

# ÁREA CENTRAL

## CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL



ABRIL 2008

Gobierno de la Ciudad  
de Buenos Aires

Ministerio de  
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de  
Planeamiento

Unidad Sistema de  
Inteligencia Territorial

Jefe de Gobierno

**Mauricio Macri**

Ministro de Desarrollo Urbano

**Daniel Chain**

Subsecretario de Planeamiento

**Héctor Lostrí**

**Elaboracion de contenidos** Fernando Álvarez de Celis (coordinador),  
Julián Álvarez Insua, Florencia Rangoni, Melina López  
Calvo, Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco  
Mainella, Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.

**Diseño Gráfico** Alejandro Ambrosone

ÁREA CENTRAL  
CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL  
ABRIL 2008 ÍNDICE

Introducción

1 Descripción territorial

Normativa urbanística

Accesibilidad y transporte

Construcción

Valor del suelo

Venta y alquiler de locales

2 Los usos del suelo

Altura de la edificación

Tipología de la edificación

Edificios

Edificios de destino único

Lotes

Garages comerciales, privados y estaciones de servicios

3 Locales relevados en el Área Central

Distribución territorial de locales activos a la calle

Distribución territorial de locales inactivos a la calle

Composición de locales por sectores de actividad

Locales en galerías

4 Síntesis y Conclusiones

5 Anexo Metodológico

# INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la situación y estructura territorial actual de un recorte específico del Área Central de la Ciudad de Buenos Aires. Así, en la primera parte del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo, la accesibilidad, la densidad edilicia y las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al dentro del Área Central. Luego se examinan los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en diciembre de 2007 y que es continuación del relevamiento efectuado en 2004, lo que permite, por otra parte, su comparación en el tiempo.

En el Área Central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se localizan servicios avanzados, edificios de la administración pública Nacional y del Gobierno Municipal, razón por la cual muchas personas deben dirigirse allí diariamente. Esta concentración se ve reflejada en el empleo y el transporte: según el Censo Económico de 1994 el 23,3 % de los puestos de trabajo de la Ciudad se concentraban en esta área, porcentaje que aplicado a los resultados obtenidos en la Encuesta Permanente de Hogares permite estimar que unas 500.00 personas trabajan en ella, ocupadas en su mayor parte en el sector servicios, que representa al 67,2 % de los puestos de trabajo, rama que si bien también ocupa el primer lugar a nivel Ciudad, alcanza al 52,1 %.

Este estudio sobre el Área Central comprende el límite expresado en el Artículo 1° - del Proyecto de Ley "PRIORIDAD PEATON" consistente en la creación de una zona de prioridad peatonal dentro del polígono delimitado por las

siguientes arterias: Av. Martín García (entre Av. Paseo Colón y Av. Montes de Oca), calle Manuel J. Samperio (entre Av. Montes de Oca y Av. General Hornos), Av. General Hornos (entre Samperio y Av. Brasil, Lima (entre Av. Brasil y Rivadavia), Carlos Pellegrini (entre Rivadavia y Av. del Libertador) Av. del Libertador (entre Carlos Pellegrini y Av. Dr. J. M. Ramos Mejía), Av. Leandro N. Alem (entre Av. Dr. J. M. Ramos Mejía y Av. Rivadavia) y Av. Paseo Colón (entre Av. Rivadavia y Av. Martín García).

Para estudiar el área se realizó un relevamiento que barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el Área Central y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso. La parte referente a los precios inmobiliarios también se basó en relevamientos de la USIT, utilizándose la base cartográfica y parcelaria elaborada por la USIG.

Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar los distintos patrones de localización de actividades.

Posteriormente se busca definir el perfil económico del área, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la zona y sus distintos agrupamientos según actividad.

# DESCRIPCIÓN TERRITORIAL

A los efectos de la resignificación se dividirá el área en cuatro sectores bien caracterizados:

**Sector 1** La zona de “Corrientes norte” entre Córdoba y Plaza San Martín, enmarcada por Florida y L. N. Alem. Está caracterizada por el emplazamiento de hoteles, servicios para el turista y esparcimiento para los usuarios transitorios del área. Posee un horario ampliado que excede la jornada laboral y llega a las 24 hs de uso los fines de semana.

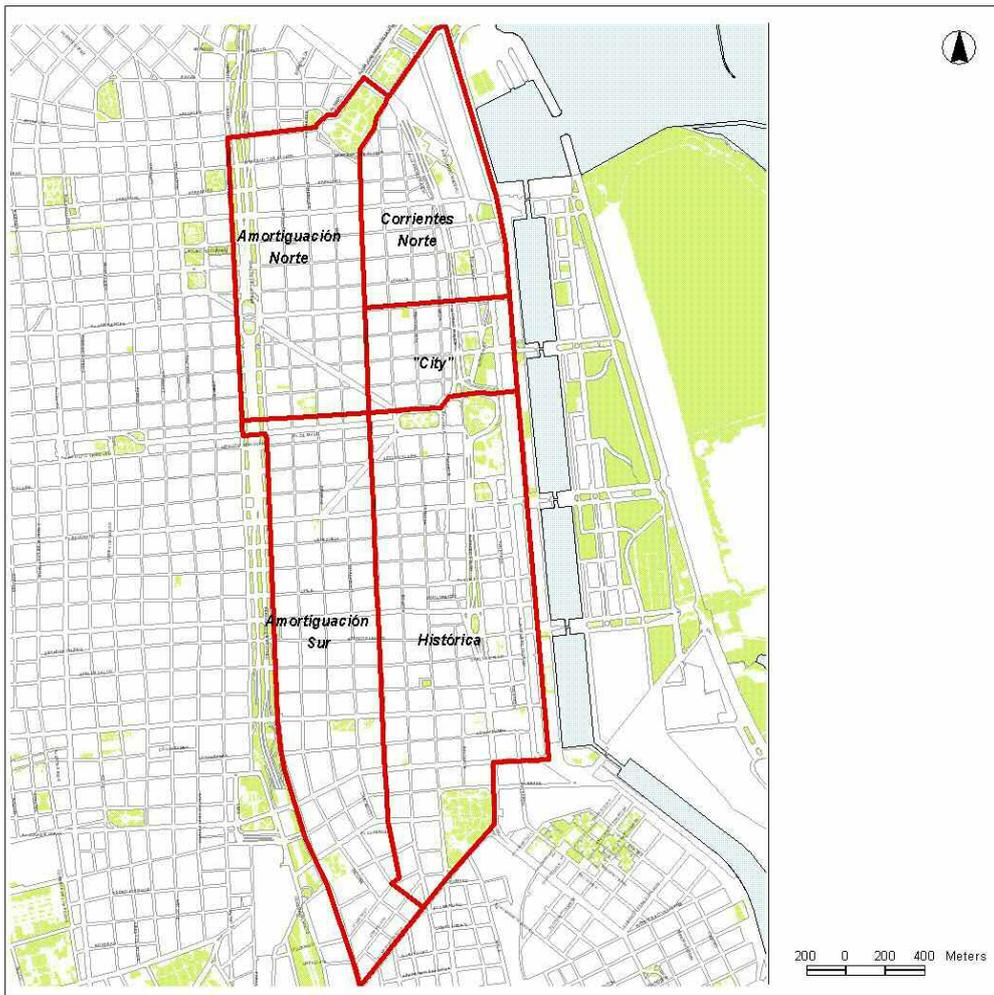
**Sector 2** La “City”, que corresponde a la zona fundamental del centro de negocios, enmarcada entre av. L.N. Alem, Av. Corrientes, Florida y Av. Rivadavia. Está caracterizado por el uso neto en horario laboral con el emplazamiento de bancos,

entidades financieras, y oficinas de servicios especializados para este rubro. La circulación vehicular en cuanto a transporte de caudales y documentación es importante.

**Sector 3** La zona “Histórica” desde la Plaza de Mayo hasta el Parque Lezama, al este de la calle Perú. Está caracterizada por la existencia de edificios de valor patrimonial, zonas de protección histórica. Es la zona de mayor densidad en cuanto a población estable. Cabe destacar la presencia de turistas en horario completo.

**Sector 4.** Es una zona de transición, subdividida en dos zonas: La zona de “Amortiguación o Transición norte” al oeste de las anteriores, hasta la av. 9 de julio y la zona de

Mapa 1 / Zonas del Área Central

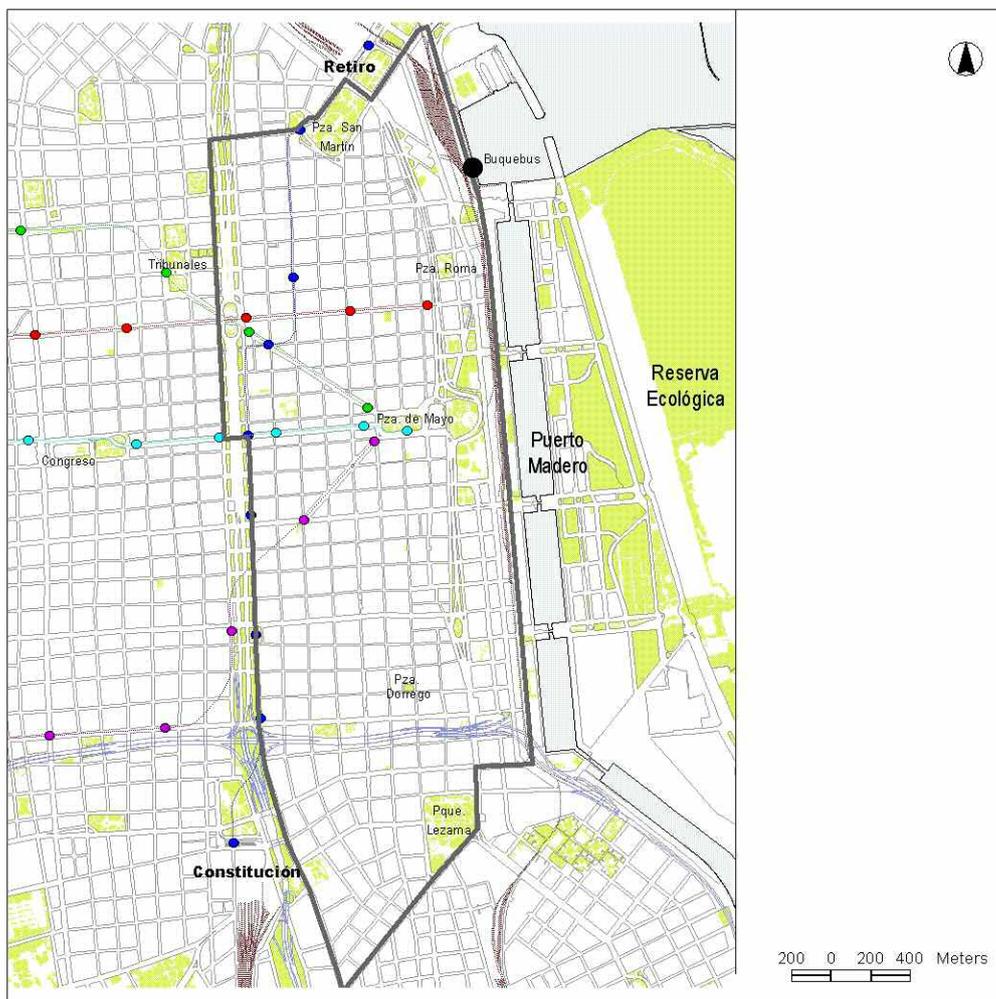


Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

“Amortiguación o Transición sur”, continuación de la anterior al sur de Rivadavia, entre Perú, Bernardo de Irigoyen y Martín García. Se caracteriza por el emplazamiento de empresas de mediano y pequeño porte y de servicios no especializados para las áreas 1 y 2.

En este contexto geográfico, por la importancia y magnitud del Área Central se considera necesario relacionar la multiplicidad de factores que convergen sobre ella, estableciendo criterios también, sobre tópicos que exceden la temática de la movilidad, tales como el fomento a las actividades comerciales, turísticas y recreativas.

Mapa 2 / Estructura territorial del Área Central



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa del Área Central se encuentra dividida en pocos distritos del Código de Planeamiento Urbano. Los más importantes en cuanto a su superficie son los distritos C1 (centralidad 1) y APH (área de patrimonio histórico) que regulan las características fundamentales del Área Central

de la Ciudad: la centralidad principal de actividades y la protección del casco histórico. Además existen otros distritos de centralidad menores (C2 y C3 I), un distrito residencial (R2a II) en la parte sur, y otros que remiten a renovaciones urbanas (RU y RUA) y a zonas específicas (U13 y U32).

Cuadro 1 / Normativa de las parcelas del Área Central según Código de Planeamiento Urbano

	Parcelas	%	Superficie (m2)	%
APH	1.333	23,5	844.232	22,9
C1	1.604	28,3	1.006.154	27,3
C2	676	11,9	439.734	11,9
C3 I	295	5,2	129.581	3,5
E4	6	0,1	31.601	0,9
R2a II	1.575	27,8	653.942	17,7
RU	31	0,5	108.772	3,0
RUA	113	2,0	122.737	3,3
U13	13	0,2	69.174	1,9
U32	12	0,2	92.345	2,5
UP	15	0,3	186.081	5,1
<b>Total</b>	<b>5.673</b>	<b>10</b>	<b>3.684.354</b>	<b>100</b>

Fuente: USIT, en base a Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

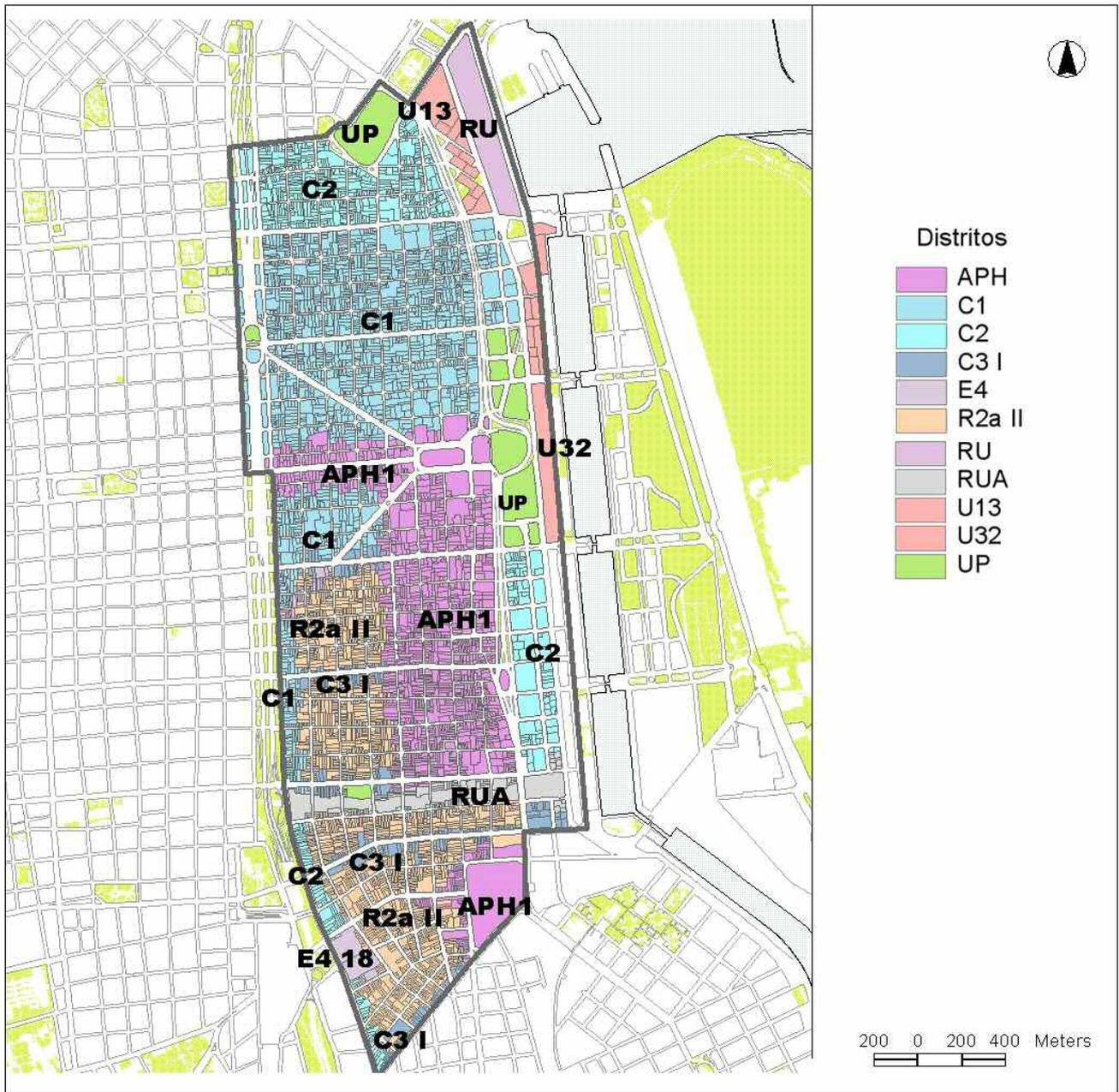
El distrito C1 es definido como el Área Central en sí misma. Se encuentra entre avenida Córdoba y avenida De Mayo en su parte más consolidada, y se extiende hasta avenida

Belgrano, al oeste de la calle Perú, y por el frente de Bernardo de Irigoyen hasta la avenida San Juan.

La zona C2 se extiende en el borde del C1 al norte de Av. Córdoba y en las franjas entre Paseo Colón e Ing. Huergo desde Belgrano hasta San Juan, y el frente de la av. Montes de Oca. Los distritos C3 corresponden a centralidades a escala local que se desarrollan como ejes a lo largo de algunas arterias como Independencia, Garay, y Martín García.

Las zonas R2a II se encuentran en el sur entre Bernardo de Irigoyen y Perú hasta San Juan, y más al sur tomando todo el ancho del área. Se trata de una zona residencial destinada a un alto grado de densificación, pero que permite usos compatibles.

Los dos distritos de renovación corresponden a la franja del bajo autopista y a la zona ferroviaria ubicada entre Catalinas y la Dársena Norte. Estos distritos se consideran necesarios de reestructuración integral, pero que implican nuevas normativas específicas. En el caso del RUA, su localización restringe el tipo de actividades que pueden instalarse, en especial para el uso residencial.



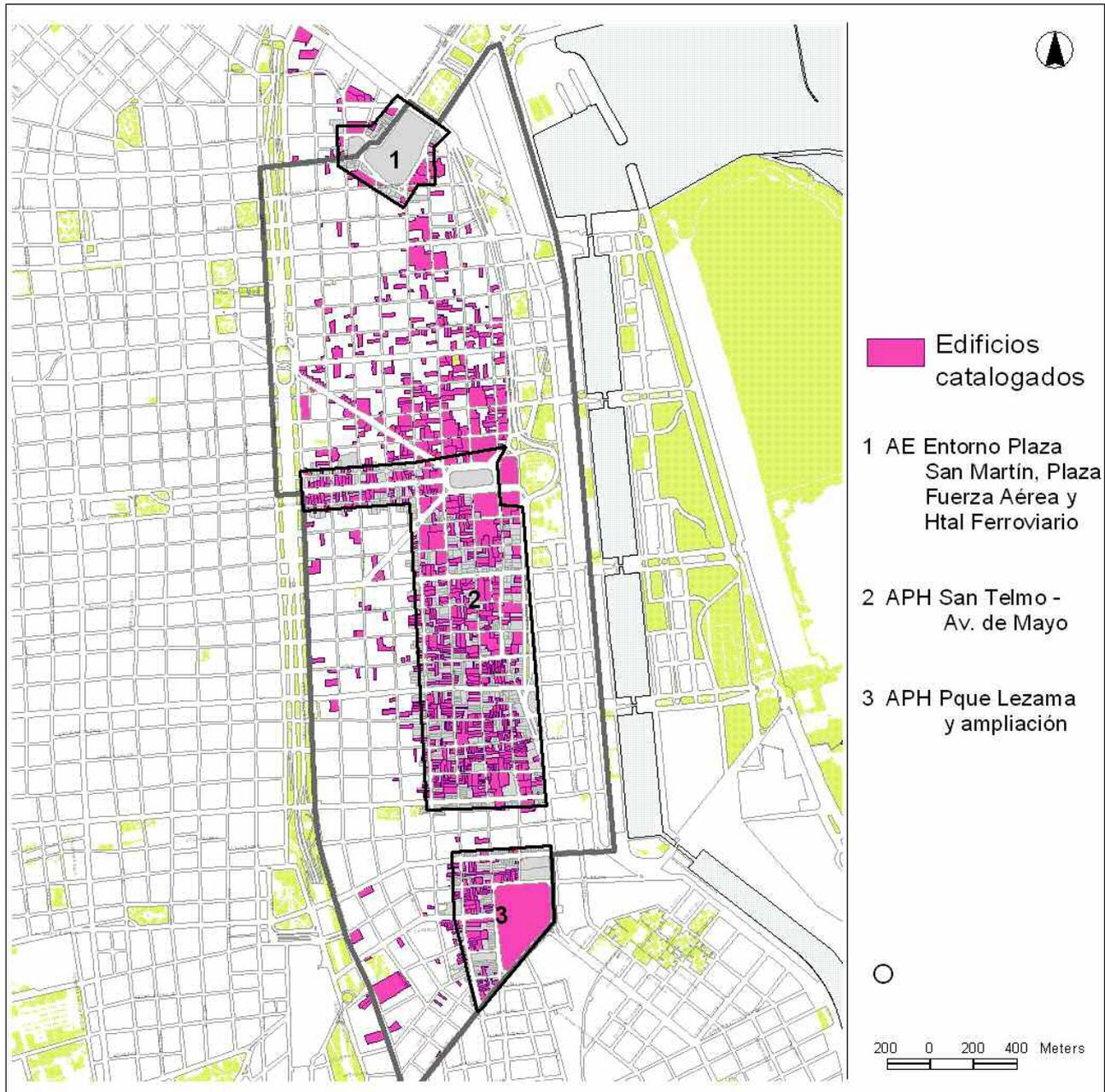
Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

El Área de Protección Histórica (APH) se encuentra en el entorno de Av. De Mayo, y desde la Plaza de Mayo hasta Av. San Juan entre Perú y Paseo Colón. El entorno al Parque Lezama también se encuentra protegido por ésta normativa. Pero a su vez, además de la protección general (distritos APH) existen normativas de protección patrimonial especial, edilicia y ambiental. En el primer grupo se encuentran las fachadas de Arquitectura Especial (AE): Entorno Plaza San Martín (AE 12), Diagonal Norte, Perú y diagonal Sur (AE 3), Paseo Colón y L. N. Alem (AE 14), Entorno Plaza de

Mayo (AE 8), y las manzanas comprendidas por Florida, Paraguay, Reconquista, Córdoba, San Martín y Viamonte (AE 16)

La protección edilicia se realiza sobre parcelas específicas catalogadas con diferentes criterios y valorizaciones (estructural, cautelar, integral). Una gran parte de edificios catalogados se encuentran en las zonas APH, pero también se puede observar en el mapa siguiente, la cantidad de casos especialmente en el microcentro.

#### Mapa 4 / Áreas patrimoniales protegidas en el Área Central



Fuente: USIT, en base a Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Así, el Área Central cuenta con tres áreas diferenciadas:

- Entorno a Plaza San Martín.
- San Telmo – Av. De Mayo.
- Ampliación Parque Lezama.

La mayor concentración de edificios de valor patrimonial “protección histórica” se encuentra en la zona del casco histórico. En la zona de la City se encuentra una importan-

te cantidad de edificios con este tipo de protección histórica. En la zona en torno a San Telmo – Av. De Mayo, se localizan una gran cantidad de edificios vinculados a la actividad administrativa pública como así también a la actividad privada. En los alrededores de la Plaza de Mayo se destacan el Ministerio de Economía, la sede central del Banco Nación Argentina, la Catedral Metropolitana, el Museo Histórico Nacional del Cabildo y de la Revolución de Mayo, y el Edificio de la Legislatura.

CABILDO



LEGISLATURA PORTEÑA



CATEDRAL METROPOLITANA



MINISTERIO DE ECONOMÍA



En las zonas de Transición la mayor cantidad de edificios de valor patrimonial se emplazan a lo largo de la Av. De Mayo. En esta avenida todas las parcelas están catalogadas como de patrimonio histórico. En este sentido, el entorno de la Av. De Mayo es uno de los sitios patrimoniales más importantes de la Ciudad. Como vía de conexión entre los centros de poder simbólico, a lo largo de la historia fue escenario de diversos hechos fundamentales para la memoria nacional que materializa en sus formas y características. Asimismo representa un ideal de ciudad del siglo XIX, a través de sus características urbanísticas, arquitectónicas y de mobiliario. Posteriormente, la apertura de la avenida generó manzanas diferentes al resto del casco antiguo, y sobre ellas se facilitó la construcción de galerías internas y pasajes, así como

una edificación continua característica. Desde la Manzana de las Luces, siguiendo la avenida como eje, se alinean diferentes edificios históricos de alto valor simbólico y artístico.



### ENTORNO PARQUE LEZAMA

En el área Ampliación Parque Lezama, se localiza una cantidad importante de edificios de protección histórica. El parque Lezama encierra parte de la historia desde los inicios de la colonia. Para algunos historiadores, es el sitio mismo del acto fundacional de la Ciudad. En su entorno se instalaron familias señoriales locales, que fueron mudándose hacia el norte a partir de la fiebre amarilla de 1871. En parte por esto, quedaron viejas casonas que son el fiel reflejo de las ideas y gustos residenciales de ésta clase social del siglo XIX. Algunas de estas propiedades se transformaron en viviendas para inmigrantes, mientras que otras fueron asiento de actividades culturales. Así, se combinaron diferentes

usos y estilos de vida que imprimieron diversidad y riqueza al ámbito, con diferentes estados y cuidados. Actualmente se agregan bares notables, iglesias, sitios culturales y edificios históricos protegidos que otorgan identidad a la zona.

Por otra parte, el APH no sólo es clave por lo que resguarda, sino por lo que genera. En efecto, el entorno y el parque en sí mismo abrigan una intensa actividad cultural que encuentra la oferta de espacio público necesario, y un escenario que imprime condiciones favorables.

Más hacia el norte del área la cantidad de edificios históricos es menor, sin embargo sobresalen la Iglesia Santísimo Sacramento, el Hotel Plaza, el Edificio del Círculo Militar, la sede de la Cancillería, entre otros.



CANCILLERÍA



CÍRCULO MILITAR



## ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE

La accesibilidad y transporte, entre otros aspectos, son centrales y refuerzan las condiciones de centralidad de la zona. La cercanía de las principales cabeceras de trenes de pasajeros, la centralidad de las líneas de subte, y la cantidad de líneas de colectivos grafican claramente el carácter de centralidad que concentra a los medios de transporte públicos masivos. A otra escala también es importante la cercanía y accesibilidad rápida (Autopistas) al Aeroparque y al Aeropuerto internacional de Ezeiza, y la presencia del puerto de buques en el borde del área.

El acceso a partir del automóvil particular se realiza a partir de las principales arterias, y de las autopistas (9 de julio norte y sur, 25 de mayo) de rápida llegada al Gran Buenos Aires. Para cuantificar a grandes rasgos la atracción que genera la centralidad y la congestión consecuente, cabe tener en cuenta que ingresan diariamente 250.000 vehículos que llegan directamente a la zona (medidos en 9 de Julio, Ing. Huergo y otras menores). A los límites del "macrocentro" (avenida Pueyrredón) ingresan diariamente 425.000 vehículos. Se puede estimar en términos generales que 200.000 de ellos tienen como destino final al Área Central, por lo que sumarían 450.000 totales diarios. Además, se calcula que diariamente ingresan a la Ciudad

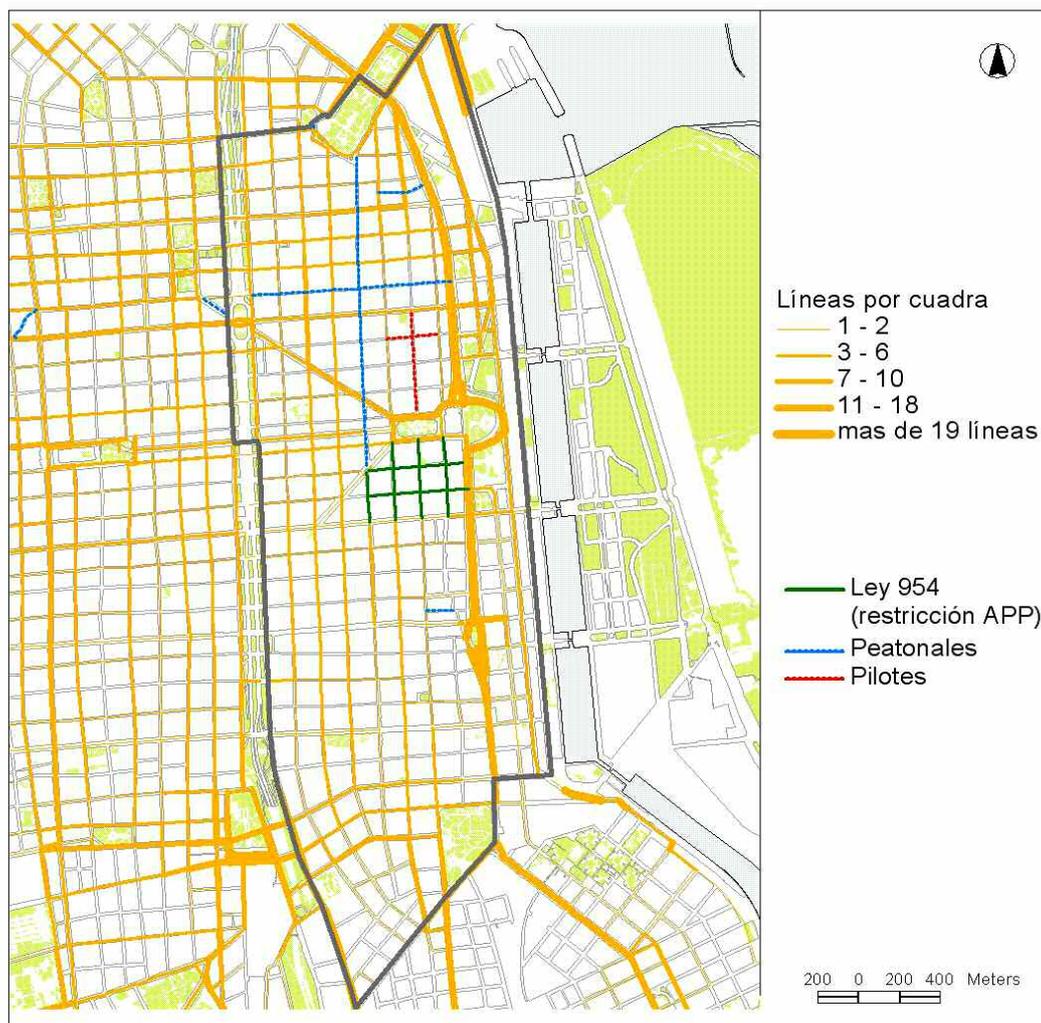
tres millones de personas desde el resto del área metropolitana. También se puede suponer que prácticamente la mitad de ésta cifra accede al Área Central.

En cuanto al transporte automotor público, en el área circulan 66 líneas de colectivos, en su mayor parte por las arterias de borde. En efecto, por las avenidas L. N. Alem y Paseo Colón se concentran más de 20 líneas pasantes, que duplican su carga al ser vías de doble mano. Otras arterias de alta concentración son Bartolomé Mitre y Rivadavia a la altura de Plaza de Mayo, Corrientes en el bajo, Diagonal norte y Diagonal Sur, Reconquista cerca de Plaza San Martín, y en términos generales las grandes avenidas (Corrientes, Córdoba, Carlos Pellegrini, Belgrano).

Pero por otra parte, existen diferentes restricciones a la circulación de colectivos en ciertas áreas específicas, en especial de la zona histórica (Ley 954) y microcentro.

También restricciones horarias y de estacionamiento para vehículos particulares. Un caso es el de los pilotes en la zona bancaria que limitan la circulación en momentos de carga y descarga de caudales. En otro sentido, el área se caracteriza por la importancia de las calles peatonales (casi las únicas de la Ciudad) Florida-Perú, Lavalle, Tres Sargentos, que estructuran alineaciones comerciales singulares.

## Mapa 5 / Densidad de líneas de colectivos en el Área Central

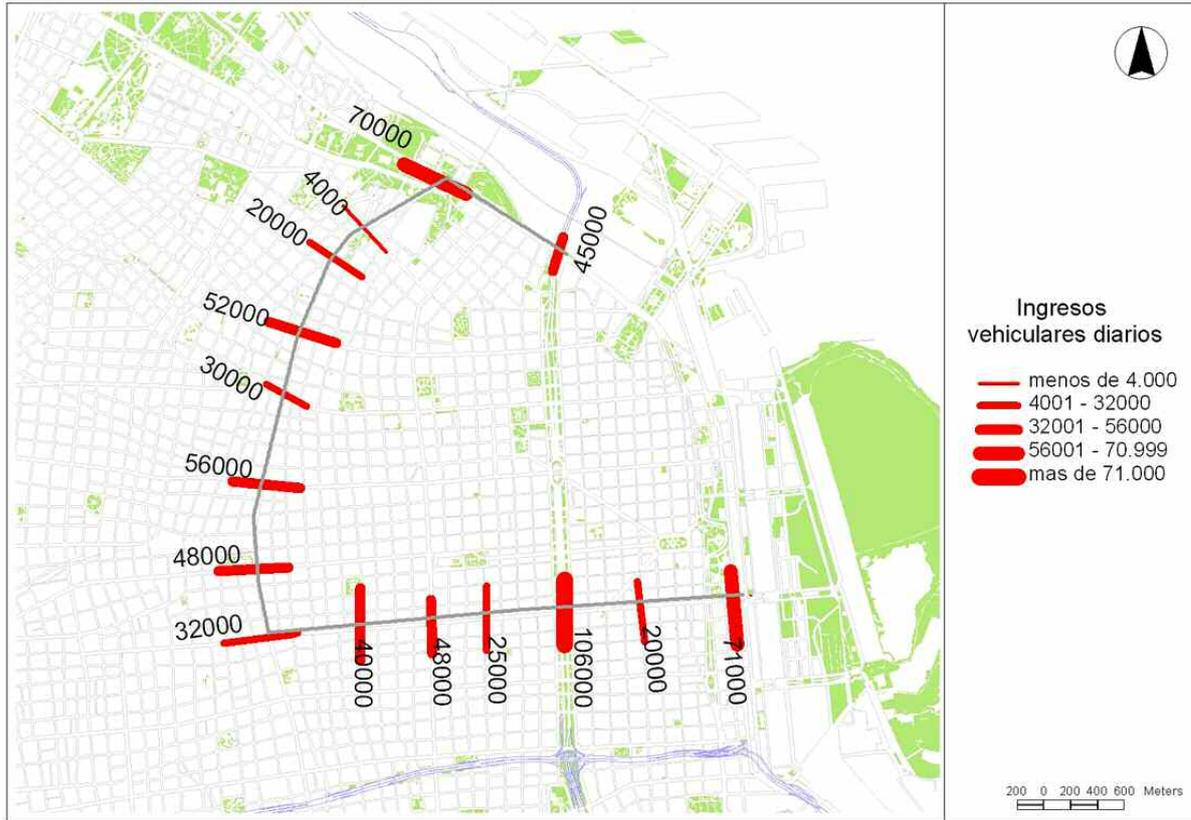


Fuente: USIT, en base a Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Según datos de la Dirección de Transporte en 2006 ingresaron al Área Central 667.000 vehículos por día a través de las principales arterias. Así, el mapa siguiente permite advertir que el mayor ingreso diario de automotores se produce desde las arterias del sur de la Ciudad, ingresando en promedio unos 106 mil autos diarios por la arteria 9 de Julio Sur. Le sigue en importancia la entrada de vehículos por la avenida Paseo Colón, por donde ingresan unos 71 mil automotores.

En la zona norte, los principales ingresos se dan por la avenida del Libertador, por donde pasan unos 70 mil automotores diarios, siguiéndole en importancia la entrada por la bajada de la autopista Iliá por donde ingresan unos 45 mil diarios. Por el Oeste los principales ingresos se dan por la avenida Corrientes por donde ingresan unos 56 mil vehículos por día, mientras que por la avenida Santa Fe pasan unos 52 mil diarios.

Mapa 6 / Vehículos ingresantes diarios al Área Central en 2006



Fuente: USIT, en base a dirección General de transito, Subsecretaría de Transito y Transporte. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## CONSTRUCCIÓN

Los cuatro barrios que componen el área de estudio se caracterizan por una presencia acotada en la actividad de la construcción, que en 2007 representó el 6,4% del total de la Ciudad, pero que históricamente no superaron el 4% de lo permitido para la construcción.

La superficie permitida total en m<sup>2</sup> del área sigue la curva general del total de la Ciudad, pero si bien el resto ya en 2003 había demostrado una recuperación importante, en los barrios del área la superficie siguió disminuyendo. En

éste contexto, se destaca San Telmo por tener un crecimiento más acelerado. Desde 2003 se dan crecimientos irregulares en todos los barrios del área, que en su total demostraron tener un ritmo superior al total porteño. Pero en 2007 se registraron aumentos muy fuertes en Retiro (251%), San Nicolás (330%) y San Telmo (49%), con un dinamismo mucho mayor al promedio de la Ciudad, mientras que en Montserrat no se modificó sustancialmente (-1%). Así, en 2007, estos cuatro barrios superaron la superficie del año anterior (70,7%), mientras que el total de la Ciudad casi no varió (0,4%).

Cuadro 2 / Superficie permitida total (m<sup>2</sup>). Barrios seleccionados. 2001- 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
Montserrat	21.171	5.885	4.074	15.610	17.805	64.361	63.941
Retiro	13.739	404	3.597	6.486	9.489	8.684	30.523
San Nicolás	26.708	24.071	10.152	11.657	41.059	14.005	60.263
San Telmo	4.858	1.749	4.267	18.143	6.616	28.335	42.235
<b>Total 4 barrios</b>	<b>66.476</b>	<b>32.109</b>	<b>22.090</b>	<b>51.896</b>	<b>74.969</b>	<b>115.385</b>	<b>196.962</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>1.027.069</b>	<b>297.867</b>	<b>1.284.101</b>	<b>1.382.557</b>	<b>2.160.867</b>	<b>3.077.032</b>	<b>3.086.957</b>

Fuente: USIT, en base a DGEyC. GCBA.

Otra característica de la construcción en la zona es el predominio de los destinos no residenciales (67,1%) en contraste con la participación que suelen tener estos destinos en la Ciudad (23,9%). En el caso de San Nicolás en 2007 directamente no se registraron construcciones residenciales, y en Retiro tuvieron una muy baja participación (15,3%). En Montserrat la participación de ambos destinos es similar, mientras que en San Telmo lideran los residenciales (67,7% en 2007), asemejándose al total de la Ciudad.

Cuadro 3 / Superficie permitida residencial y no residencial (m2). Barrios seleccionados. 2007.

Barrios	Residencial	% residencial	No residencial	% No residencial
Montserrat	31.486	49,2	32.455	50,8
Retiro	4.665	15,3	25.858	84,7
San Nicolás			60.263	100,0
San Telmo	28.583	67,7	13.651	32,3
Área Central	64.735	32,9	132.227	67,1
<b>Total Ciudad</b>	<b>2.347.699</b>	<b>76,1</b>	<b>739.258</b>	<b>23,9</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permite advertir que sólo se relevaron 30 lotes ofrecidos en el área. Sin embargo, dicha oferta se destaca por el tamaño de los terrenos (755 m2 en promedio) y un valor que si bien supera la media porteña, también demuestra fuertes disparidades. El valor del m2 promedio en la Ciudad alcanzó 985 dólares en septiembre de 2007, en tanto en el Área Central es de 1.469 dólares.

Una primera característica es la ausencia de ofertas en la zona de la City y en Corrientes norte. En toda la parte norte del área, sólo se registraron 4 ofertas, que estaban emplazados en la zona de transición. El promedio de precio en esa escasez es de U\$S 3.674 m2, y el valor mínimo registrado es de U\$S 2.288 m2. En el sur se encontraron 10 ofertas en la zona histórica y 16 en la zona de transición. Si bien el promedio de valor en la primera (U\$S 1.071 m2) es menor, también se encuentra una mayor brecha entre los diferentes terrenos. En cambio la diferencia entre máximos y mínimos en la zona de transición es menor.

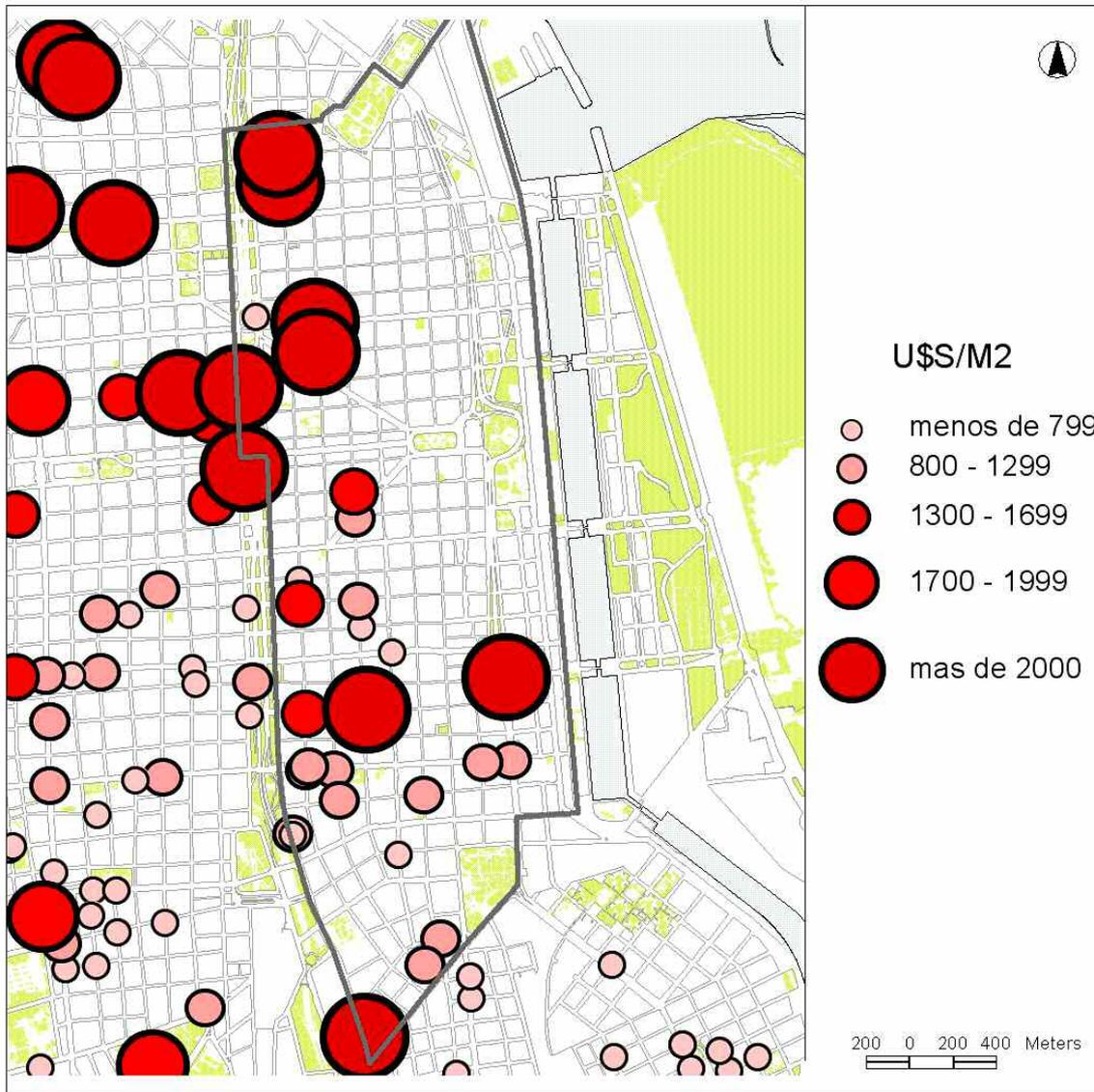
Cuadro 4 / Precios de terrenos (U\$S/m2) en el Área Central. Septiembre 2007.

Zona	Cantidad	Promedio	Máximo.	Mínimo
Transición Norte	4	3.674	4.857	2.288
Corrientes norte	0		-	
City	0		-	
Zona Histórica	10	1.071	3.390	258
Transición Sur	16	1.167	2.038	691
<b>Total área</b>	<b>30</b>	<b>1.469</b>	<b>4.857</b>	<b>258</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En el mapa que muestra la distribución del precio de venta de los 30 terrenos, relevados en septiembre de 2007 en esta zona. Aquí se observa la diferencia entre el norte y el sur. Los pocos terrenos del norte superan en casi todos los casos los U\$S 2.000 el m2, mientras que en el sur sólo en casos puntuales.

Mapa 7 / Distribución del precio de venta de los terrenos por m2 en el Área Central Septiembre de 2007.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

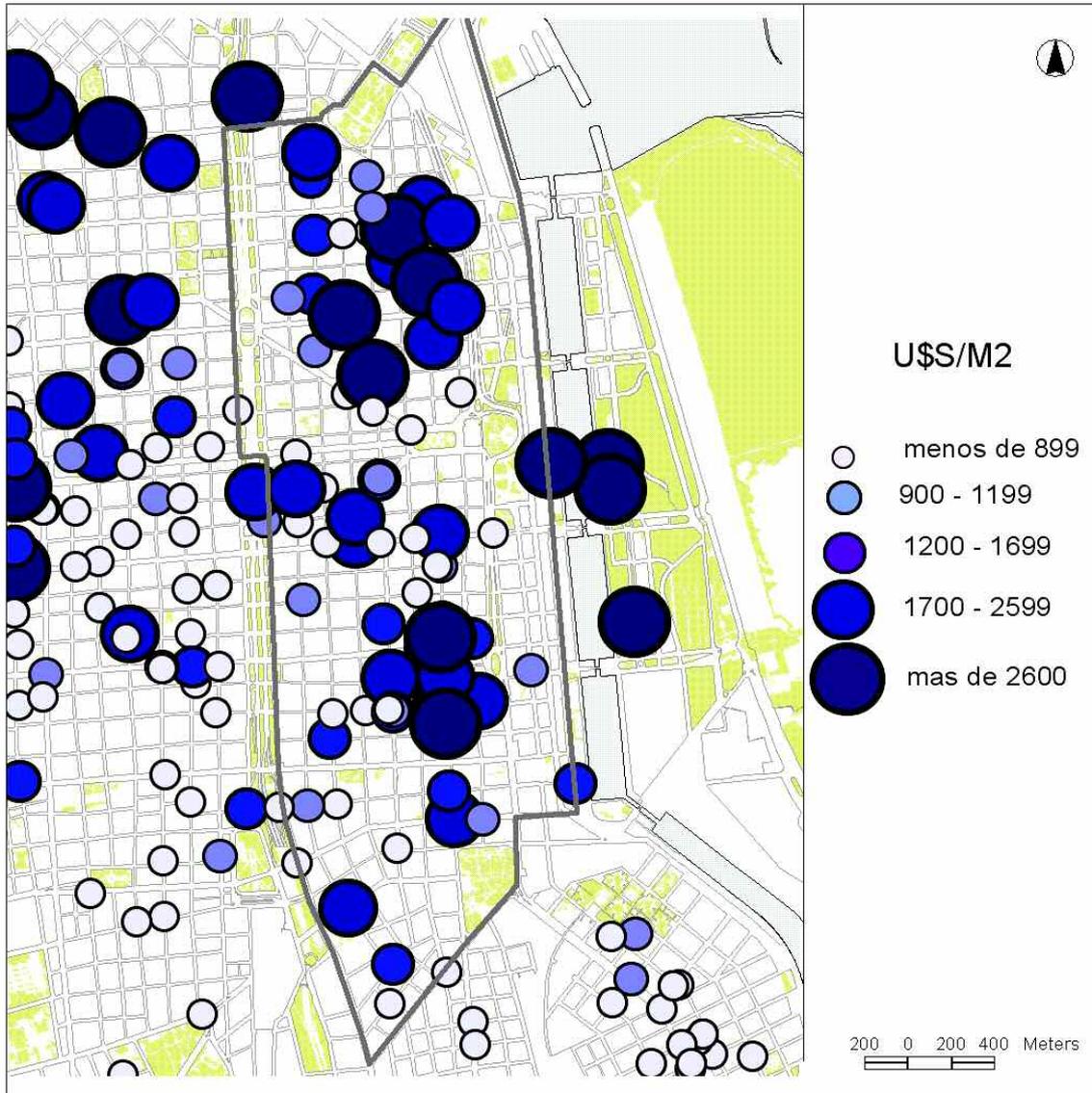
En el mes de septiembre 2007 se encontraron 78 locales en venta en el área. De manera similar a la distribución de los terrenos, en la City y en Corrientes norte la cantidad es mucho menor que en las otras zonas. El precio por m2 se ubicó en dicho mes en U\$S 1.598 el m2, frente a U\$S 1.316 el m2 en el promedio porteño. Claramente la zona de Corrientes norte aparece como la más valorizada para los locales, no sólo por tener el promedio más alto (U\$S 3.715 el m2), sino que no hay oferta por debajo de U\$S 1.000 el m2. En cambio la City, tiene un promedio menor (U\$S 2.158 m2), y se encuentran casos de precios mínimos más bajos. En las zonas del sur los promedios son menores, aunque se encuentran casos puntuales de máximo valor.

Cuadro 5 / Precios de venta de locales (U\$S/m2) en el Área Central. Septiembre 2007.

Zona	Cantidad	Promedio	Máx.	Min.
Transición Norte	17	1.236	3.358	225
Corrientes norte	8	3.715	10.938	1.023
City	3	2.158	3.571	680
Histórica	21	1.619	3.922	439
Zona Transición Sur	29	1.054	2.368	350
<b>Total área</b>	<b>78</b>	<b>1.598</b>	<b>10.938</b>	<b>225</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Mapa 8 / Distribución del precio de venta de locales por m2 en el Área Central. Septiembre 2007.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

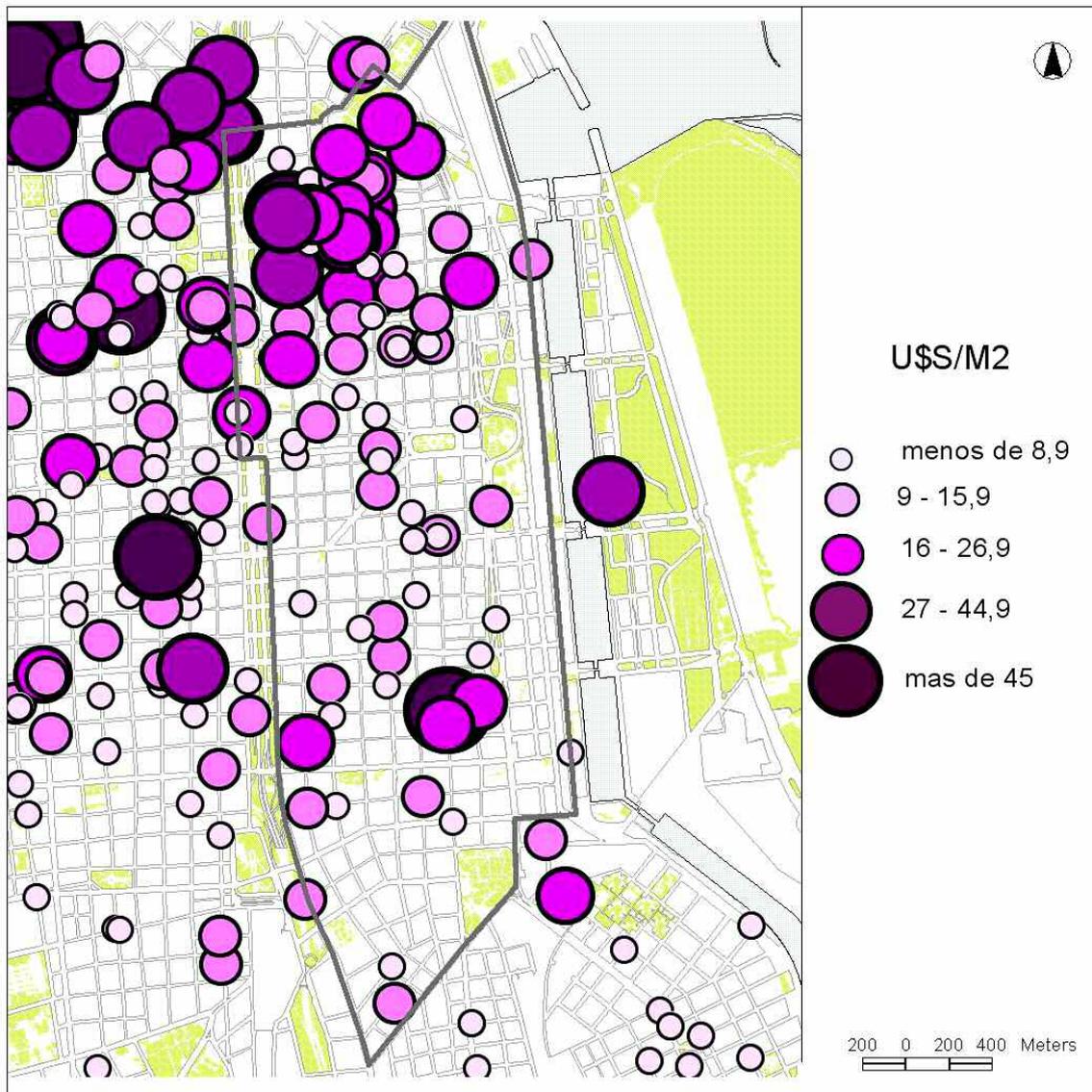
En lo que respecta a los locales en alquiler, se relevaron 88 ofertas con un promedio de U\$S 13,4 el m2 y una diferencia menor con respecto al total de la Ciudad (U\$S 12,1 el m2). También resulta diferente la distribución por zonas, ya que la zona de transición norte en este caso es la que tiene la mayor cantidad de ofertas (34) y también el precio promedio más alto (U\$S 16,6 el m2). También resalta que la City tiene el promedio más bajo (U\$S 8,6 el m2), y que los precios más altos se encuentran muy por debajo del resto del área. El gradiente de valor norte - sur se mantiene en el caso de los alquileres, sólo que en la zona valorizada de Plaza Dorrego se encuentran ofertas que elevan el promedio de la zona.

Cuadro 6 / Precios de alquiler de locales (U\$S/m2) en el Área Central. Septiembre 2007.

Zona	Cantidad	Promedio	Máx.	Min.
Transición Norte	34	16,6	50,9	3,9
Corrientes norte	12	14,2	25,1	6,3
City	5	8,6	15,1	2,6
Histórica	16	13,5	49,8	3,2
Transición Sur	21	8,8	19,7	1,9
<b>Total área</b>	<b>88</b>	<b>13,4</b>	<b>50,9</b>	<b>1,9</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Mapa 9 / Distribución del precio de alquiler de locales por m2. Septiembre de 2007.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOS USOS DEL SUELO

El relevamiento de campo de la USIT permitió reconocer el uso de las 5.745 parcelas existentes dentro del Área Central. En su mayor parte son parcelas de menos de 799 m<sup>2</sup> (81,9%) y entre 800 y 1.999 m<sup>2</sup> (14,4%), mientras que las mayores a 10.000 m<sup>2</sup> representan 0,4%. La mayor superficie también la concentran las parcelas de menos de 799 m<sup>2</sup> (41,9%). Las parcelas de entre 800 y 1999 m<sup>2</sup> reúnen el 24,5% del terreno, y las de más de 10.000 m<sup>2</sup> el 14,7%.

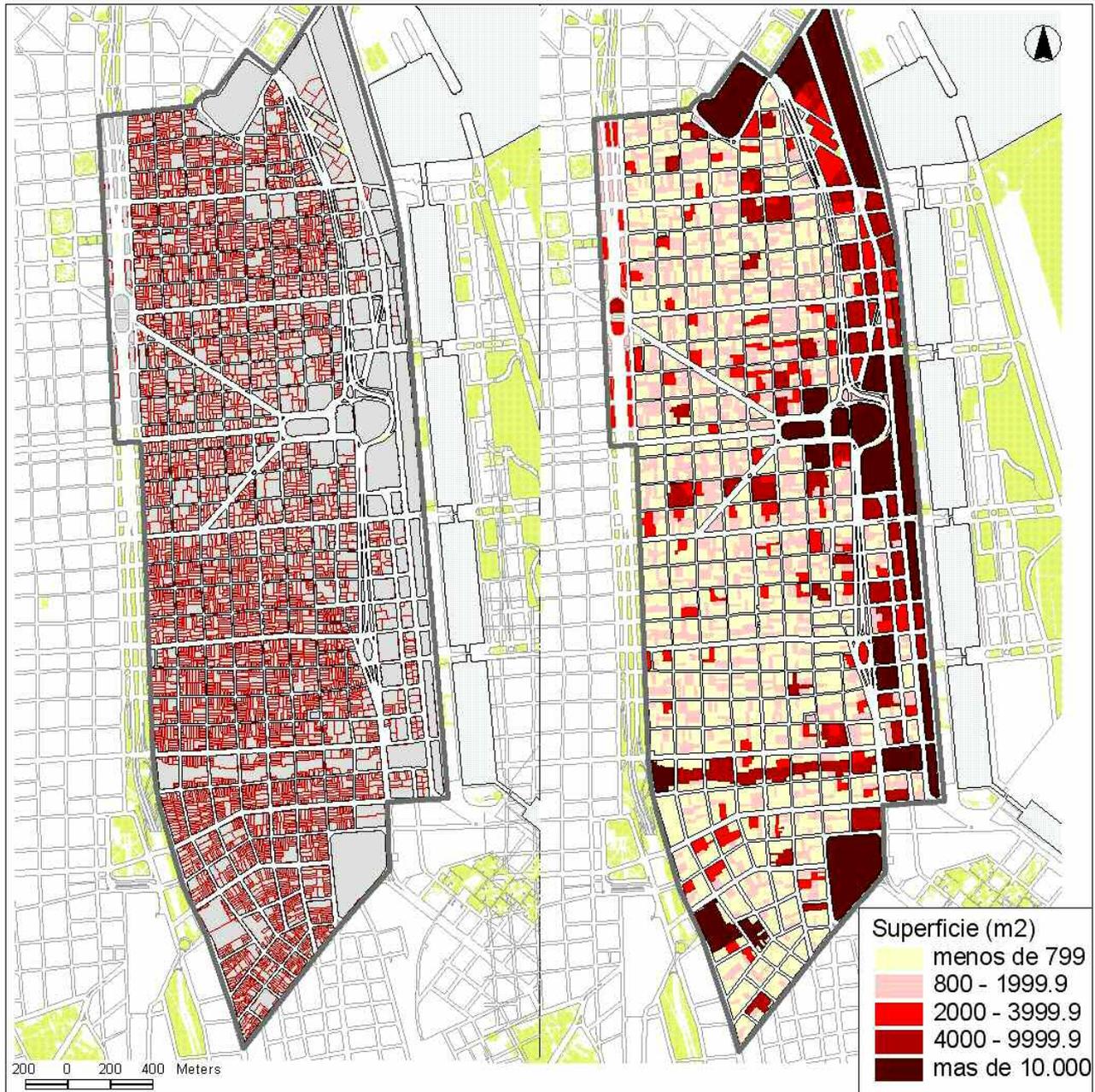
En el mapa siguiente se puede observar que las parcelas más grandes corresponden a Manzanas enteras ubicadas entre Paseo Colón – L. N. Alem y Alicia Moreau de Justo, las grandes plazas, y las parcelas debajo de la autopista. En los alrededores de la Plaza de Mayo también se localizan parcelas de tamaño importante, hacia la City y hasta la Av. Belgrano.

Cuadro 7 / **Tamaño de las parcelas en el Área Central.**

	Parcelas	%	Superficie	%
menos de 799 m <sup>2</sup>	4.708	81,9	1.579.261	41,9
800 – 1999	828	14,4	920.800	24,5
2000 – 3999	124	2,2	333.603	8,9
4000 – 9999	63	1,1	378.957	10,1
mas de 10,000 m <sup>2</sup>	22	0,4	553.408	14,7
<b>Total</b>	<b>5.745</b>	<b>100,0</b>	<b>3.766.029</b>	<b>100,0</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Mapa 10 / Estructura parcelaria del Área Central.



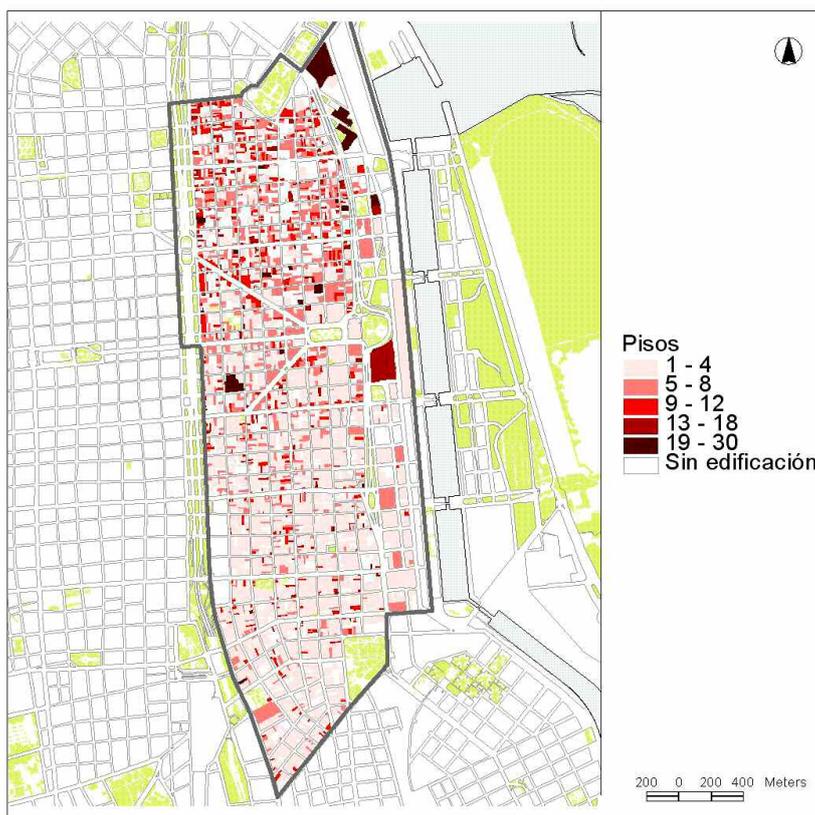
Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Según la cantidad de pisos de la edificación, el relevamiento detectó que 58% de las parcelas tienen menos de 4 pisos, y 22% entre 5 y 8. Las parcelas con mayor altura representan una proporción menor, con 14% aquellas que tienen entre 9 y 12 pisos, y 4% las que tienen más de 13. Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran en el norte del área, disminu-

yendo las alturas hacia el sur. Se pueden ver grandes alturas en Catalinas, el frente de Carlos Pellegrini, Diagonal Norte, L. N. Alem, Corrientes y Belgrano.

Mapa 11 / Cantidad de pisos edificados por parcela en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## TIPOLOGIA EDILICA RELEVADA

En el relevamiento se pudieron identificar diferentes tipos de edificaciones (*Ver Anexo Metodológico*). Dentro de los edificios relevados, 822 son los catalogados por el relevamiento como edificios de destino único es decir aquellos destinados a actividades económicas no productivas, lo cual resulta correspondiente con las características del Área Central. A ellos se incorporarían 3.846 edificios con usos de vivienda y mixtos, que son también sede de actividades.

Una tipología importante por el tipo de Área Central, son los garages, los cuales se registraron en 314 parcelas. Asimismo, en 845 parcelas se localizan garages privados. Además, se relevaron 5.632 locales a la calle y 1.763 dentro de galerías, así como 326 puestos de diarios y de flores.

Cuadro 8 / Tipología de edificios en el Área Central.

Tipología	Cantidad
Edificios de actividad económica	822
Edificios de vivienda y uso mixto	3.846
Lotes	89
Locales en galerías	1.763
Locales a la calle	5.632
Garages	314
Garage privados	845
Puestos	326

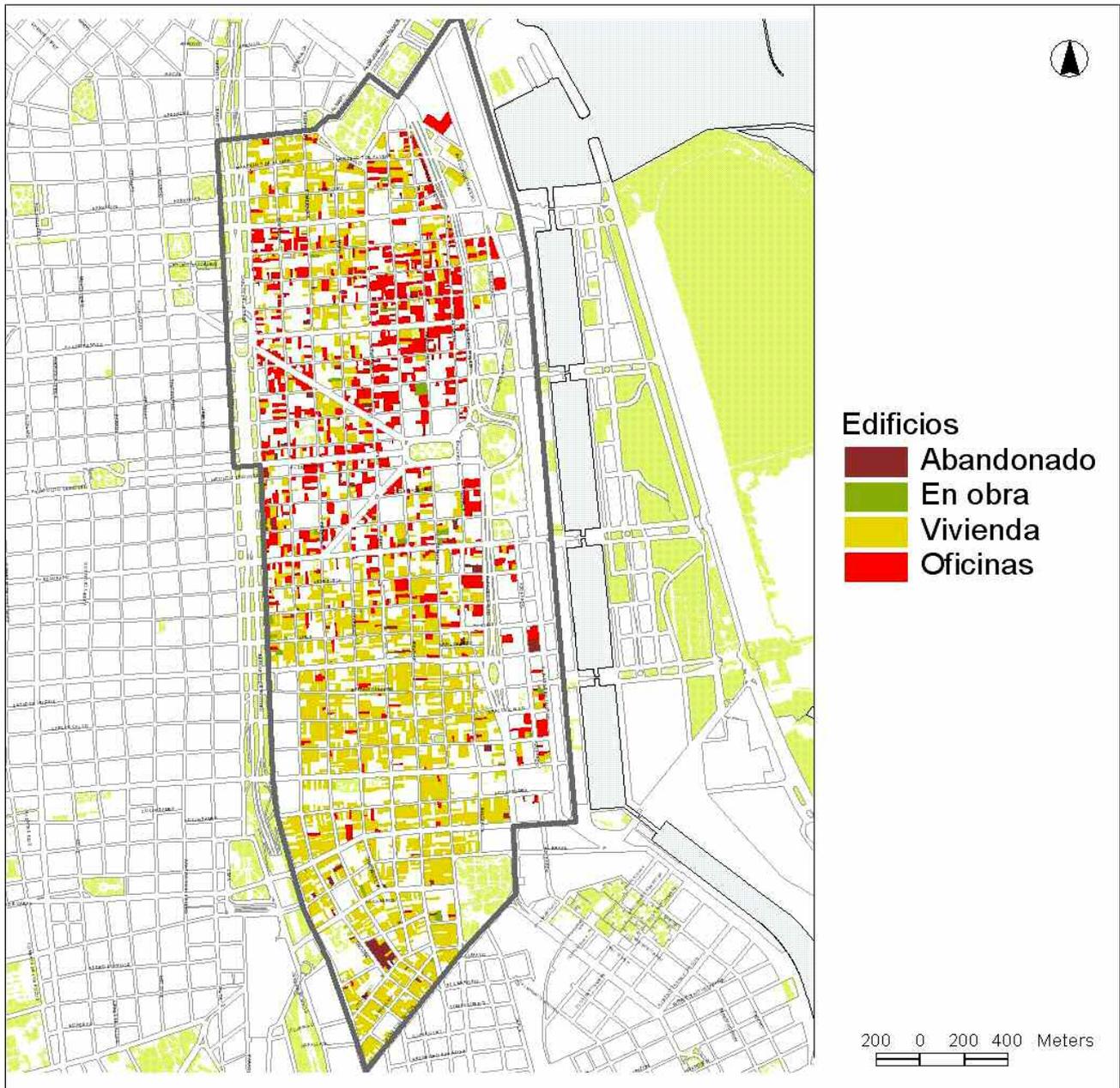
Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## EDIFICIOS

En el caso de los edificios, se puede observar la gran cantidad de destinados a oficinas, muy concentrados entre la avenida Córdoba y avenida Belgrano. Tanto hacia el norte como hacia el sur se observa que este uso va cediendo lugar a la residencia y mixtos. En mayor detalle, la concentración

de oficinas alcanza su punto máximo entre Florida y L. N. Alem, donde casi no hay edificios destinados a viviendas, y las oficinas comparten la zona con edificios de destino único. La franja comprendida entre L. N. Alem – Paseo Colón y Alicia Moreau de Justo, también tiene características similares.

Mapa 12 / Distribución de edificios de vivienda y oficinas.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

En el área se relevaron 822 edificios de destino único, que ocupan más de un millón de m<sup>2</sup>, es decir casi 30% de la superficie parcelaria de la zona. De acuerdo a su uso, predominan los del rubro Hotelería y gastronomía (21,2%), Administración pública (18,2%), Finanzas y servicios empresariales (13,6%) y Asociaciones (13,3%). Esta dominancia refleja cabalmente las características de la actividad de la zona.

Cuadro 9 / Edificios de destino único en el Área Central.

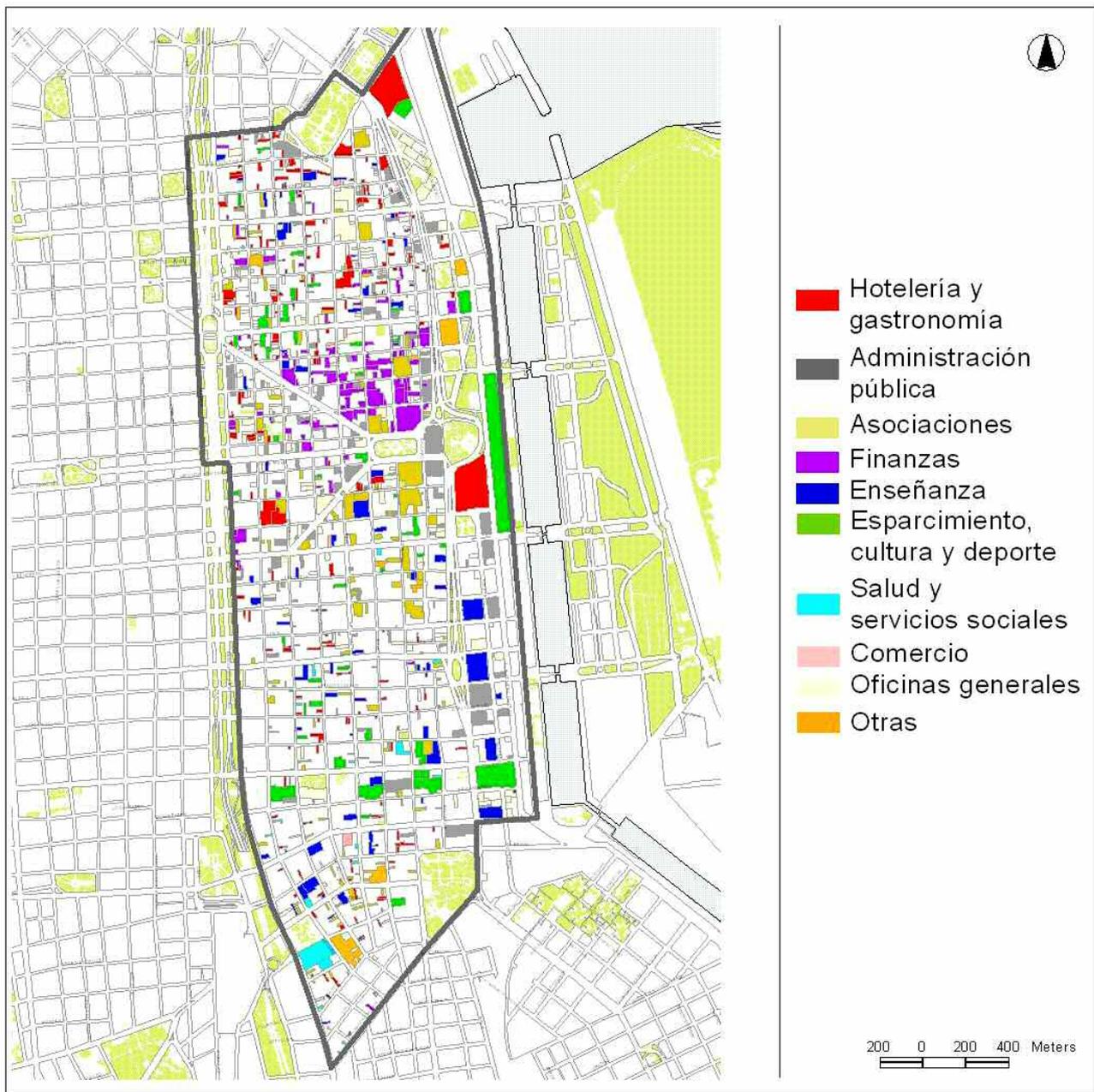
	Parcelas	%
Hotelería y Gastronomía	174	21,2
Administración pública	150	18,2
Finanzas y servicios empresariales	112	13,6
Asociaciones	109	13,3
Enseñanza	78	9,5
Esparcimiento, cultura y deporte	64	7,8
Oficinas	62	7,5
Cerrados	28	3,4
Salud y servicios sociales	22	2,7
Comercio	10	1,2
Otras actividades	7	0,9
En obra	3	0,4
Transporte	3	0,4
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100,0</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano.  
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En su distribución territorial se puede reconocer la dominancia de Edificios de destino único financieros en la zona de la City, que se complementa con la localización de los de la administración pública. Los destinados a asociaciones también tienen un patrón similar, localizados cerca de la Plaza de Mayo. También se destaca la presencia de grandes hoteles, desde Av. Belgrano hacia el norte, junto con algunos emplazados en parcelas menores. Hacia el sur se puede advertir que el tamaño de estos destinos va disminuyendo y aminorando en cantidad. Otro uso característico es el de esparcimiento, cultura y deportes, que encuentra algunos sobre Av. Corrientes (teatros), y otros en los bajo autopistas (deportivos y culturales).

Una característica típica de la zona es la ausencia de edificios únicos destinados a actividades productivas. Como se analizará más adelante, las actividades productivas de la zona son de abastecimiento al comercio local, y se manejan en pequeña escala por lo que sí se desarrollan en locales.

Mapa 13 / Distribución de edificios de destino único según uso.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOTES

Dentro del área se encuentran pocos lotes. La atracción de la zona para diversas actividades y su consecuente valoración inmobiliaria contribuyeron a una ocupación plena del suelo central. Sólo se relevaron 89 parcelas (1,5% del total), que suman 62.239 m<sup>2</sup>, es decir sólo 1,6% de la superficie parcelaria de la zona. El tamaño promedio de éstos lotes es de 699 m<sup>2</sup>, con un máximo de 10.136 m<sup>2</sup>, (en un terreno ubicado en el extremo sur del área) y un mínimo de 77 m<sup>2</sup>.

Como se puede observar en el mapa y en el cuadro siguiente, los lotes vacantes tienen una distribución que refleja la valorización de las distintas zonas del área. Así, en las dos zonas del sur se concentra 85% de los lotes (89% de la superficie), mientras que en la City sólo se encuentra un caso, así como también es menor la cantidad en la zona de "Corrientes norte". La zona de "Transición norte", si bien tiene 9 lotes, también se trata de menores superficies.

Cuadro 10 / Lotes según zonas en el Área Central.

	Zona Parcelas	%	Superficie (m2)	%
Transición norte	9	10,1	5.624	9,0
Corrientes norte	3	3,4	647	1,0
City	1	1,1	734	1,2
Histórica	29	32,6	26.161	42,0
Transición sur	47	52,8	29.073	46,7
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>100,0</b>	<b>62.239</b>	<b>100,0</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano.  
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Por otra parte, se puede ver que los lotes del extremo sur del área tienen un tamaño considerable. En gran parte corresponden a usos abandonados (actualmente demolidos o no), mientras que en el resto del área son pequeñas parcelas, que en algunos casos carecen de superficie suficiente como para ser valorizados por las tendencias actuales del mercado inmobiliario.

Mapa 14 / Lotes en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

Se localizan garages de gran tamaño en las parcelas del bajo (Av. Alem, Huergo), y dentro de los grandes edificios de la administración pública y hoteles. También adquieren proporciones importantes los localizados bajo la autopista. Los garages de acceso público más importantes están en los bajo autopista, pero también es importante la cantidad de parcelas dedicadas a ésta actividad en el entorno a la City, en especial con la Av. de Mayo como eje hasta la avenida 9 de Julio. Si bien se desarrollan en parcelas pequeñas, no muy grandes (1.300 m<sup>2</sup>), representan uno de los usos que requieren mayor espacio, por lo que ocupan las parcelas más grandes de la zona.

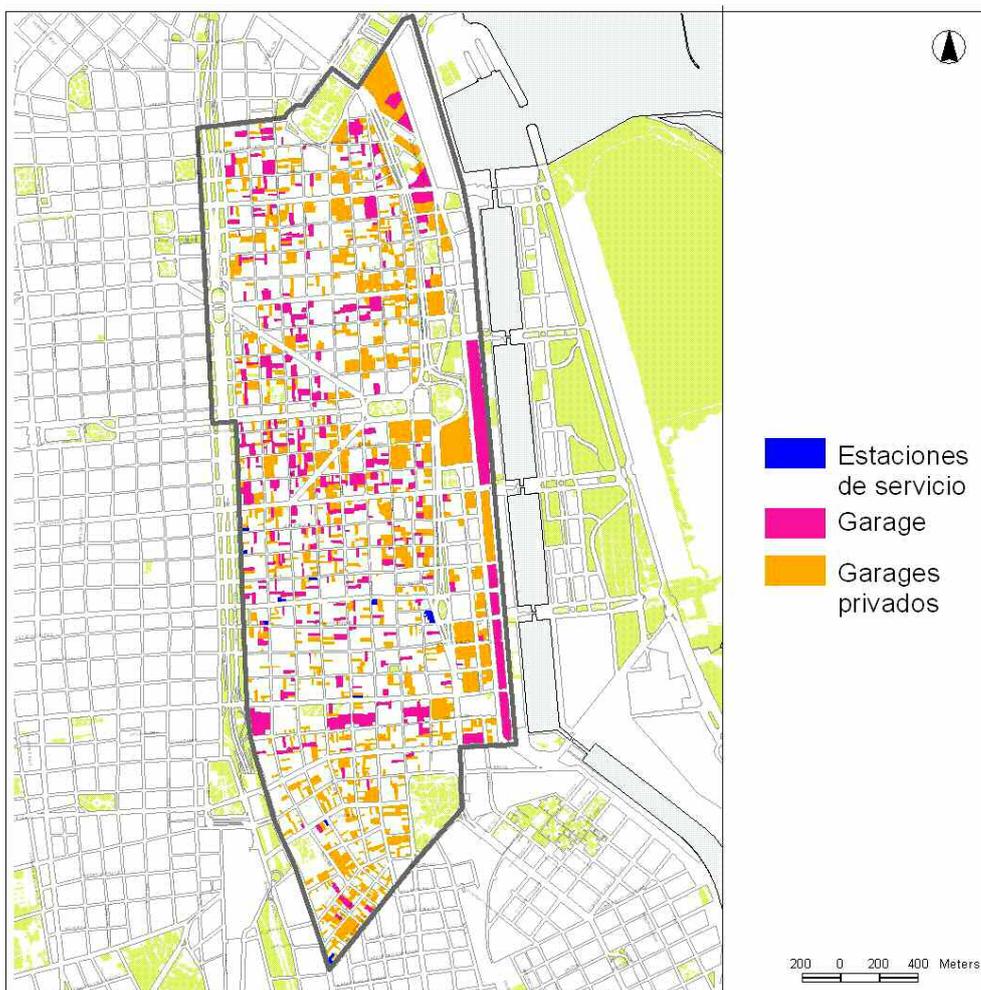
Hacia el norte de avenida Corrientes, y al sur de avenida Belgrano, la concentración de garages es menor, pero se hace más notable la presencia de garages privados. Al sur de avenida Independencia el gradiente de garages va aminorando hasta prácticamente desaparecer en el extremo sur.

Este gradiente coincide con la presencia de oficinas y la concentración de actividades en el entorno de la City, y su disminución relativa hacia el sur y hacia el norte.

La presencia de 845 garages privados da cuenta de la importancia que cobra el uso para las diferentes actividades que se realizan en el área, en especial en aquellos que reciben personas y los que realizan carga y descarga.

Finalmente, dentro de la categoría estaciones de servicio se encontraron sólo 10 establecimientos, y todas ellas se encuentran al sur de avenida Belgrano, y en especial, en torno a la avenida Independencia. Esta zona se caracteriza por la importancia de la circulación de vehículos de todo tipo, mientras que en otras zonas la presencia del transporte público masivo es más importante. Por otra parte, esta actividad requiere de grandes superficies por lo que la competencia con otros usos más rentables por superficie ocupada, resulte en la expulsión de las estaciones de las zonas más valorizadas.

Mapa 15 / Garages comerciales y privados, y estaciones de servicio en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES RELEVADOS EN EL ÁREA CENTRAL

El relevamiento realizado por la USIT en el Área Central permitió detectar un total de 7.395 locales. La mayor proporción de locales totales se localizaron en la zona de Transición norte (34,3%), mientras que en la City se encontró la menor cantidad (4%), esto debido a que los bancos ocupan una gran cantidad de superficie que monopoliza el uso del suelo.

En toda la zona de estudio se relevaron 1.297 locales cerra-

dos, que significan una tasa de vacancia de 17,5%, alcanzando los máximos en las zonas del sur: 24,3% en la zona de Transición sur y 20,5% en la zona Histórica. En cambio en las zonas del norte la vacancia es notoriamente menor, con 6,4% en la City; 12,4% en la zona Corrientes norte; y 15,1% en la zona de Transición norte. Es de observar, que en contraposición de la alta densidad de locales, la cantidad ociosa es bastante importante, cuadruplicando la tasa de vacancia de las principales arterias de la Ciudad.

Cuadro 11 / Locales totales, cerrados y tasa de vacancia por zona.

	Locales totales	%	Abiertos	%	Cerrados	%	Tasa de Vacancia
Zona de transición norte	2.535	34,3	2.152	35,3	383	29,5	15,1
Zona de transición sur	1.709	23,1	1.294	21,2	415	32,0	24,3
City	297	4,0	278	4,6	19	1,5	6,4
Zona Corrientes norte	1.297	17,5	1.136	18,6	161	12,4	12,4
Zona Histórica	1.557	21,1	1.238	20,3	319	24,6	20,5
<b>Total</b>	<b>7.395</b>	<b>100,0</b>	<b>6.098</b>	<b>100,0</b>	<b>1.297</b>	<b>100,0</b>	<b>17,5</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Del total de locales relevados, se componen 5.632 a la calle y 1.763 en las galerías. Comparando la situación entre estos dos grupos, se observa es levemente mayor la tasa de vacancia en las galerías (19,3%) que en los locales a la calle (17%). De acuerdo a su localización, se destaca la situación de la zona Histórica, donde es mucho mayor la

vacancia de los locales a la calle (22,3%) que en las galerías (10%). En el resto de las zonas resulta mayor la vacancia en las galerías, siendo en la zona de Transición norte donde se aprecia la mayor diferencia, ya que en la calle la vacancia es de 11% y en las galerías asciende a 23,2%.

Cuadro 12 / Locales a la calle y en galería, cerrados y tasa de vacancia por zona.

Zona	LOCALES A LA CALLE					LOCALES EN GALERÍA				
	Abiertos	%	Cerrados	%	Tasa de vacancia	Abiertos	%	Cerrados	%	Tasa de vacancia
Transición norte	1.495	32,0	184	19,2	11,0	657	46,2	199	58,5	23,2
Transición sur	1.265	27,1	403	42,1	24,2	29	2,0	12	3,5	29,3
City	209	4,5	13	1,4	5,9	69	4,8	6	1,8	8,0
Corrientes norte	675	14,4	61	6,4	8,3	461	32,4	100	29,4	17,8
Histórica	1.031	22,1	296	30,9	22,3	207	14,5	23	6,8	10,0
<b>Total</b>	<b>4.675</b>	<b>100,0</b>	<b>957</b>	<b>100,0</b>	<b>17,0</b>	<b>1.423</b>	<b>100,0</b>	<b>340</b>	<b>100,0</b>	<b>19,3</b>

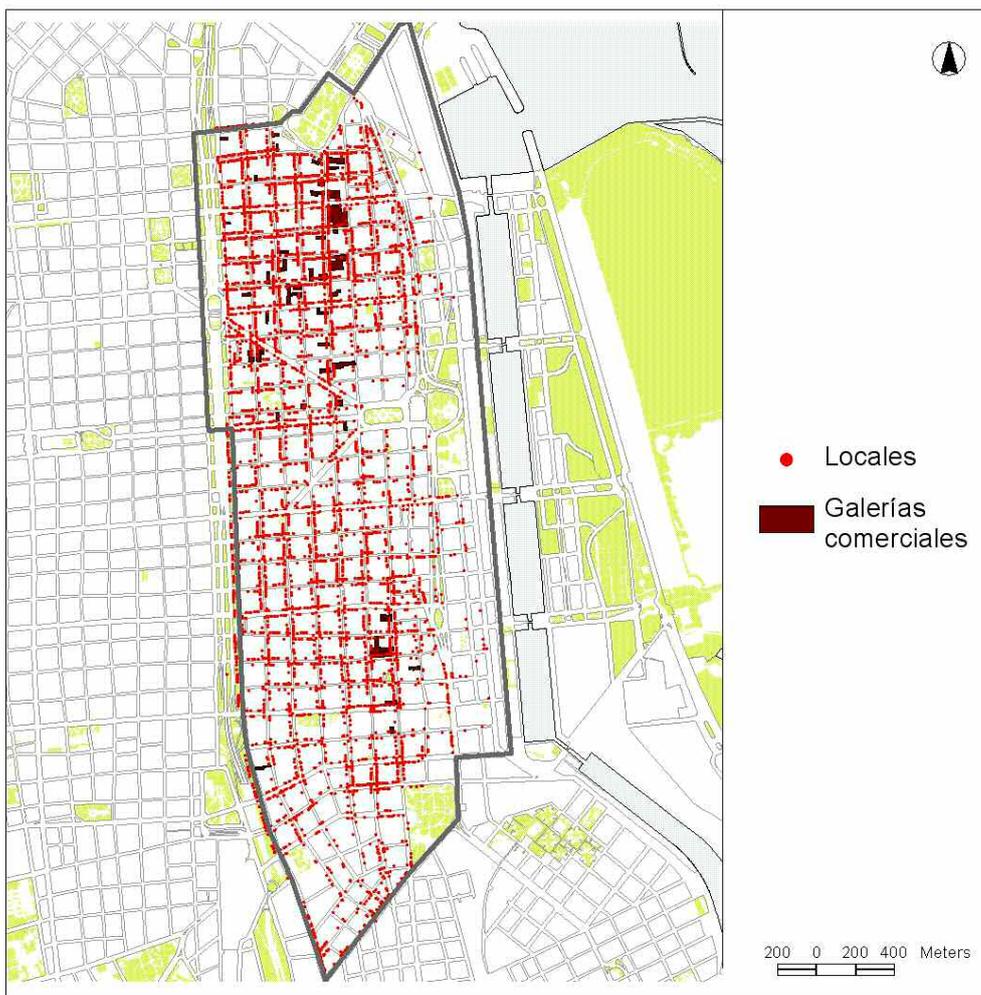
Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS A LA CALLE

La distribución geográfica de los 4.675 locales en actividad muestra un claro alineamiento sobre las calles Florida y Defensa (entre Independencia y el Parque Lezama). Sin embargo, toda la zona desde Sarmiento hacia el norte tiene una importante densidad de locales en casi todas sus arterias.

En contraste, las zonas con menor densidad son aquellas donde se localizan usos que ocupan la totalidad de los edificios, como el caso de la City, o donde la intensidad de las actividades económicas en general, como en la zona sur, se reduce considerablemente.

Mapa 16 / Distribución de locales a la calle y galerías comerciales.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

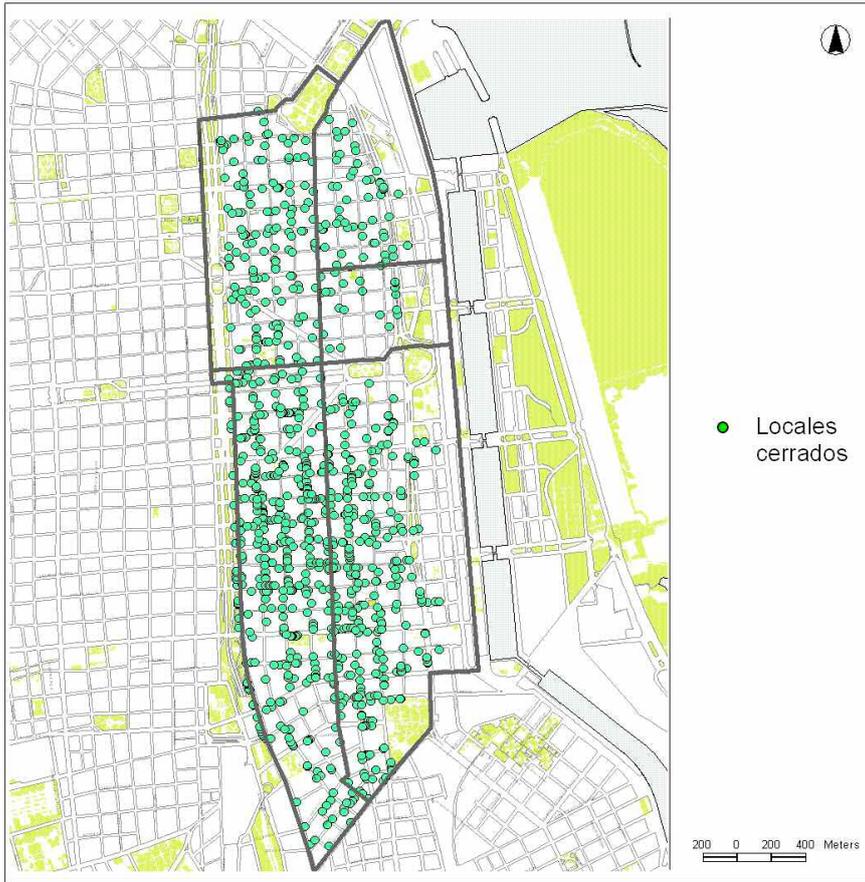
## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS A LA CALLE

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados permite apreciar la importancia y densidad que adquieren en el sur en general, y en especial en la zona de Transición. En el

entorno de la Plaza Dorrego se observa una menor presencia de locales inactivos, dando una vacancia bastante menor al resto de la zona.

En la parte norte la distribución es más homogénea y coincide con la localización de locales activos, por lo que no se identifican concentraciones de locales vacantes.

Mapa 17 / Distribución de locales cerrados en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Del total de los locales a la calle en actividad, 51,1% corresponde al sector comercial, 23,6% a servicios, y 20,1% a gastronomía, mientras que resultan minoritarios los dedicados al sector industrial (comercios elaboradores

de productos) (3,7%) y automotor (1,6%). Si bien la importancia de las distintas ramas se mantiene a grandes rasgos en las cinco zonas de estudio, hay algunas diferencias para destacar. En principio resulta alta la participación del sector comercial en la zona de Transición norte, mientras que en la City es mayor la participación del sector gastronomía y de servicios, acorde a la orientación de la actividad general de la zona.

Cuadro 13 / Locales a la calle por sectores de actividad.

	ZONAS											
	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histórica	%	Total	%
Comerciales	868	58,0	609	48,2	92	44,0	331	49,0	491	47,6	2.391	51,1
Servicios	307	20,5	353	27,9	63	30,1	159	23,6	219	21,2	1.101	23,6
Gastronomía	275	18,4	202	16,0	50	23,9	163	24,1	248	24,1	938	20,1
Industriales	43	2,9	61	4,8	4	1,9	18	2,7	45	4,4	171	3,7
Automotor	3	0,2	39	3,1	0	0,0	4	0,6	28	2,7	74	1,6
Total	1.496	100	1.264	100	209	100	675	100	1.031	100	4.675	100

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

El sector comercial representa el rubro más importante de los locales a la calle. Para su análisis se han clasificado los locales del sector por rubros, ordenados por zonas en el cuadro siguiente. Como puede observarse, un tercio de los locales (34,4%) pertenecen a los rubros kiosco e indumentaria y textil. Este último sector<sup>(1)</sup> resulta el principal en las zonas del norte (28,7% en Corrientes norte, 27,4% en la City y 27,2% en Transición norte), en cambio en las zonas del sur su participación es mucho menor (8,2% en Transición sur y 7,1% en el área Histórica).

Por su parte, en la zona histórica adquiere importancia la proporción de locales de venta de antigüedades, regalos y artesanías (30,3%), como un rubro típico de la zona. Así, en

la zona Histórica se concentra 62% de los locales de este rubro en toda el área de estudio.

Los locales de venta de calzado, cuero y marroquinería son el cuarto grupo, con alta participación en las zonas turísticas. En éste sentido, en la zona de Transición norte 13% de los locales a la calle, y 6,9% en la City y 6,5% en Corrientes norte. Hacia el sur su participación decae a menos de la mitad. Una distribución similar tienen los locales de joyería, relojería y óptica.

En cambio en la zona Histórica y de Transición sur toman relieve los supermercados y de alimentos y bebidas especializados, mas acordes a la provisión de los vecinos. En éste mismo patrón se encontraría el rubro Ferretería y materiales. La distribución territorial de los locales del sector comercial

Cuadro 14 / Composición de locales del sector comercial en el Área Central.

	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histórica	%	Total	%
Kiosco	117	13,5	110	18,1	21	22,8	54	16,3	79	16,1	381	15,9
Indumentaria y textil	238	27,4	50	8,2	25	27,2	95	28,7	35	7,1	443	18,5
Antigüedades, regalos y artesanías	43	5,0	28	4,6	2	2,2	18	5,4	149	30,3	240	10,0
Calzado, cuero y pieles	113	13,0	14	2,3	6	6,5	23	6,9	13	2,6	169	7,1
Ferretería y materiales	20	2,3	57	9,4	3	3,3	7	2,1	24	4,9	111	4,6
Art. para el hogar, electrodomésticos	72	8,3	12	2,0	10	10,9	20	6,0	9	1,8	123	5,1
Alimentos y bebidas especializados	25	2,9	76	12,5	3	3,3	16	4,8	46	9,4	166	6,9
Papelería y librería	54	6,2	53	8,7	5	5,4	19	5,7	30	6,1	161	6,7
Farmacia, perfumería y cosmética	32	3,7	38	6,2	5	5,4	14	4,2	18	3,7	107	4,5
Joyería, relojería y óptica	46	5,3	12	2,0	6	6,5	23	6,9	3	0,6	90	3,8
Supermercado	20	2,3	30	4,9	1	1,1	6	1,8	19	3,9	76	3,2
Comercio mayorista	1	0,1	34	5,6	0	0,0	0	0,0	16	3,3	51	2,1
Art. para oficinas	29	3,3	14	2,3	1	1,1	13	3,9	10	2,0	67	2,8
Reparaciones	19	2,2	41	6,7	0	0,0	7	2,1	22	4,5	89	3,7
Art. deportivos	16	1,8	6	1,0	3	3,3	9	2,7	4	0,8	38	1,6
Muebles y colchones	3	0,3	6	1,0	0	0,0	1	0,3	1	0,2	11	0,5
Otros	20	2,3	28	4,6	1	1,1	6	1,8	13	2,6	68	2,8
<b>Total</b>	<b>868</b>	<b>100,0</b>	<b>609</b>	<b>100,0</b>	<b>92</b>	<b>100,0</b>	<b>331</b>	<b>100,0</b>	<b>491</b>	<b>100,0</b>	<b>2.391</b>	<b>100,0</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

1 Este rubro resulta el más importante en los locales ubicados en las principales arterias comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

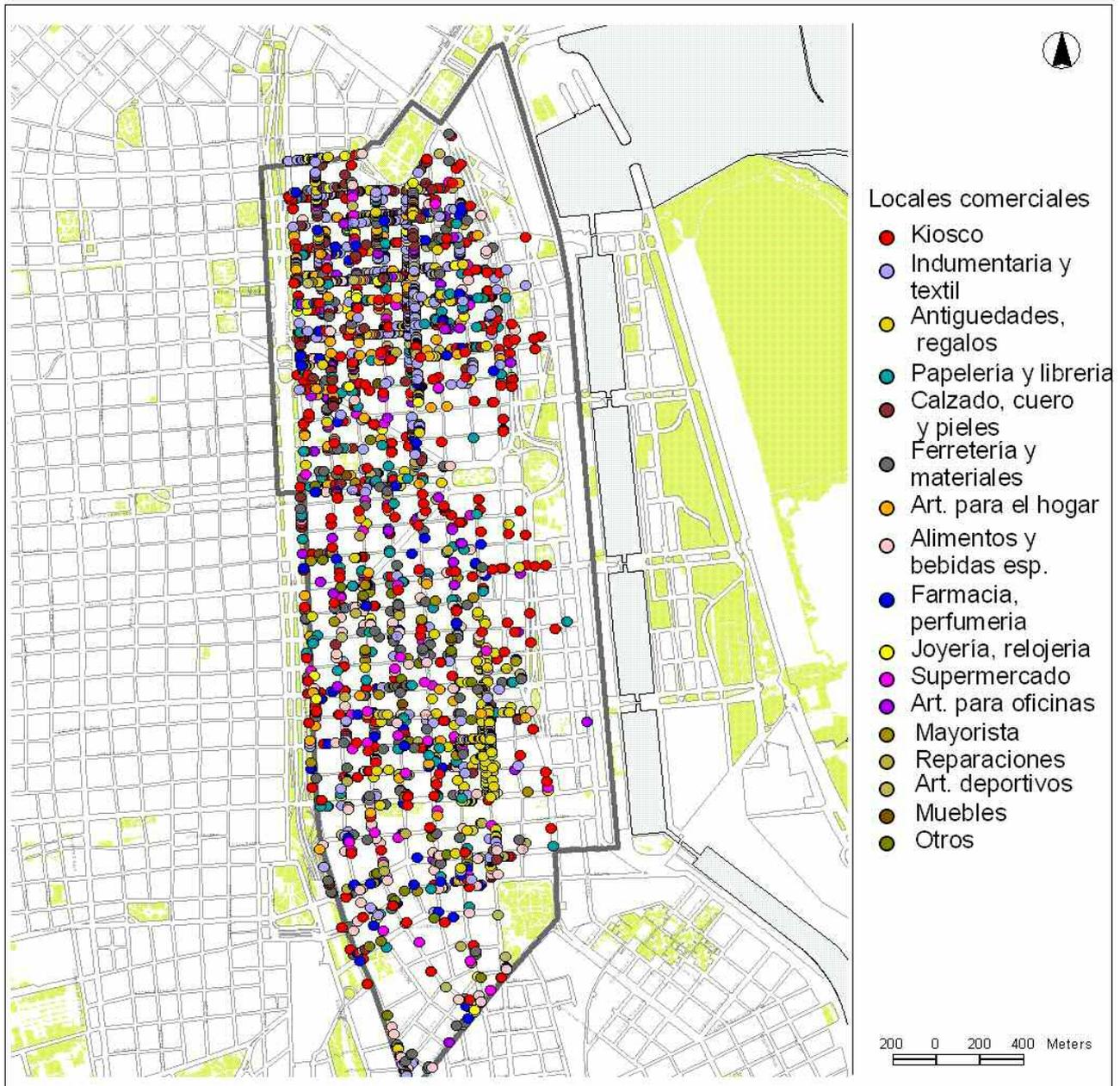
muestra con mayor claridad dos ejes comerciales: el agrupamiento de locales de venta de antigüedades, regalos y artesanías en la calle Defensa, y en Florida de indumentaria y textil, y de calzado, cuero y marroquinería.

Más allá de estas arterias de gran concentración comercial, se puede apreciar el gradiente norte – sur en los locales de papelería y librería comercial, como correlato de la presencia de

oficinas en el área. Lo contrario ocurre con los de alimentos y bebidas especializados, los supermercados, ferretería y materiales, que aumentan su importancia hacia el sur.

Por otra parte, los locales de venta de artículos para el hogar (básicamente electrodomésticos y telefonía) y de artículos deportivos se encuentran en gran cantidad entre las avenidas Corrientes y Córdoba.

Mapa 18 / Distribución de locales del sector comercial.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Dentro de los locales del sector servicios sobresale la importancia de los rubros de servicios financieros, cajeros y seguros (14%) y correo, locutorio e Internet (11,3%). La presencia del sector financiero en la City eleva la proporción a más de la mitad de los locales (55,6%), y en menor medida en Corrientes norte (28,9%). En las zonas de Transición e Histórica, dicho rubro es menos importante, mientras que los de correos, locutorios e internet son claramente los mayoritarios. La importancia de estos servicios tanto para zonas residenciales, de localización de oficinas y de concentración de actividades permite que sea un rubro de gran distribución en toda el área de estudio.

El tercer sector en importancia es el de aquellos locales

dedicados a peluquería y tratamientos de belleza (10,8%), que resulta en mayor proporción en las zonas de Transición sur e Histórica. En particular se distinguen algunos servicios asociados a la actividad turística, como las agencias de viaje y turismo, y casas de fotografía, que adquieren mayor participación en los locales de servicios de Transición norte, la City y al norte de Corrientes.

En cambio, los servicios menos ligados a la actividad del Área Central típica, y más asociados a la prestación a residentes, es evidente en la localización de tintorería y lavaderos de ropa, servicios inmobiliarios, y de asociaciones, que resultan más significativos en las zonas de Transición sur e Históricas que en el resto.

Cuadro 15 / Composición de locales del sector servicios en el Área Central.

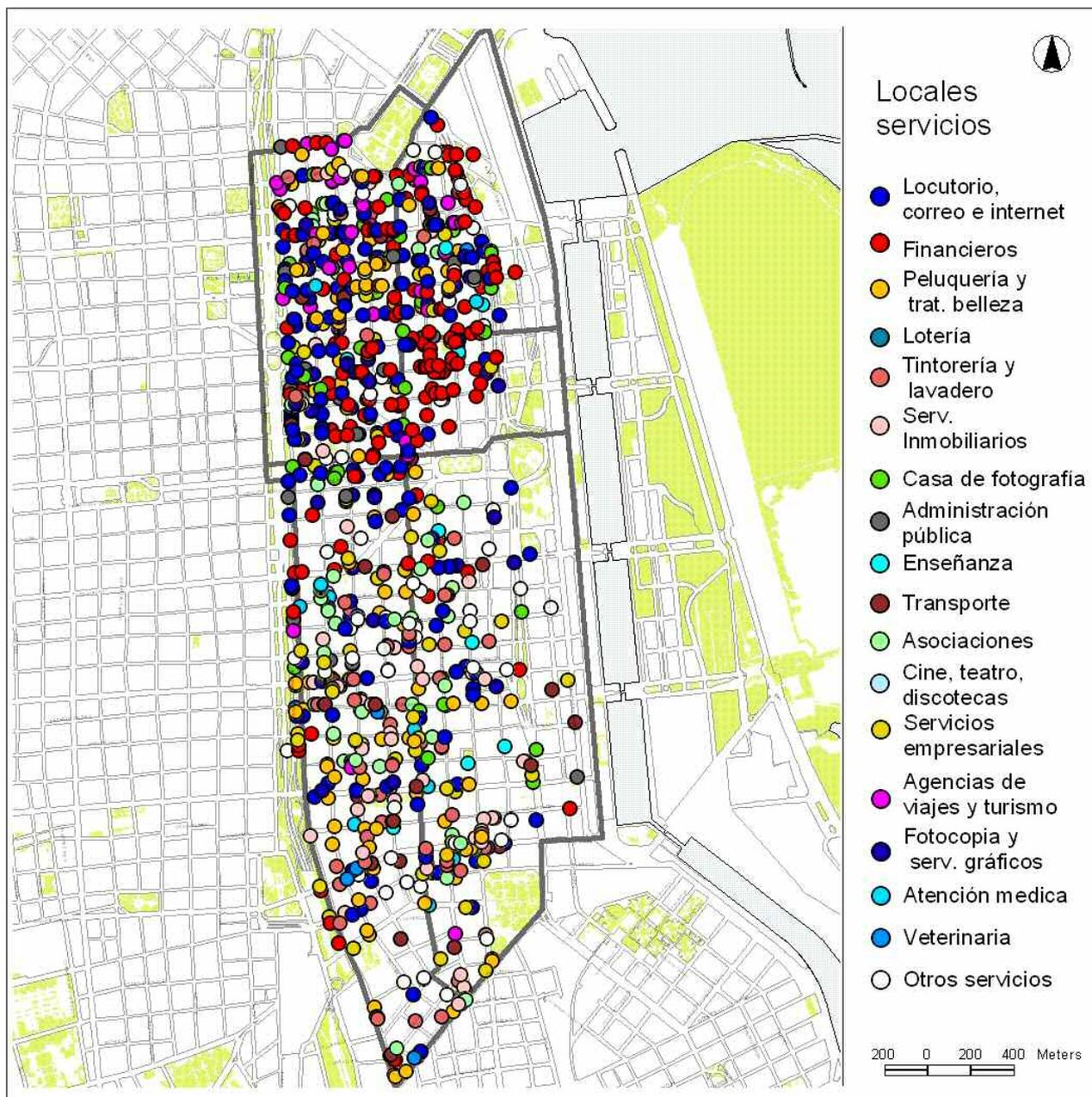
	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histó- rica	%	Total	%
Correo, locutorio e Internet	48	15,6	37	10,5	5	7,9	16	10,1	20	9,1	126	11,4
Servicios financieros, s cajeros y seguro	45	14,7	18	5,1	35	55,6	46	28,9	10	4,6	154	14,0
Peluquería y tratamiento de belleza	31	10,1	56	15,9	0	0,0	8	5,0	24	11,0	119	10,8
Lotería	21	6,8	27	7,6	9	14,3	13	8,2	19	8,7	89	8,1
Tintorería y lavaderos de ropa	9	2,9	30	8,5	0	0,0	2	1,3	19	8,7	60	5,4
Servicios inmobiliarios	5	1,6	30	8,5	0	0,0	3	1,9	19	8,7	57	5,2
Casa de fotografía	13	4,2	5	1,4	2	3,2	11	6,9	11	5,0	42	3,8
Fotocopias y servicios gráficos	23	7,5	7	2,0	2	3,2	6	3,8	6	2,7	44	4,0
Servicios empresariales	1	0,3	8	2,3	1	1,6	1	0,6	9	4,1	20	1,8
Servicios de asociaciones	5	1,6	21	5,9	1	1,6	4	2,5	11	5,0	42	3,8
Agencias de viajes y turismo	26	8,5	3	0,8	1	1,6	10	6,3	2	0,9	42	3,8
Transporte y mudanza	6	2,0	16	4,5	0	0,0	4	2,5	11	5,0	37	3,4
Administración pública	14	4,6	6	1,7	0	0,0	7	4,4	2	0,9	29	2,6
Cine, teatro, discoteca.	10	3,3	3	0,8	0	0,0	1	0,6	5	2,3	19	1,7
Enseñanza	2	0,7	3	0,8	1	1,6	3	1,9	5	2,3	14	1,3
Atención médica	1	0,3	6	1,7	0	0,0	1	0,6	3	1,4	11	1,0
Veterinarias	0	0,0	9	2,5	0	0,0	1	0,6	0	0,0	10	0,9
Otros servicios	47	15,3	68	19,3	6	9,5	22	13,8	43	19,6	186	16,9
<b>Total</b>	<b>307</b>	<b>100,0</b>	<b>353</b>	<b>100,0</b>	<b>63</b>	<b>100,0</b>	<b>159</b>	<b>100,0</b>	<b>219</b>	<b>100,0</b>	<b>1.101</b>	<b>100,0</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En la distribución territorial representada en el mapa siguiente se advierte la alta concentración de locales de la actividad financiera en la City, y en el entorno de Catalinas. Los de Correos, locutorios e Internet si bien tienen una distribución más homogénea, tienen un gradiente de disminución desde el norte hacia el sur. Por otra parte, se hace evidente la localización de establecimientos dedicados a pelu-

querías y tratamiento de belleza en los bordes de la zona de oficinas, que aumentan su importancia también al sur de Independencia. También se puede reconocer la localización de las agencias de viaje y turismo en el extremo norte del área, y levemente más dispersas las casas de fotografía, pero que igualmente se encuentran mayormente en éste sector.

Mapa 19 / Distribución de locales del sector servicios en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES GASTRONÓMICOS

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 938 locales gastronómicos, de los que 85,9% resultan restaurantes, bares y pizzerías, mientras que 14,1% son locales que sólo preparan comidas para llevar. Si bien estas categorías no son rígidas, permiten realizar un análisis general de la actividad.

La gran presencia de restaurantes, bares y pizzerías va acorde al nivel de centralidad de la zona, de la cantidad de oficinas y de empleos ocupados. En este sentido, la proporción de este tipo de locales aumenta en la parte norte (cerca de 90%), mientras que hacia el sur se acrecienta el rubro de comidas para llevar, que tiene una distribución más homogénea. Esto se debe a que se trata de un servicio prestado tanto en zonas de centralidad como en zonas más residenciales.

Cuadro 16 / Locales gastronómicos en el Área de Central.

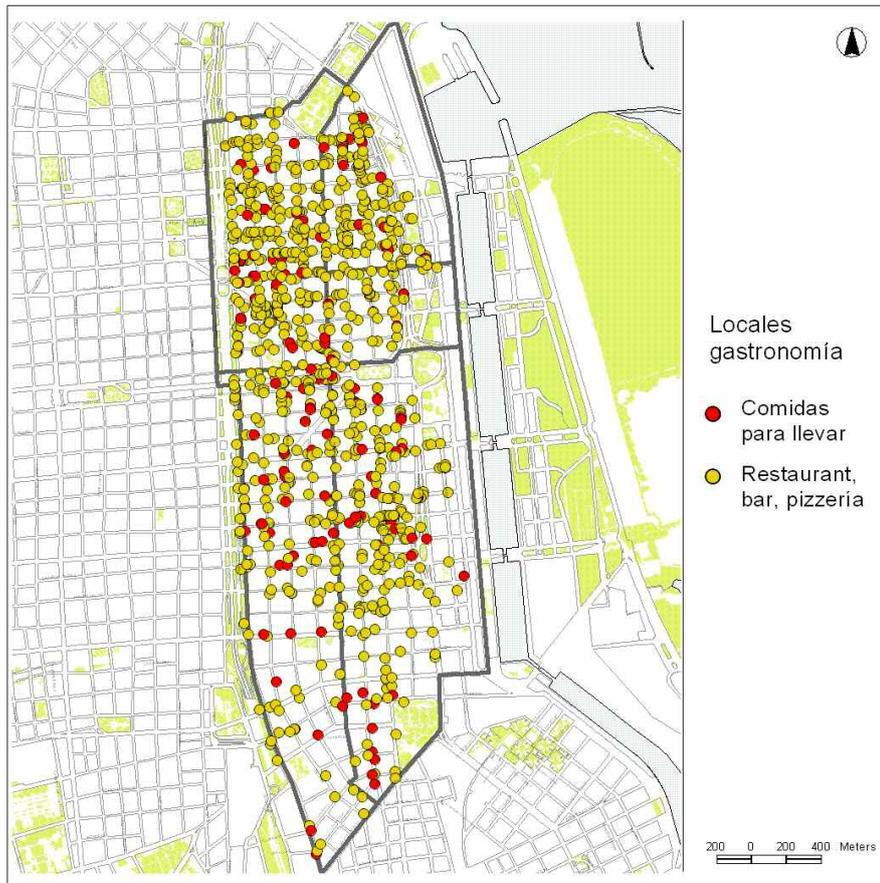
	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histórica	%	Total	%
Restaurantes, bares, pizzería	37	13,5	40	19,8	17	10,4	5	10,0	33	13,3	132	14,1
Rotisería y comidas para llevar	238	86,5	162	80,2	146	89,6	45	90,0	215	86,7	806	85,9
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>100,0</b>	<b>202</b>	<b>100,0</b>	<b>163</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>100,0</b>	<b>248</b>	<b>100,0</b>	<b>938</b>	<b>100,0</b>

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

El mapa de distribución de los establecimientos gastronómicos evidencia un gradiente norte-sur, alterado por la aglomeración de locales en torno a la Plaza Dorrego. Aquí queda marcado claramente el perfil de la zona como foco gastronómico y comercial, no sólo durante el día sino también identificándose locales destinados al entretenimiento nocturno.

Hacia el norte se puede observar en mayor detalle la gran difusión de restaurantes, bares y pizzerías en arterias características como Corrientes, Av. De Mayo, y también en Lavalle, Carlos Pellegrini, Diagonal Norte, y Reconquista a la altura de Catalinas. El patrón de los locales de comida para llevar contrasta con los anteriores por la homogeneidad de su distribución.

Mapa 20 / Distribución de locales gastronómicos en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES INDUSTRIALES (ELABORACIÓN DE PRODUCTOS)

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Como se advirtió en el análisis del uso de las parcelas, es característica la ausencia de establecimientos productivos. Sin embargo, existen productos perecederos o que requieren la cercanía con sus clientes. Estos 172 establecimientos significan 3,7% del total de locales relevados, que también se reparten en principio en la zona sur (Transición sur y zona Histórica), con mínima presencia en Transición norte, la City y al norte de Corrientes.

La composición de este sector se divide en cinco rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (45,9%) dentro del cual se incluyen heladerías, confiterías y bomboneras, y fábricas de pastas entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión (34,3%), que resultan un complemento de las actividades de la zona. En tercer lugar, se encuentran los locales de productos minerales no metálicos (10,5%), que en ésta zona se trata de vidrierías; textil e indumentaria (8,1%), y otros (1,2%).

Cuadro 17 / Locales del sector industrial en el área de Área Central.

	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histórica	%	Total	%
Alimentos y bebidas	18	41,9	27	43,5	2	50,0	8	44,4	24	53,3	79	45,9
Edición e impresión	19	44,2	17	27,4	1	25,0	8	44,4	14	31,1	59	34,3
Minerales no metálicos	5	11,6	7	11,3	0	0,0	1	5,6	5	11,1	18	10,5
Textil e indumentaria	1	2,3	10	16,1	1	25,0	1	5,6	1	2,2	14	8,1
Otras	0	0,0	1	1,6	0	0,0	0	0,0	1	2,2	2	1,2
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>172</b>	<b>100</b>

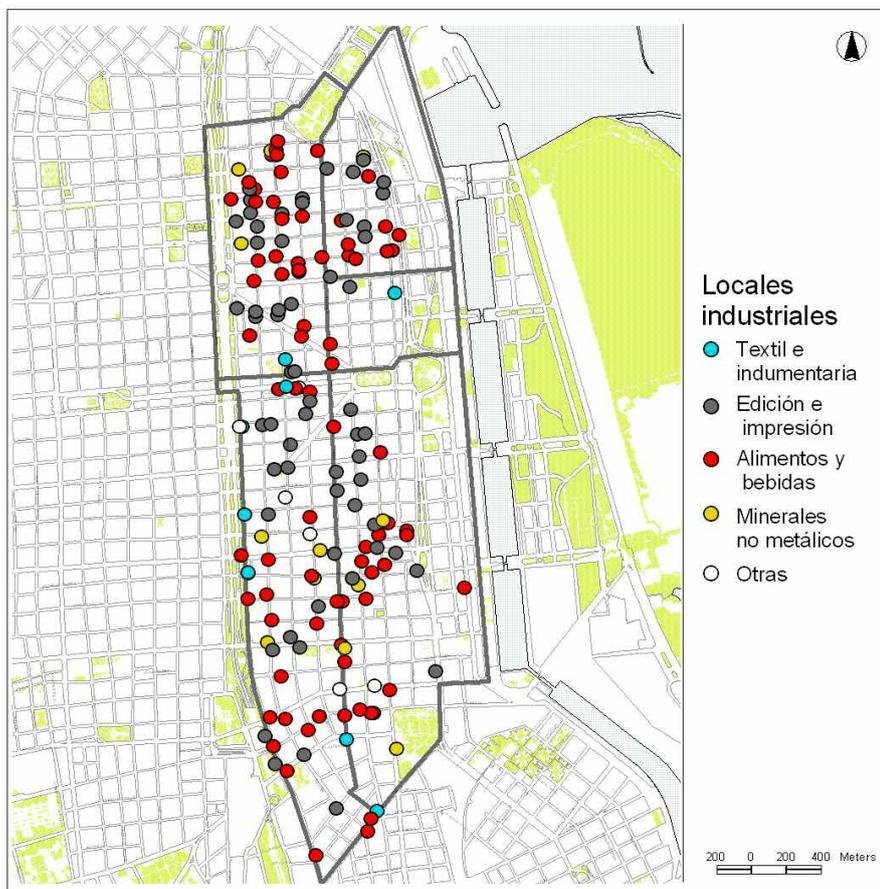
Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En el mapa se puede reconocer una distribución bastante homogénea de los productores de alimentos y bebidas, que habitualmente se confunden con locales comerciales y que pueden tener un patrón similar. También pueden encontrarse locales de mayor escala ubicados en la zona sur.

Los locales de edición e impresión se destacan por la cerca-

nía a la zona de oficinas, como proveedores de productos de papelería, facturas, documentos y folletería. En este caso se trata de actividades industriales que requieren poco espacio, e instalaciones menores, lo que les permite ubicarse en zonas céntricas y soportar la competencia con otros usos de alta rentabilidad.

Mapa 21 / Distribución de locales industriales en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR

Los locales agrupados bajo esta denominación no son característicos del área de estudio, que como se analizó anteriormente, representan 1,5% de los locales a la calle. Los talleres mecánicos son el más importante en cuanto a su cantidad (44,6%), seguidos por la venta de vehículos (25,7 %) y de autopartes (14,9 %).

Pero lo que resulta característico es su distribución, ya que son prácticamente inexistentes en la zona Corrientes norte, en la zona de Transición norte, y en la City. El 92% de los locales del sector se encuentran en la zona de Transición sur, y en la zona Histórica.

Cuadro 18 / Locales del rubro automotor en el Área Central.

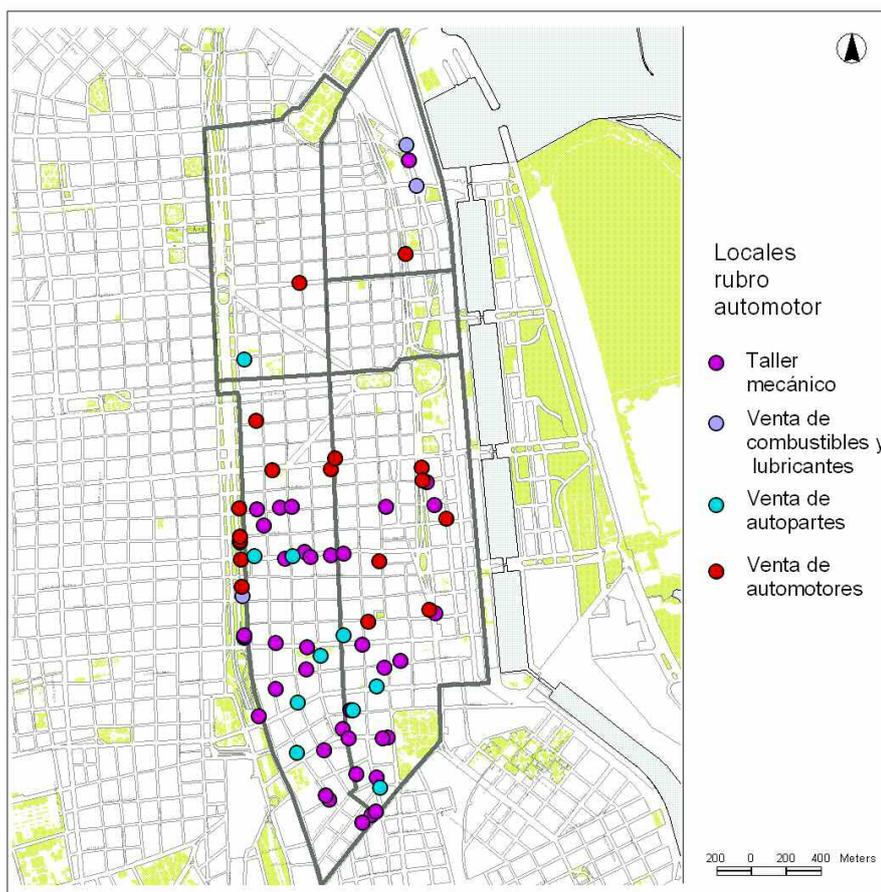
	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histórica	%	Total	%
Talleres mecánicos y reparaciones	0	0,0	21	53,8	0	0,0	0	0,0	12	42,9	33	44,6
Venta de lubricantes	0	0,0	1	2,6	2	66,7	0	0,0	0	0,0	3	4,1
Venta de autopartes	2	66,7	5	12,8	0	0,0	0	0,0	4	14,3	11	14,9
Venta de vehículos	1	33,3	8	20,5	0	0,0	1	100,0	9	32,1	19	25,7
Lavadero, gomería	0	0,0	4	10,3	1	33,3	0	0,0	3	10,7	8	10,8
Total	3	100	39	100	3	100	1	100	28	100	74	100

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores muestra una localización singular de la venta de vehículos en las grandes avenidas, en especial fuera de la zona de oficinas.

Las pocas estaciones de servicio también tienen una localización similar, pero aún en zonas más de borde, en L. N. Alem, y en Bernardo de Irigoyen. En ambos extremos del área de estudio, se localizan en las cercanías de las vías rápidas de circulación y de las bajadas de las autopistas.

Mapa 22 / Distribución de locales del rubro automotor en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## LOCALES EN GALERIA

La existencia de locales en galería es característica del Área Central, llegando a representar 19% de los locales del área. Asimismo, éstos locales tienen una mayor presencia del rubro comercial (77,7%) en comparación con los locales a la calle, siendo aún mayor en Corrientes norte (82,4%) y la

zona Histórica (85%). En el resto de las zonas adquiere mayor importancia el rubro servicios.

Los rubros de gastronomía, industriales y automotor son tan minoritarios como en los locales a la calle, con la única excepción de la City, donde los gastronómicos tienen una participación más notoria.

Cuadro 19 / Locales en galería por sectores de actividad.

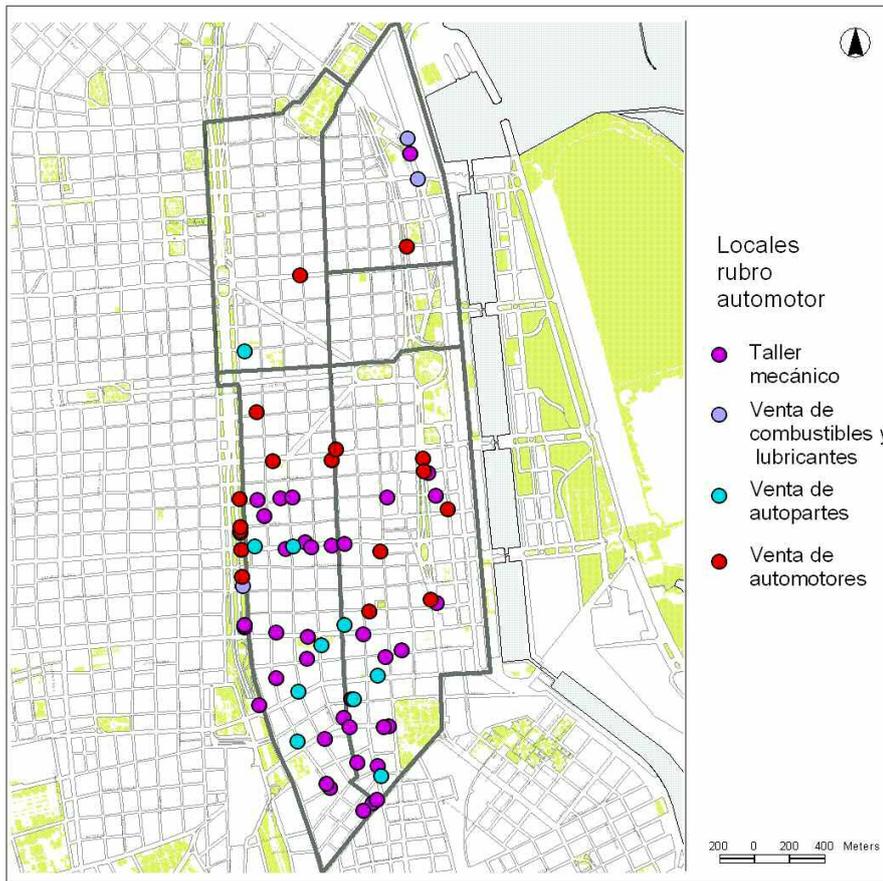
	Transición norte	%	Transición sur	%	City	%	Corrientes Norte	%	Histórica	%	Total	%
Comerciales	493	75,0	17	58,6	40	58,0	380	82,4	176	85,0	1.106	77,7
Servicios	114	17,4	7	24,1	16	23,2	37	8,0	22	10,6	196	13,8
Gastronomía	34	5,2	2	6,9	9	13,0	32	6,9	6	2,9	83	5,8
Industriales	16	2,4	3	10,3	4	5,8	10	2,2	3	1,4	36	2,5
Automotor	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	0,4	0	0,0	2	0,1
Total	657	100	29	100	69	100	461	100	207	100	1.423	500

Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

También es una característica del área la presencia de galerías temáticas, es decir, especializadas en ciertos rubros. Como ejemplo se encuentran la Galería Jardín (en Florida al 500) dedicada a la venta de computadoras e insumos.

También se encuentran dos galerías que se especializan en antigüedades, y otras dos donde sin ser exclusiva, es fundamental la concentración de locales de venta de artículos de colección.

Mapa 23 / Distribución de galerías comerciales en el Área Central.



Fuente: USIT. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el área Central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se localizan servicios avanzados, edificios de la administración pública Nacional y del Gobierno Municipal, concentrando casi el 25 % de los puestos de trabajo de la Ciudad. Esta centralidad queda reflejada en el transporte, en todas las líneas de subte pasan por el área Central, además de 26 líneas de colectivos de las 145 existentes, y dando cuenta del mismo fenómeno, se puede mencionar la gran cantidad de garajes comerciales que se encuentran en el área.

Este movimiento cotidiano tiene su correlato en la densidad constructiva de esta porción de la Ciudad, siendo el uso intensivo de cada parcela una de sus características particulares: en ellas se concentra una gran cantidad de edificios de oficinas, de destino único, de locales comerciales y de servicios. En cuanto a la edificación, la abrumadora mayoría de las parcelas se encuentra ocupada por edificios (3.846 en propiedad horizontal y 822 de edificios de destino único); más 5.632 locales a la calle a los que se les suma 1.764 ubicados en galerías comerciales.

En tal sentido, los locales comerciales ocupan un lugar destacado entre los usos del suelo en el Área Central. De los 7.396 locales encontrados, el 17,5 % se encontraba cerrado (17 % a la calle y 19,3 % en galerías), cifra que se encuentra muy por encima de la tasa de vacancia de las principales arterias de la Ciudad, que en diciembre de 2007 se situaba en el orden del 5 %.

En cuanto a los locales inactivos, la mayor concentración se ubica en la zona Histórica, aunque algunos de ellos abren sólo los fines de semana, lo que dificulta su conteo. El resto de los locales cerrados se distribuye mayoritariamente en la zona de Transición sur, donde la tasa de vacancia trepa al 24,3%, y en la zona Histórica (20,5%). En otras zonas del Área Central, la City y la zona de Corrientes al norte, la tasa de vacancia es del orden del 10 %. Una particularidad del Área Central es que en ella se encuentra gran número de galerías y un shopping (Galerías Pacífico); hecho que indudablemente está relacionado con el fuerte tránsito de posibles compradores sobre las arterias ubicadas en la zona.

En cuanto a la distribución de locales por sector de actividad, se observa un ordenamiento similar en galerías y en locales a la calle: el 57,3% se dedica a la actividad comercial, le siguen los servicios con 21,3% y la gastronomía con 16,7%. La presencia de locales del rubro automotor es casi inexistente (1,2%) lo mismo que los locales elaboradores de productos (3,4%).

En lo que respecta a la construcción en el Área Central, los datos sobre la cantidad de metros permitidos muestra que la mayor proporción corresponde a los permisos no residenciales que representan el 67,1 % del total de los permisos, sumando unos 560 mil metros desde el 2001, registrándose en el barrio de San Nicolás que el 100 % de los permisos son de este uso. En lo que concierne a los residenciales, la mayor concentración relativa se aprecia en el barrio de San Telmo, que agrupa el 67,7 % del total de dicho barrio, mientras que en Monserrat suma el 49,2 %. En ambos barrios del sur del Área Central la concentración de residentes es importante y más dinámica que en las otras zonas del centro porteño.

Todos los datos presentados dan cuenta de una zona administrativa y comercial de alta densidad, cuestiones que impactan en el precio del mercado inmobiliario, dados por su centralidad respecto al resto de la urbe. En este sentido, de acuerdo a los datos de septiembre de 2007, el valor promedio del metro cuadrado se ubica en U\$S 1.469 m<sup>2</sup>, mientras que a nivel Ciudad el metro se cotiza a U\$S/m<sup>2</sup> 985, brecha que muestra lo costoso de construir en esta parte de la Ciudad. En el mismo sentido, en esta zona se emplazan los terrenos de mayor precio, presentándose en todo el Macrocentro valores elevados (especialmente en los distritos C1), que decrecen al cruzar la Av. 9 de Julio y al sur de la Av. Belgrano, donde comienza el distrito R2a11.

En lo que respecta a los precios de venta y alquiler de locales en el Área Central, para septiembre de 2007 el precio por m<sup>2</sup> alcanzó los U\$S 1.598 y 13,4, respectivamente, valor que más que duplica al registrado para el total de la Ciudad. Hay dos factores que influyen directamente en la definición del precio de alquiler: tamaño y localización. De esta manera, se encuentran precios más elevados en locales de menores dimensiones, y los locales con mayores precios se ubican sobre avenidas y arterias comerciales, encontrándose los más caros en el norte del Área Central y los de menos precio en el sur, especialmente en el área de transición.

Todos los aspectos e indicadores analizados dan cuenta de la estructura y la dinámica del Área Central de la Ciudad de Buenos Aires, y destacan su importancia como centro administrativo y comercial en el cual sobresale el desarrollo económico de la zona en relación al de otras áreas. Este desarrollo, está así en gran parte vinculado a la especialización propia de los centros administrativos y financieros, más los efectos generados por ella, como el comercio y los servicios anexos.

## ANEXO METODOLÓGICO

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construc-

ción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados<sup>2</sup>.

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba alguna actividad económica al momento del relevamiento se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CInAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.

*2 Se tipificó como garages privados a las construcciones destinadas a la guarda/entrada y salida de vehículos, pero que no atienden al público. Generalmente forman parte complementaria de otra construcción, como una casa u otro edificio, y pueden o no ser utilizados en el desarrollo de alguna actividad económica.*

USO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES		USO NO RESIDENCIAL		USO COMBINADO			
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	CASA	Construcción no subdividida en unidades.	Utilizadas como sede de una actividad económica	LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.	
	VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.	LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.	EDIFICIO DE OFICINAS		Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	USO MIXTO CON VIVIENDA	Construcción en la que comparten el uso la actividad residencial con actividades económicas, y en la que la porción destinada a residencia no está subdividida en unidades. Operativamente se las dividió, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial -a la que se llamó <i>uso mixto con vivienda</i> -, y por el otro, la utilizada económicamente.
				EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.			USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.
				GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular -generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.				
				GARAGE	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.				
				SIN CONSTRUCCIONES					
LOTE		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.							