitución) está compuesto por edificios que, si bien no constituyen un capital patrimonial tan importante como Montserrat y San Telmo, tienen sectores urbanos que todavía guardan gran unidad edilicia, y sobre todo ciertos ambientes particulares en su espacio público, característicos de las actividades industriales y los ferrocarriles de la primera mitad del siglo XX.

En síntesis, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con los lógicos límites políticos e institucionales, está realizando una acción importante en el área del Casco Histórico. Actuación que pretende consolidar, mediante una Ley (cuyo proyecto se está confeccionando) que dé marco a la política de la Dirección General del Casco Histórico. Por otra parte, también se está proponiendo una modificación al Código de Planeamiento para incorporar una normativa específica de protección del entorno inmediato del casco, y se tiene preocupación por los aspectos económicos y sociales señalados más arriba, así como de poder mejorar su presupuesto.

Sin duda, esto que el GCBA realiza constituye una primera generación de políticas sobre el casco histórico centradas en lo físico, en lo patrimonial, y financiadas mayoritariamente a partir de los recursos públicos y de filantropía empresaria.

---

6 O incluso negativos, pues existen denuncias, realizadas por organizaciones de la zona sur que reclaman suelo urbano para construir viviendas, de ventas a desarrolladores privados de edificios industriales vacantes.

El desafío parece ser cómo se avanza sumando acciones hacia una segunda generación de políticas. Un tipo de intervención en el área que opere sobre los factores estructurales, para atacar más a fondo la problemática social y el desempeño de los mercados de donde se pueden nutrir, movilizar o redistribuir importantes recursos.

Si bien algún funcionario podría argumentar que cuando el GCBA realiza inversiones en el área está redistribuyendo, pues el grueso de sus ingresos fiscales provienen de otras zonas: las más ricas, eso parece no ser suficiente, en términos sociales, para el área del casco histórico y el sur en general. Puede resultar un buen ejercicio observar en el Proyecto de Presupuesto 2006 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (ver Anexos I y II) donde del elevado presupuesto anual (7.500 millones de pesos, unos 2.500 millones de dólares), el impuesto a la propiedad, en función del conjunto de los ingresos, tiene una incidencia insignificante. Sin duda, allí se encuentra un enorme potencial de actuación y de redistribución.

## Bibliografía

- Arocena J. (2001): *El desarrollo local: un desafío Contemporáneo*. Montevideo: Taurus– Universidad Católica del Uruguay.
- Carrión F. (1994): Siete hipótesis sobre los centros históricos y el renacimiento de la ciudad. En: *En busca de la ciudad perdida*. Quito: Editorial CODEL.
- CEDEM. (2005): *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Centro de Estudios para el Desarrollo Metropolitano, Secretaría de Desarrollo Económico, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Dirección General del Casco Histórico. (2002) *Estudio de la situación hotelera en el Área de Intervención de la Dirección General del Casco Histórico*, Secretaría de Cultura, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Dirección General del Casco Histórico. (2003): *Desarrollo Económico y Gestión del Patrimonio*. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

- Dirección General del Casco Histórico. (2005): *Plan de Manejo del Casco Histórico de la ciudad de Buenos Aires. San Telmo–Montserrat*. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Secretaría de Hacienda. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2005): *Proyecto de Ley de Presupuesto 2006*.
- Rivière D’Arc H. (2000): *Integralidad de las políticas urbanas de rehabilitación de centros históricos*. Conferencia en el Seminario–Taller Internacional Desarrollo local en la recuperación de áreas centrales. Intendencia Municipal de Montevideo y Comisión Europea – Programa URB–AL, Montevideo.
- Rovira N. y Sánchez García F. (1999): Políticas Urbanas y producción de imágenes de la ciudad contemporánea. Un análisis comparativo entre Barcelona y Curitiba. En: Carrión F. & Wollrad D. (comp.) *La ciudad como escenario de comunicación*. FLACSO–Ecuador, Quito.

### **Bibliografía de referencia**

- Castells, M. (1986): El centro urbano. En: *Problemas de investigación en Sociología Urbana*. Madrid: Siglo XXI, pp. 167–191.
- Martínez E. (2003): *Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial*. Universidad de Alicante.
- Romero, J. L. (2001): *Latinoamérica: Las ciudades y las ideas*. Quinta Edición. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

<b>Anexo 1</b>		
<b>Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires</b>		
<b>Presupuesto sancionado en 2005 / Ingresos</b>		
<b>Recursos Corrientes</b>		<b>5.613.349.293</b>
<b>Recursos Tributarios</b>	<b>78,8 %</b>	<b>4.496.824.169</b>
Impuesto a los Ingresos Brutos		
3.346.276.169		
Tasa de Alumbrado Barrido y Limpieza (ABL)		623.081.100
Patentes		376.421.000
Sellos		85.000.000
Otros Tributarios		66.046.000
<b>Recursos No Tributarios</b>	<b>3,8 %</b>	<b>217.508.035</b>
Tasas		25.450.000
Derechos		56.224.320
Multas		37.020.000
Instituto del juego		70.000.000
Otros no tributarios		28.813.715
<b>Transferencias Corrientes</b>	<b>14,6 %</b>	<b>834.502.089</b>
Régimen de Coparticipación Federal		569.900.000
Financiamiento docente		140.956.400
Otras transferencias		123.645.689
<b>Otros Recursos Corrientes</b>	<b>1,1 %</b>	<b>64.515.000</b>
Venta de Bienes Servicios		52.015.000
Renta de la Propiedad		12.500.000
<b>Recursos de Capital</b>	<b>1,7 %</b>	<b>95.933.331</b>
Recursos propios de Capital		1.000.000
Transferencias de capital		79.937.271
Disminución de la inversión financiera		14.996.060
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>5.709.282.624</b>

Presupuesto sancionado en 2005 y aprobado para 2006 / Egresos				
		2005	2006	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5.709.282.624</b>	<b>7.466,300.000</b>	<b>+ 21,3%</b>
<b>1. Administración Gubernamental</b>	<b>11,68 %</b>	<b>666.991.407</b>	<b>820,500.000</b>	<b>+ 4,7%</b>
1.1. Legislativa		98.580.159	121,400.000	20,0%
1.2. Judicial		102.675.115	122,500.000	0,2%
1.3. Dirección ejecutiva		191.104.613	242,200.000	-2,4%
1.4. Administración Fiscal		219.455.484	268,400.000	6,0%
1.5. Control de Gestión		55.176.036	65,000.000	10,2%
<b>2. Servicio de Defensa y Seguridad</b>	<b>1,23 %</b>	<b>70.205.404</b>	<b>150,300.000</b>	<b>+ 87,5%</b>
2.1. Seguridad interior		70.205.404	150,300.000	87,5%
<b>3. Servicios sociales</b>	<b>64,23 %</b>	<b>3.667.161.397</b>	<b>4.841,900.000</b>	<b>+ 22,3%</b>
3.1. Salud		1.317.506.624	1.613,900.000	12,2%
3.2. Promoción y Acción Social		320.973.012	578,800.000	56,1%
3.3. Educación		1.442.664.329	1.890,000.000	21,3%
<b>3.4. Cultura</b>	<b>3,81 %</b>	<b>217.442.948</b>	<b>287,700.000</b>	<b>+ 25,6%</b>
3.5. Trabajo		29.528.760	33,000.000	3,5%
3.6. Vivienda		305.197.536	332,600.000	12,3%
3.7. Agua potable y alcantarillado		33.868.188	105,900.000	208,9%
<b>4. Servicios económicos</b>	<b>19,54%</b>	<b>1.115.395.346</b>	<b>1.431,500.000</b>	<b>+ 25,1%</b>
4.1. Transporte		254.585.236	331,800.000	46,9%
4.2. Ecología		148.967.382	213,000.000	6,6%
4.3. Turismo		7.164.494	10,800.000	40,3%
4.4. Industria y comercio		50.771.340	60,200.000	9,7%
4.5. Servicios urbanos		653.906.894	815,800.000	24,4%
<b>5. Deuda Pública</b>	<b>3,32 %</b>	<b>189.529.070</b>	<b>222,1</b>	<b>+18,0%</b>
5.1. Intereses y gastos de la deuda pública		189.529.070	222,1	+18,0%

El casco histórico de Buenos Aires

Presupuesto de cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Se destacan la Dirección General del Casco Histórico y rubros relacionados)			
Cultura Presupuesto: 217.422.948			
Jurisd.	Progr.	Descripción	Presupuesto 2005
20		JEFATURA DE GOBIERNO	11.086.999
20	56	SEÑAL DE CABLE CIUDAD ABIERTA	3.360.238
20	57	SEÑAL AM	5.062.638
20	58	SEÑAL FM	1.914.521
20	59	COMERCIALIZACIÓN PUBLICITARIA	749.602
50		SECRETARÍA DE CULTURA	200.635.303
50	1	ACTIVIDADES CENTRALES CONVENCIONALES	12.761.630
50	5	ACTIVIDADES COMUNES SUBSECRETARÍA DE PATRIMONIO CULTURAL	921.545
50	6	ACTIVIDADES COMUNES SUBS. GESTIÓN E INDUSTRIAS	631.107
50	7	ACTIVIDADES COMUNES TEATRO COLÓN	27.082.423
50	8	ACTIVIDADES COMUNES COMPLEJO TEATRAL BS. AS.	26.828.983
50	10	RECUP. DE LA MEMORIA EX-CENTRO CLANDESTINO	200
50	16	PROGRAMA CULTURAL EN BARRIOS	5.868.850
50	17	FOMENTO PARA LA ACTIVIDAD DE LA DANZA NO OFICIAL	250.000
50	18	APOYO A LA ACTIVIDAD TEATRAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	1.253.989
50	19	DIFUSIÓN GUÍA TOTAL DE BUENOS AIRES	284.982
50	20	PREMIOS Y SUBSIDIOS	7.365.240
50	21	PROMOCIÓN DE LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL PATRIMONIO	553.907
50	22	ACTIVIDADES EN LA CASA LA CULTURA – SALÓN DORADO	183.720
50	24	TEATRO	3.720.190
50	25	BALLET	994.400
50	26	CINE	274.448
50	27	TALLER DE DANZA CONTEMPORÁNEA	327.400
50	28	ESCUELA DE TITIRITEROS	136.400
50	29	RELEVAMIENTO, INVESTIGACIÓN Y REGISTRO DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL	109.200
50	30	RELACIONES INSTITUCIONALES Y COOPERACIÓN INTERNACIONAL	197.563



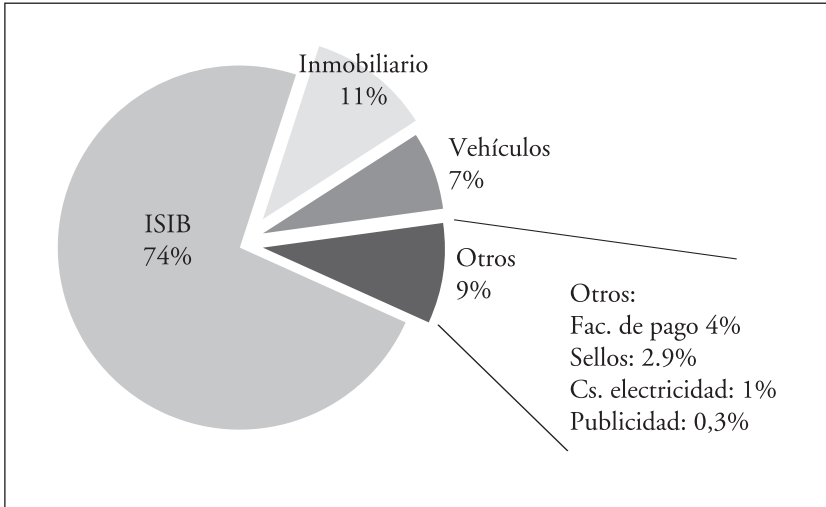
50	31	ACCIÓN CULTURAL	2.365.232
50	32	CARNAVALES PORTEÑOS	911.700
50	33	PRENSA Y COMUNICACIÓN	6.095.154
50	34	ENSEÑANZA DE LAS EXPRESIONES ARTÍSTICAS – INSTITUTO SUPERIOR DE ARTE	1.980.154
50	35	DIVULGACIÓN DE LAS EXPRESIONES CULTURALES – TEATRO COLÓN	19.695.704
50	36	ESTÉTICA URBANA	400.000
50	40	ESTUDIO ABIERTO	345.878
50	41	PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE BARES NOTABLES – LEY 35	342.077
50	42	PRODUCCIÓN DE TALLERES DE REHABILITACIÓN Y REINSERCIÓN SOCIAL	31.318
50	43	GESTIÓN DEL PATRIMONIO COMO RECURSO ECONÓMICO	39.327
50	45	IDENTIFICACIÓN, RELEVAMIENTO Y REGISTRO DE BIENES PATRIMONIALES	47.743
50	46	PUBLICACIONES SOBRE PATRIMONIO TANGIBLE E INTANGIBLE	249.278
50	47	ASESORAMIENTO EN TEMAS DE PATRIMONIO	896.669
50	48	DIFUSIÓN Y CONCIENTIZACIÓN DEL PATRIMONIO TANGIBLE E INTANGIBLE	94.252
50	49	DIVULGACIÓN DE LA CULTURA CIENTÍFICA	1.040.764
50	52	COMUNICACIÓN DE LA CULTURA A TRAVÉS DE LOS MUSEOS	12.922.981
50	53	INVESTIGACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES DE MUSEOS	1.014.261
50	54	MÁS MUSEOS – DIFUSIÓN DE LOS MUSEOS Y SUS ACTIVIDADES	229.310
50	55	PROMOCIÓN DEL LIBRO, LA LECTURA, LOS ESCRITORES Y LAS BIBLIOTECAS	5.278.234
50	57	PROYECTO, LICITACIÓN, DIRECCIÓN, PROGRAMACIÓN, INVERSIÓN Y FISCALIZ. DE OBRAS	496.798
50	60	MANTENIMIENTO Y PRESERVACIÓN DE LA HISTORIA	168.859
50	61	DIVULGACIÓN DE LA HISTORIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	842.942
50	64	PUESTA EN VALOR DEL CASCO HISTÓRICO Y SU ENTORNO	3.970.487
50	65	ESCUELA TALLER DEL CASCO HISTÓRICO	232.952
50	67	DIVULGACIÓN DE LAS EXPRESIONES ARTÍSTICAS – CENTRO CULTURAL RECOLETA	5.098.858

El casco histórico de Buenos Aires

50	70	PROMOCIÓN Y DIVULGACIÓN DE LAS ACTIVIDADES CULTURALES	4.116.759
50	72	FESTIVALES DE LA CIUDAD	4.044.490
50	74	ENSEÑANZA DE LAS ARTES Y CREACIÓN DEL CONOCIMIENTO EN RELACIÓN A LAS ARTES	11.605.513
50	75	DIFUSIÓN DE LAS ARTES	338.670
50	76	FERIA DE MATADEROS	140.000
50	77	PROMOCIÓN Y DIVULGACIÓN MUSICAL	9.684.676
50	79	BASET – BUENOS AIRES SET DE FILMACIÓN	80.000
50	80	CICLOS Y EVENTOS – IMPULSO A LAS NUEVAS TENDENCIAS	7.762.426
50	81	PROMOCIÓN VOCACIONAL	1.827.796
50	82	DESARROLLO DE LAS INDUSTRIAS CULTURALES	469.000
50	83	OBSERVATORIO DE INDUSTRIAS CULTURALES	90.000
50	86	DIFUSIÓN DE LA CULTURA DEL DISEÑO	767.063
50	87	APOYO A LA GESTIÓN DE LAS EMPRESAS DE LAS INDUSTRIAS CULTURALES Y DISEÑO (PROCYD)	5.171.801
<b>99</b>		<b>OBLIGACIONES A CARGO DEL TESORO</b>	<b>5.700.646</b>
99	22	ASEGURADORA RIESGO DE TRABAJO	251.400
99	23	LEY 471	5.449.246

Anexo II

Presupuesto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Para 2006)



Nota: Obsérvese la baja incidencia del impuesto inmobiliario