



V

CIUDAD AUTÓNOMA DE
BUENOS AIRES



ATLAS

1. DIVISIONES TERRITORIALES

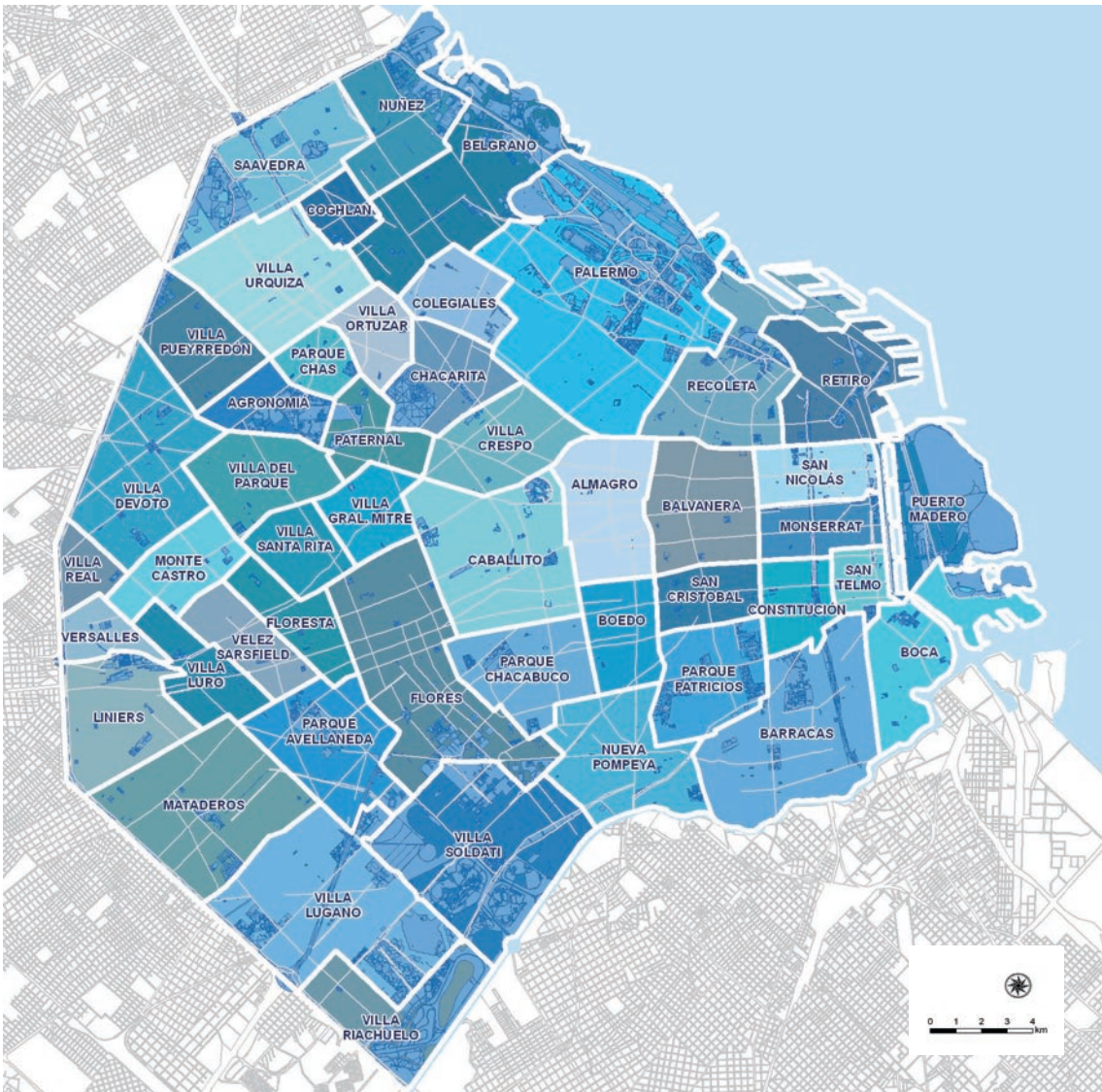
Barrios

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires está subdividida en 48 unidades territoriales con límites establecidos oficialmente. Los barrios de la ciudad surgieron a medida que se incrementaban los asentamientos de población, permitiendo la adquisición de características singulares, de una identidad y dinámica propia. Si bien la primera división administrativa de la ciudad fueron las parroquias, la reforma realizada en la época de Rivadavia, intentó dar una impronta laica a la organización administrativa.

La Ordenanza 26.607/ 72 y sus modificatorias establecen la delimitación de los barrios de la Ciudad, siendo Parque Chas mediante la Ley 1907 sancionada en el año 2005 quien restituye la condición de barrio a la zona comprendida entre las calles La Pampa, avenida Triunvirato, Combatientes de Malvinas, avenida Chorroarín y avenida de los Constituyentes. Será a partir de la creación de las comunas, que los barrios adquieren las dimensiones actuales y sus delimitaciones, quedando establecidos mediante la sanción de la Ley 1.777 en el año 2007.

Espacio verde del barrio Belgrano.





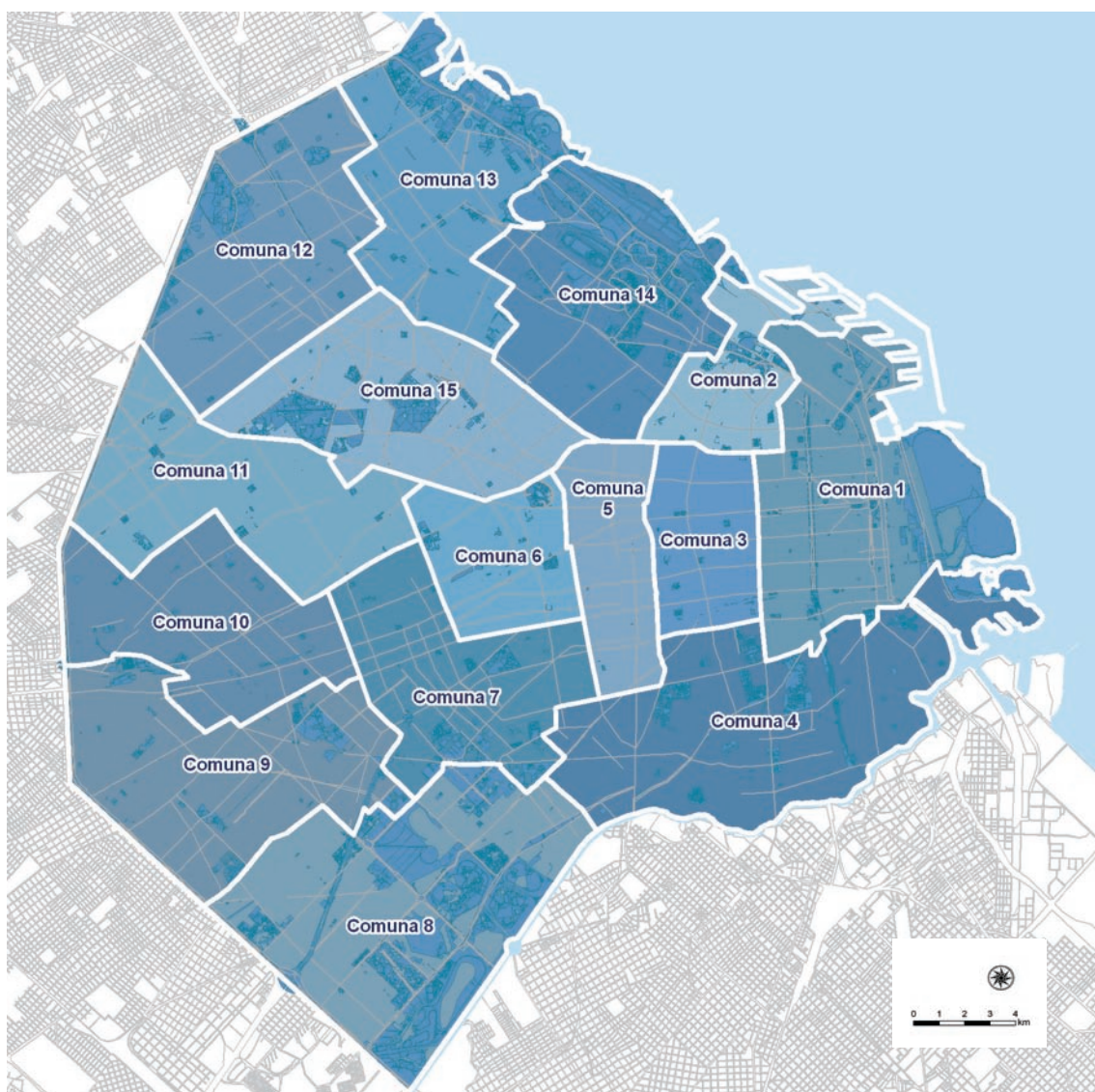
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Comunas

La Legislatura de la Ciudad aprobó en 2007 la delimitación definitiva de las 15 comunas que comprenden los 48 barrios de la Ciudad, mediante la Ley N° 2.329 sancionada el 10 de mayo de 2007. La norma define los límites y divisiones establecidos en el Mapa de la Ley Orgánica de Comunas N° 1.777 que a su vez había sido modificado por la Ley N° 2.094 del 21 de septiembre de 2006. La delimitación definitiva salda las dificultades derivadas de la aplicación de la Ley en la confección de los padrones electorales.

Las comunas son unidades territoriales descentralizadas de gestión política y administrativa compuestas por uno o más barrios, cuya delimitación debe garantizar el equilibrio demográfico y considerar aspectos urbanísticos, económicos, sociales y culturales. Según lo que plantean las leyes de la Ciudad esta subdivisión administrativa posee competencias exclusivas, de esta manera, el Gobierno Comunal (Junta Comunal) tiene autonomía de gestión en relación con el Gobierno Central. Los vecinos participan en la elaboración de proyectos y en el seguimiento y evaluación de la gestión a través de un organismo denominado Consejo Consultivo.

. Comunas



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.

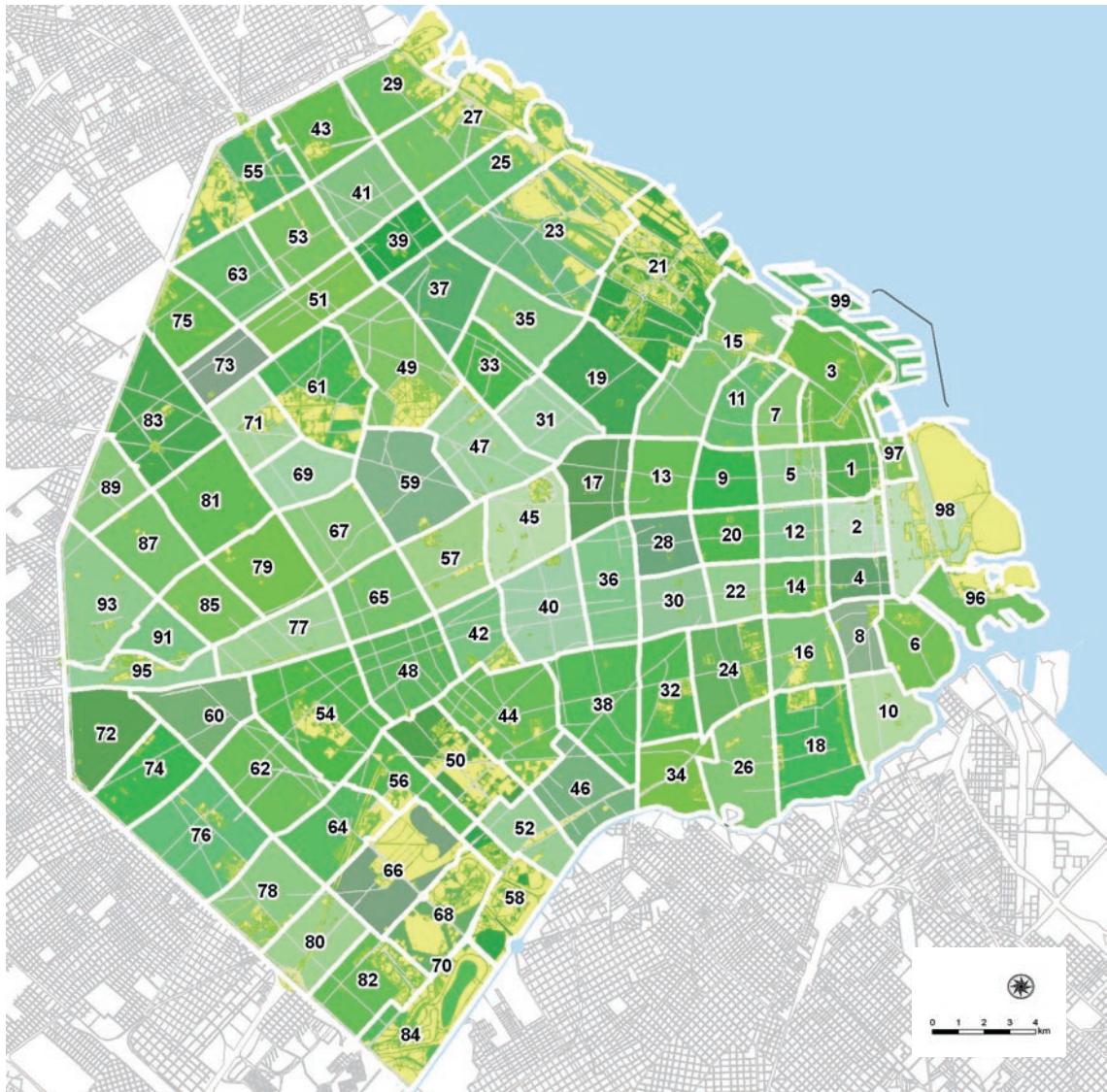
El antecedente inmediato a esta iniciativa de descentralización de las funciones del Gobierno se encuentra en los Centros de Gestión y Participación (CGP). Estos, a diferencia de la división comunal, se crearon sin respetar los límites barriales, con el fin de incentivar y agilizar el contacto y la relación entre la población y el Gobierno.

Secciones Catastrales

Son divisiones del territorio que obedecen a la necesidad de sistematizar la nomenclatura parcelaria que permite identificar cada inmueble. Cada sección se divide en manzanas y éstas en parcelas, todas identificadas con un nombre numérico. A su vez, las 98 Secciones Catastrales que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se agrupan en 20 Circunscripciones Catastrales. Esta división del territorio no respeta los límites de los barrios y fueron elaboradas a los fines de ordenar el catastro urbano.

Av. Int. Bullrich y Santa Fe, uno de los espacios verdes recuperados para la Ciudad.

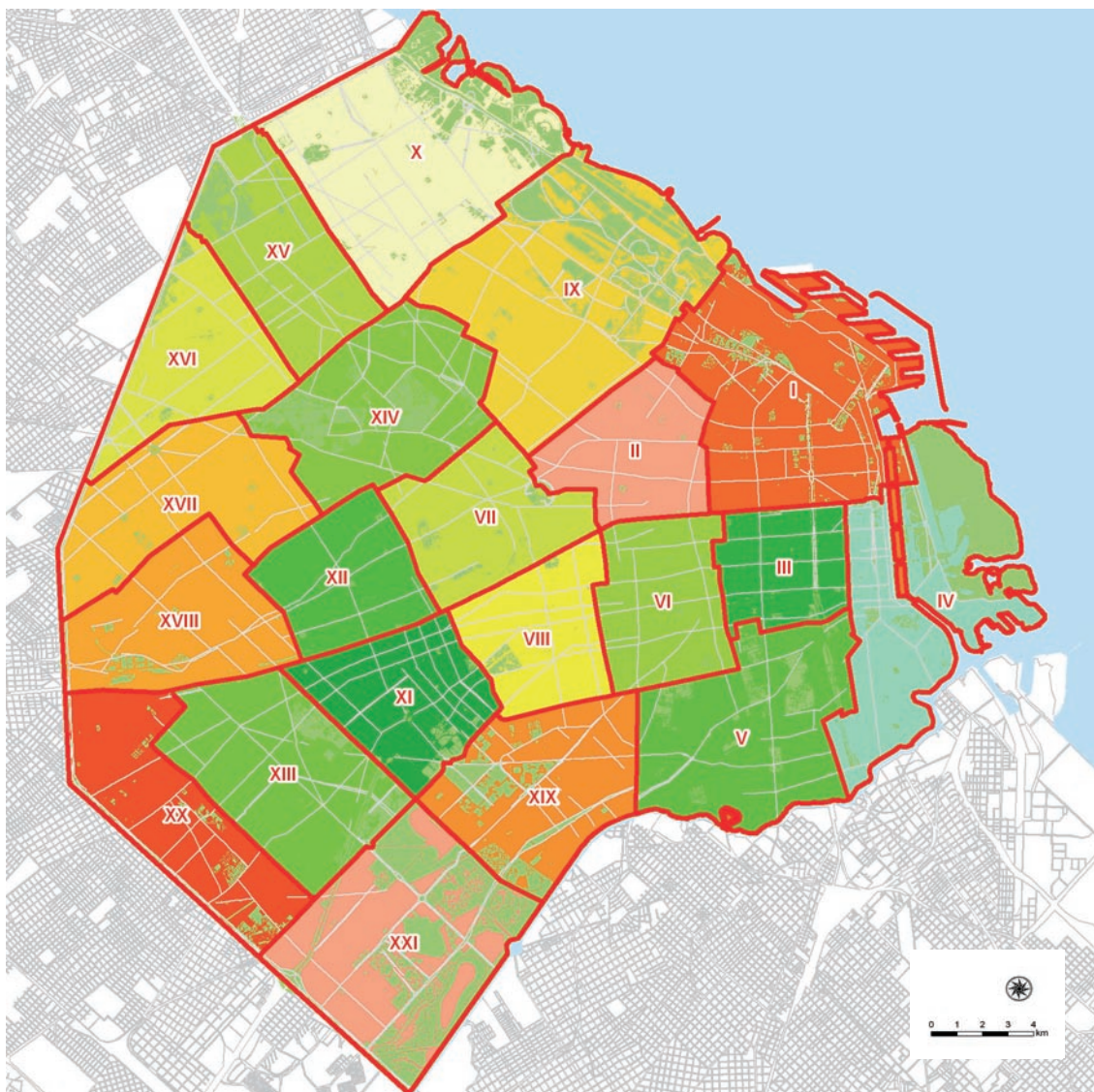




Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Distritos Escolares

Consisten en divisiones de la Ciudad que responden a la necesidad de supervisar las escuelas dependientes del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La ciudad se organiza en 21 Distritos Escolares, sin respetar los límites de los barrios. Por su durabilidad en el tiempo y por el tamaño de los mismos fue utilizado durante muchos años por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos como subunidad de la Ciudad.



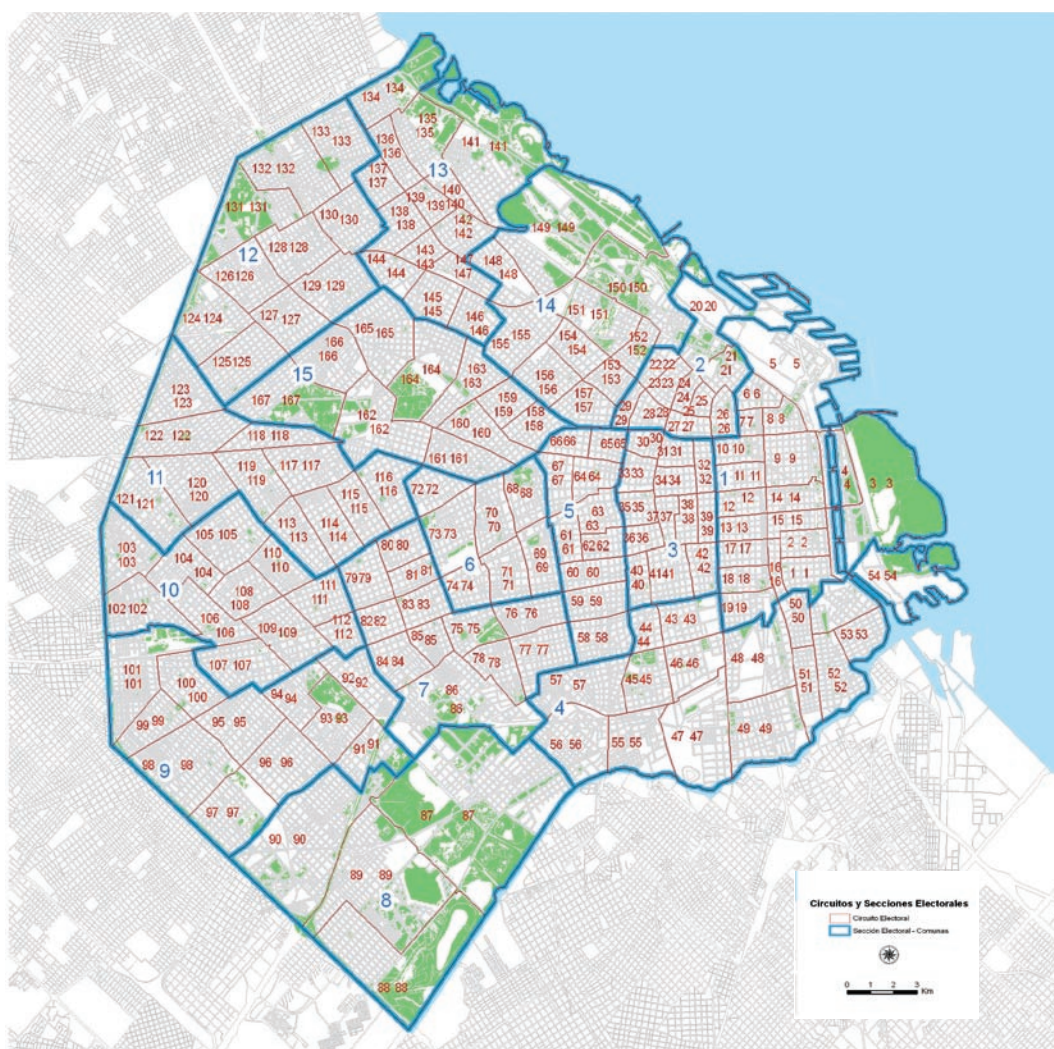
Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.

Secciones Electorales

Esta división del territorio posee como fin organizar la distribución de los votantes durante los comicios. Anteriormente, la Ciudad se estructuraba en 28 Circunscripciones Electorales, cuyos límites no se correspondían en absoluto con los de los barrios. A partir de la creación de las Comunas, se volvió necesaria la redefinición de la mencionada organización a los efectos de cumplimentar con la delimitación oficial de estas nuevas entidades territoriales. Ello dio lugar al surgimiento de 15 Secciones Electorales, las cuales se componen a su vez de 167 Circuitos Electorales.

Frente a ello, y a los afectos de readecuar los padrones domiciliarios a la nueva delimitación, la migración de los votantes constituyó una de las principales tareas desarrolladas conjuntamente entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Justicia Electoral durante el año 2008. La metodología empleada consistió, en una primera instancia, en la asignación de cada tramo de cuadra, con su nombre oficial y rango de alturas, a la comuna de pertenencia, para luego reasignar los domicilios a la sección y circuito electoral. Esta tarea implicó la revisión y confección de bases de datos relacionales de más de 45.000 registros de calles que integran las más de 12.000 manzanas. Una vez finalizada la asignación y corrección de los padrones domiciliarios de los votantes, se confeccionó cartografía a diversas escalas a los efectos de otorgar soporte gráfico al operativo electoral.

. Secciones Electorales

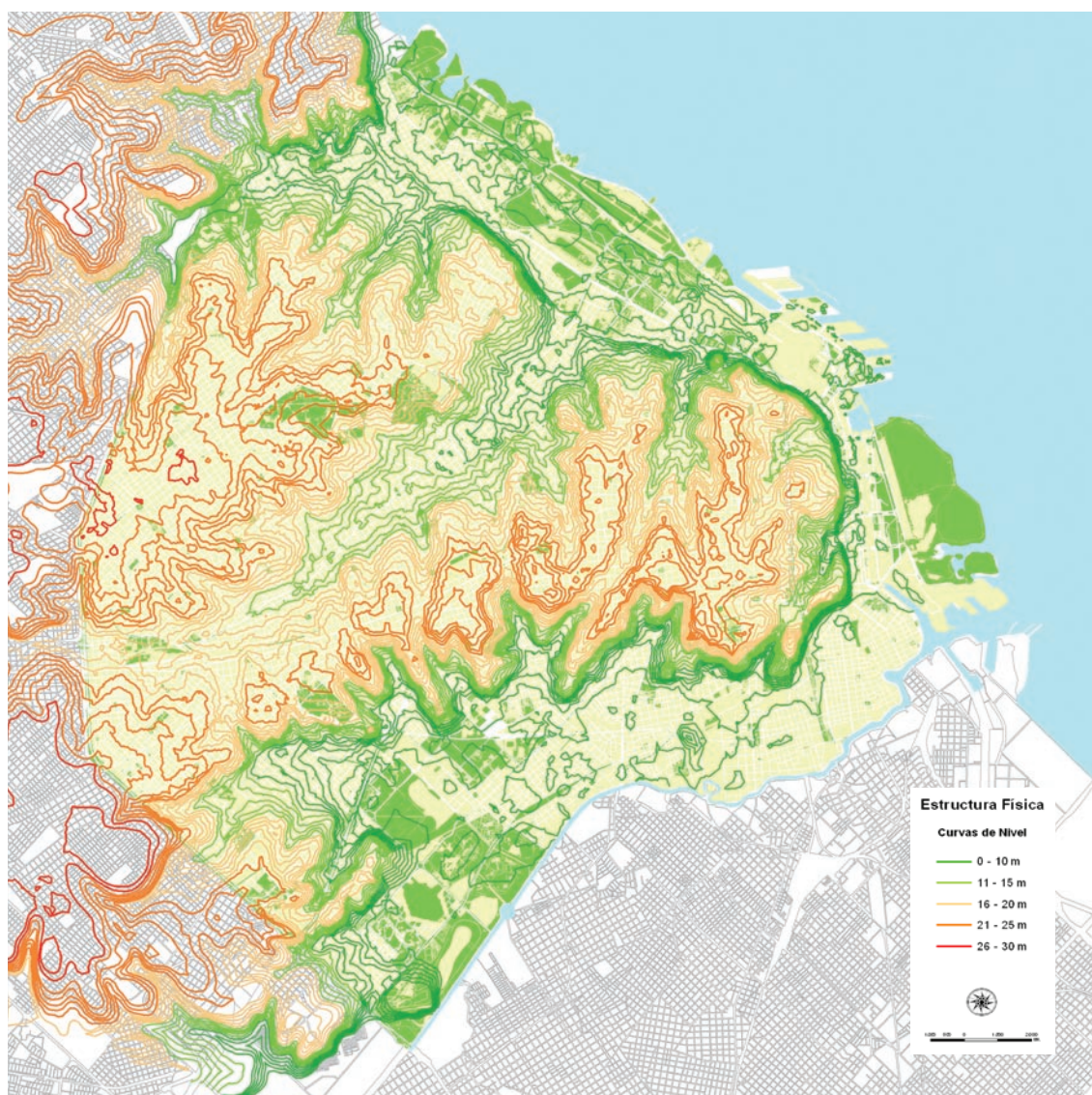


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

2. ESTRUCTURA FÍSICA

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra sobre la Pampa Ondulada, la cual forma parte de la cuenca sedimentaria Chaco-pampeana; ésta es de origen cuaternario, producto de la deposición de sedimentos a partir de la acción eólica, fluvial y marítima, sobre un basamento cristalino precámbrico localizado a 300 metros de profundidad, prolongación del macizo de Brasilia.

. Topografía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (curvas de nivel)



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Subunidad Protección Contra Emergencias.



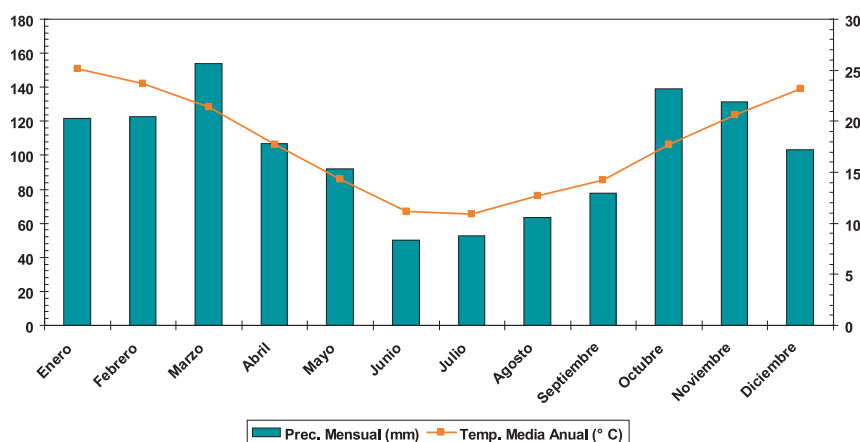
Edificio de viviendas de gran altura en la zona Norte.

La topografía ondulada muestra oscilaciones entre los 0 y los 30 metros sobre el nivel del mar. El área estaba antiguamente atravesada por diferentes lagunas y arroyos hasta que se dispuso el entubamiento, canalización y rectificación de sus cauces. Entre los arroyos de importancia se destacan el Maldonado, el Vega, el Medrano, el Cildáñez y el White, drenando el área siguiendo la topografía del terreno. De esta manera las áreas más bajas se encuentran en el sector Sur, en la desembocadura de arroyos como el Cildáñez en el Riachuelo, o también a lo largo del cauce del Maldonado, en el centro de la ciudad en dirección Sudoeste-Noreste, desde la Matanza, ingresando a la ciudad a la altura del barrio de Versalles hasta el Río de la Plata, en Palermo.

La Ciudad pertenece al dominio de los climas templados húmedos con veranos calurosos durante el día y templados por las noches; los inviernos son fríos moderados pero con noches muy frías. La temperatura media anual supera los 17°C mientras que la temperatura máxima registrada corresponde a los meses estivales alcanzando los 38,8°C y la mínima de invierno descendiendo a 5,3°C bajo cero.

Las precipitaciones a veces superan los 1.200 mm. anuales con máximos a fines del verano (marzo) y mínimos hacia fines del otoño (junio). Por otro lado, en los meses de junio y julio se registran los mayores porcentajes de humedad relativa cercanos al 80,0%.

Climograma de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Servicio Meteorológico Nacional.

Entre los fenómenos meteorológicos que afectan a la ciudad se encuentra la Sudestada. Consiste en un estado de mal tiempo que se genera por el efecto combinado de dos sistemas, uno de alta presión ubicado sobre el Océano Atlántico, frente a las costas

de la Patagonia central, transportando aire frío de origen marítimo hacia el este de la Provincia de Buenos Aires, extremo sur del Litoral y el sur de la República Oriental del Uruguay y un sistema de baja presión, localizado sobre el Centro y Sur de la Mesopotamia y la región occidental del Uruguay y que por su circulación produce un aporte de aire cálido y húmedo sobre la región. Suelen aparecer entre los meses de abril a diciembre, con mayores frecuencias en el mes de octubre, aunque las sudestadas más fuertes fueron registradas en el mes de julio. Cuando se profundiza la depresión, se intensifica la circulación del viento del sector sudeste produciéndose este fenómeno ocasionando perjuicios a la población ribereña, por el aumento del nivel de agua las consecuentes inundaciones y las cuantiosas presipitaciones.

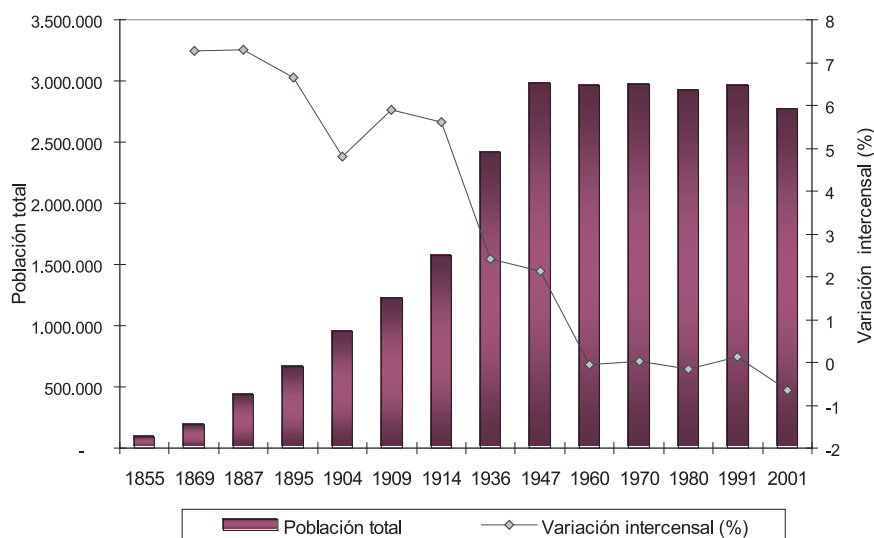
3. POBLACIÓN

Según cálculos de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC), se estima la población de 2007 en 3.034.161 habitantes, con una proyección de 3.058.309 hab. para 2010, esto es un crecimiento de 62.912 habitantes con respecto a 2001. La diferencia es de 2,3% en nueve años, de lo cual más de la mitad corresponde a las comunas del Sur (Nº 4 y Nº 8). En el mapa siguiente se observa que en la comuna Nº 2 se presenta el mayor decrecimiento, y más leve en las Nº 11, 5 y 12. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta un crecimiento poblacional negativo (-6,4%) entre los dos últimos censos (1991-2001), con una tasa de crecimiento anual de -0,6%. Esta variación es consecutiva a más de 50 años sin cambios destacables en la cantidad de población.

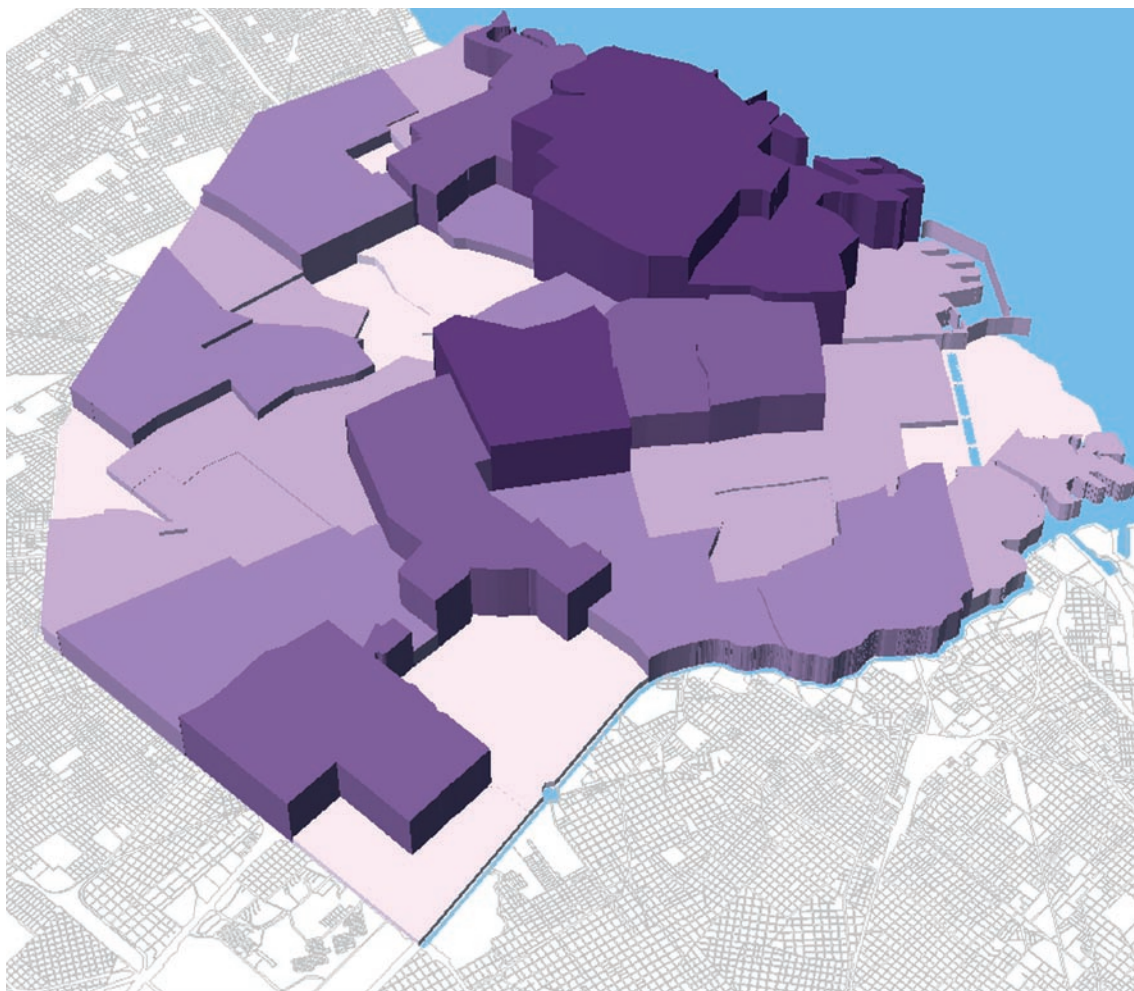


Vereda de uno de los parques de la Ciudad.

. Población total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 1859-2001



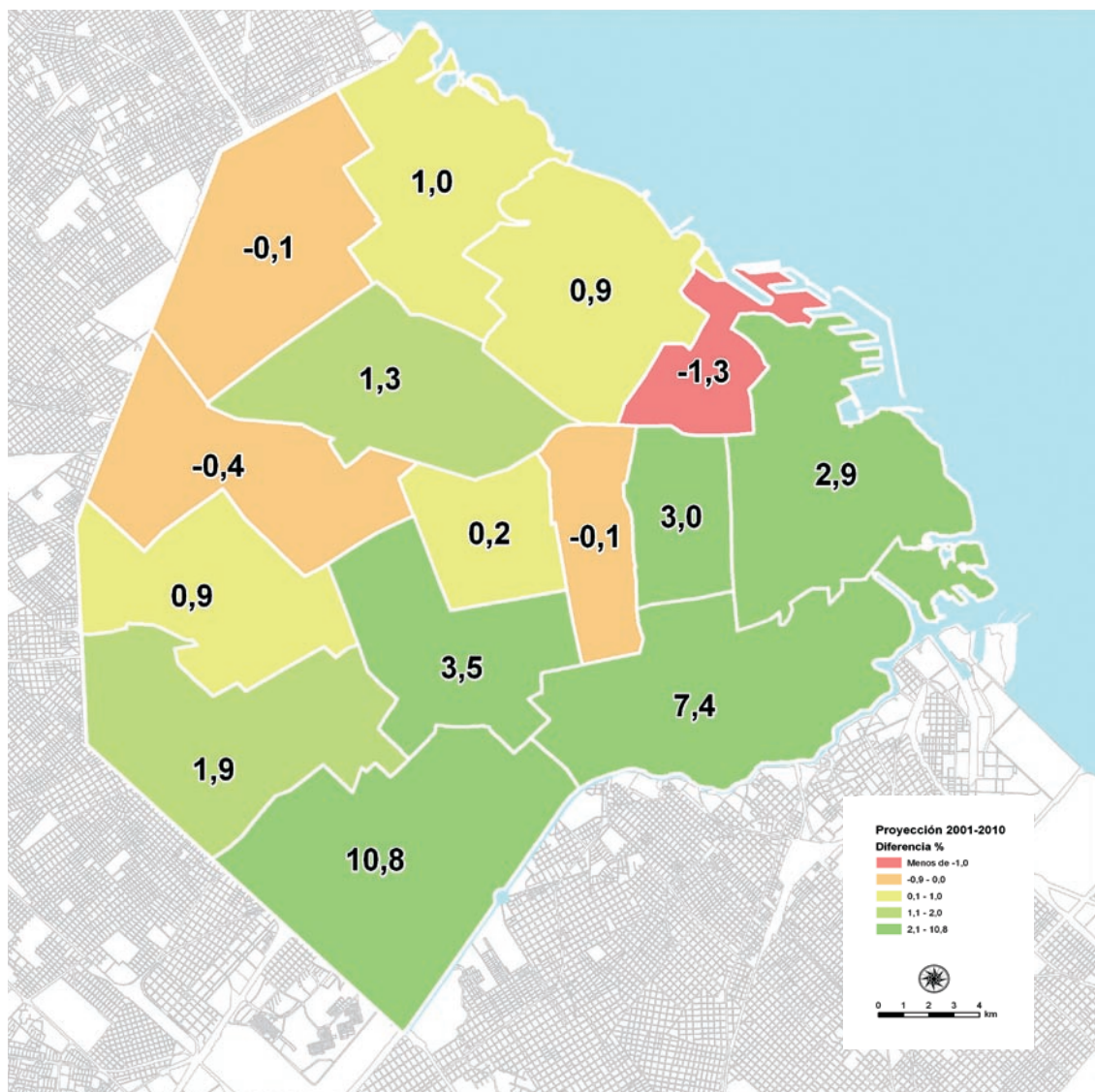
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA en base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.

Según los datos del último censo de población y vivienda de 2001 el 8,0% de la población se concentra en el barrio Palermo, y junto con los barrios de Caballito, Recoleta, Balvanera, Flores, Almagro y Belgrano conjugan 38,0% de la población total de la Ciudad. Estos barrios, junto con Villa Lugano superan los 100.000 habitantes, mientras que los menos poblados son Villa Riachuelo, Villa Real, Versalles, Villa Soldati y Paternal con menos de 20.000 habitantes cada uno.

La densidad de población para el total de la Ciudad según los datos censales es de 134 habitantes por hectárea, que asciende a 357 habitantes por hectárea en los barrios Recoleta, y a 315 y 312 habitantes por hectárea en Balvanera y Almagro. Los barrios



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

del Área Central demuestran una densidad menor, como consecuencia de una baja residencialización, mientras que disminuye aún más claramente hacia los barrios periféricos. Las menores densidades se registran en Villa Soldati y Villa Riachuelo (17 y 32 habitantes por hectárea respectivamente). En Puerto Madero se encuentra la densidad más baja, ante lo cual cabe recordar que en el año del censo de población aún no había tenido el desarrollo que tuvo posteriormente, y que dentro de sus límites se incorpora la Reserva Ecológica lo cual disminuye aún más la media de densidad del área.

En el mapeo de densidades por radio censal se destacan dos continuos; el principal a partir del eje Norte, desde Recoleta hasta Belgrano, y el segundo hacia el oeste desde Balvanera hasta Flores siguiendo la Avenida Rivadavia. En segundo plano se encuentra otra zona entre las dos anteriores entre Balvanera y Villa Crespo, siguiendo el alineamiento de Avenida Corrientes. En forma más aislada se destacan puntos en entornos de baja densidad, que corresponden a villas de emergencia y conjuntos habitacionales, todos ellos en la zona Sur.

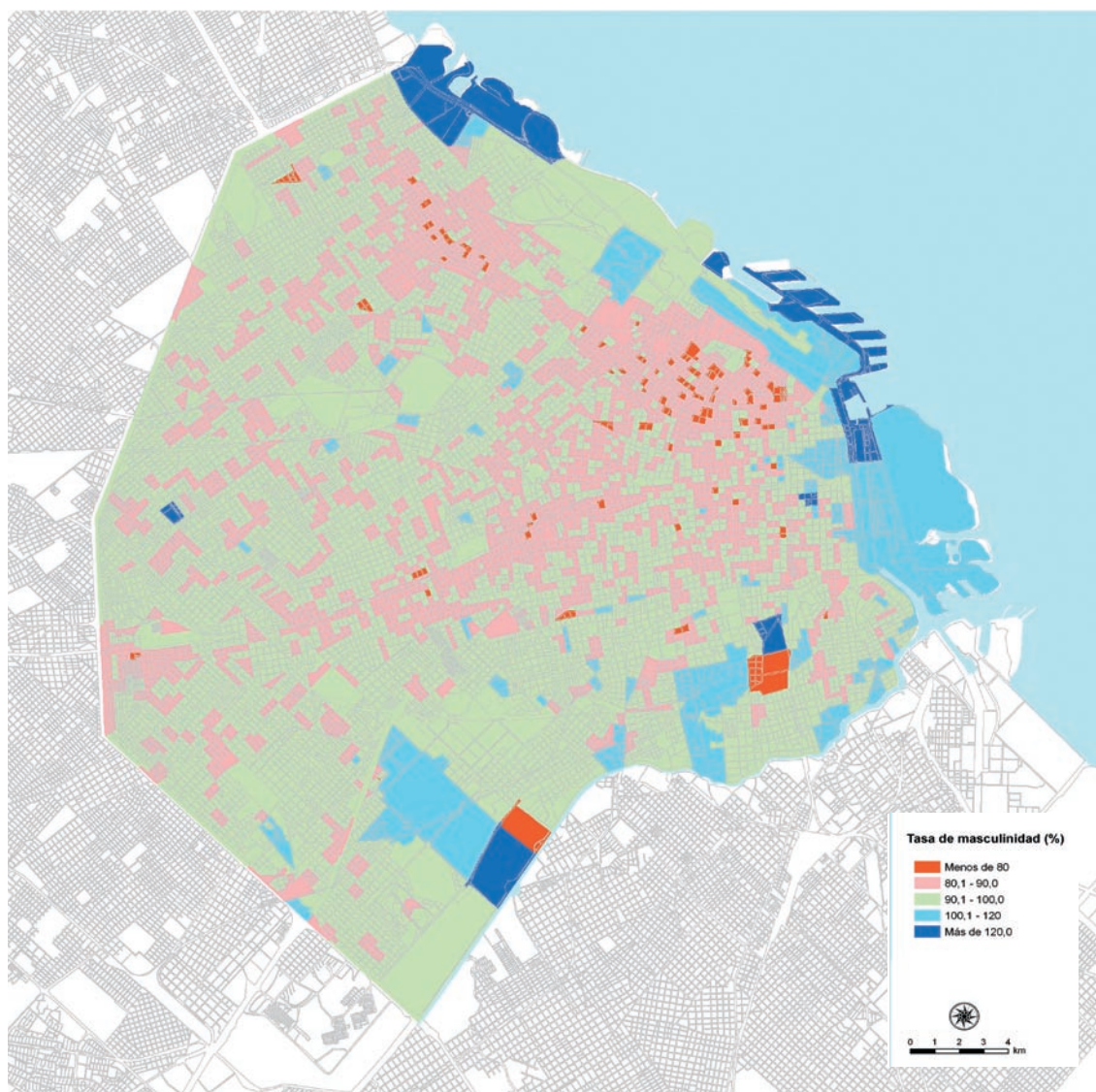
Ver Lámina 1 | Densidad de población según radios censales. 2001. Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.

Ver Lámina 2 | Modelización 3D de la densidad de población según radios censales. 2001. Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.

La estructura de la población porteña por género demuestra en términos generales la preponderancia de la población femenina típica de la ciudad. La tasa de masculinidad promedio para 2001 es de 90,6 hombres cada 100 mujeres. En el mapa siguiente se reconocen zonas donde la participación femenina es mayor, desde la zona de Recoleta, hasta Belgrano y Caballito. Estas zonas coinciden con las mayores densidades de población, envejecimiento y existencia de hogares unipersonales. Por su parte, la mayor masculinidad se encuentra en zonas de inmigración reciente, y de población en crecimiento, específicamente en el sur de la Ciudad.

Esquina del barrio de Belgrano.





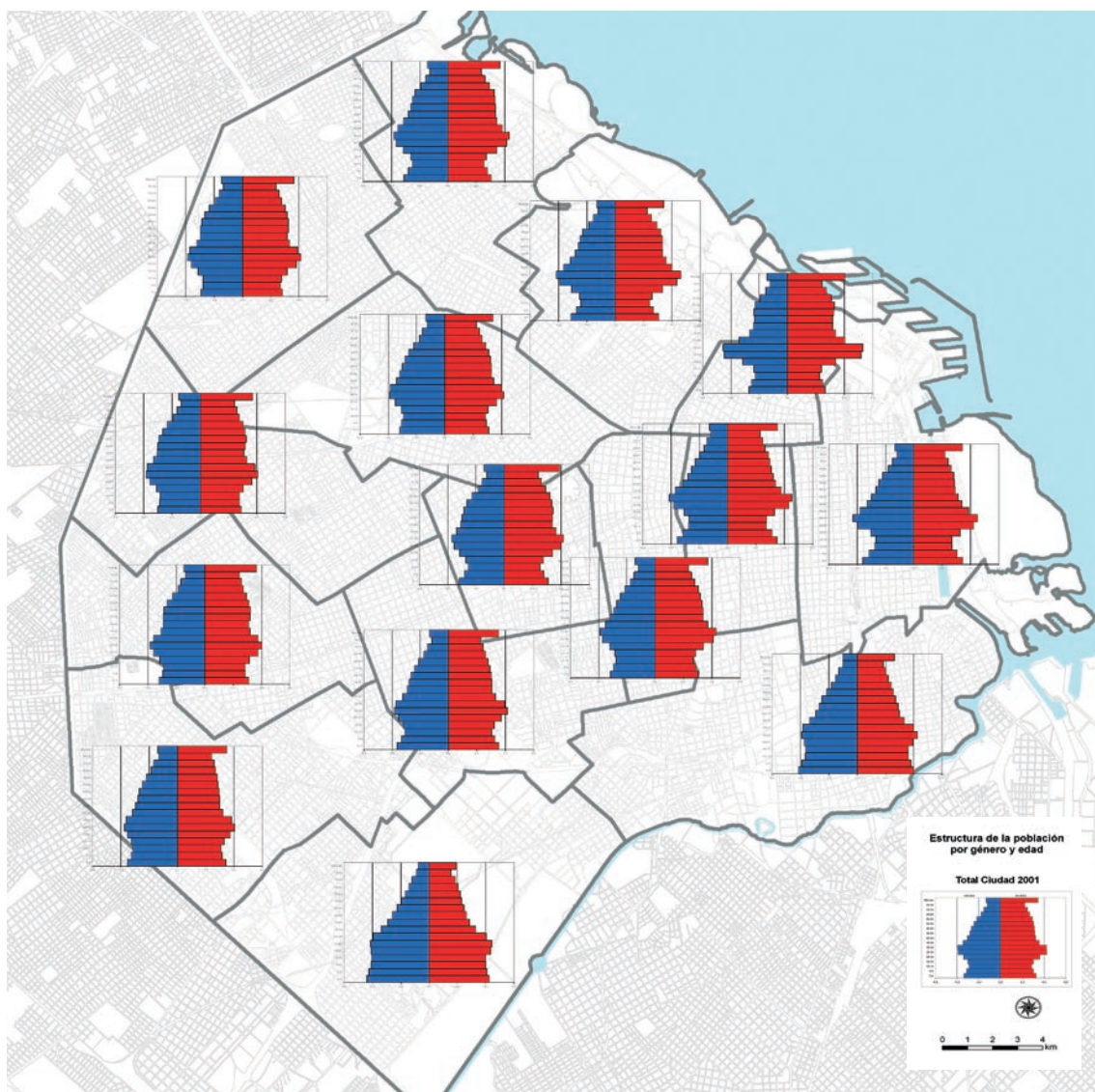
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.

La pirámide de población general demuestra un proceso de envejecimiento importante, con una alta proporción de adultos y ancianos, y proporcionalmente una baja participación de la población infantil. En una forma típica de una población con nulo crecimiento, la participación de la población femenina en edades avanzadas es notoriamente mayoritaria.

En la distribución por comunas, en base a estimaciones demográficas de la DGEyC para 2007, se advierten las diferencias de estructura poblacional entre el Norte y el Sur. En esta última se observa una presencia importante de los grupos de edad menores de 15 años y una menor participación de la población anciana. En cambio en el resto

de la ciudad se reconocen pirámides más típicamente regresivas. En particular en las pirámides del Área Central y parte del norte la población joven es mucho menor, mayor proporción de la población anciana, y una alta presencia de adultos jóvenes.

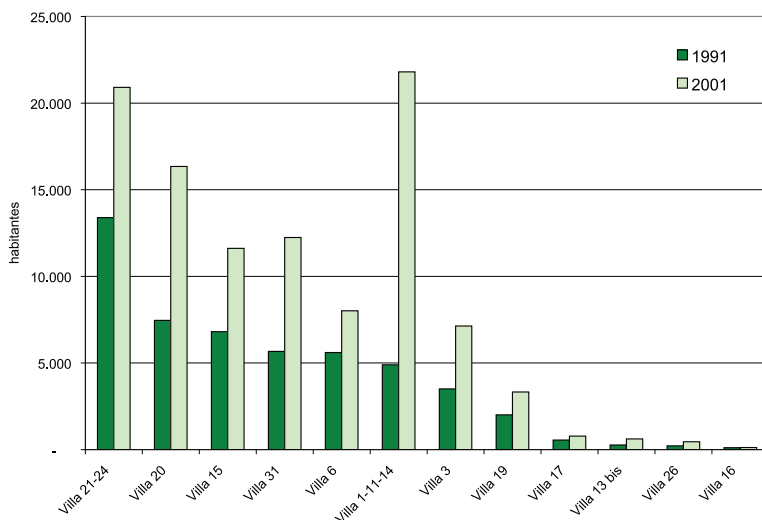
. Estructura de la población por género y edad según comunas. 2007



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.

En la actualidad más de 100.000 habitantes se localizan en villas de emergencia, a lo que se suman los asentamientos precarios. Las principales villas de emergencia se originaron en los traslados forzados realizados durante la última dictadura, de allí su ubicación en la zona Sur de la Ciudad. Otra característica es que la población en villas tuvo un crecimiento demográfico superior al 100% entre 1991 y 2001, que contrasta con el decrecimiento del resto de la Ciudad. En éste sentido, cabe destacar que la población en villas tiene un crecimiento vegetativo mayor, así como también un crecimiento migratorio más elevado a partir de la recepción de migrantes provenientes o no de la misma Ciudad.

. Población en villas de emergencia. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 1991-2001



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC.

Las villas más pobladas para la fecha del último censo son la 1-11-14 (20.904 habitantes), 20 (16.348 habitantes), 15 (11.618 habitantes) y 31 (12.242 habitantes), donde se asienta más de la mitad de la población en villas. Asimismo es notable el surgimiento de nuevas villas en gran parte en la zona Sur (Calacita, Lacarra, Piletones y Villa Dulce), pero también en otras zonas de la ciudad (como “Rodrigo Bueno” en la Reserva Ecológica, “Morixe” en Caballito, y en la Ciudad Universitaria). De manera mucho más puntual y como instalaciones de máxima precariedad se localizan pequeños asentamientos en diversos puntos.



Terreno en construcción en la zona Sur.



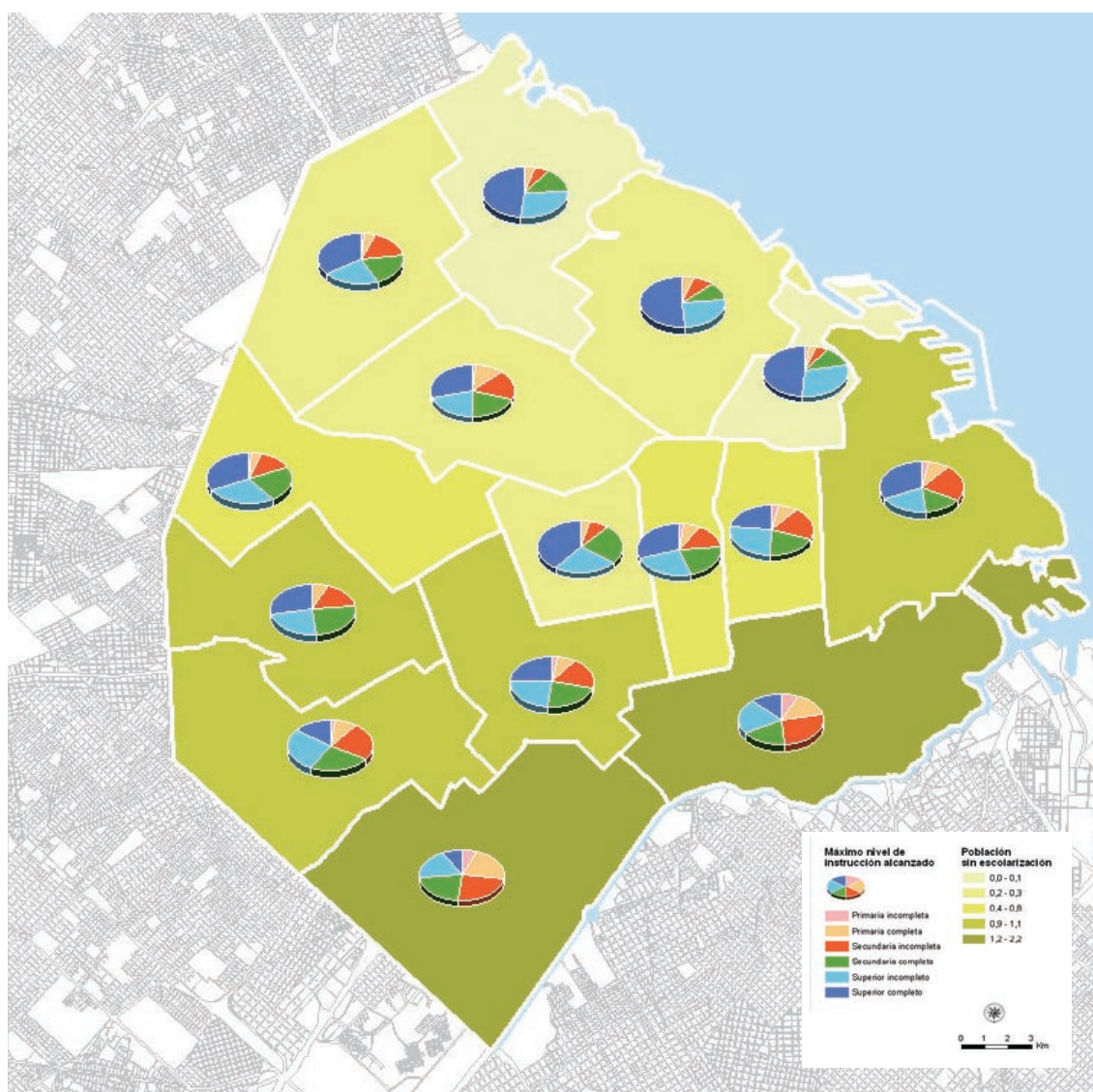
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC

Educación

El nivel de instrucción en la población ocupada es un indicador social muy importante ya que refleja no sólo la incorporación al mercado laboral, sino también indirectamente el tipo de empleos locales. Para el conjunto de la población ocupada porteña se destaca que más de la mitad cursó el nivel superior; un 31,5% del total los completó y en un 24,6% está incompleto. El 33,0% cursó estudios secundarios, de los cuales el 55,7% los tiene completos. En cuanto a la educación primaria, el 10,8% completó sólo este nivel, lo que da cuenta de la alta capacitación de los ocupados porteños. Sin embargo, en estas variables también surgen diferencias territoriales.

Así, sólo en las Comunas de la zona Norte (14, 2 y 13) y en la Comuna 6 (barrio de Caballito) las personas ocupadas con estudios superiores completos superan el 35,0%, llegando al máximo de 50,6% en la Comuna 14 (Palermo). Frente a esto, en el Sur, en la Comuna 8 (barrios Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) sólo el 9,7% de la población ocupada completó sus estudios superiores. En esta Comuna y en la 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) sobresalen los ocupados con nivel de instrucción primaria (26,7% y 22,2% respectivamente), registrándose la mayor proporción de ocupados con primaria incompleta (7,5% y 8,0%).

. Nivel máximo de instrucción alcanzado y población sin escolarización. 2006



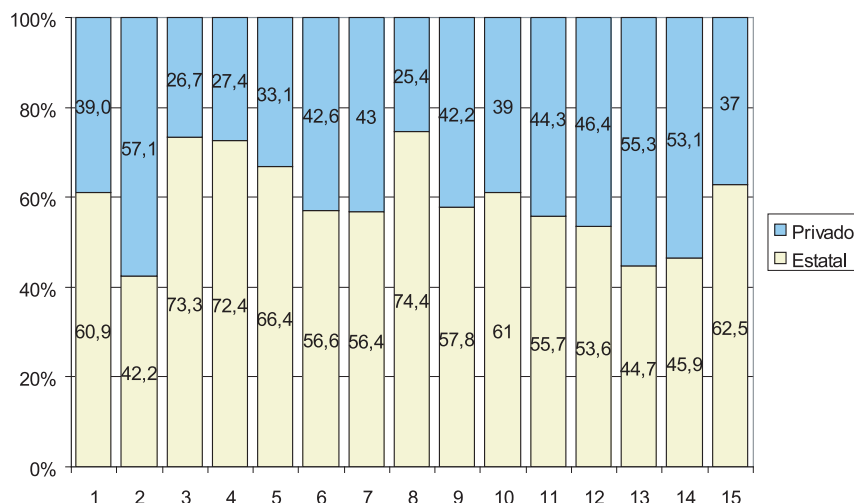
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.



Clínica y servicio de ambulancia privados.

En lo que respecta a la gestión de la educación, es justamente en estas Comunas, junto con la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) donde sobresalen los que utilizaron el sistema público (entre el 70% y 75% de los casos) en contraposición con lo registrado en la Comuna 2 (barrio Recoleta) en donde la proporción desciende al 42,2%.

Tipo de gestión de la educación según comuna.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2006



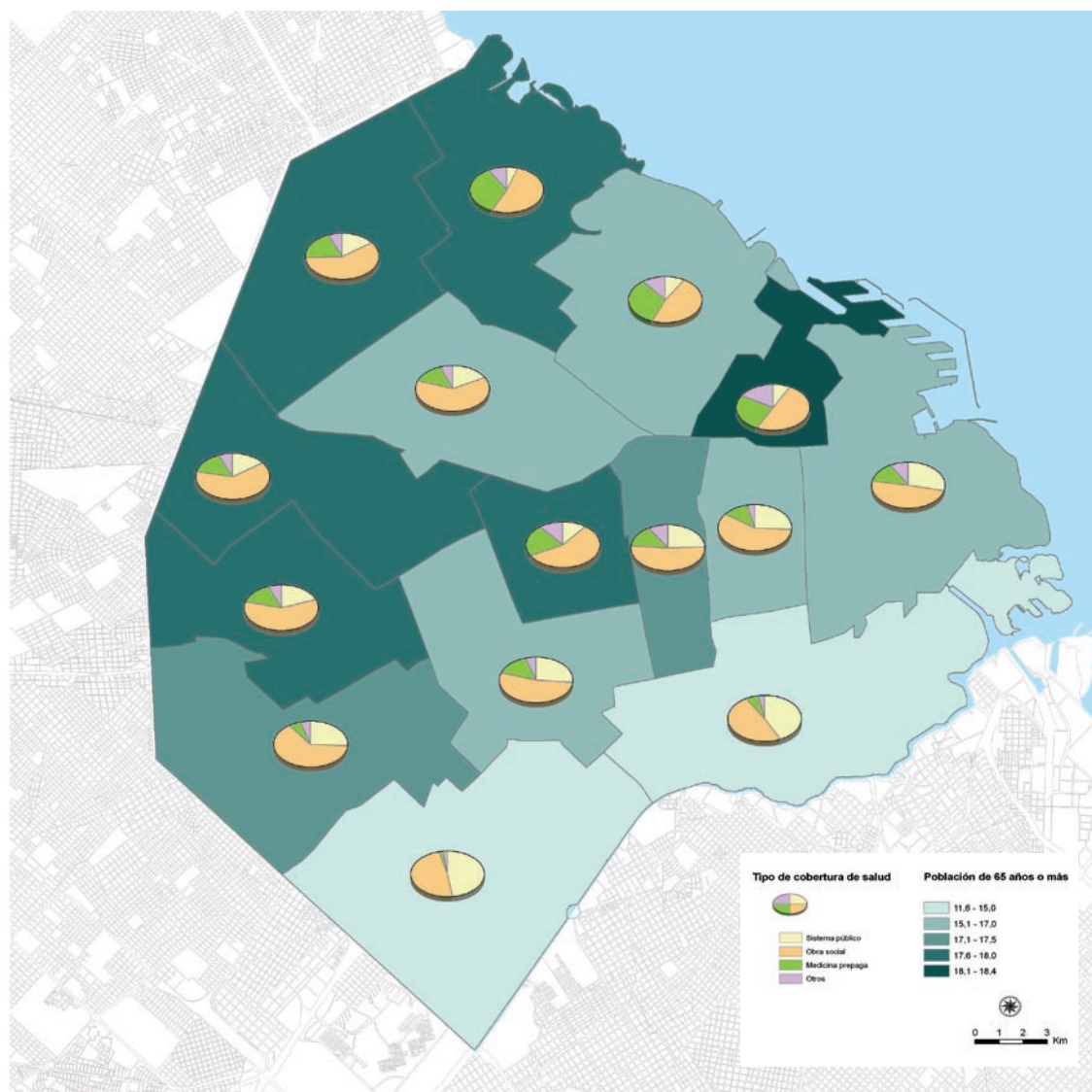
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEYC.

Cobertura de Salud

La cobertura de salud es un buen indicador que permite medir de manera indirecta el nivel de ingreso y de relaciones laborales (empleo en blanco). En este sentido, los datos de la Encuesta Anual de Hogares del 2006 indican que el 53,9% de los porteños tiene cobertura médica a través del sistema de obra social, el 21,9% se atiende en el sistema público de salud, el 15,6% a partir del sistema de medicina prepaga y el 8,6% con otros sistemas de salud, en el que predomina la atención particular.

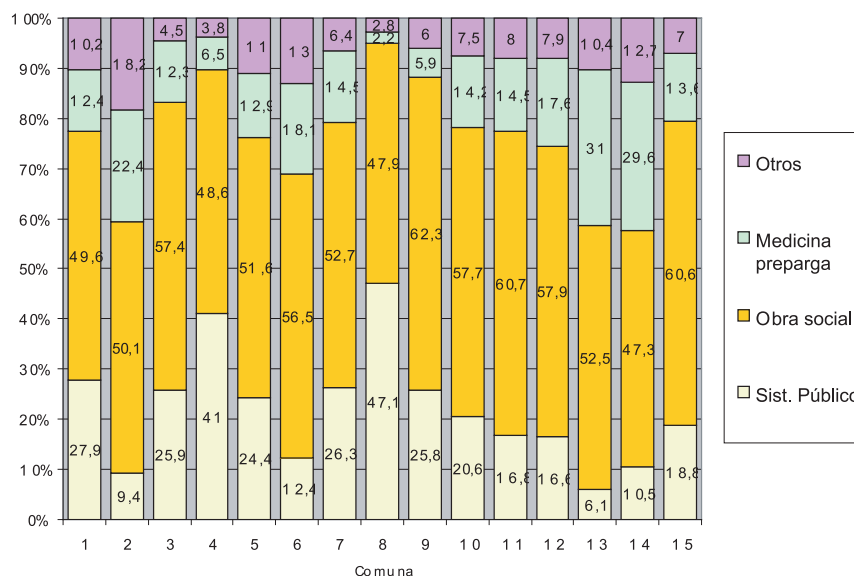
La mayor proporción de población con obra social se registró en las Comunas 9 (barrios Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y 11 (barrios Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Santa Rita) en donde el 62,2% y el 60,7% se atiende por este sistema de salud. En lo que respecta a la atención en el sistema público la mayor proporción se localiza en las Comunas del Sur de la ciudad (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati en el caso de la Comuna 8 y Boca, Barracas, Nueva Pompeya y Parque Patricios para la Comuna 4) en donde el 47,1% y el 44,0% se atienden en hospitales del Gobierno porteño. Como contrapartida, en la Comuna 13 (barrios Colegiales, Núñez y Belgrano) sólo el 6,1% se atiende en el sistema público. En esta Comuna el 31,0% de la población se atiende por cobertura de medicina prepaga.

. Tipo de cobertura de salud y participación de la población mayor de 65 años según comuna.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2006



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.

Tipo de cobertura de salud según comuna.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2006.



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEYC.

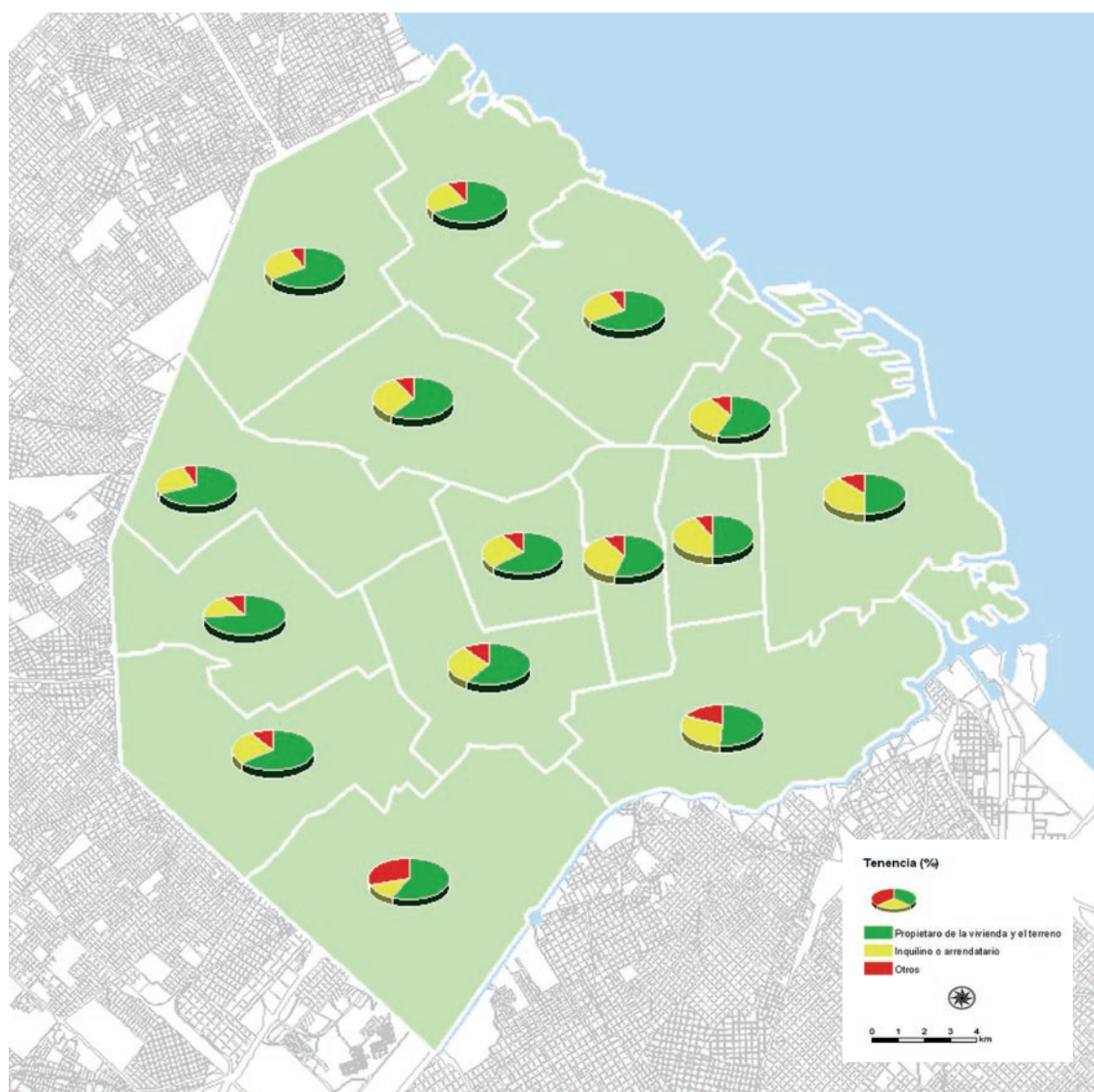
Tenencia de Vivienda

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires predominan, según datos de la Encuesta Anual de Hogares de 2006, los propietarios de la vivienda y el terreno, que representan el 60,7% de los hogares. El 27,7% de los hogares están ocupados por inquilinos, mientras que el 11,6% está representado por otras formas de tenencia, como aquellos que viven en viviendas prestadas o los ocupantes de hecho.

En lo que respecta a la distribución territorial, en las Comunas 11 y 12 se localiza la mayor cantidad de hogares habitados por propietarios (71,0%, 70,2%). La menor cantidad de propietarios se ubica cerca del centro administrativo y sur de la Ciudad, en las Comunas 3, 1 y 4 (49,9%, 50,4% y 51,2% respectivamente). Además, en cuanto al tipo de edificación, la encuesta anual destaca que el 67,9% de los hogares se emplaza en departamentos, el 26,0% en casas, el 2,2% en hoteles o pensiones y sólo el 0,7% en casillas.

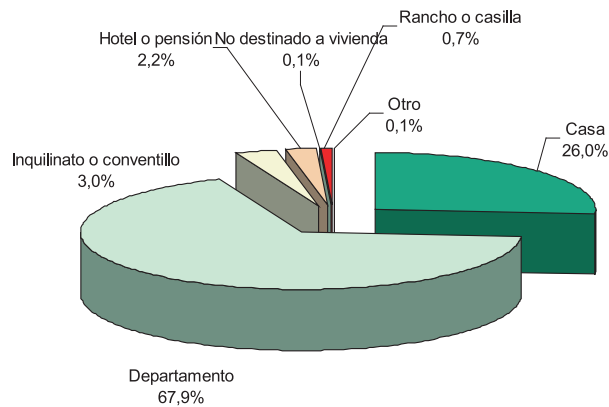


Vivienda unifamiliar típica.



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.

Tipo de vivienda predominante. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2006



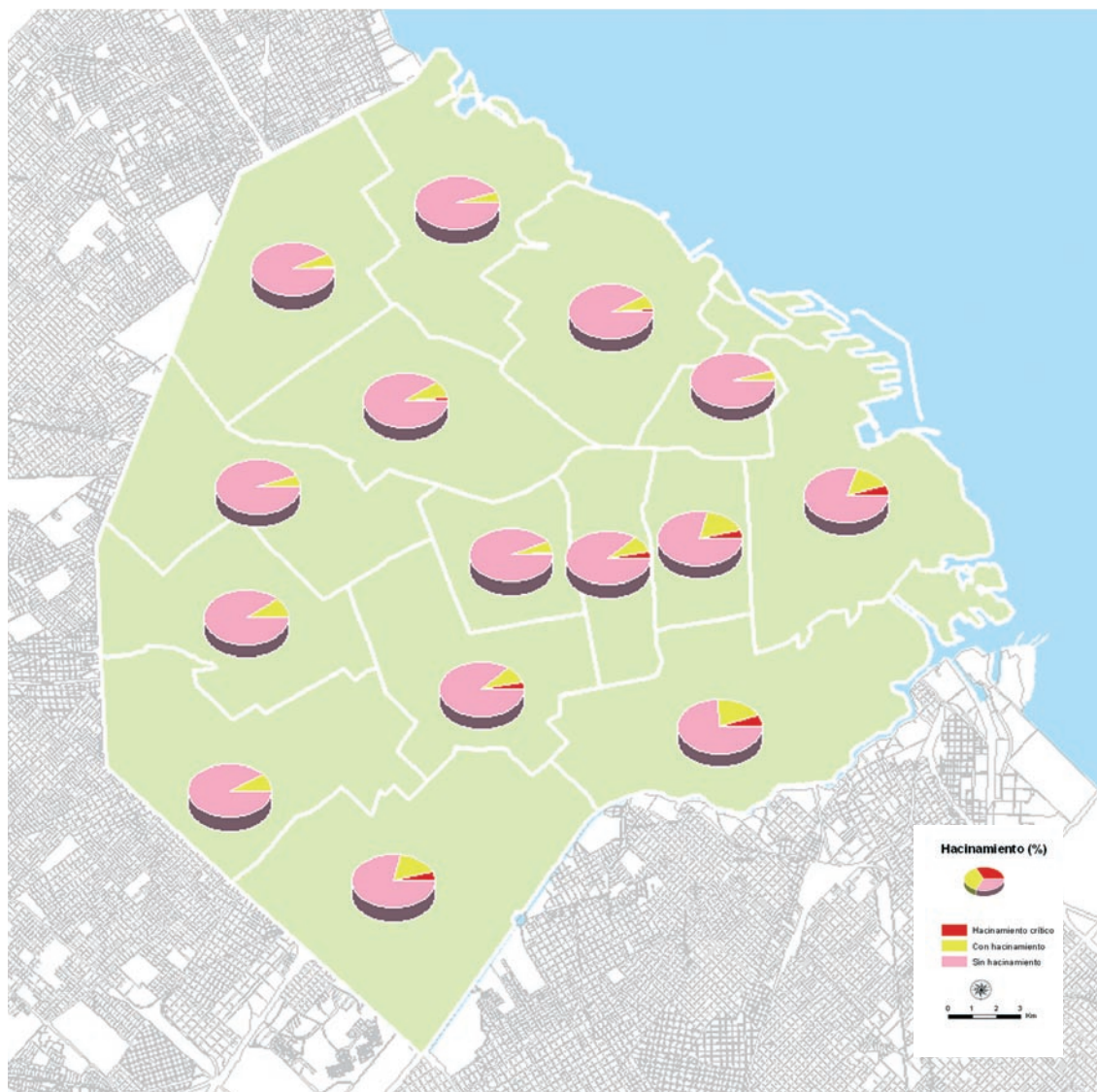
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC

Hacinamiento

La Ciudad no cuenta con grandes problemas en lo que respecta al hacinamiento de los hogares. De acuerdo a la Encuesta Anual de Hogares del año 2006, menos del 10,0% de los hogares presenta de 2 a 3 personas por ambiente, y sólo el 2,0% presenta problemas de hacinamiento crítico (más de 3 personas por ambiente). En la zona Sur y Centro, las Comunas 4 y 3 presentan los niveles más altos de hacinamiento. En la Comuna 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) el 19,9% de los hogares tienen ambientes en donde duermen entre 2 y 3 personas, cuando en el Norte, en la Comuna 2, por ejemplo, sólo es el 4,7% de los casos. En la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal), este porcentaje es del 17,4%, y el 3,4% con niveles críticos. Como puede observarse en el mapa, además, es posible relacionar los niveles más altos de hacinamiento y hacinamiento crítico en las zonas de la Ciudad donde se emplazan villas de emergencia o donde se registran más hogares en inquilinatos y pensiones.

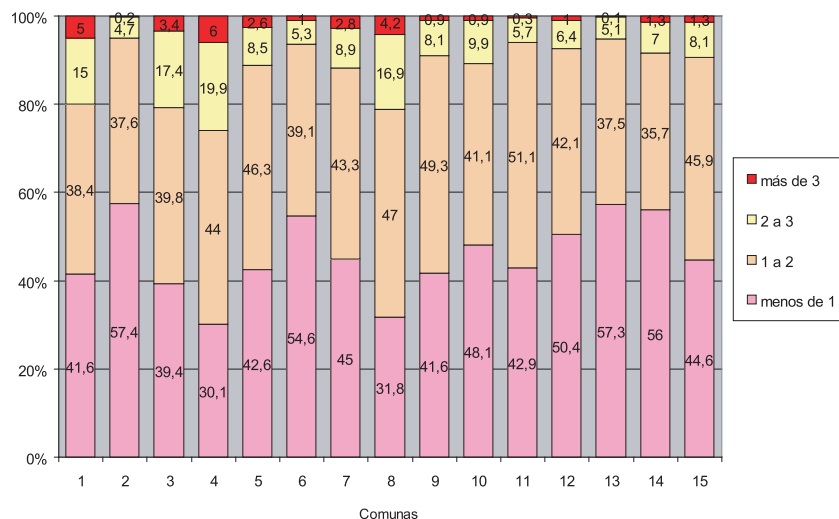
Eje de circulación de la zona Norte.





Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Habitantes por cuarto según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2006



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

4. INFRAESTRUCTURA URBANA

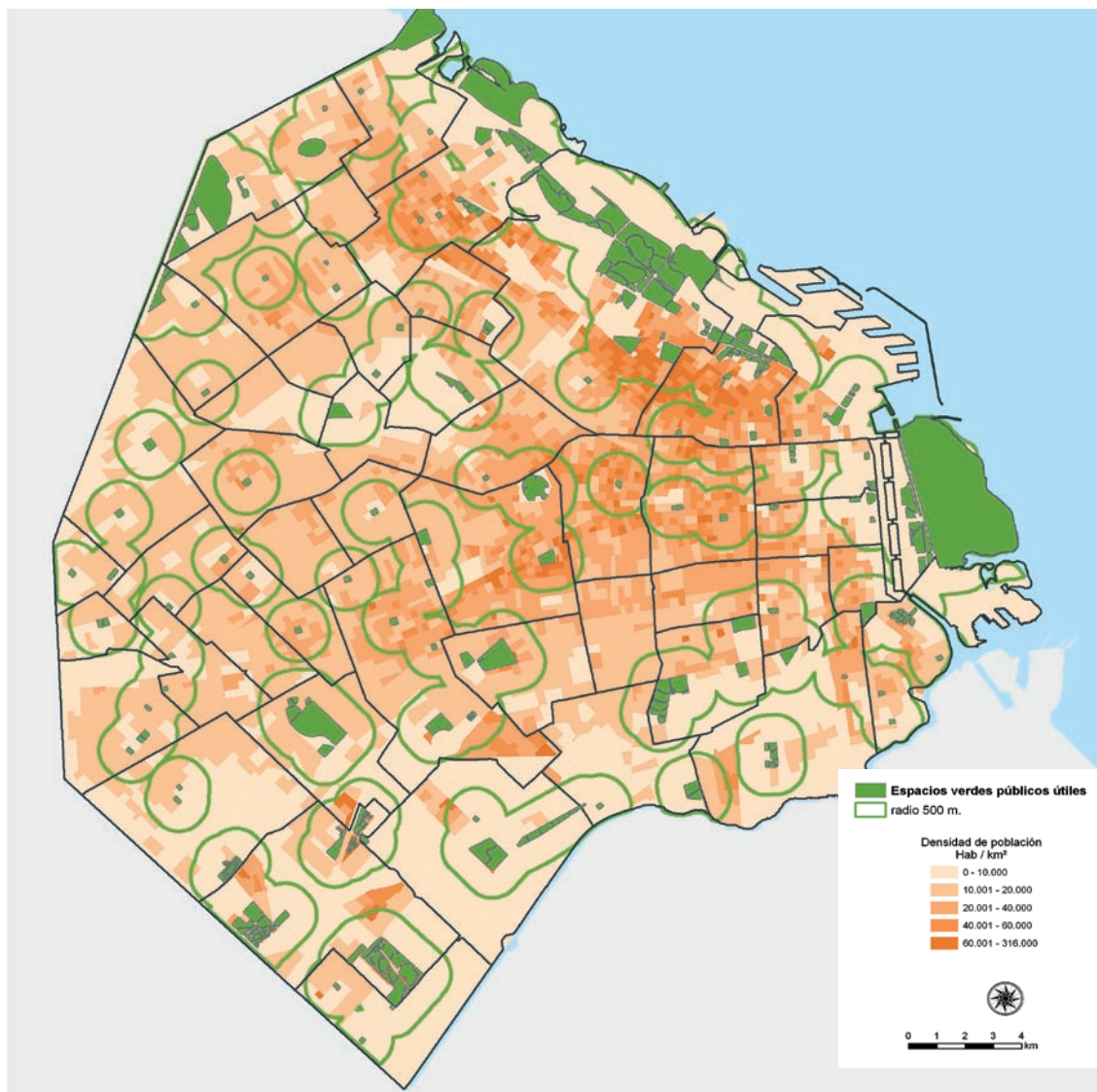
Espacios Verdes

Los espacios verdes cumplen una variedad de funciones que pueden agruparse en torno a los servicios ambientales y los sociales. Sin embargo, no cualquier espacio posee los rasgos suficientes para cumplir con tales funcionalidades. En tal sentido, para el análisis de los espacios verdes urbanos de la Ciudad no fueron tomados en cuenta terrenos privados, rotondas y elementos organizadores del tráfico, suponiendo que estos lotes no logran cumplir con funciones recreativas para la ciudadanía. Se definen de esta manera, por oposición, los espacios verdes públicos útiles. Con el objetivo de tener en cuenta la accesibilidad, en base a datos de población del Censo Nacional de 2001, fue calculada la parte de los habitantes que reside a menos de 500 metros de un espacio verde de tal forma definido.

Siguiendo esta metodología para el conjunto de la Ciudad, fue determinado que el área total ocupada por espacios verdes públicos útiles es de 1.371 ha. Esta cifra representa el 6,7% de la superficie total de la Ciudad, y en promedio le corresponden a cada habitante 5 m² de espacios verdes. No obstante, se estableció que es el 57,0% de la población de la Ciudad la que se encuentra a menos de 500 metros de uno o más espacios verdes públicos útiles.



Decoración de una plaza de la Ciudad, pintado a su vez, con un graffiti.

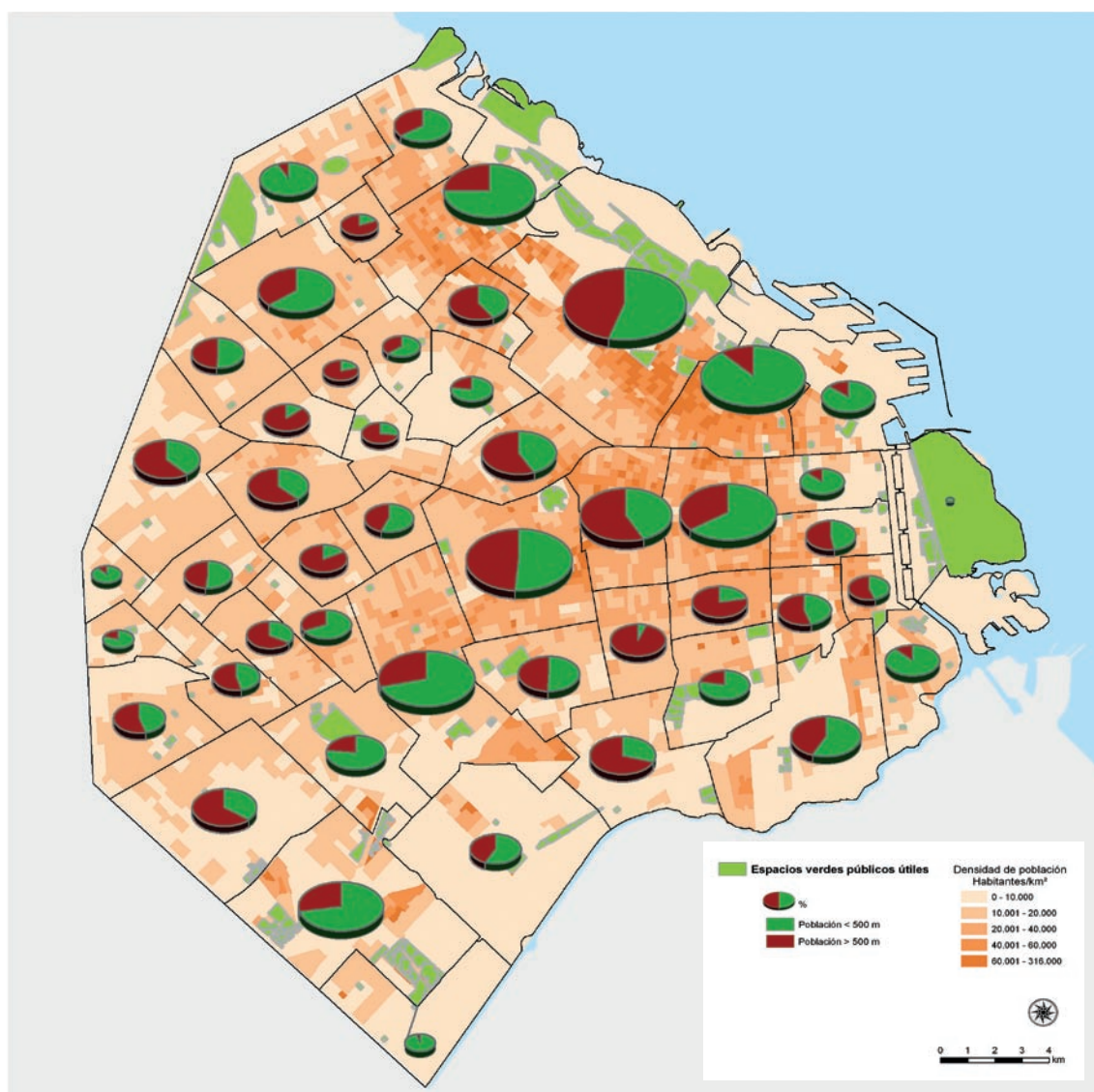


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA en base a DGEyC e INDEC.

Teniendo en cuenta la diferente situación por barrio, es posible observar que las condiciones relativas más positivas se encuentran en Puerto Madero y en la zona portuaria, donde, no obstante residen muy pocas personas en relación al total de la Ciudad. La mejor relación se encuentra en Recoleta, siendo uno de los barrios con mayor densidad poblacional y donde un 87,0% de la población se encuentra a menos de 500 metros de un espacio verde público útil. En contraposición, los menores valores se encuentran en los barrios Boedo, Agronomía y Villa Santa Rita, donde la parte de

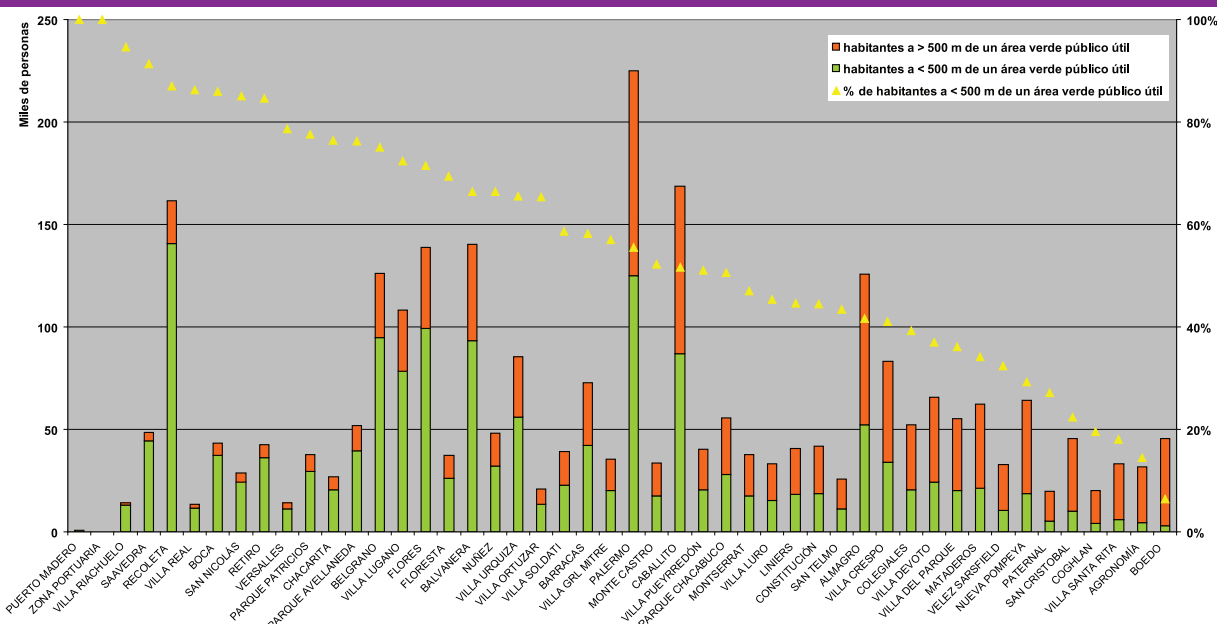
los habitantes que cumple con la condición analizada es menor al 20,0%. En términos absolutos, el mayor número de personas que se encuentra a más de 500 metros de un espacio verde público útil se encuentra en los barrios Palermo y Caballito, donde superan los 80.000 habitantes en estas condiciones. En la situación opuesta, se encuentran Villa Riachuelo y Villa Real.

. Espacios verdes y población a más y a menos de 500 metros



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

Población por barrio a menos de 500 metros de un espacio verde



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEYC e INDEC.

Escuelas

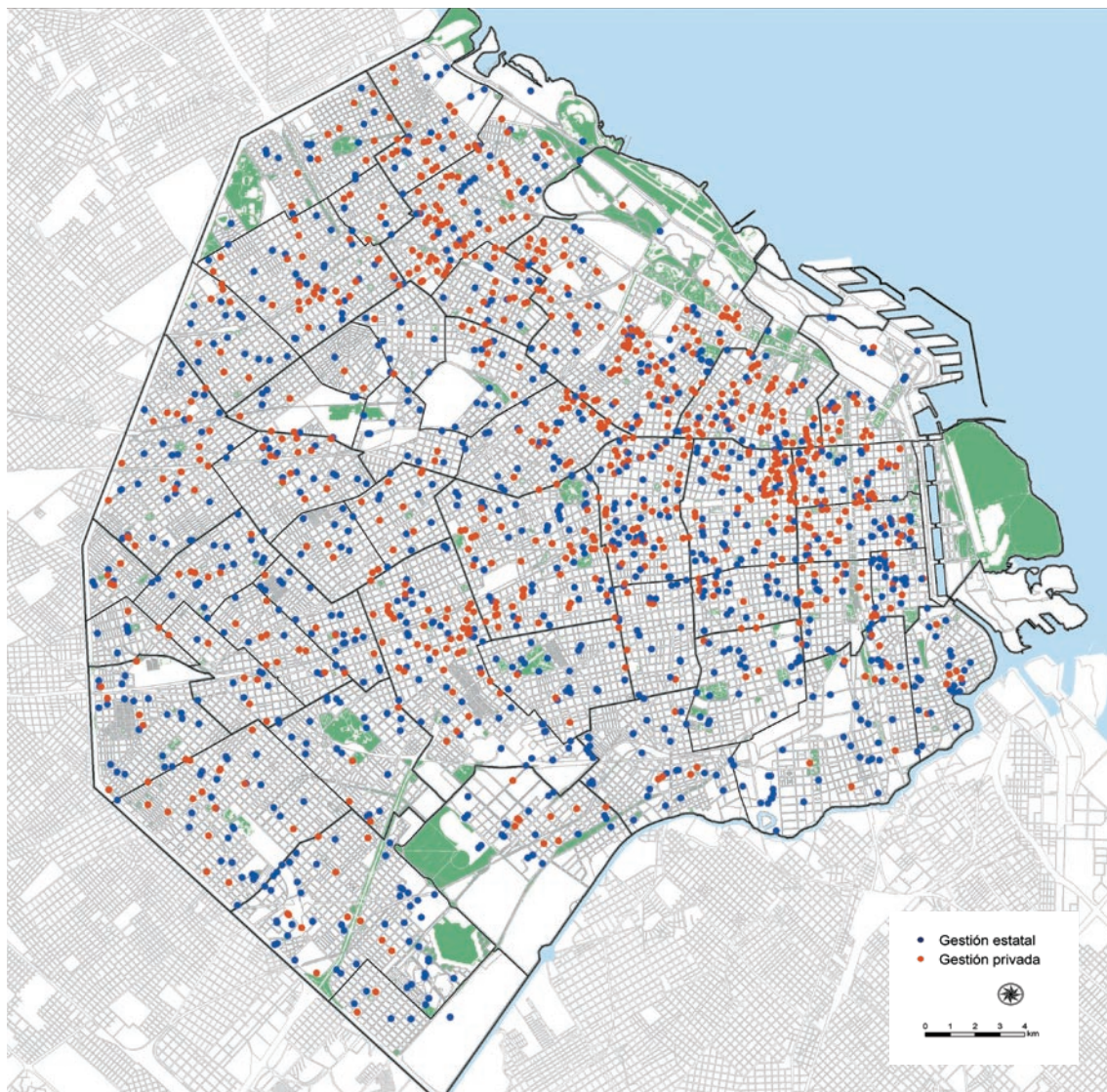
La presencia de las instituciones educativas tiene un peso importante en lo que refiere a las características sociales de una ciudad, siendo la educación, uno de los indicadores usuales para establecer la calidad de vida de sus habitantes, al mismo tiempo que forma parte de los elementos que determinan la igualdad de oportunidades en una sociedad. En este sentido, es posible analizar la distribución de estos establecimientos en la Ciudad de Buenos Aires. Según el tipo de gestión, se observa un comportamiento de su localización diferente según se trate del estatal o el privado.

Por su parte, las escuelas de gestión privada se concentran en el Área Central y la zona Norte de la ciudad, y en menor medida, a lo largo del eje de la Avenida Rivadavia hacia el oeste de la Ciudad. En contraste, en la zona Sur es muy escasa su presencia. A partir de ello, es posible considerar que en el orden de prioridades para la localización de las escuelas de este tipo de gestión se encuentran principalmente la existencia de una demanda elevada del servicio y la solvencia de la misma.

Por otra parte, la distribución de las escuelas de gestión estatal muestra un menor grado de concentración, de manera tal que, en términos generales, existe cierta distancia entre un establecimiento y otro. A su vez, se reparten de manera más homogénea en lo que hace al territorio de la Ciudad, siendo sostenida su presencia donde se reduce el número de escuelas de gestión privada. De tal forma, aún cuando los niveles de densidad poblacional y de ingresos son menores, las escuelas de gestión estatal se encuentran más cerca de servir a la totalidad de la superficie de la Ciudad, y consecuentemente a todos sus habitantes.



Espacio verde que cumple con las funciones de esparcimiento correspondientes.

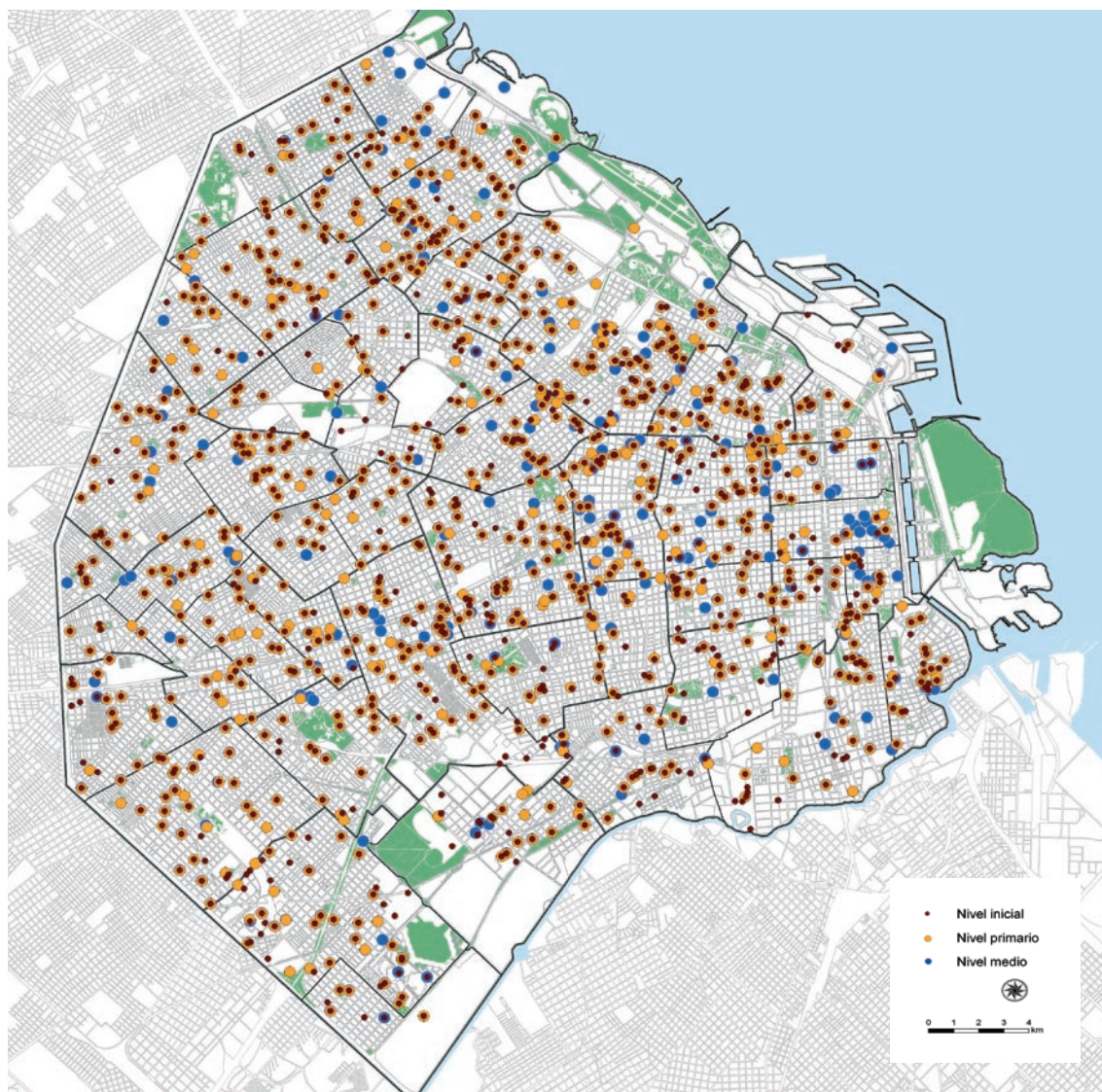


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

A su vez, la distancia de los habitantes de una ciudad respecto a servicios básicos como escuelas oficiales, además de la calidad de vida de los ciudadanos, también influye en otras variables relevantes como la distribución del servicio de transporte, el grado de su utilización, el ahorro de energía o los niveles de contaminación. Por tal motivo, para obtener datos acerca de la accesibilidad de las escuelas oficiales, entre las que se incluyen las pertenecientes a la jurisdicción municipal, nacional y a otros organismos públicos, fue calculada el área determinada por 500 metros de radio en el entorno de cada una de ellas. Luego, a partir de los datos de población por radio censal, provenientes del Censo Nacional de 2001, fue establecida la parte de los habitantes

de la Ciudad que se encuentra fuera y dentro de tales áreas. Se obtuvieron datos diferenciados entre los diferentes niveles de instrucción, inicial, primario y medio. Para este último, la distancia escogida para determinar su radio de influencia fue de 1 km, en función de la mayor edad y movilidad de los alumnos de este nivel. Asimismo, es posible hacer notar situaciones particulares como la de Puerto Madero, donde la escasa población residente no responde a los criterios de accesibilidad a la educación oficial aquí establecidos, en ninguno de sus niveles.

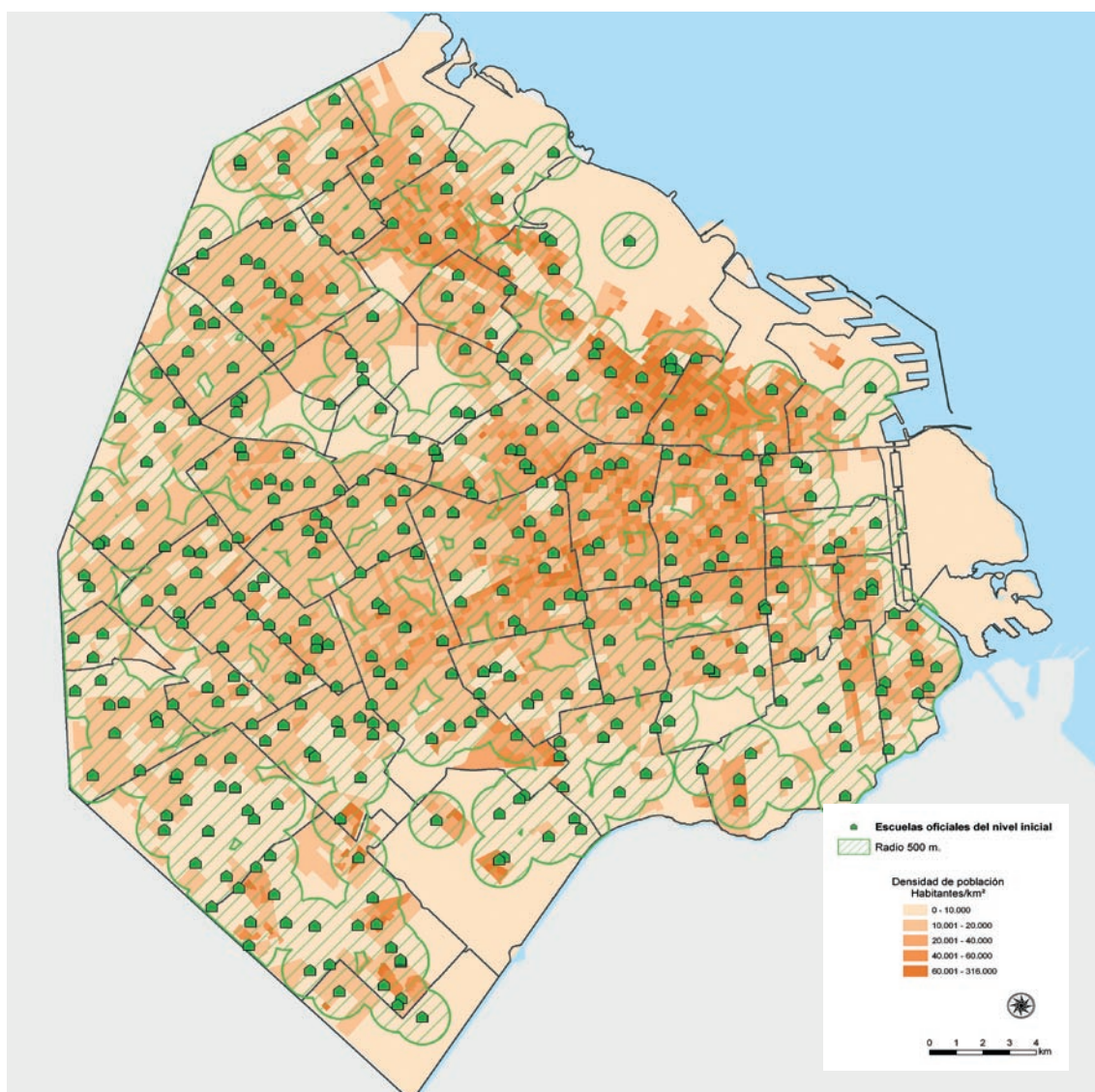
. Escuelas oficiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por nivel de instrucción



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

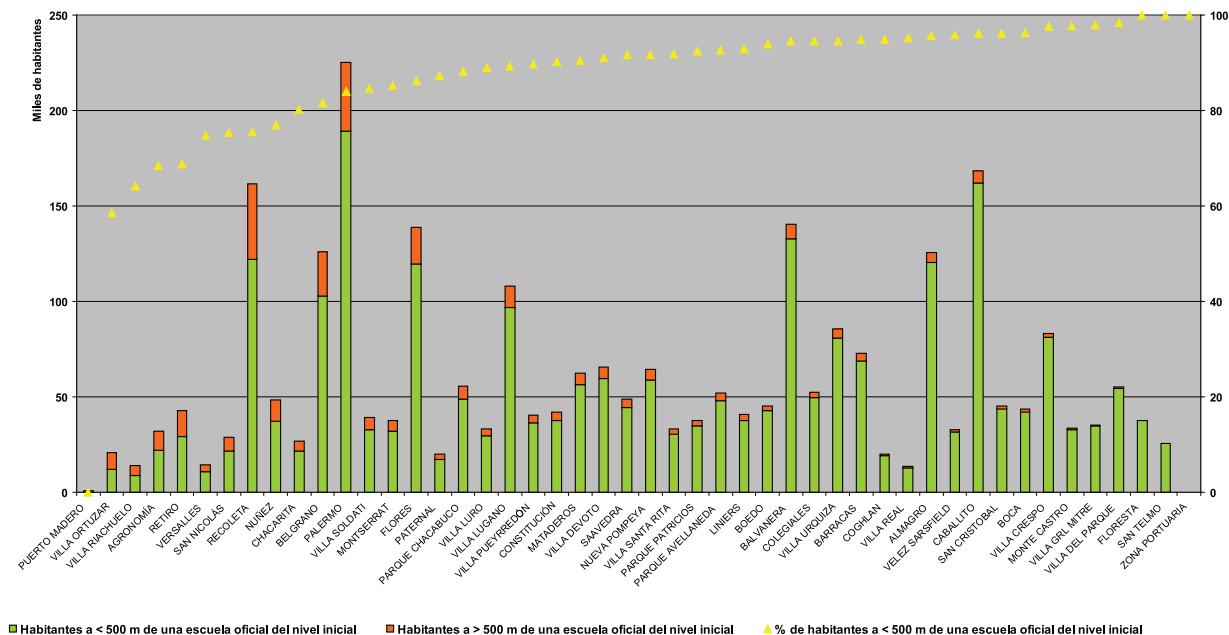
Para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su totalidad, se observa que el 89,0% de la población vive a menos de 500 metros de una escuela oficial del nivel inicial. No obstante, atendiendo a la diferencia entre los barrios, en Villa Ortúzar la población incluida dentro del área de 500 metros de alguna institución de nivel inicial cae al 58,5%, mientras que en otros barrios como Retiro, Agronomía y Villa Riachuelo, esa relación se encuentra por debajo del 70,0%. En términos absolutos, el mayor número de personas que se halla fuera de ese conjunto pertenece a los barrios Palermo y Recoleta, superando, en ambos casos, los 35.000 habitantes que están a más de 500 metros de un establecimiento de nivel inicial.

. Escuelas oficiales de nivel inicial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

. Distancia a una escuela de nivel inicial por barrio

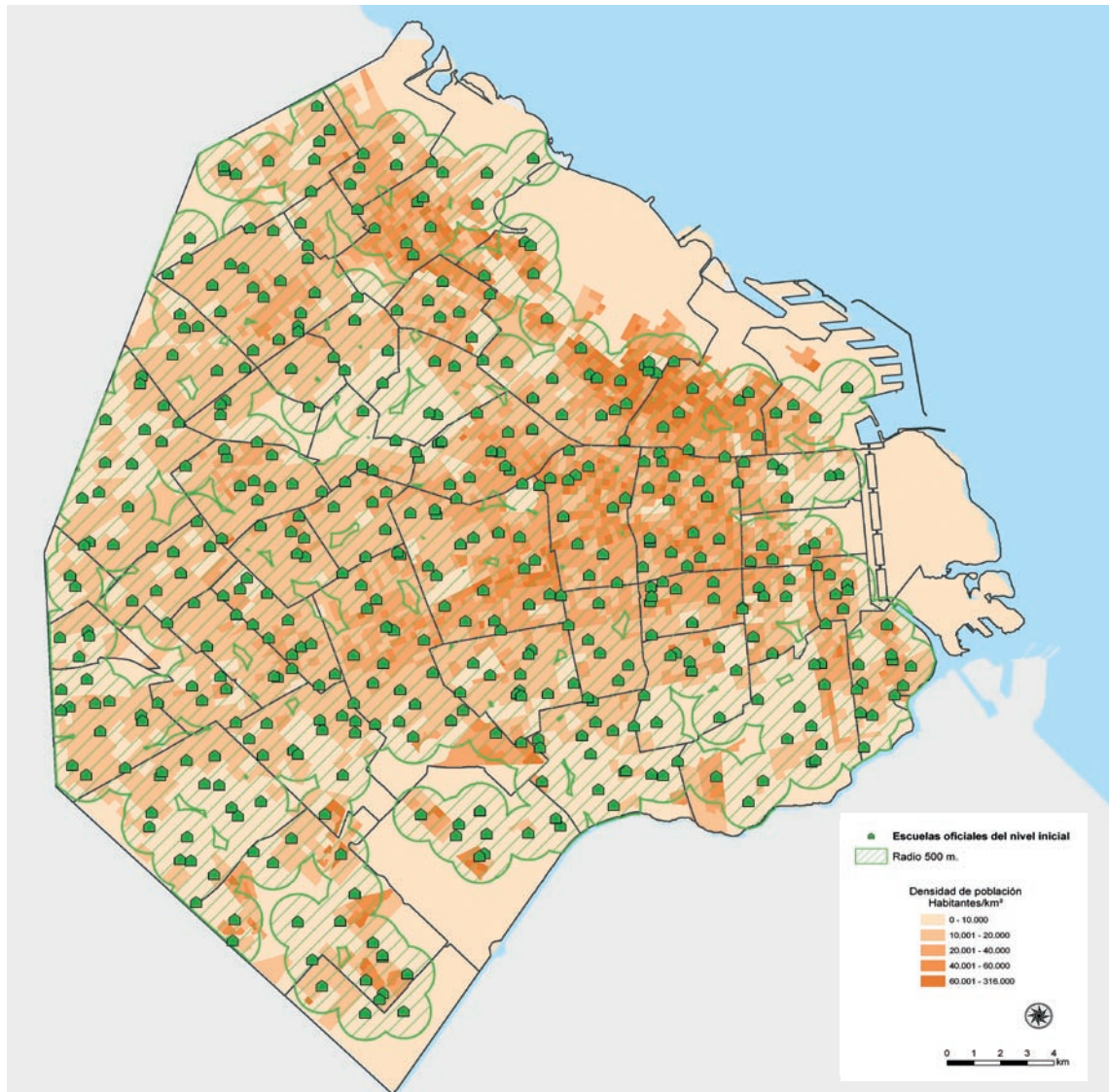


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA en base a DGEYC e INDEC.

En lo que refiere a las escuelas primarias, la población que se encuentra a menos de 500 metros de alguno de estos establecimientos alcanza al 93,0% del total. En cuanto a la diferente situación de los barrios, los que menores valores presentan son Retiro con el 61,0% y Versalles con el 71,0%. El resto de los barrios muestra que una parte de su población menor al 20,0% reside a más de 500 metros de una institución oficial de nivel primario. En lo que refiere al número de habitantes, se encuentran barrios que como Almagro y Villa Crespo, con una importante cantidad de población, donde la totalidad queda dentro del área de menos de 500 metros de distancia a una escuela primaria oficial. En contraposición, en Palermo y Belgrano, aunque con situaciones relativas favorables, se encuentra la mayor cantidad de habitantes por fuera de aquellas áreas.

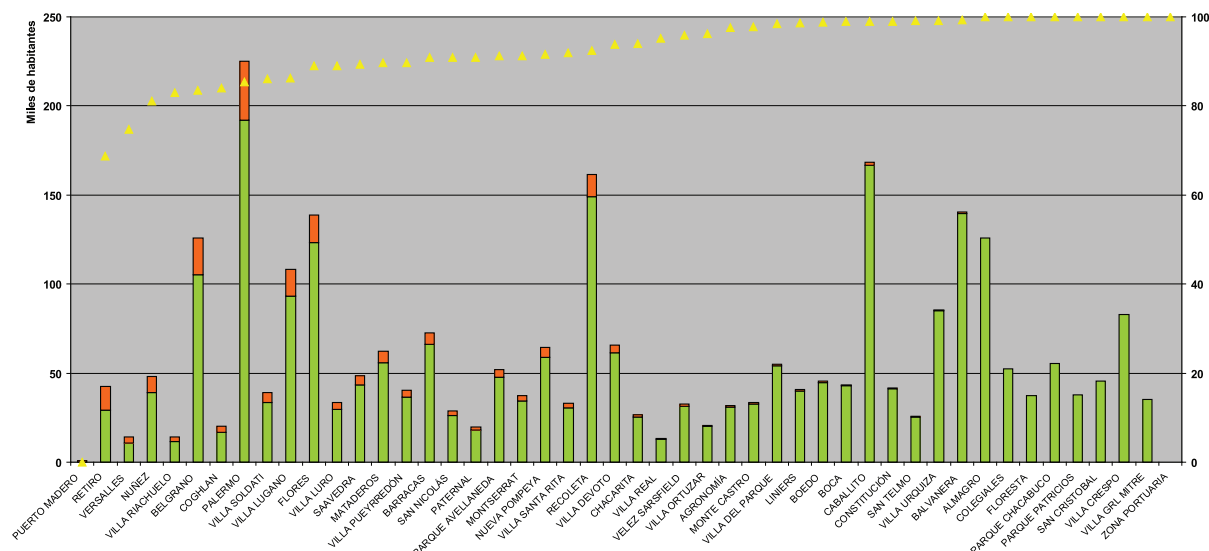
Espacio verde de la zona Sur atravesado por una autopista de acceso a la Ciudad.





Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

. Distancia a una escuela de nivel primario por barrio

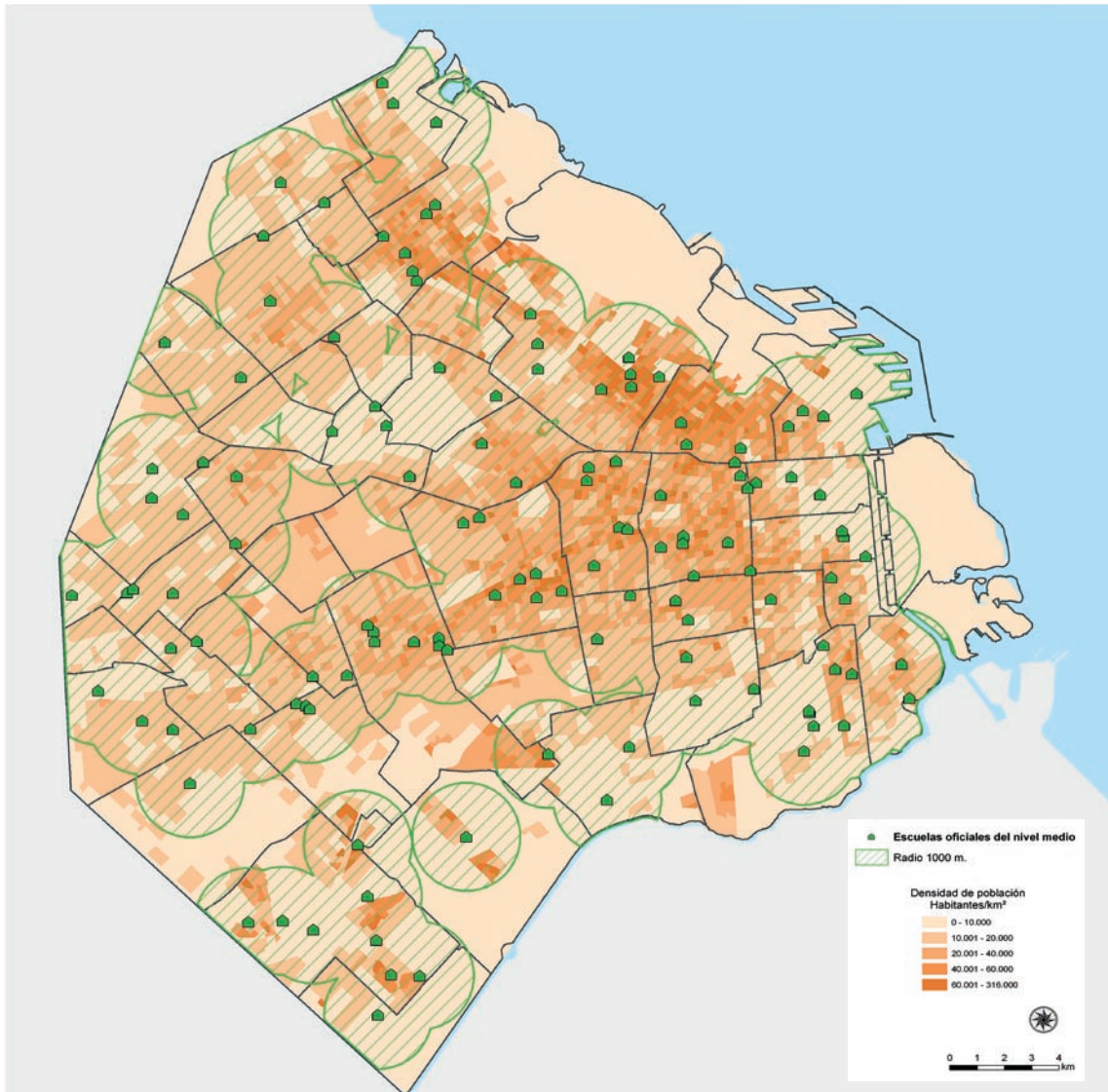


Fuente: USIT, SSP, GCBA, MDU, GCABA. En base a DGEYC e INDEC.

Por último, tomando como referencia el área comprendida por los 1.000 metros de distancia respecto a una escuela de nivel medio, la parte de la población cuya residencia tiene una localización con buena accesibilidad a estas instituciones es de 88,0%. Sin embargo es posible establecer situaciones diferenciales entre las distintas partes de la ciudad. Por un lado, los barrios más próximos a la zona central muestran situaciones favorables, que llega al 100% de la población en algunos casos, como Montserrat, Retiro, Balvanera o La Boca. Por otra parte, en algunos barrios alejados del Área Central, la población que puede acceder a una o más instituciones de nivel medio a menos de 1000 metros de su residencia se reduce considerablemente, como es el caso de Mataderos, Villa Santa Rita o Villa Gral. Mitre, donde los porcentajes respectivamente llegan al 53,7%, 33,6% y 29,1%.

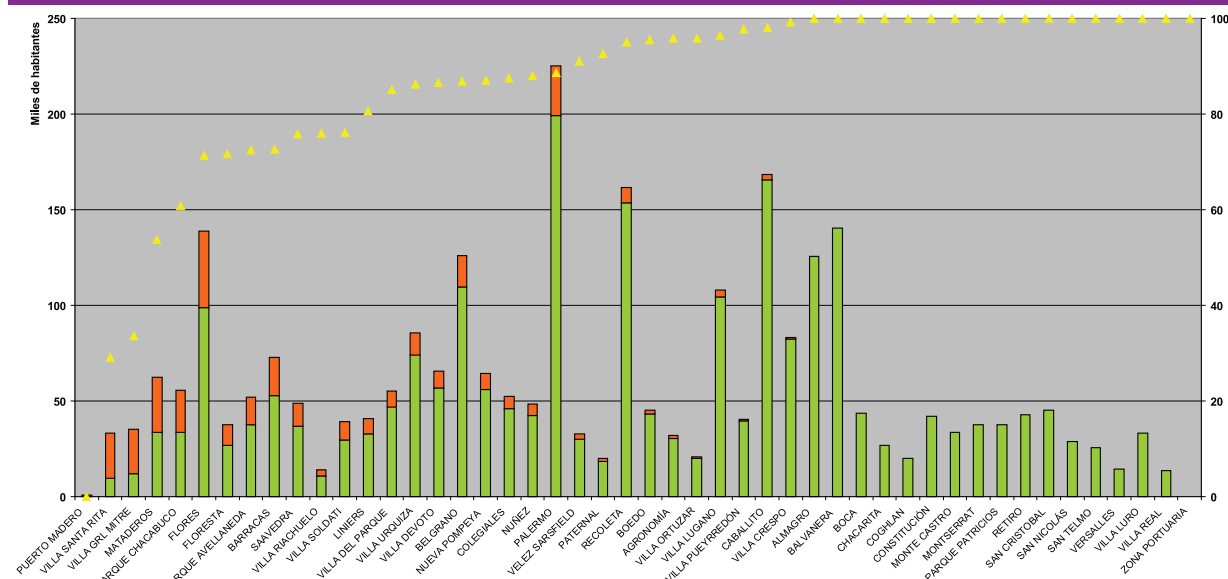


Aditamentos recreativos de uno de los espacios verdes de la Ciudad.



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

Distancia a una escuela de nivel medio por barrio



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEYC e INDEC.

Salud

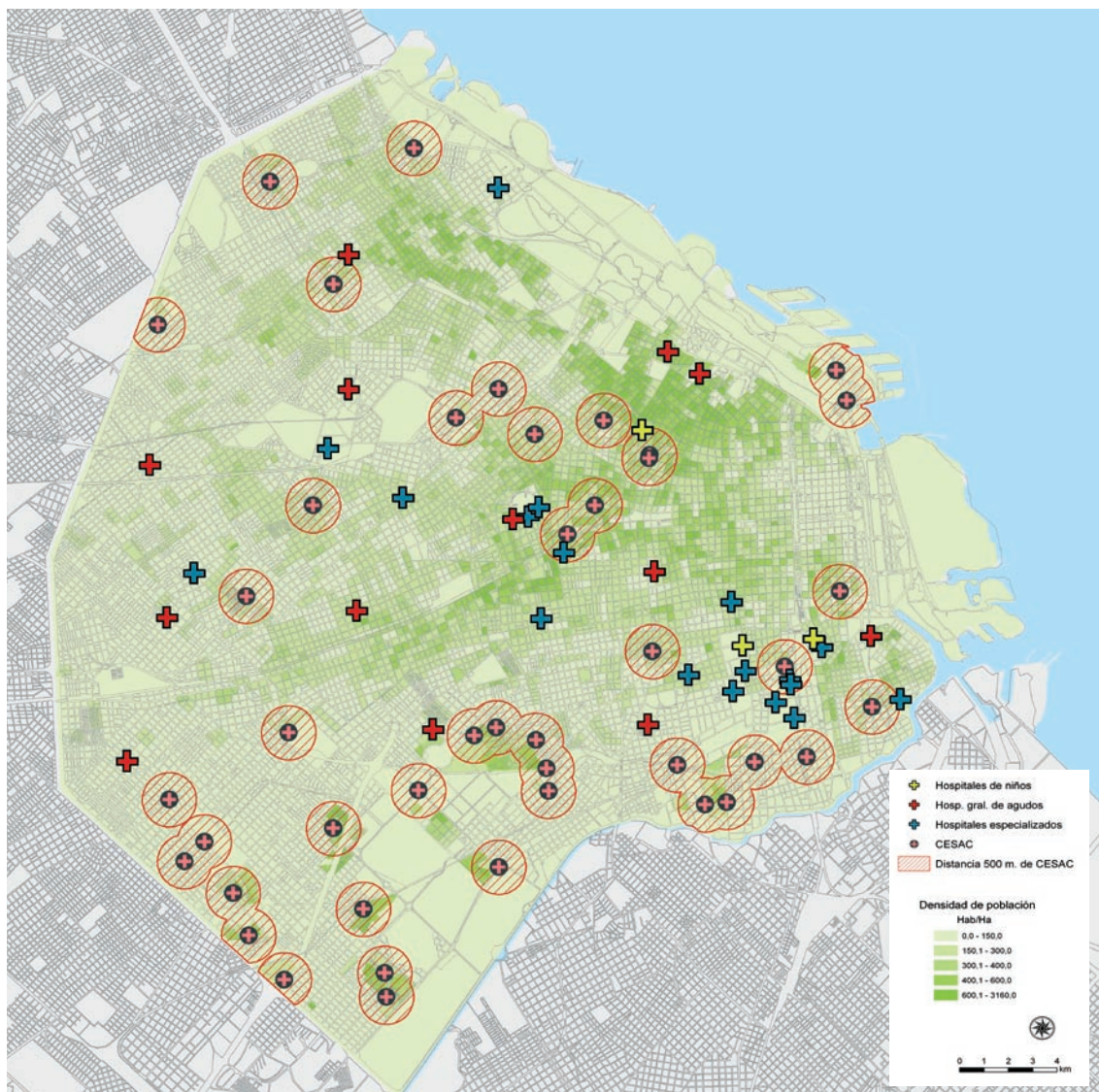
La atención de la salud posee una importancia fundamental en lo que refiere a la calidad de vida de las personas que habitan una ciudad. En tal sentido, con el fin de analizar la situación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se estableció la distribución del sistema público de salud en los diferentes tipos de establecimientos que lo conforman. De tal manera es posible observar que, aunque los hospitales públicos muestran una presencia importante en el conjunto de la Ciudad, no alcanzan a cubrir las necesidades del conjunto de la población. Pese a que buena parte de esta demanda recurre al sistema privado, quienes no acceden a tal posibilidad siguen dependiendo de los servicios brindados por la gestión estatal.

Por tal motivo, son de gran importancia los Centros de Salud de Atención Comunitaria (CESAC), los cuales están destinados a satisfacer, entre otros servicios, las necesidades relacionadas con la atención primaria. Puede observarse su concentración mayor en la zona Sur de la Ciudad, puesto que ayudan a aliviar el peso sobre los hospitales públicos, al tiempo que se trata de la zona donde la distribución del ingreso determina las menores posibilidades de recurrir a la medicina privada.

Por su parte, los hospitales especializados y de niños muestran una mayor concentración en la zona Sur más cercana al centro de la ciudad. Se trata de una localización asociada con características históricas de Buenos Aires, puesto que era en el momento de su establecimiento, una parte de la Ciudad de las más alejadas de la zona más densamente poblada, y que fue incluida con el crecimiento de la urbanización dentro de los límites de la aglomeración.



Señalización fuera de uso.



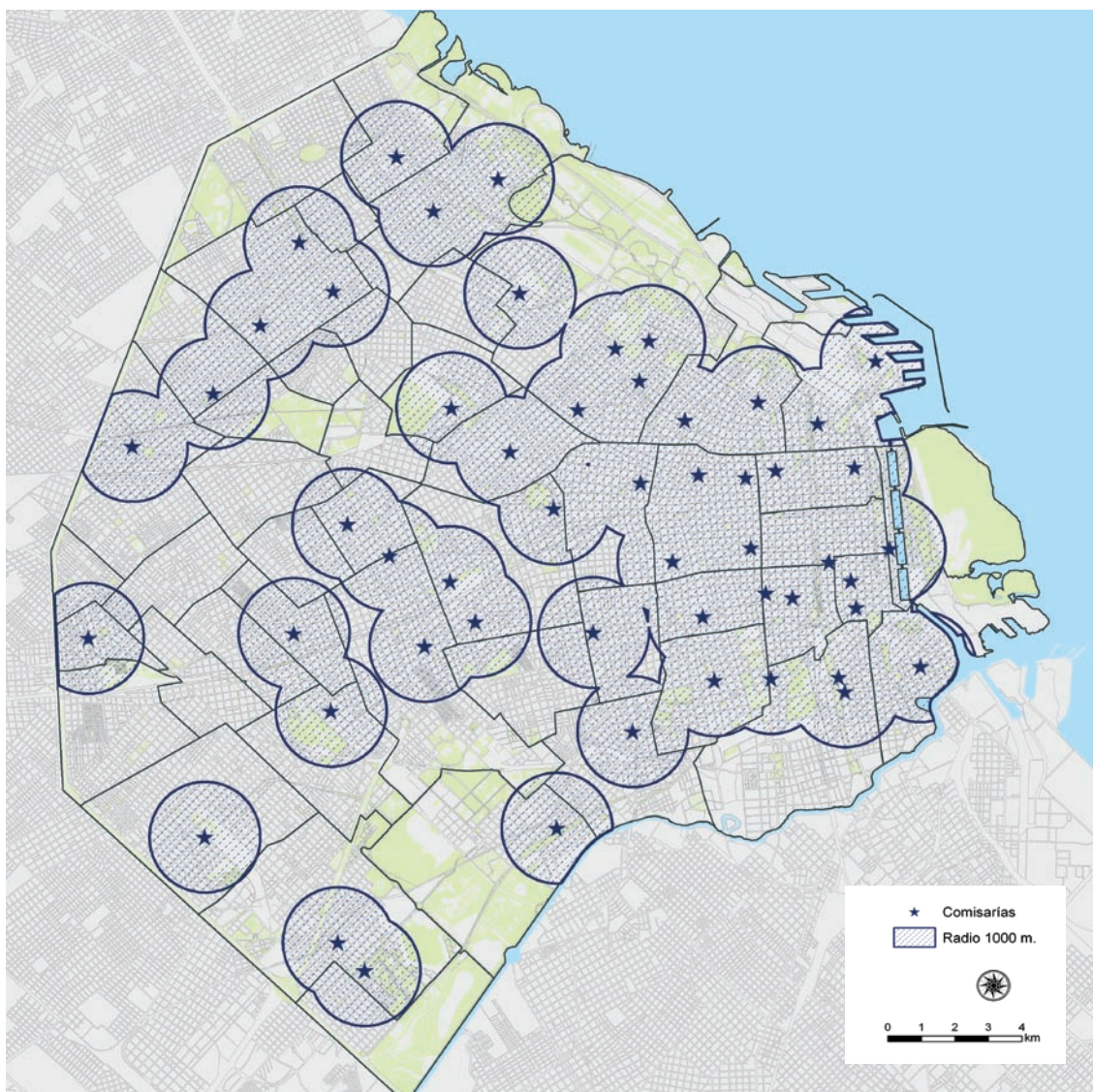
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

Comisarías

La seguridad se ha vuelto una de las cuestiones que mayor discusión ha dado lugar en las ciudades en los últimos años. En tal sentido no es menor la importancia que puede adquirir el equipamiento relacionado con este tema. Por esta razón, se analiza la distribución de las comisarías en la Ciudad, teniendo en cuenta la accesibilidad a sus diferentes partes como uno de los elementos que permiten cumplir con las funciones de este tipo de establecimientos. De tal manera, se tomó como referencia el área

establecida por un radio de 1.000 metros de distancia respecto de cada comisaría. De esta forma, es posible observar que la parte de la Ciudad con mayor cobertura de este tipo de establecimientos es el centro, mientras que su presencia disminuye a medida que se alejan del mismo, particularmente en las zonas Sur y Oeste de la ciudad.

. Localización de comisarías y distancia de la población

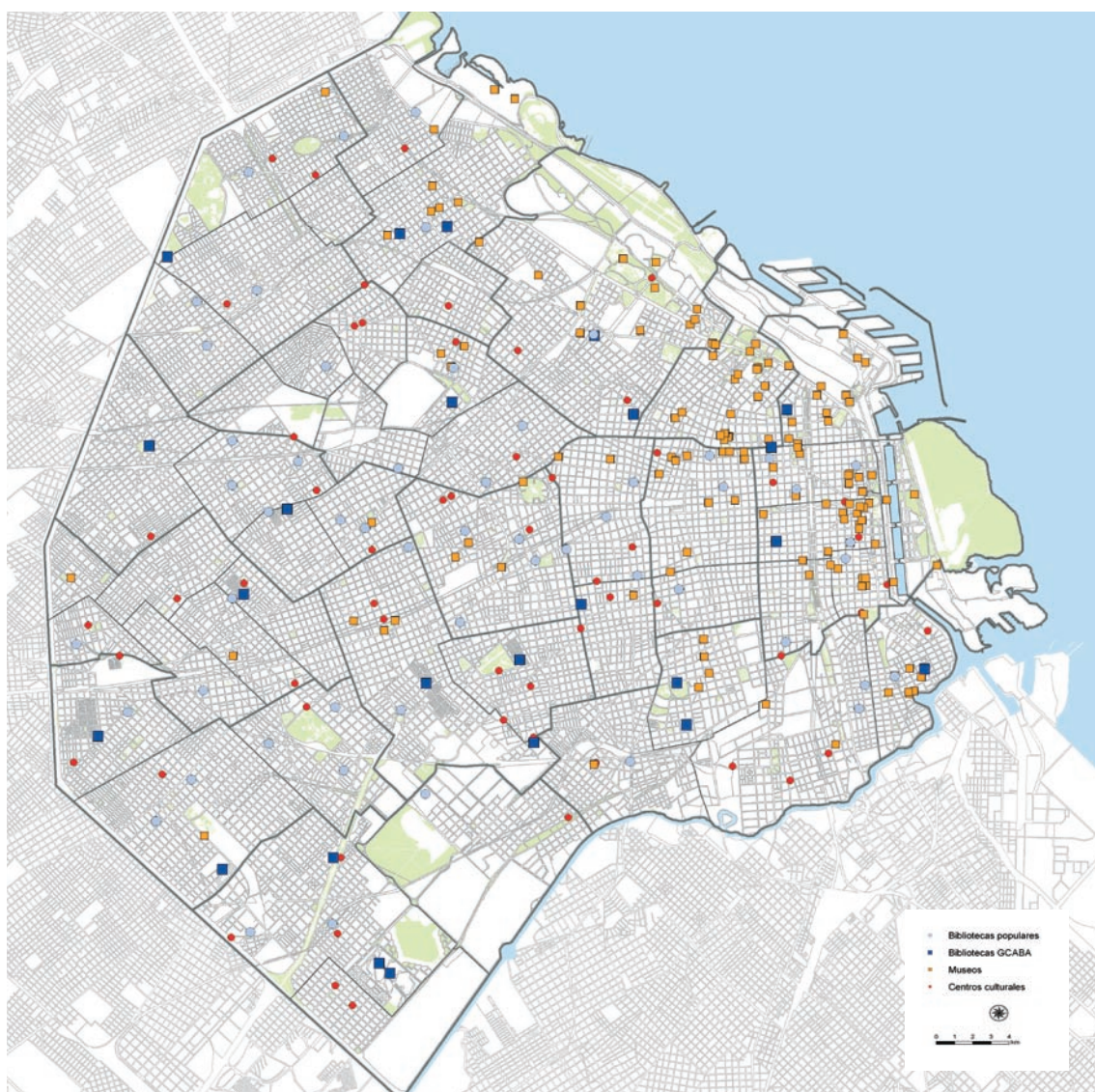


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

Esparcimiento y cultura

La distribución del equipamiento relacionado con la cultura muestra una situación diferente según las funciones particulares a las que estén destinados. Por un lado, mientras las bibliotecas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en menor medida las bibliotecas populares, se encuentran distribuidas de tal manera que se aproximan a una presencia homogénea en el conjunto de la Ciudad, los museos se hallan concentrados en el Centro de la Ciudad, incluso muchos de ellos dentro de su casco histórico. Esto se debe a características históricas y al valor simbólico de muchos de los edificios de esta parte de la ciudad utilizados con tal fin.

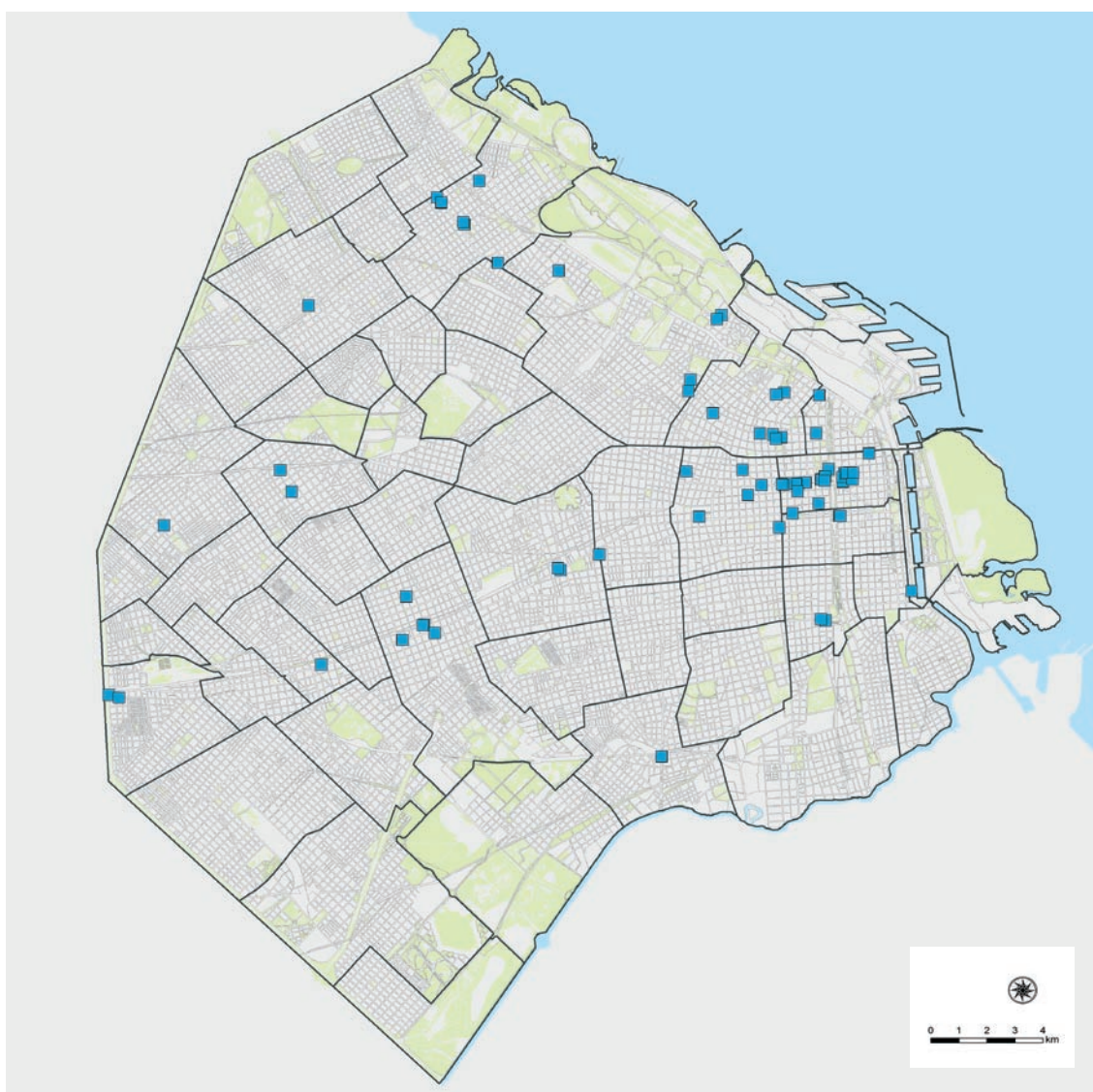
. Localización de bibliotecas, museos y centros culturales



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

Por su parte, en lo que hace al esparcimiento, los cines de la Ciudad muestran una concentración en la zona Centro, pudiendo a simple vista determinarse el recorrido de la calle Lavalle, punto de referencia de este tipo de establecimientos. No obstante, se ha observado una expansión de la oferta a otras partes de la Ciudad, siguiendo de forma general, aquellos lugares donde resulta más factible la existencia de una demanda efectiva de estos servicios. De tal manera, en la zona Norte y en menor medida en la zona Oeste es donde se hallan otras salas de cine, mientras que es prácticamente nula su oferta en la zona Sur.

. Localización de cines en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

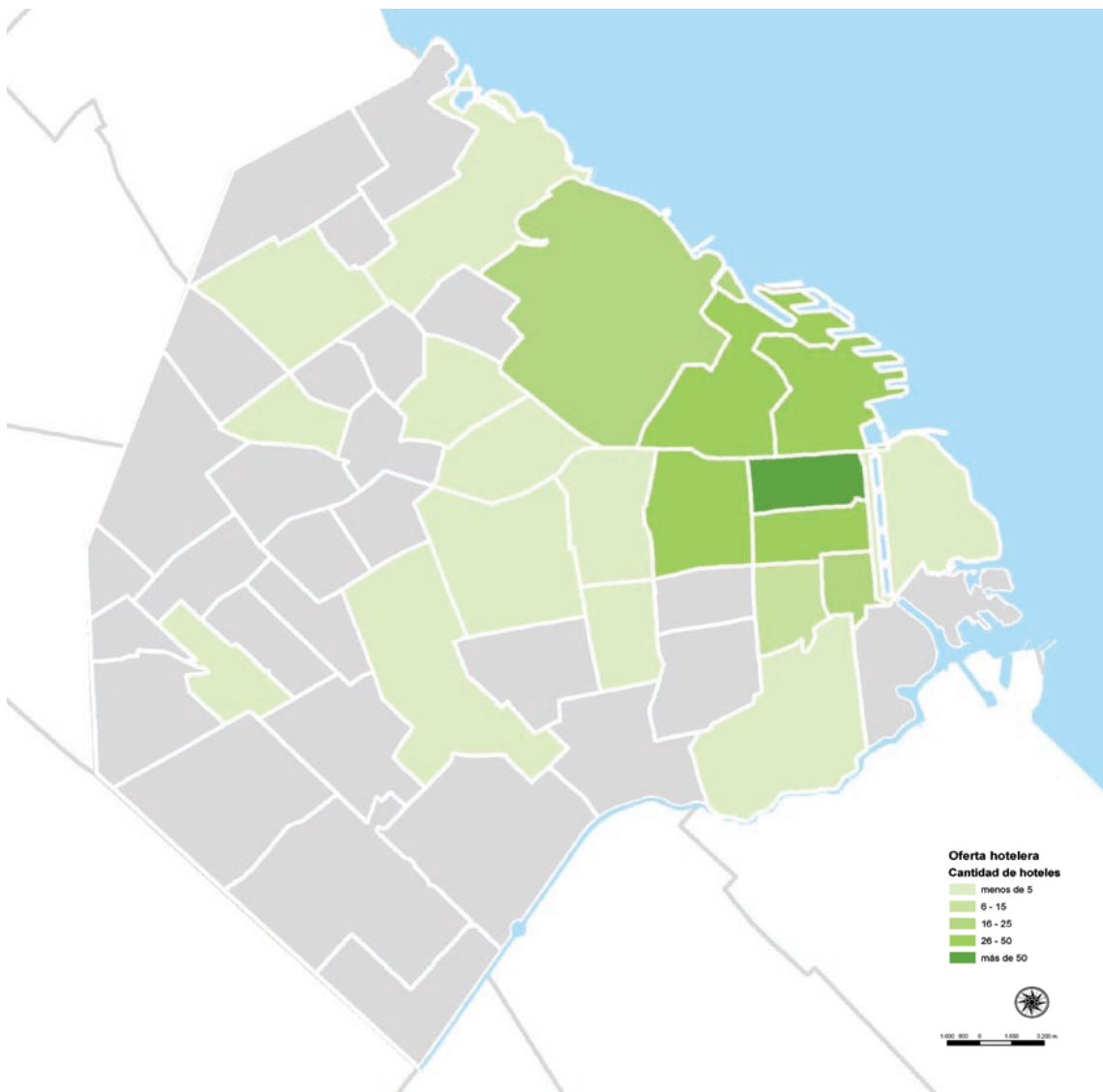


Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

Hoteles turísticos

La oferta de hoteles turísticos se concentra con claridad en la zona Centro de la Ciudad. De tal manera el barrio con mayor cantidad de hoteles turísticos es San Nicolás, seguido por el conjunto de los barrios linderos a él. Esto da cuenta de su asociación con la localización de los atractivos más comunes para la actividad turística que presenta Buenos Aires, vinculada en buena medida a características arquitectónicas y a su historia. También reviste importancia la presencia de hoteles en el barrio de Palermo.

. Oferta hotelera en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por barrio



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC e INDEC.



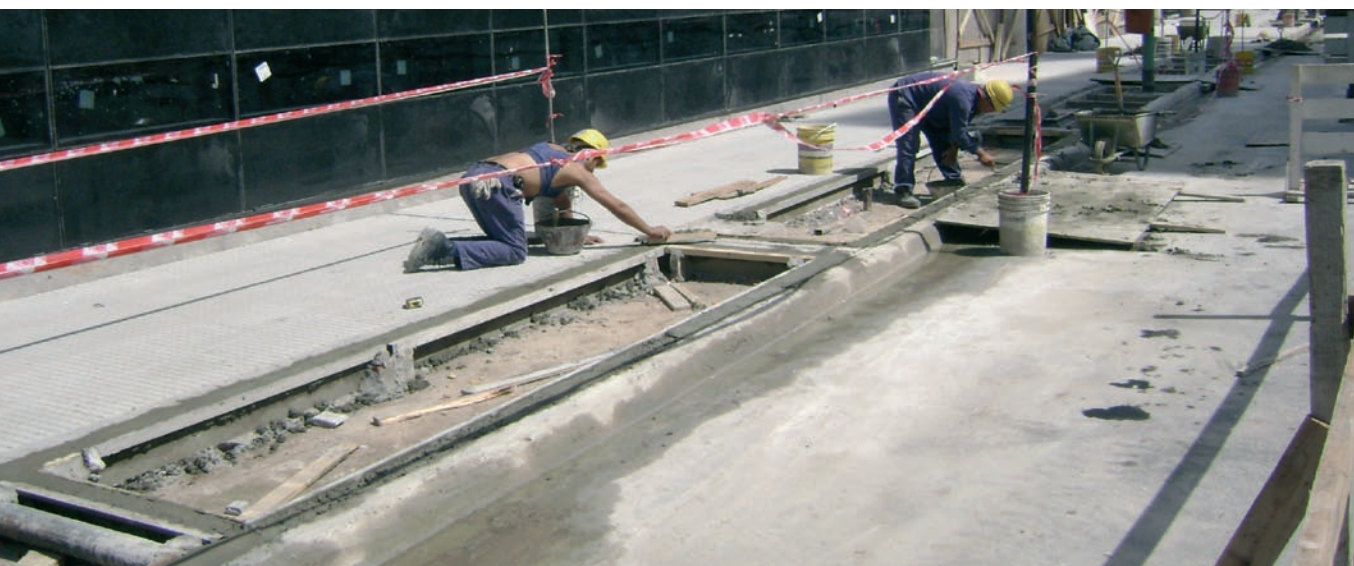
Infraestructura de servicios urbanos

Obras de repavimentación emprendidas por la Ciudad.

Conocer la localización y el tipo de infraestructura, mediante la utilización sistemas georreferenciados posibilita implementar modelos de simulación y gestión para un manejo integral en las obras, además de minimizar el riesgo social frente a eventos descoordinados.

En función de ello, a principios del año 2009, se creó el Sistema Informático de Obras de Infraestructura y Arquitectura Urbana (SIDIAU) dentro del ámbito de la Subsecretaría de Planeamiento con el objetivo de implementar una red informatizada consistente en una base de datos que almacenará y centralizará toda la información técnica referida a las instalaciones existentes y obras ejecutadas o en ejecución que afecten el espacio público de la Ciudad. Entendiéndose por estas últimas, a las instalaciones existentes que comprenden al espacio público, tales como: la vía pública (calzada, veredas, cordones, calles, plazas, paseos), el espacio aéreo, el subsuelo, el espacio privado afectado por servidumbres administrativas los edificios que dependan del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires así como a todos aquellos elementos y mobiliarios que se encuentren emplazados en el espacio público o que lo afecten directa o indirectamente.

A los efectos de implementar un sistema integral que refleje la infraestructura existente, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires prevé realizar un relevamiento de todas las arterias de circulación y espacio público, a los efectos de digitalizar la infraestructura del subsuelo mediante la técnica de prospección de georradar. Dicha tecnología utiliza una serie de antenas que mediante la emisión de ondas electromagnéticas, escanean el subsuelo hasta una profundidad cercana a los 20 metros.



Obras de peatonalización del pasaje
Carabelas.

En lo que concierne a la distribución de la red eléctrica, esta se asocia con el tendido de las líneas de distribución de energía que llegan a la Ciudad, provenientes desde la Región Metropolitana. A partir de ellas se distribuye la electricidad al resto de la Ciudad. En tal sentido, una línea de tensión media llega al límite Oeste, lo cual explica la mayor concentración de líneas en esta parte, mientras que al Norte arriban líneas de baja tensión, donde también se observa, aunque en menor medida un buen número de líneas que sirven a esta parte y el centro geográfico de la Ciudad. Por otra parte, la provisión de gas natural a la red de la Ciudad se realiza principalmente a través del gasoducto distribuidor que llega desde el Norte.

La red de agua muestra una cobertura de toda la Ciudad teniendo como su centro para este caso, la torre de toma localizada en el barrio Palermo, y a partir de la Planta Potabilizadora General San Martín, en el mismo barrio, se distribuye el agua a través de las cañerías de gran envergadura, denominadas ríos subterráneos, hasta las estaciones elevadoras en distintos puntos de la Ciudad. A partir de ellas funciona la red de distribución, siendo las cañerías más antiguas de la Región Metropolitana las que se encuentran en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Mientras que la recolección de efluentes se realiza a partir de dos sistemas, por un lado el que recibe el aporte de los desagües cloacales domésticos y, por el otro, aquel que recoge los fluidos de origen pluvial a través de sumideros. Sin embargo, puede observarse con claridad la existencia de una red más densa, que coincide con lo que ha dado en denominarse el Radio Antiguo de la ciudad, de fechas anteriores al resto del sistema, y donde la recolección era unitaria, correspondiendo el mismo conjunto de cañerías para los desagües cloacales y líquidos pluviales. En el resto de la urbanización se conduce a través de colectores hasta las plantas depuradoras localizadas en la Región Metropolitana.

En la distribución territorial de los sumideros de líquidos pluviales puede observarse una correspondencia con la mayor concentración de puntos con el recorrido de los arroyos que se encuentran incluidos dentro de los límites de la Ciudad, tales como el Arroyo Maldonado que la atraviesa desde el sudoeste hasta su desembocadura en Palermo, o aquellos que sirven al Riachuelo en el Sur.

Ver Lámina 3 | Infraestructura de servicios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

5. TRANSPORTE

Transporte en subterráneo

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con seis líneas de subterráneos que transportan entre 200 y 265 millones de pasajeros anualmente, logrando su máxima performance en 2007 cuando transportaron 267 millones. En el primer semestre de 2008 las líneas de subterráneos transportaron 132.619.000 pasajeros.

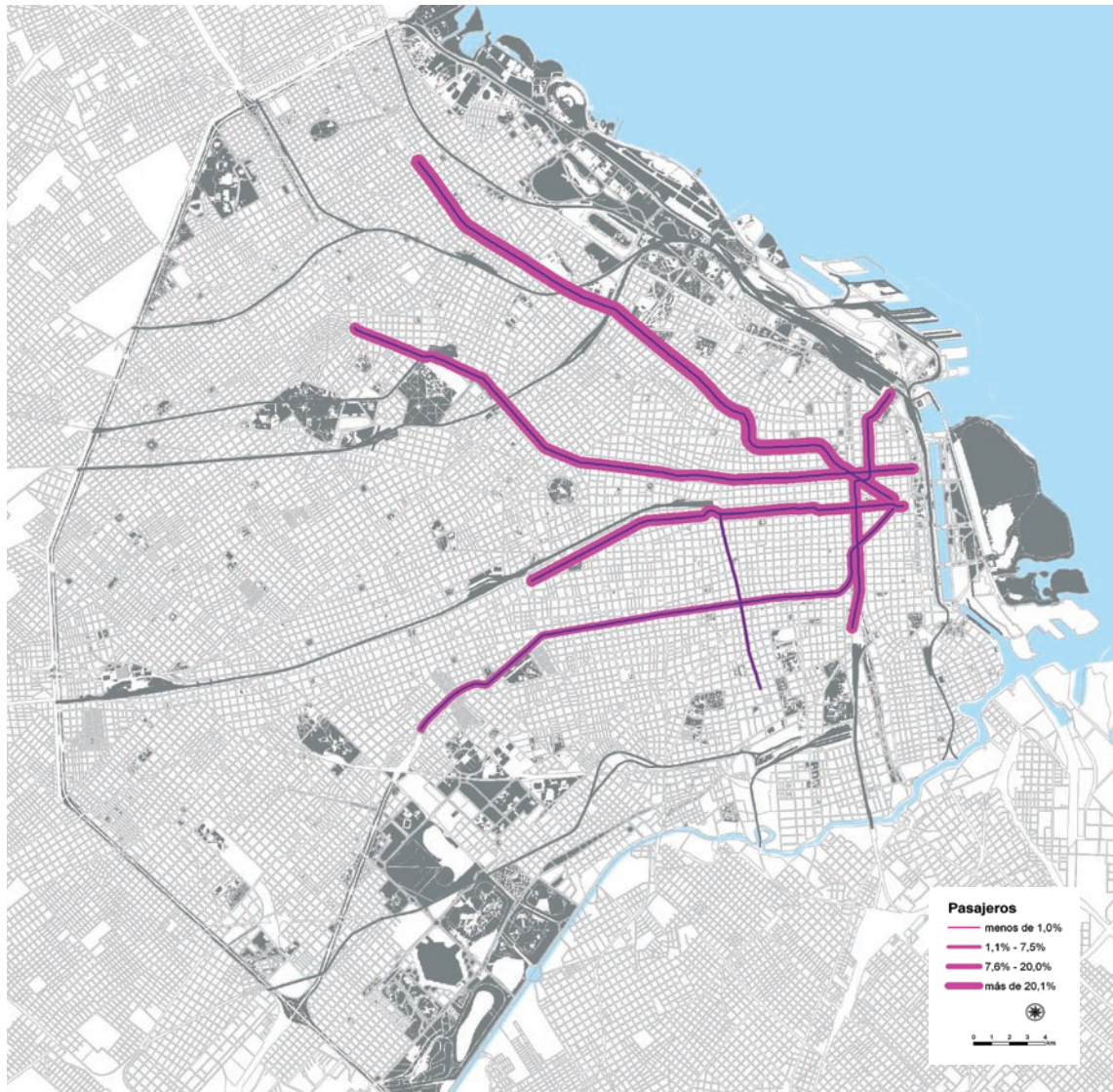
El 28,2% de los pasajes se vendieron en la Línea B y el 26,9% en la Línea D. Por su parte, la Línea C transportó el 19,9% del total del pasaje. La menor cantidad de pasajes fue vendida en la Línea E, que generó en los primeros seis meses sólo el 7,6% de los pasajes. En tal sentido, la mayor venta se genera en las dos líneas del Oeste y Norte porteño, mientras que la línea del Sur transporta cuatro veces menos pasajeros que la línea B. En la Línea C, si bien no vende una gran cantidad de pasajes, esto se debe a que es mayormente de trasbordo, por lo que gran parte de sus boletos son vendidos en estaciones de otras líneas.

Cabe señalar que desde el mes de octubre de 2007 se agrega a la red de subterráneos de la Ciudad la Línea H, que para el primer semestre del 2008 ha transportado el 1% de los pasajeros.

Andén perteneciente a la Línea H.

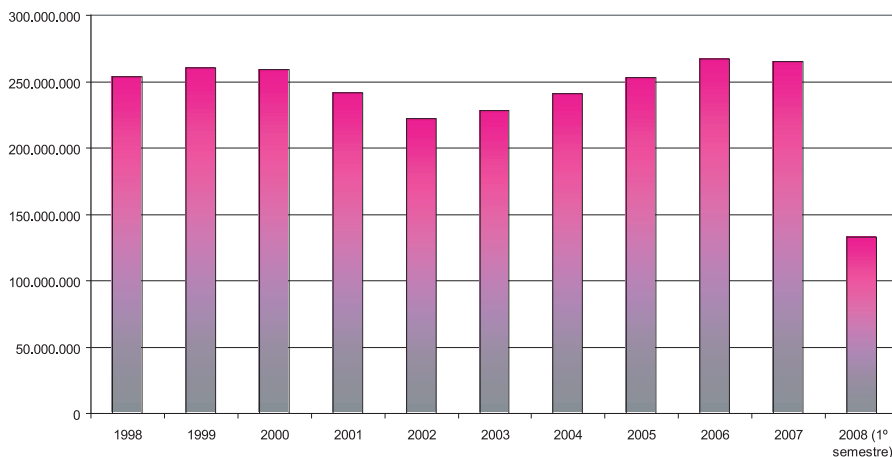


. Pasajeros transportados en la red de subterráneos según línea.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer semestre 2008



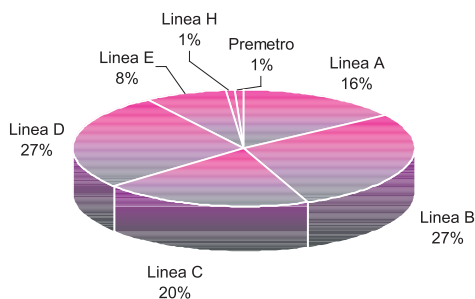
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base SBASE.

**. Pasajeros transportados en la red de subterráneos.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer semestre 2008**



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

**. Pasajeros transportados en la red de subterráneos según línea.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer semestre 2008**



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base SBASE.

Movilidad portuaria

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con cinco terminales portuarias, instaladas todas ellas en la Dársena Norte, que permite el ingreso de barcos de mayor tamaño. La carga se transporta mayoritariamente a través de contenedores. En este sentido, el movimiento de contenedores expresados en Teus (unidades de contenedores equivalente a 20 pies) durante el primer trimestre de 2008 fue de 285.100, mostrando un aumento del 12,5% respecto al mismo período del año anterior, en el cual se operaron 253.400 Teus.



Terminal portuaria de la Ciudad.

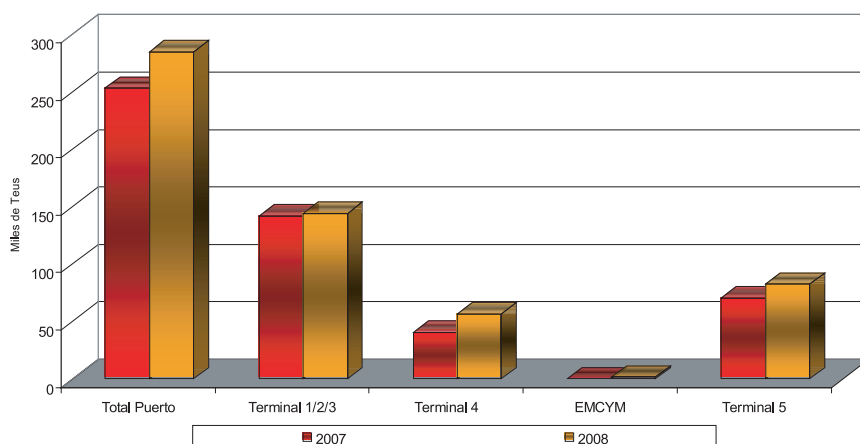
Del total de Teus operados durante el período bajo análisis, el 47,4% (135.100) corresponden a Teus de importación y 52,6% (150.000) a Teus de exportación. Los Teus ingresados aumentaron un 11,0%, y los Teus egresados registraron un incremento del 14,0% respecto a igual período del año anterior. La proporción de contenedores vacíos dentro del total de Teus ingresados fue del 21,3%.

. Contenedores TEUs según Terminal.
Puerto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA . En base a Puerto de Buenos Aires SA.

Movimiento de contenedores. Puerto de Buenos Aires. Primer trimestre 2007-2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

6. RESIDUOS

En lo que respecta a la recolección de residuos, el gobierno porteño dividió el distrito en seis zonas, cinco concesionadas y una a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comenzando una nueva licitación el 21 de febrero de 2005.

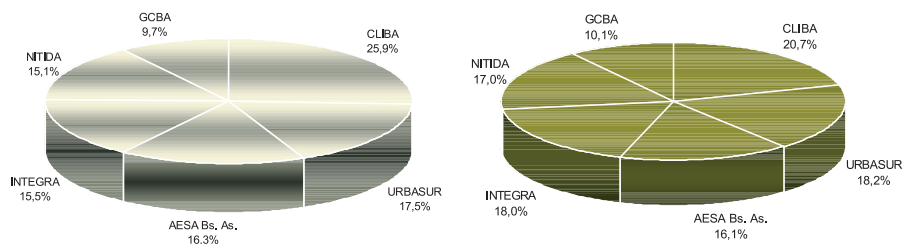
Para el transcurso del año 2008, hasta el mes de septiembre se recolectaron 1.032.264 toneladas, correspondiendo la mayor cantidad de basura recolectada a la empresa CLIBA, que con alrededor de 267.000 toneladas supone el 26,0% del total de los residuos recolectados. Estos valores corresponden a la zona 1 que contiene aproximadamente al 20,0% de la población total de la Ciudad. Le sigue en importancia la zona 3, a cargo de URBASUR SA, que abarca parte de los barrios Caballito, Parque Chacabuco, Villa Soldati, Flores y Barracas, y la totalidad Nueva Pompeya, Parque Patricios y San Cristóbal. En esta zona se generaron 181.000 toneladas de residuos, sumando el 17,0% del total recolectado, y abarcando a un 18,0% de la población. En el Norte de la Ciudad, la empresa AESA SA recolectó 168 mil toneladas en los barrios Palermo, Belgrano y Núñez correspondientes a la zona 2. En el Oeste, las empresas concesionarias de las zonas 4 y 6 recolectaron unas 160 mil toneladas cada una. La menor cantidad de basura se recolecta en la zona 5, a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que con casi 100 mil toneladas sumó sólo el 10% del total de la basura generada en la Ciudad. Esta zona se corresponde con los barrios Liniers, Mataderos, Villa Lugano, Villa Riachuelo y parte de Villa Luro, Parque Avellaneda y Villa Soldati, y suma aproximadamente el 10,0% de la población.

La mayor parte de los residuos producidos son de origen domiciliario, sumando el 56,0% del total (principalmente generados en las zonas 1 y 2, del Centro y Norte de la Ciudad). Le siguen aquellos tipificados como “otros” con el 35,0%, y el resto corresponde a los residuos producto del barrido de las calles y aceras.



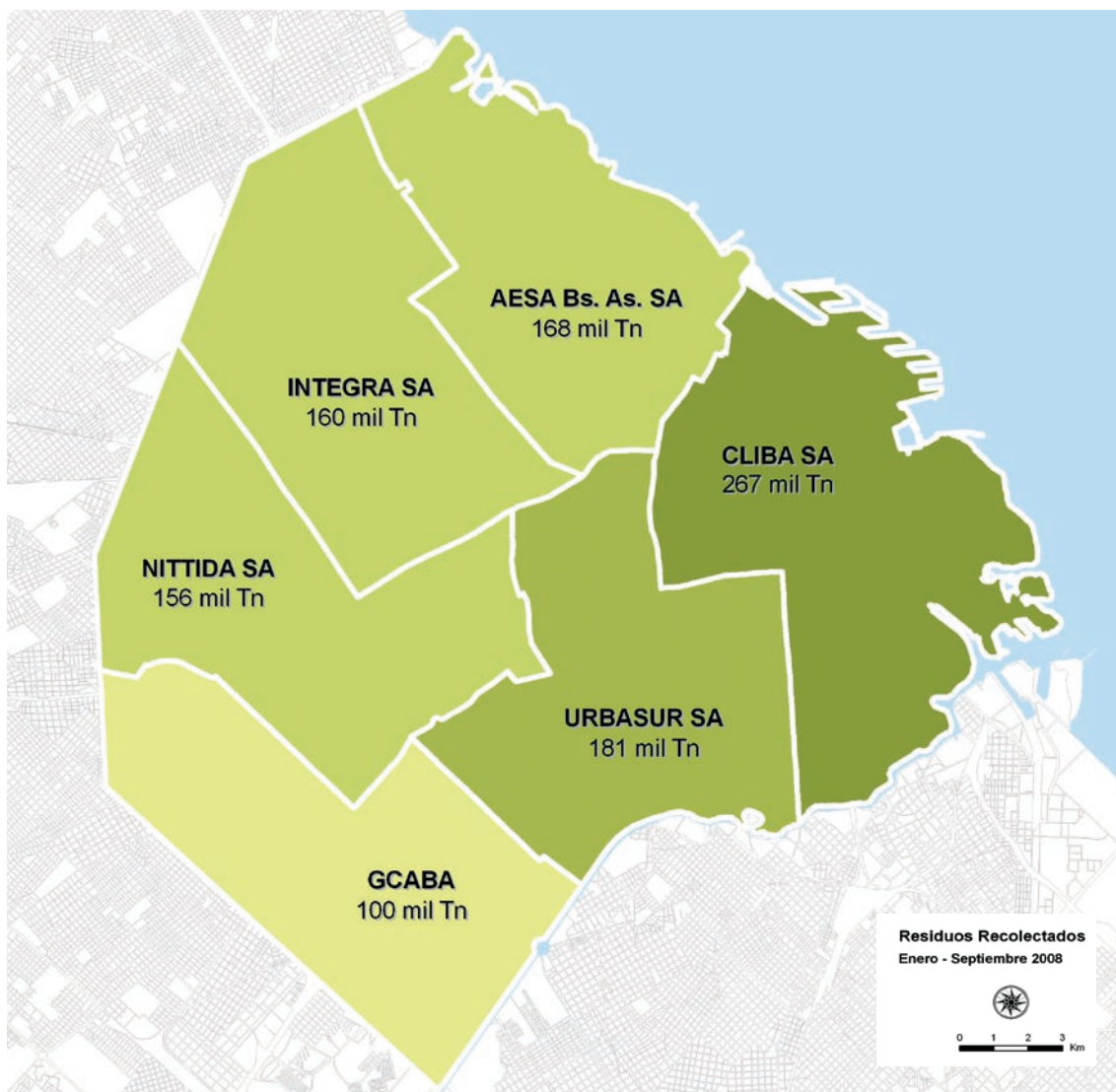
Cesto de basura típico de la Ciudad.

. Recolección mensual de residuos y población según área de recolección.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero-septiembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC e INDEC.

. Residuos según área de recolección. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Enero-septiembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a CEAMSE.



Edificios en torre de gran altura, contemplados por el Código de Planeamiento.

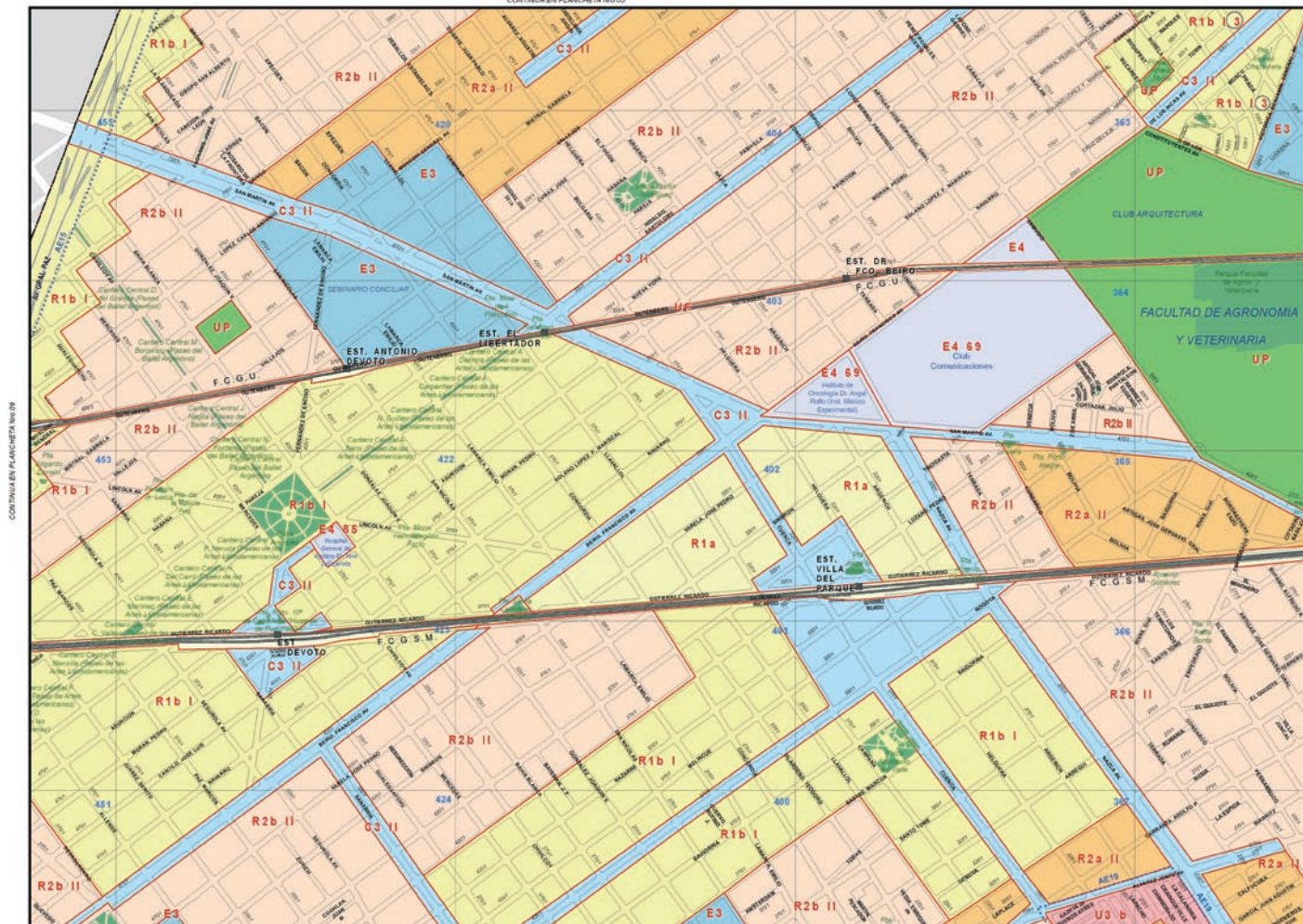
7. NORMATIVA URBANA

El Código de Planeamiento Urbano

El Código de Planeamiento Urbano es considerado el cuerpo normativo que plasma todas aquellas disposiciones que rigen los asuntos relacionados con el uso del suelo, los edificios, las estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

A los efectos de cumplimentar los propósitos contenidos en el Código, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se subdivide en diversos tipos de distritos, los cuales definen el carácter y la regulación de la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y la intensidad de uso y los usos posibles del suelo. Cada una de estas zonas, están designadas en primer término, por una letra mayúscula que expresa las características dominantes del distrito según los usos permitidos, por ejemplo: C (Distrito Central), R (Residencial), E (Equipamiento), I (Industrial), P (Distrito Portuario), U (Urbanizaciones determinadas), AE (Arquitectura Especial), E (Equipamiento), UP (Urbanización Parque), ARE (Área Reserva Ecológica). Cada una de las zonas, está acompañada en su identificación con un número cardinal que se coloca posterior a la misma, que expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito que está determinada fundamentalmente por los usos compatibles permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos; la letra minúscula está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares y por último, un número romano que indica alguna diferencia en las disposiciones particulares de tejidos o de usos.

La representación gráfica de toda la normativa contenida en este Código se encuentra plasmada en 32 planchetas. Desde diciembre de 2007 se encuentra a cargo de la USIT, que mediante el diseño de una base de datos georeferenciada posibilita cumplimentar con la publicación de las modificaciones de las planchetas de zonificación, tal como lo expresan los articulados de las leyes sancionadas.



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Ver Lámina 4 | Distritos de Zonificación Urbana. Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Durante el 2008 se modificaron a partir de diversas normas, algunos aspectos del Código. Entre los principales cambios se destaca la sanción de tres áreas de protección histórica, la denominada APH 48 “Estación Coghlan y su entorno”, el distrito APH 30 que contempla la protección del conjunto de los edificios de la avenida Alvear y el área de las parcelas frentistas a la calle Melián catalogado mediante el distrito APH 42. Por su parte, la modificación del área identificada como Área de Protección Histórica APH1 comprendió la incorporación y catalogación de nuevos inmuebles que integran las 13 nuevas manzanas aledañas al Parque Lezama. Respecto a la preservación ambiental de determinadas áreas de la Ciudad, la única incorporación fue la del entorno del Pasaje Volta como distrito de Arquitectura Especial.

Otra tipo de sanciones comprendieron la subdivisión de grandes distritos como el U20 y el barrio de Nuevo Belgrano U23, en zonas residenciales y de equipamiento, así como la creación de distritos centrales y espacios verdes; mientras que todas aquellas modificaciones tendientes a regular la morfología edilicia comprendieron la preservación de las bajas densidades en el área del pasaje Chirimay y las modificaciones sancionadas para el entorno del Parque Centenario en el Barrio de Caballito.

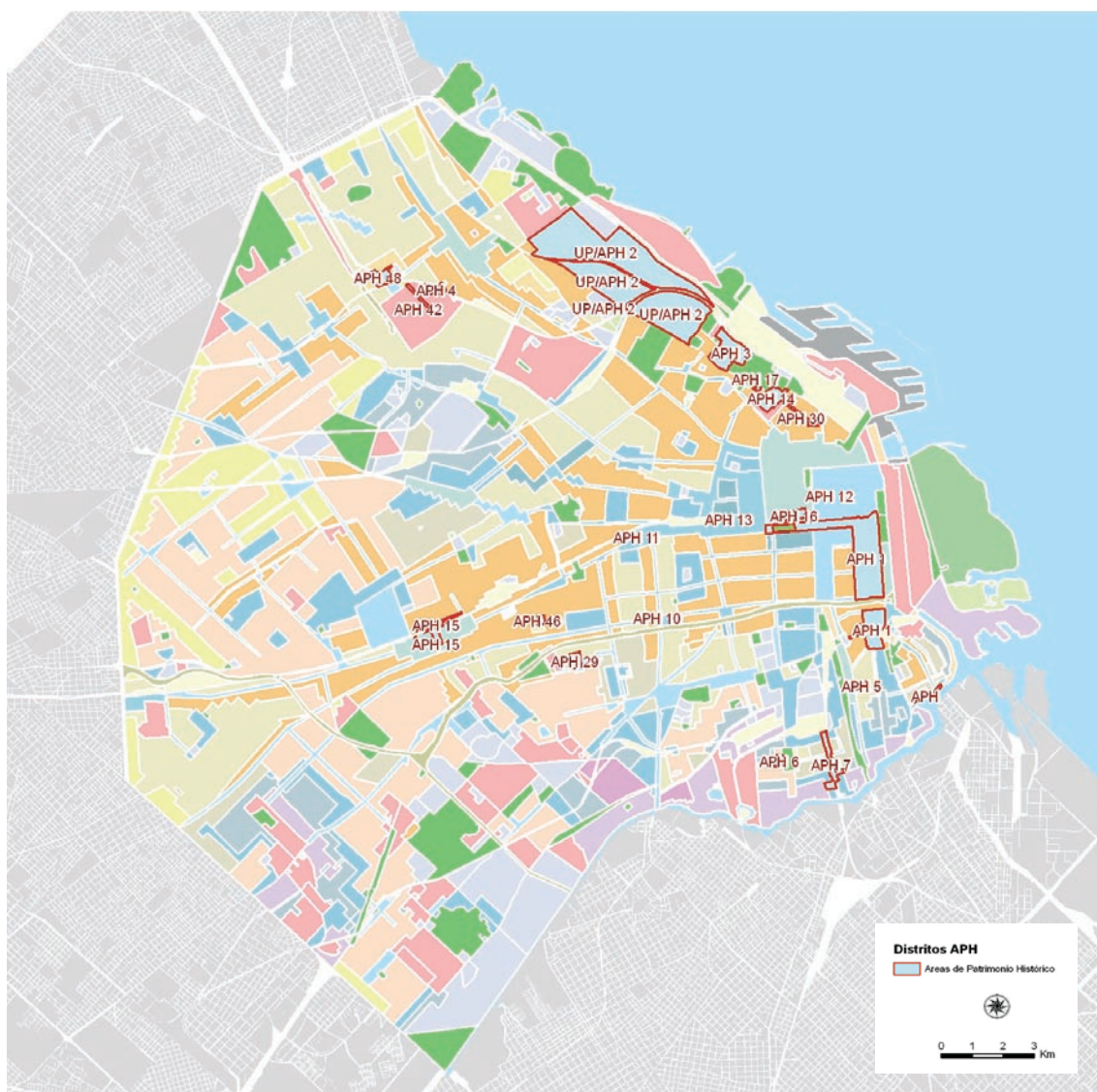
Áreas de Protección Histórica

Los distritos de Área de Protección Histórica (APH), representan áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes a nuestra cultura. Si bien los distritos de Arquitectura Especial (AE), también constituyen zonas con carácter histórico, tradicional o ambiental con normas particularizadas destinadas a preservar el carácter, los distritos de Área de Protección Histórica poseen un alto significado patrimonial, lo cual determina que la estructura edilicia posea diversos niveles de protección.

El primero de los niveles, denominado protección integral, contempla la protección de la totalidad de aquellos edificios, de interés especial cuyo valor histórico o arquitectónico los ha constituido como hitos urbanos para conservar todas sus características arquitectónicas. El segundo tipo de protección, denominado estructural, comprende la protección exterior del edificio, su tipología y todos aquellos elementos que definen su forma y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumetría. El nivel de protección cautelar, atañe en todo lo referido a la preservación de la imagen característica del área, para así prevenir acciones contrarias que alteren la particularidad edilicia. Por último, el denominado nivel de protección general, cuyo nivel de protección atañe al tejido en función de la pertenencia al distrito de zonificación o al área de protección histórica, con el objetivo de procurar que su nivel de protección sea acorde con el tejido circundante.

Cúpulas de la Iglesia San Pedro Telmo, catalogado como APH1.

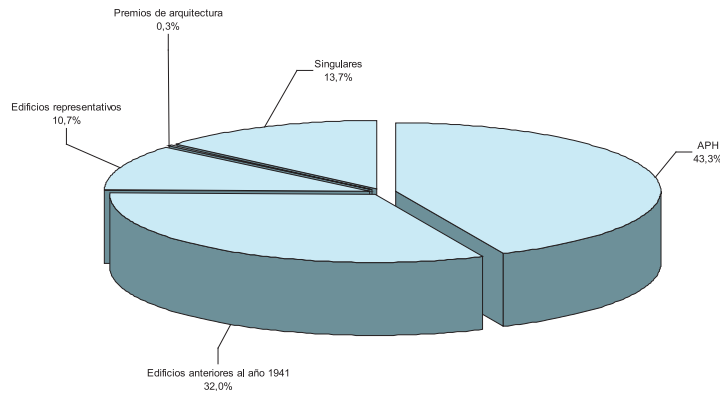




Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

En la actualidad, los edificios con algún grado de identificación patrimonial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzan los 17.680, de los cuales el 43,3% corresponden a los inmuebles que se encuentran comprendidos en los distritos Área de Protección Histórica, un 32,0% comprende a los edificios con antigüedad anterior al año 1941, los cuales se encuentran alcanzados por la Ley de emergencia patrimonial “Patrimonio Cultural”, mientras que el 15,0% restante, se distribuye entre los edificios premiados en el concurso de fachadas y los edificios singulares catalogados según las valoraciones patrimoniales propuestas por la Legislatura, el Ministerio de Cultura y los vecinos de la Ciudad.

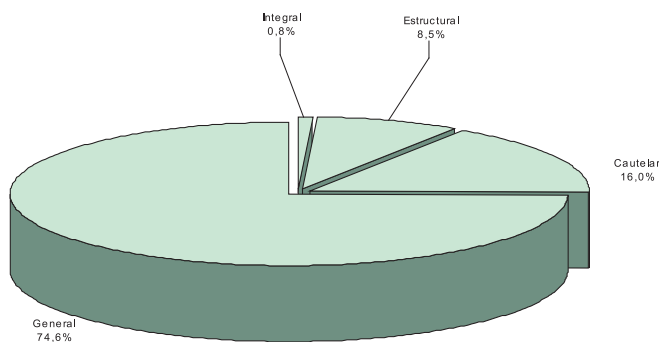
Origen de inmuebles catalogados



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a datos de la Dirección General de Interpretación Urbanística.

En cuanto a la composición de la distribución según los diversos niveles de protección, el 74,6% comprende a los catalogados como de carácter general, de protección cautelar un 16,0% y en menor medida los estructurales con un 8,5% mientras que con apenas 0,8% los inmuebles de protección integral.

Inmuebles según nivel de catalogación



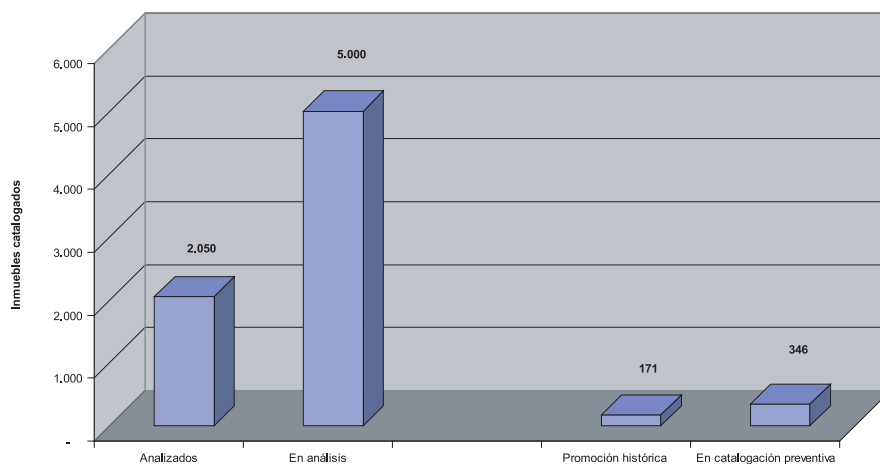
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a datos de la Dirección General de Interpretación Urbanística.

En los últimos 12 años se han catalogado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2.050 inmuebles, mientras que en los últimos 10 meses se incorporaron 346 edificios, o sea el 16,0% del total de los catalogados, duplicando así el promedio anual histórico. En la actualidad se están analizando 5.000 inmuebles posibles a catalogar, cifra que duplica el total actual de los catalogados.



Casa Mínima.
Foto Portal Turismo.

Estado de avance de los inmuebles con algún grado de protección histórica



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a datos de la Dirección General de Interpretación Urbanística.



Galería comercial del Área Central de la Ciudad.

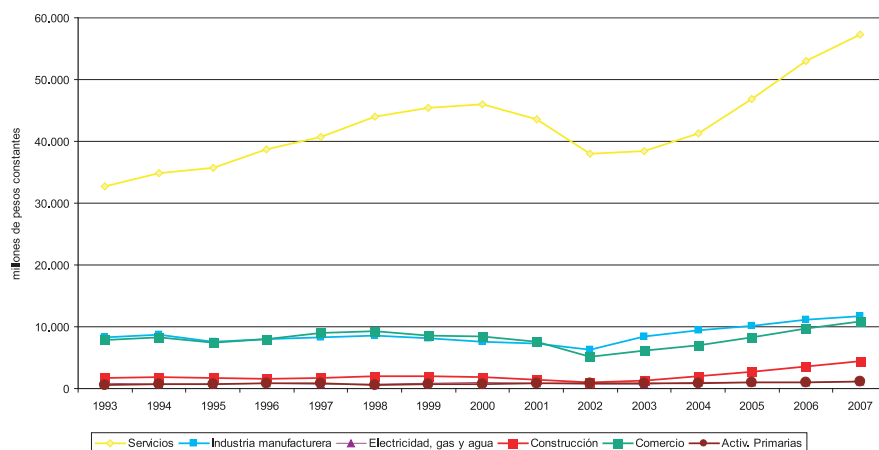
8. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad económica de la Ciudad tuvo importantes variaciones asociadas claramente al ritmo económico nacional. Así, desde inicios de los '90 se advierte un crecimiento del Producto Bruto Geográfico (PBG) que se interrumpe en 1995 y comienza a descender en 2000, comenzando el descenso que se evidencia con la crisis de fines de 2001, por lo que en 2002 alcanza su punto más bajo. A partir de 2003 el PBG mantiene un ascenso continuo, alcanzando la Ciudad en términos absolutos 191.288 millones de pesos corrientes (87.012 millones a precios constantes de 1993), lo que representa alrededor de 26,0% del producto nacional. Tras cinco años de crecimiento de este indicador, el PBG *per capita* a precios corrientes es de \$63.045 anuales (U\$519.700)

En cuanto a las ramas de actividad, la Ciudad tuvo importantes transformaciones productivas en las últimas décadas, con un doble proceso de disminución del peso de la industria y avance de los servicios. Las modificaciones en la participación de las diferentes ramas de actividad en el PBG son una muestra de ello. En 1974 la industria participaba del 27,7% del PBG de la Ciudad, mientras que los servicios y el comercio representaban 44,2%.

Durante la década del noventa la Ciudad tuvo una intensificación en el patrón terciario, en particular a partir del impulso de los servicios financieros y empresariales, y la profundización del proceso de deterioro industrial que ya se venía advirtiendo. La crisis de 2001 impactó principalmente sobre los sectores más dinámicos del núcleo terciario, y en menor medida en el comercio y la industria. Esta última en 2002 alcanzó un piso de 11,4% del PBG.

Evolución del PBG por sectores, a precios constantes de 1993. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 1993-2007



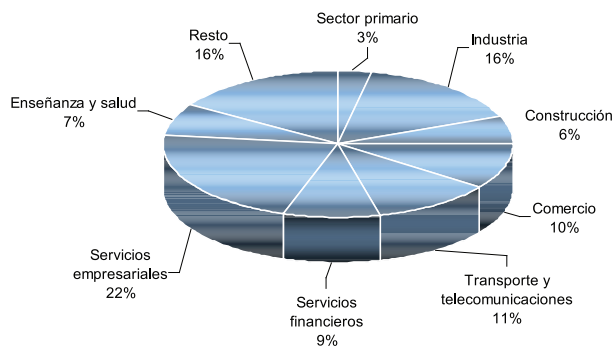
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

El último registro del PBG (2007) muestra un aporte de los servicios empresariales como el rubro principal (22,0%), secundados por la industria (16%), transporte y comunicaciones (11,0%) y comercio (10,0%).



Fachada de un edificio de oficinas del centro porteño.

Producto Bruto Geográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por sectores de actividad. 2007



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

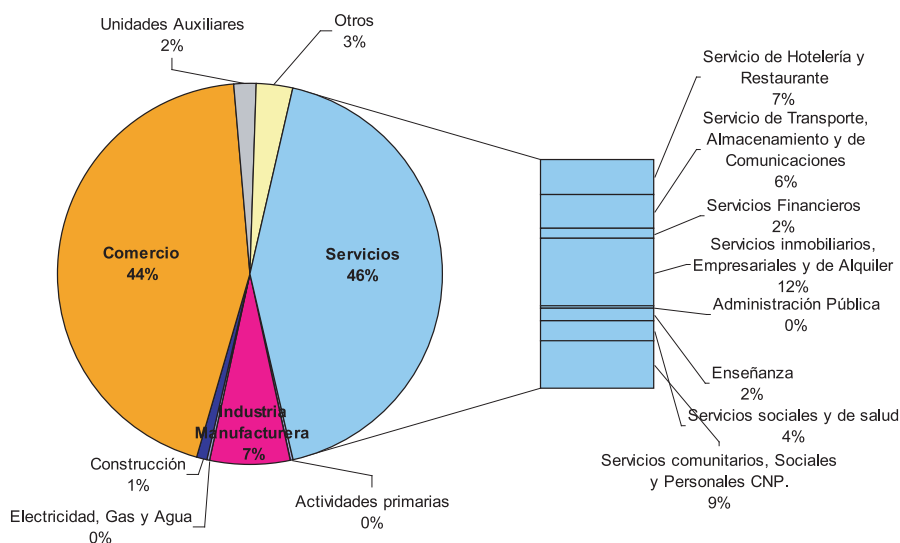


Intersección de la avenida Cabildo y
La Pampa.

Dicha modificación también es palpable en la distribución de las unidades censales por rama. Las unidades industriales de la Ciudad disminuyeron 59,9% entre 1974 y 2004, de 23.838 en 1974 a 16.244 en 1994 y a 9.561 en 2004. En las unidades dedicadas al comercio la disminución fue menor (14,7%), mientras que aquellas dedicadas a servicios son las que protagonizan un incremento de 87,9%, pasando de 34.585 unidades dedicadas a esta actividad en 1974 a 64.980 en 2004.

De esta manera, en 2004 las unidades censales tienen a los servicios como rubro principal, con 46,0% del total que, junto con el comercio (44,0%) conjugan 90,0%. La industria manufacturera representa el tercer rubro, con 7,0% de las unidades en el total de la Ciudad. Dentro del rubro principal, se destacan los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler (12,0%), los servicios comunitarios, sociales y personales NCP (9,0%), servicios de hotelería y gastronomía (7,0%), y servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones (6,0%).

Unidades censales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por sectores de actividad. 2004

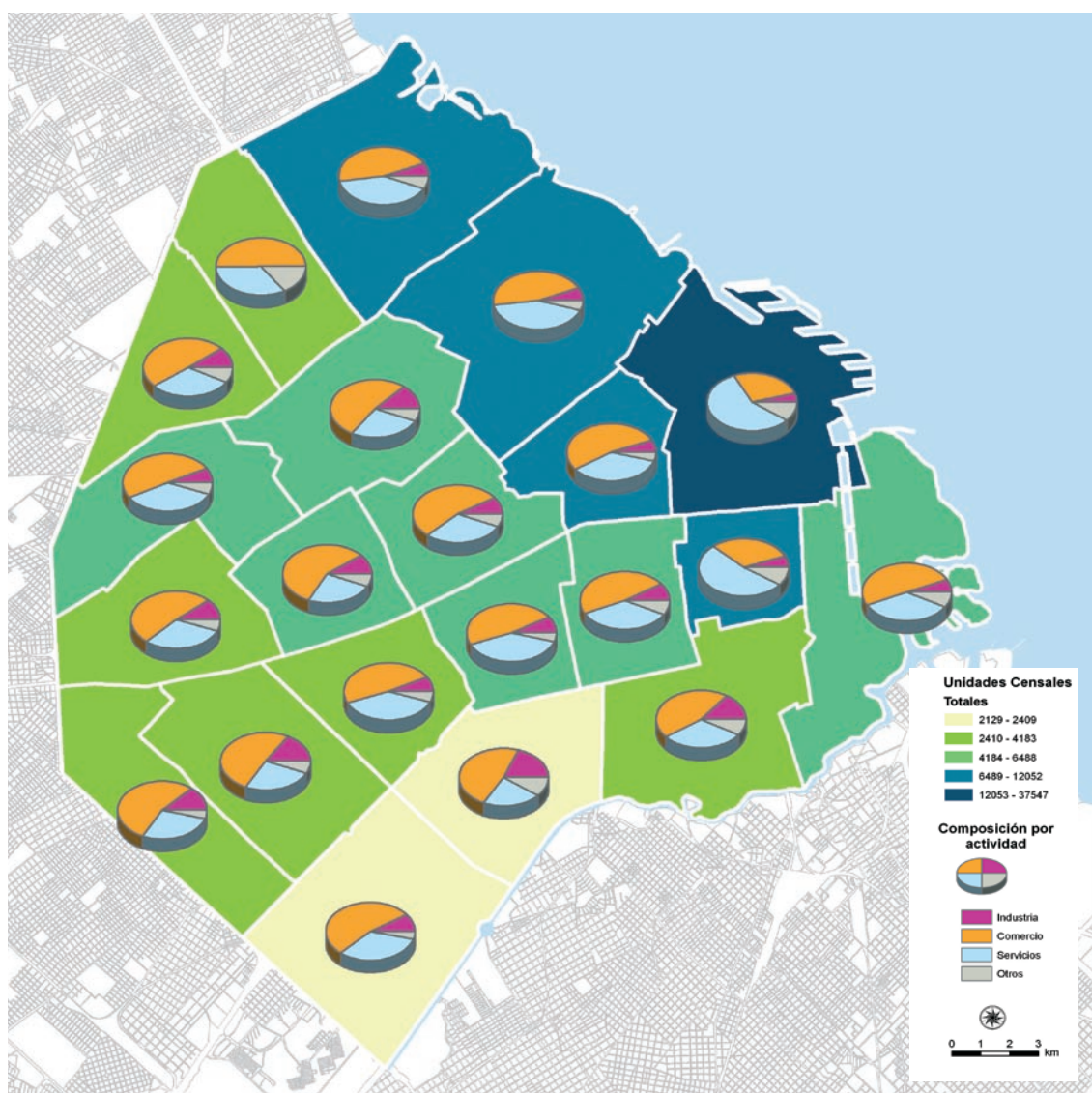


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a datos de la Dirección General de Interpretación Urbanística.

En su distribución territorial por distrito escolar desde 1974 se observan los cambios mencionados. Pero también se mantiene la fuerte concentración de las unidades censales en la zona céntrica y norte, disminuyendo hacia el sur y el oeste de la Ciudad. En el distrito 1 se encuentra 24,7% de las unidades, mientras que en los distritos 19 y 21 no alcanzan al 2,0% del total.

La composición sectorial en 2004 demuestra una mayor presencia de la industria manufacturera en los distritos del Sur. La preponderancia del sector servicios es mayoritaria en los distritos del Centro y Norte. Esta diferencia es consecuencia de un proceso histórico de localización industrial importante en el Sur, que se mantiene en la actualidad, así como la importancia de los servicios es consecuencia de la conformación histórica del centro administrativo de la Ciudad. En los distritos 1 y 3 los servicios representan más de la mitad de las unidades censales totales, y ejercen su peso sobre la participación de los servicios en el total de la Ciudad. Sin embargo, tomando los distritos por separado, el rubro comercial es la actividad principal.

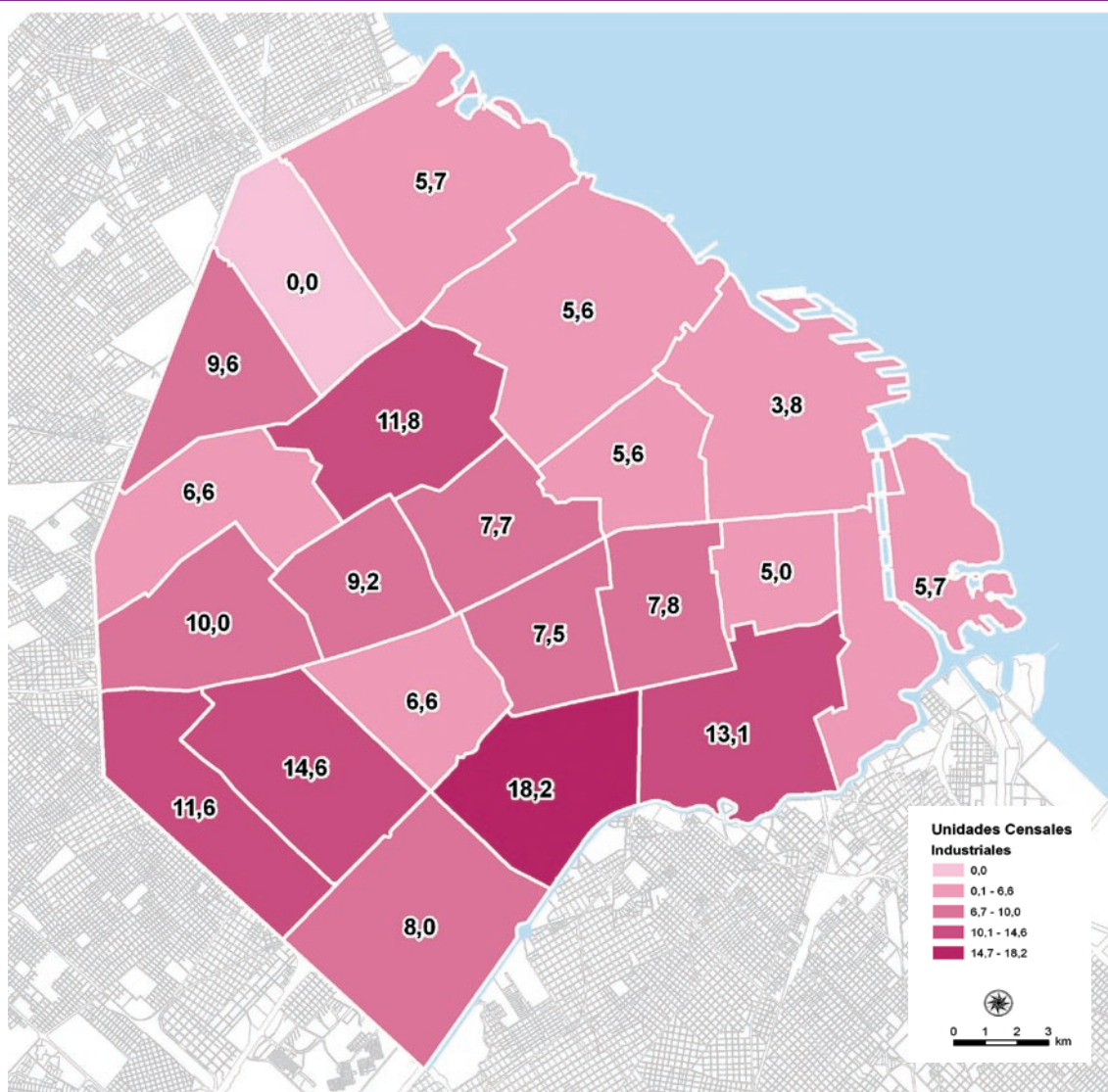
. Unidades censales totales y composición según rama de actividad por distrito escolar.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2004



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a INDEC.

En el mapa siguiente se observa la participación de la industria entre el total de las unidades censales de cada distrito. Es el caso de los distritos 19, 13 y 5 donde comprenden 18,2%, 14,6% y 13,1% respectivamente. También es importante la participación de la industria en el distrito 14, fuera del Sur, donde ocupa 11,8% de las unidades censales. Entre los distritos del Centro y Norte, no alcanzan a significar el 6,0% de las unidades censadas.

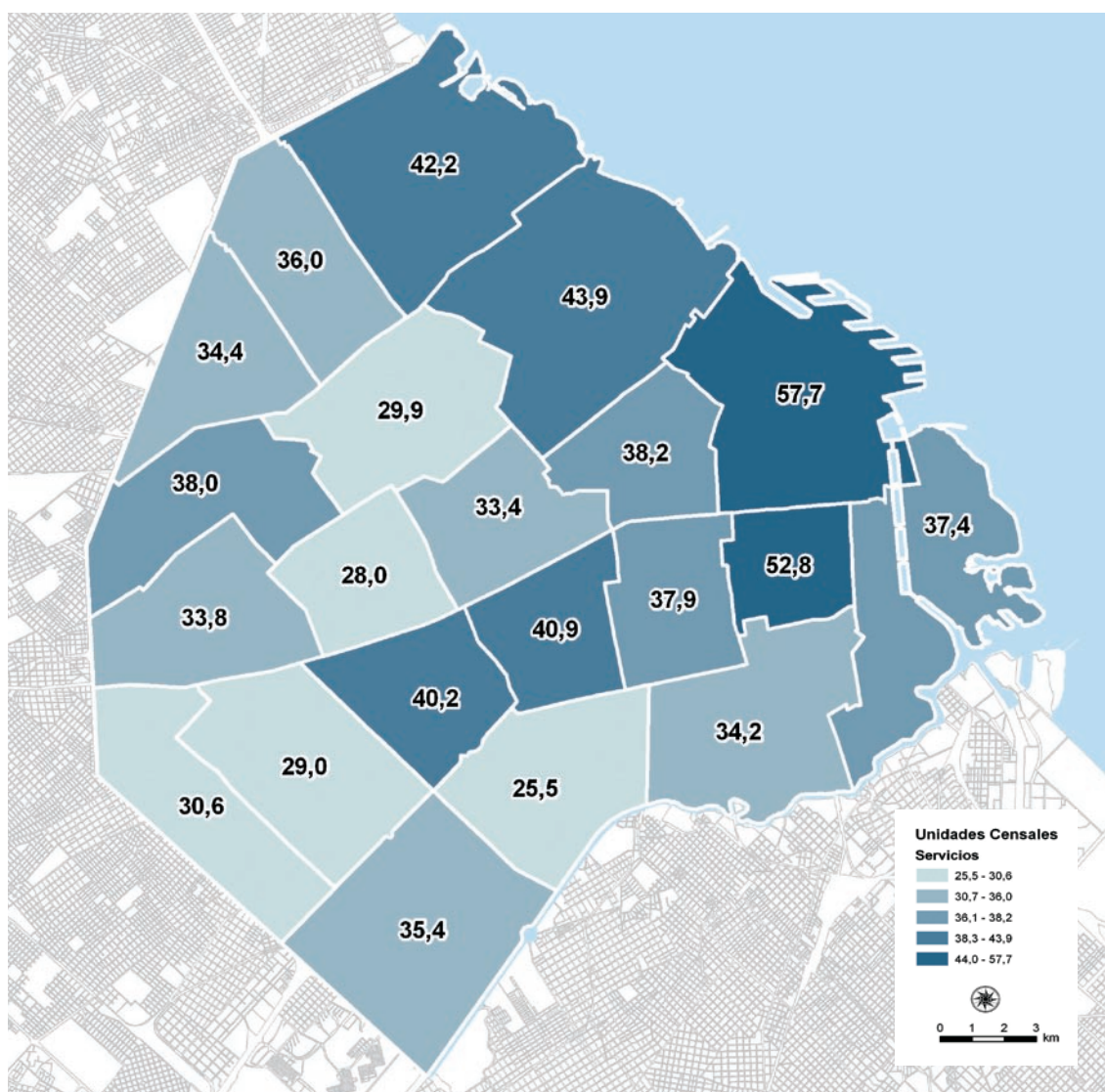
. Participación de las unidades censales del sector industrial según distrito escolar.
2004



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. E, en base a INDEC.

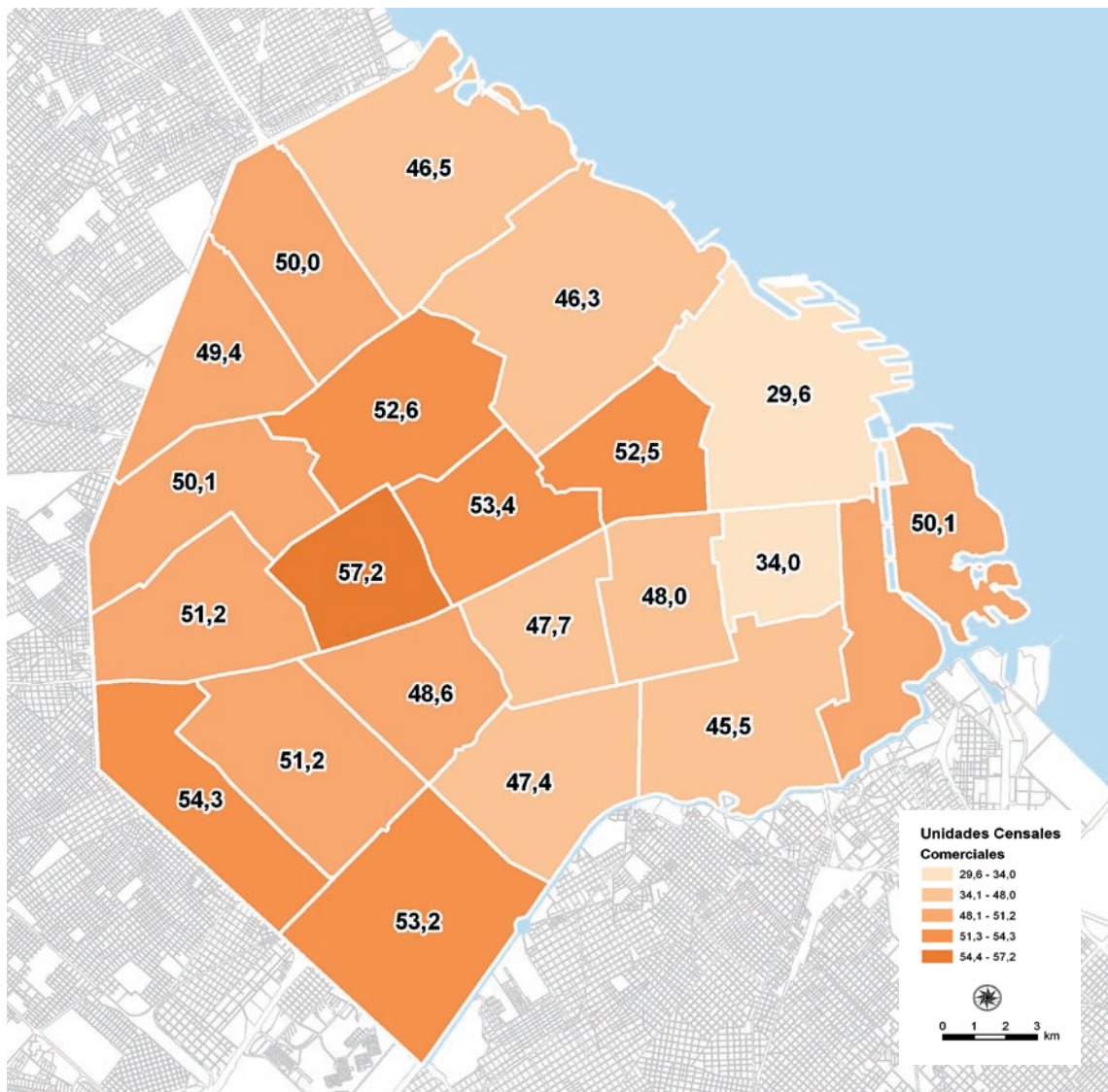
Los servicios muestran una clara mayoría en el total de unidades de los distritos céntricos (1 y 3), mientras que en los distritos 19, 12, 13, 14 no llegan a representar al 30,0% de las unidades. En la participación del sector comercial por distrito resaltan los distritos 12, 2, 7, 14 y 20. En el caso del primero sobresale tal sector, debido a la baja incidencia de los servicios y la industria, y por la presencia de áreas comerciales (Avenida Avellaneda) de gran escala para la zona. En el resto, coincide con una menor presencia de los servicios, indicando su perfil económico barrial característico.

. Participación de las unidades censales del sector servicios según distrito escolar. 2004



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a INDEC.

. Participación de las unidades censales del sector comercial según distrito escolar.
2004



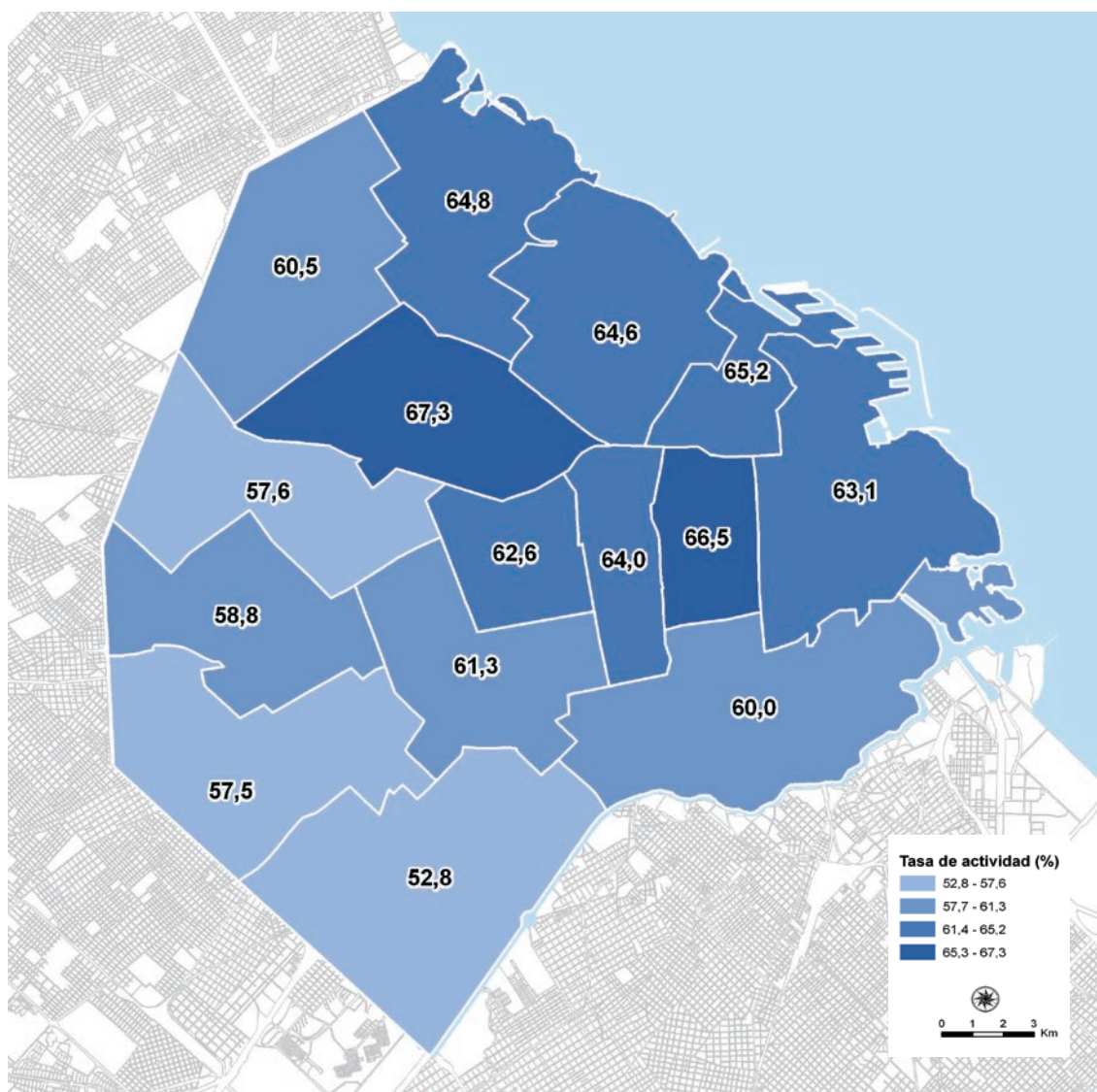
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a INDEC.

Tasa de Actividad

La tasa de actividad expresa la relación entre la población económicamente activa y la población total. Según los datos de la Encuesta de Indicadores Laborales del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Esta tasa alcanza a un 53,7% en el segundo trimestre de 2008, mostrando un descenso del 3,2% con respecto al mismo trimestre de 2007. Sin embargo, dicha tasa varía significativamente entre las distintas zonas. Anteriormente realizada con respecto a la división de Centros de Gestión y Participación, la medición correspondiente al año 2006 por la Encuesta Anual de Hogares (EAH), es la primera

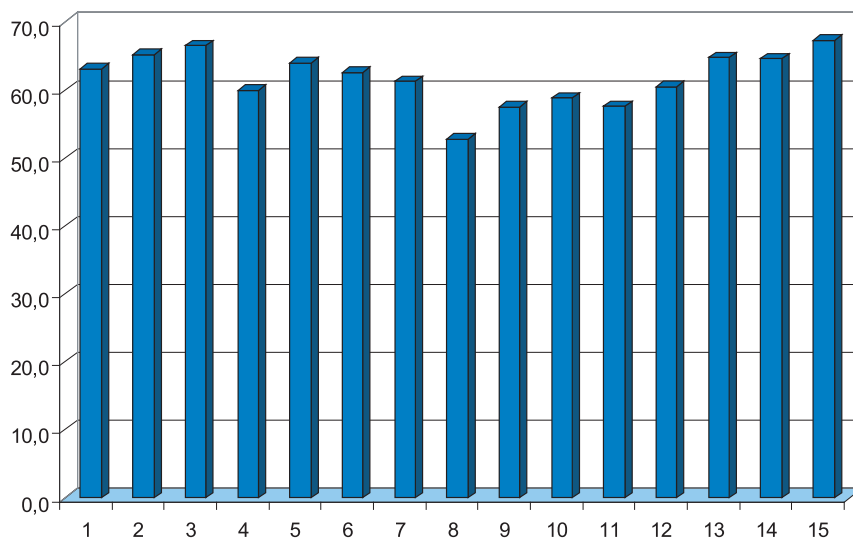
que se realiza de acuerdo al límite oficial de Comunas. Así, la mayor tasa de actividad se registra en las Comunas de las zonas Oeste y Norte de la Ciudad, alcanzando en la Comuna 15 el máximo de 67,3%. La menor tasa se registra en la zona Sur, en las Comunas 8 y 9 (barrios Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo, Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) en donde se sitúa entre el 52,0% y 57,0%.

. Tasa de actividad según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Segundo trimestre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a Cuadros Básicos Encuesta Anual de Hogares, Dirección General de Estadística y Censos (AGIP).

Tasa de actividad según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Segundo trimestre 2008

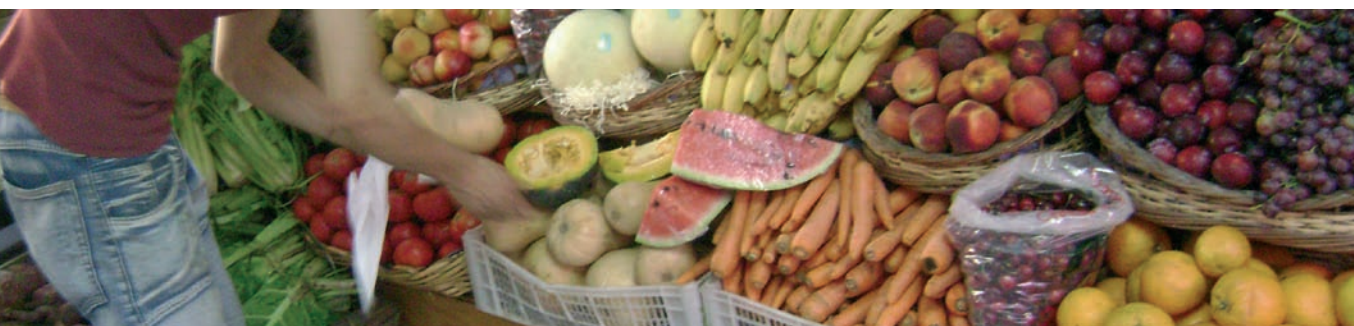


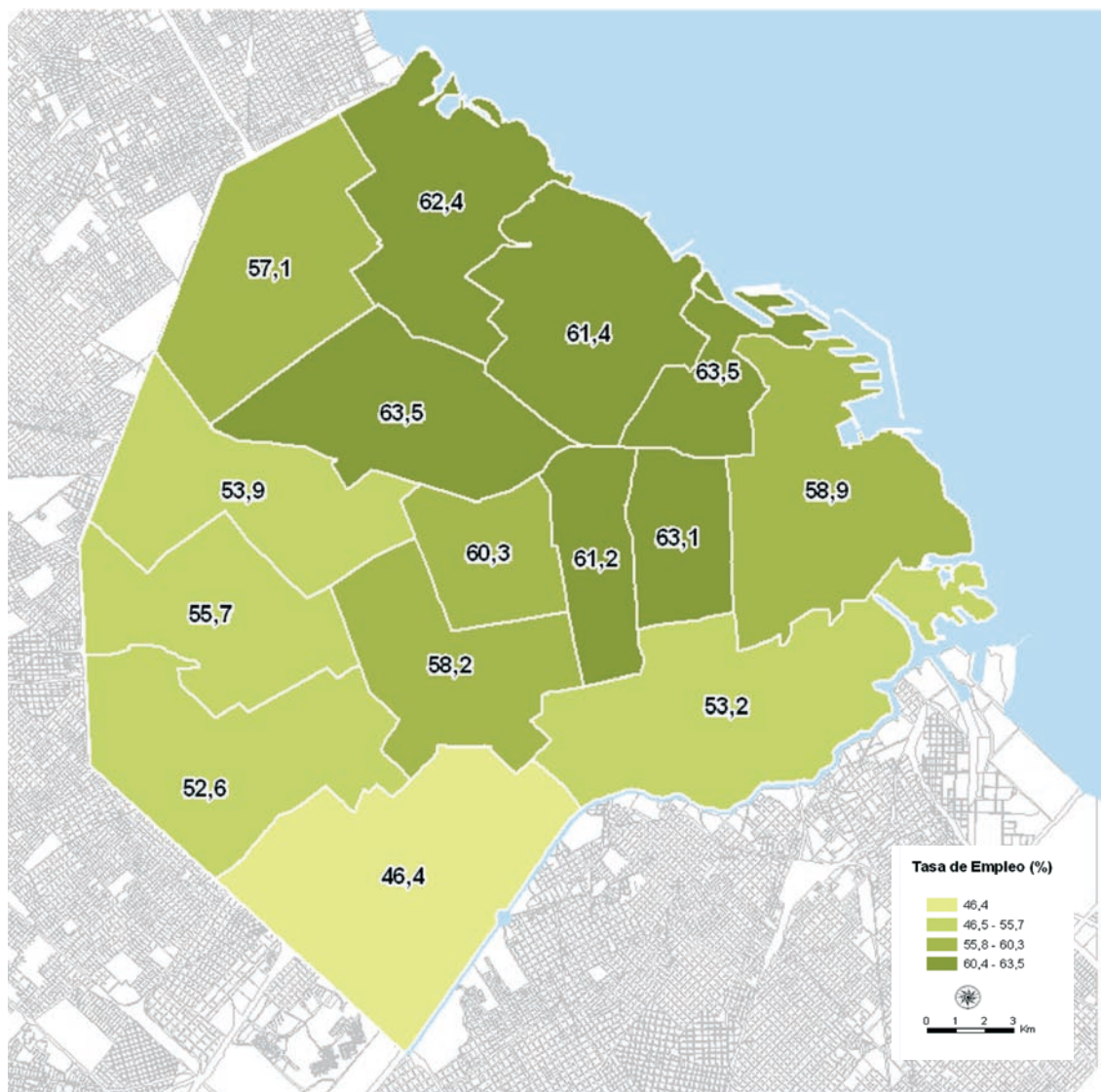
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Tasa de empleo

La tasa de empleo representa la relación entre la población efectivamente empleada y la población total. En la medición del segundo trimestre de 2008 la Ciudad de Buenos Aires registró una tasa de empleo de 50,7%, mostrando un descenso del 2,5% con respecto al año anterior. Cabe señalar, sin embargo, que este valor puede presentar diferencias de entre 11 y 17 puntos según la ubicación geográfica de cada comuna. En este sentido, según la medición de la EAH 2006 y siguiendo la lógica evidenciada por la actividad, la menor tasa corresponde a las comunas del Sur de la Ciudad, que se sitúan aproximadamente en el 47,0%, presentando el menor valor en la Comuna 8 (barrios Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo), donde esta tasa se ubica en un 46,4%. En el Oeste porteño la tasa de empleo resulta similar al promedio para toda la Ciudad, mientras que en el Norte y el centro geográfico se aprecian los valores mayores. Así, en la Comuna 15 (barrios Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar) y 2 (Recoleta) la tasa de empleo trepa al 63,5%.

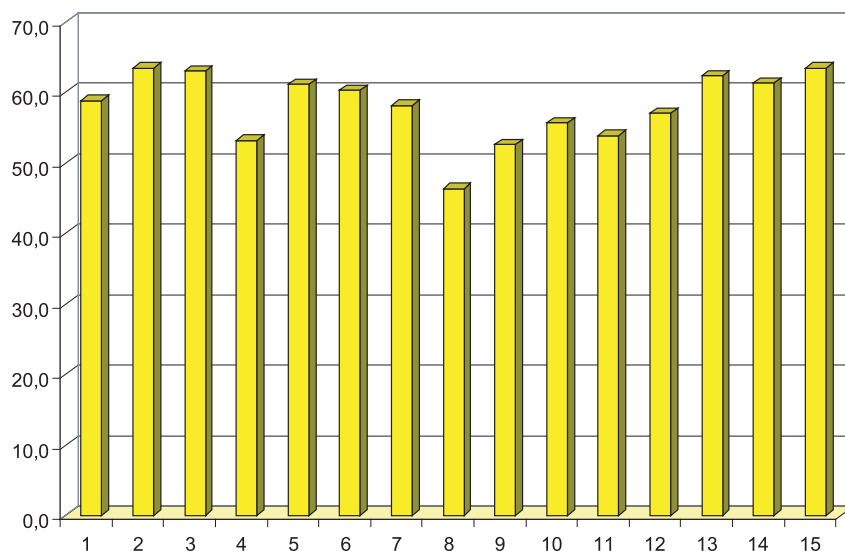
Mercado.





Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Tasa de empleo según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Segundo trimestre 2008



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.

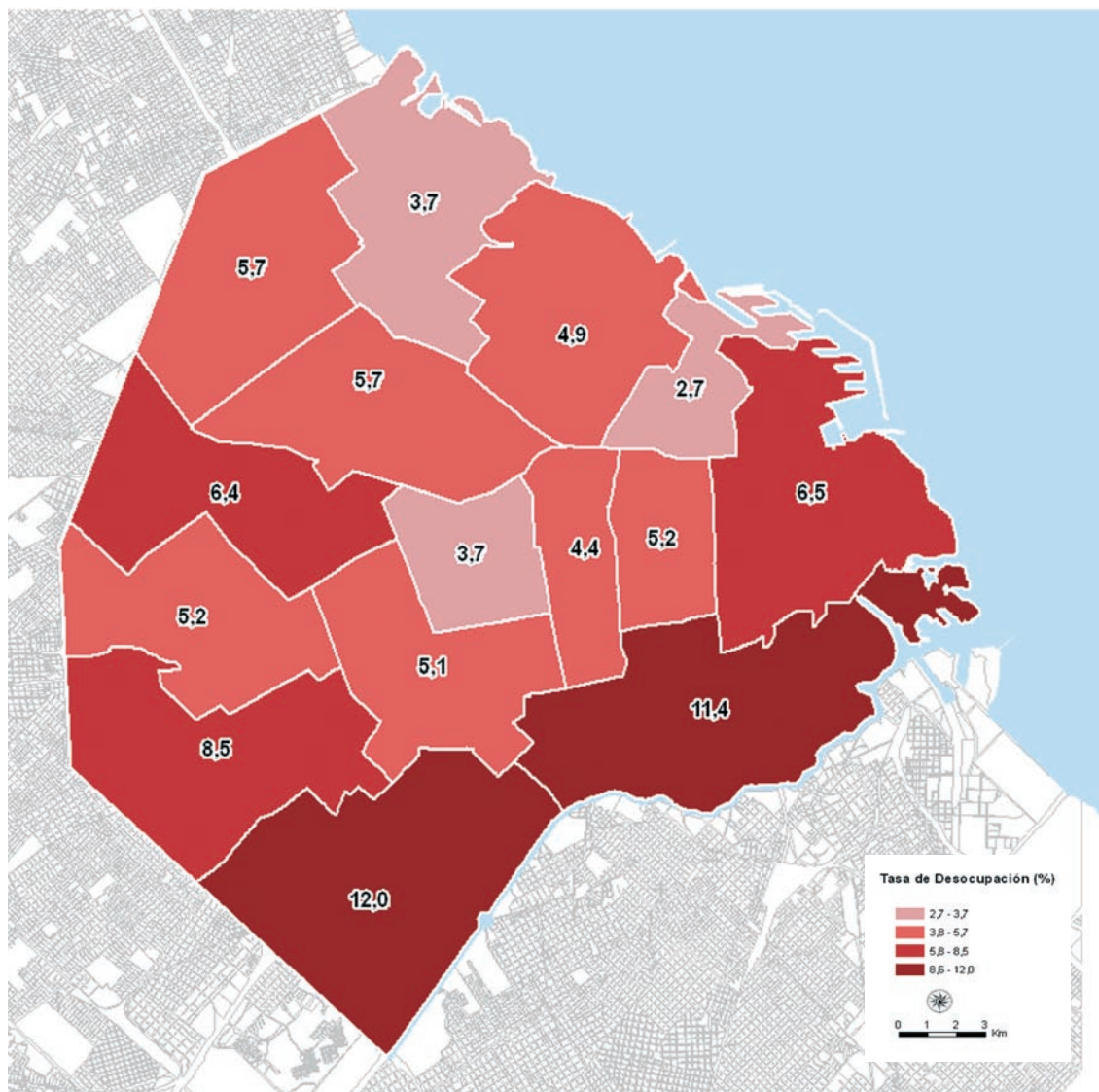
Venta callejera en las veredas porteñas.



Tasa de desocupación

La tasa de desocupación se calcula como el porcentaje entre la población desocupada y la población económicamente activa. La proporción de población desocupada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el segundo trimestre de 2008 es del 5,5%, mostrando un descenso del 14,1% con respecto al año anterior. En 2002 había superado el 17% mientras que en 2003 ya había descendido al 13%.

Al interior de la Ciudad la tasa varía significativamente, localizándose la mayor desocupación en la zona Sur (comunas 8 y 4), donde el valor supera los dos dígitos, llegando al 12,0% en la Comuna 8 (barrios Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) en tasas de 2006 (EAH). Las menores tasas de desocupación se registran en las comunas del Norte; es el caso de la Comuna 2 (Recoleta) con el 2,7% y la 13 (Belgrano, Núñez, Colegiales) con el 3,7%. También en la Comuna 6 (Caballito) el promedio se encuentra por debajo de los 4 puntos porcentuales.

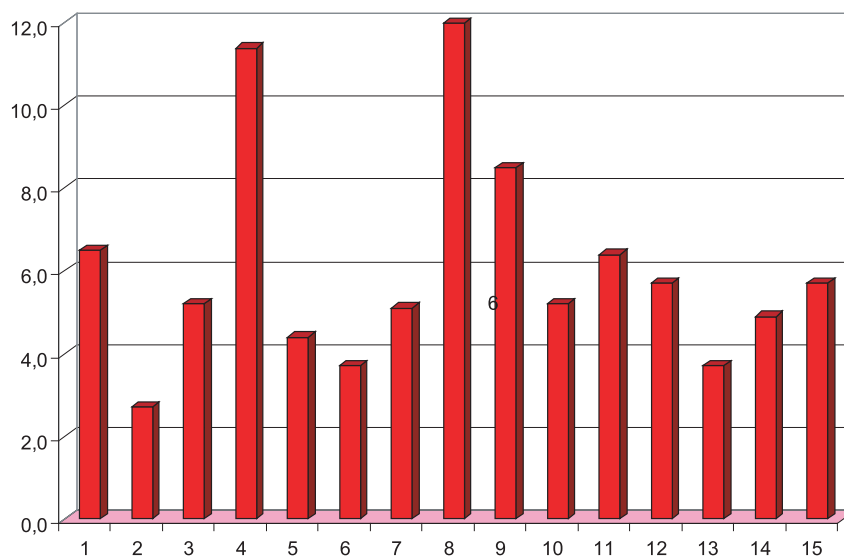


Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.



Local de cotillón.

Tasa de desocupación según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Segundo trimestre 2008

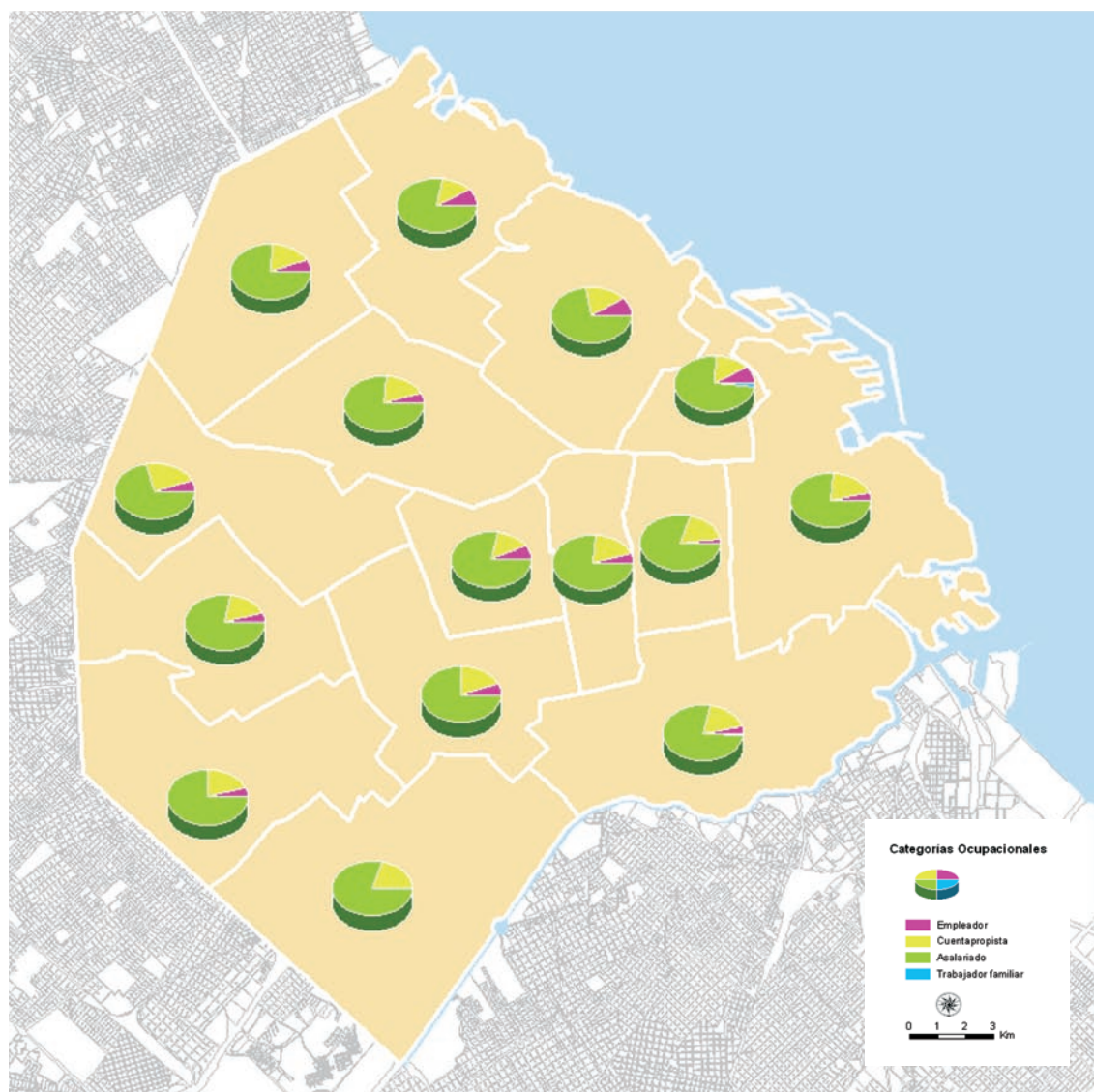


Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.

Categoría ocupacional

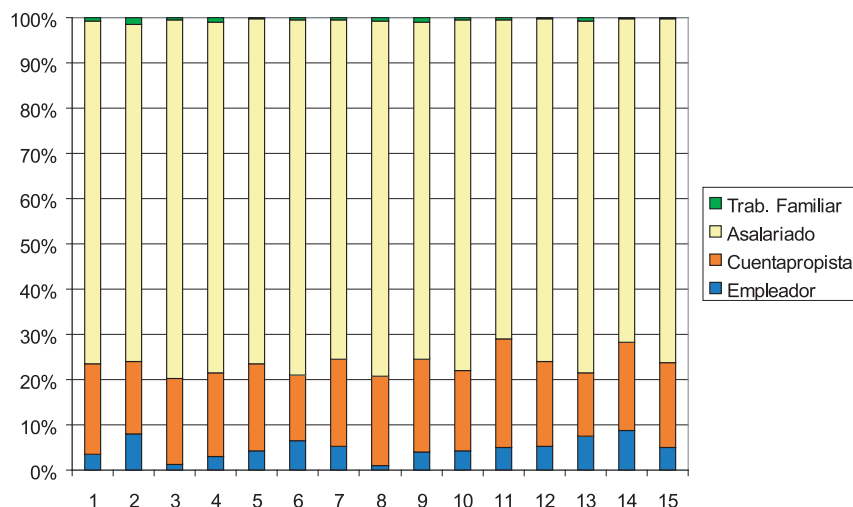
Según la definición censal, la categoría ocupacional es la relación que guardan los ocupados con los medios de producción. Según datos de la Encuesta Anual de Hogares, en el 2006 el 75,8% de los ocupados son asalariados, el 18,5% es trabajador cuentapropista, el 5,1% es empleador y sólo el 0,6% pertenece a la categoría de trabajador familiar. En lo que respecta a la distribución territorial, la mayor proporción de asalariados se distribuye entre el Sur y Centro geográfico de la Ciudad. Así, en la Comuna 8 (barrios Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo) el valor llega al 78,5%; en la Comuna 6 (Caballito) al 78,7% y en la Comuna 3 (barrios Balvanera y San Cristóbal) al 79,3%.

En la Comuna 11 (barrios del noroeste de la Ciudad, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa Santa Rita) se registró la menor cantidad de asalariados (70,4%); aquí, la cantidad de cuentapropistas trepa al 23,9%, la cifra más alta de esta categoría. En la categoría empleadores se destacan las Comunas 14 (Palermo) y 2 (Recoleta) en donde el promedio llega al 8,8% y al 8,0% respectivamente, sobre el total de ocupados. Como contrapartida, en la Comuna 8 del sudoeste la cantidad de empleadores se ubica en torno al 0,9%.



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.

Categoría ocupacional según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Segundo trimestre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Ingreso

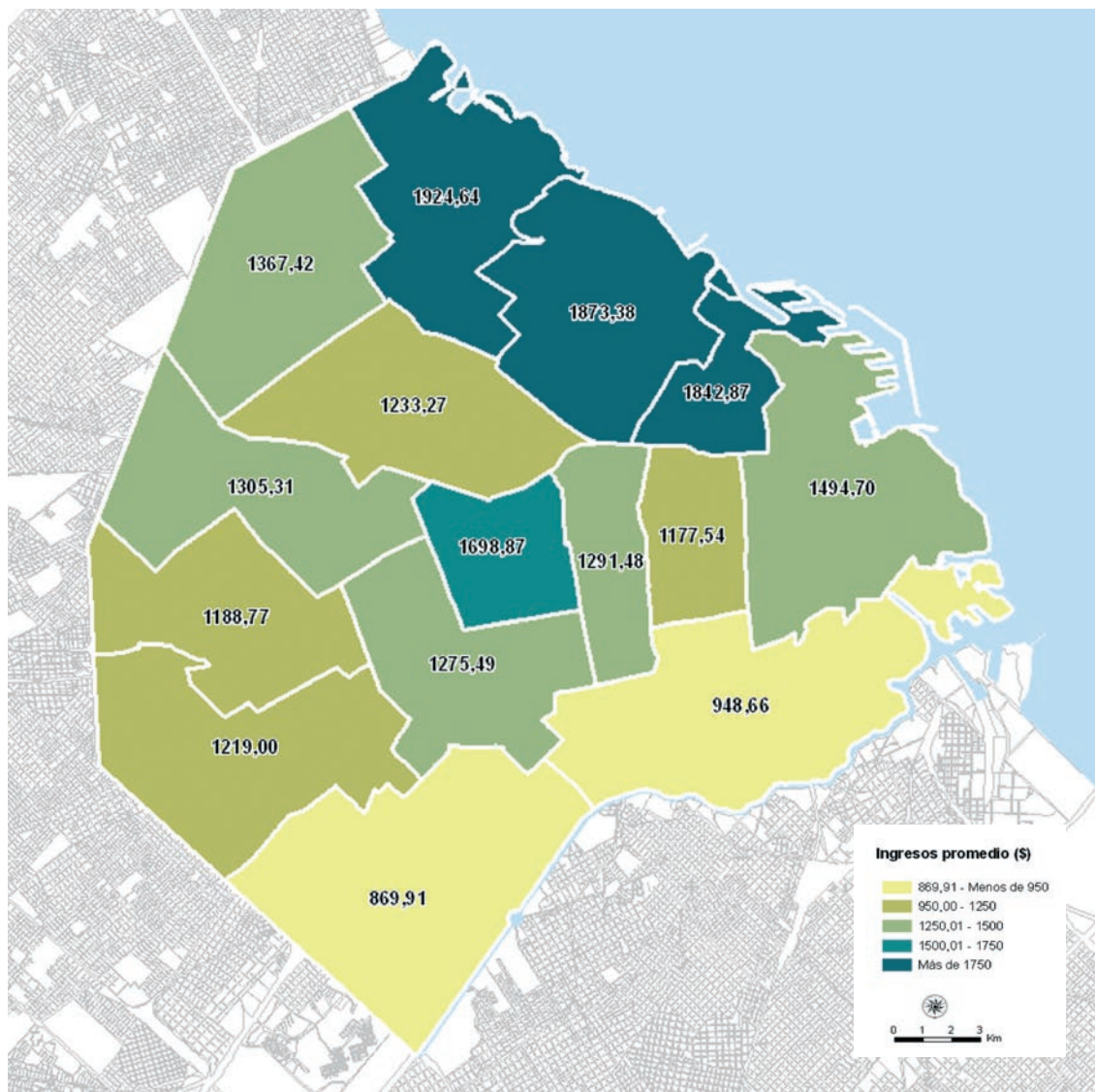
Sin duda la distribución geográfica del ingreso evidencia las asimetrías sociales y territoriales al interior de la Ciudad. En el Norte los ingresos de los ocupados superan, en promedio, los \$1.500 mensuales; en el Oeste el valor se sitúa en el orden de los \$1.200 a 1.700. Por ejemplo, en la Comuna 6 (Caballito) el ingreso promedio es de \$1.698, en la 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Santa Rita) es de \$1.305; en la Comuna 15 (Agronomía, Parque Chas, Chacarita, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) alcanza unos \$1.233.

Como contrapartida, en el Sur se encuentran los promedios más bajos de la Ciudad. Allí, el ingreso varía entre los \$850 y \$950 mensuales. Así, la brecha entre los dos promedios (mayor y menor) es de 2,2 veces, considerando el máximo que se presenta en la Comuna 13 (barrios Belgrano, Colegiales y Núñez) de \$1.925, y el mínimo que se verifica en la Comuna 8 (barrios Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), de \$603.

Asimismo, si se observa el ingreso promedio por categoría ocupacional, las variaciones también son significativas, especialmente en los que respecta a los empleadores, donde la diferencia entre el promedio máximo y mínimo es de 5,2 veces, mientras que entre los asalariados es de 2 veces.



Shopping en el barrio Palermo.

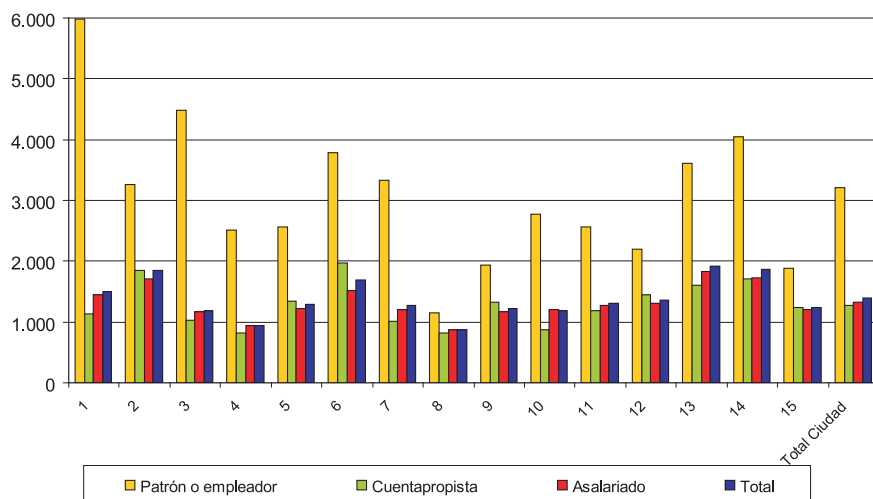


Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.



Aspecto de una de las arterias comerciales de la Ciudad.

Ingreso promedio (\$) por categoría ocupacional según comuna.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Segundo trimestre 2006



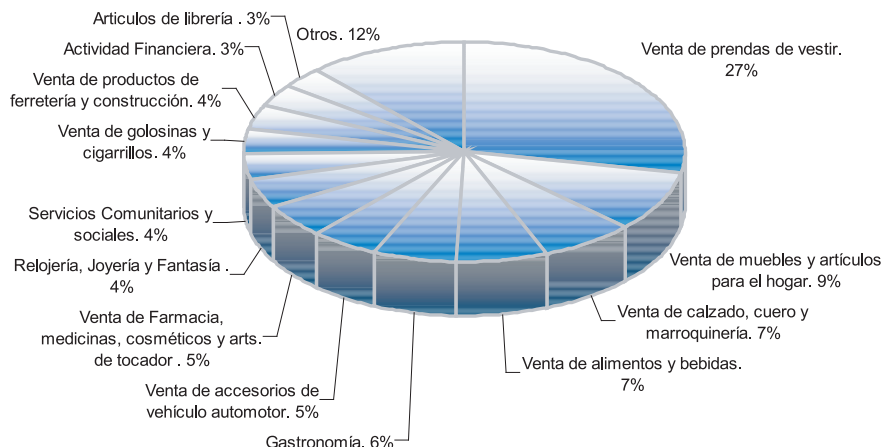
Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEyC.

Arterias comerciales

La actividad comercial y de servicios desarrollada en locales es una característica distintiva de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La cantidad y concentración de locales varía de acuerdo a la zona en la cual se encuentran, del mismo modo que la composición por rubro. Los centros comerciales a cielo abierto, constituyen una característica que integra el espacio público y dota de atraktividad a los barrios y subcentros.

De los más de 6.300 locales relevados mensualmente en las principales arterias comerciales se observa que más de un cuarto del total pertenece a locales de venta de indumentaria lo que indica la importancia del sector textil en la Ciudad. Le siguen en importancia los de venta de muebles y artículos para el hogar que suman el 8,9%, los que agrupan productos de cuero (venta de calzado y marroquinería) llegan al 7,0%, mientras que los de venta de alimentos y bebidas concentran el 6,7%. Otros rubros importantes en las principales arterias son los pertenecientes al rubro gastronómico (restaurantes, bares y confiterías) y los pertenecientes al rubro automotor (concesionarias, venta de accesorios e insumos) que suman el 6,0% y 5,0% respectivamente.

. Composición de los locales en arterias principales según rama. Diciembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

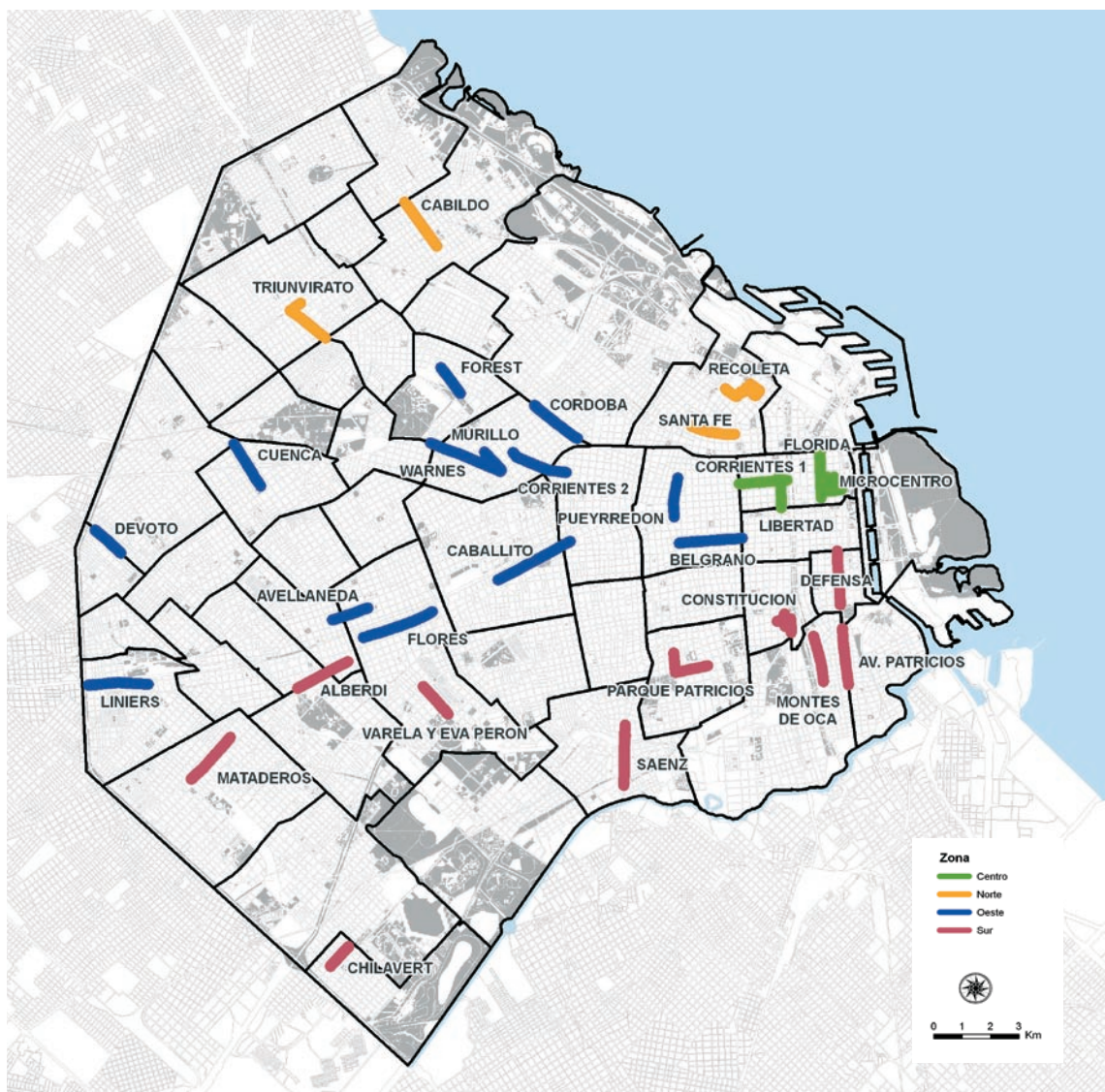
En el Centro los rubros más importantes corresponden a las joyerías y relojerías, debido a la importancia de la calle Libertad, los bares y restaurantes en la Avenida Corrientes, así como la actividad financiera que prevalece en el Microcentro. En la zona Norte, la participación del rubro indumentaria y textil resulta incluso más importante que en el promedio general de la Ciudad, debido a la influencia de las avenidas Cabildo y Santa Fe (41,3% y 38,1% respectivamente). También los restaurantes y bares se destacan en la zona de Recoleta (33,3%). En la zona Oeste nuevamente aparece indumentaria y textil como rubro más destacado, mientras que en el segundo lugar se cuentan los locales de venta de muebles y artículos para el hogar, más característicos de los centros comerciales de escala barrial. Asimismo, la venta de repuestos y accesorios para vehículos automotores se destaca en el eje Warnes (75,9%).

Shopping Center del barrio Abasto.



En la zona Sur, el rubro indumentaria si bien ocupa el primer lugar, en cantidad ya no es tan importante. Surgen en segundo lugar los locales de expendio de alimentos y bebidas, los cuales, al igual que en el Oeste, resultan propios de los comercios barriales. En la calle Defensa se destacan los negocios dedicados a la venta de antigüedades y artículos usados (38,9%) destinados particularmente al turismo.

. Arterias comerciales según zona. Diciembre 2008

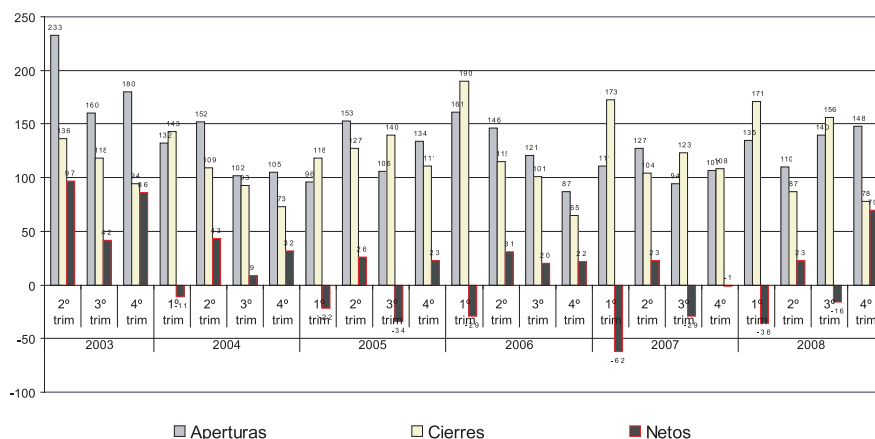


Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.

A partir del monitoreo periódico de alrededor de 6.329 locales ubicados en las arterias principales, se ha observado para el 2008 la apertura de 533 locales contra el cierre de 492, lo que muestra la alta rotación comercial, ya que el 15% de los locales sufren modificaciones a lo largo del año. Esta cifra es superior a la registrada en el 2007, en el cual se registró un aumento en el cierre de 69 locales. Considerando el período que abarca desde abril de 2003 hasta diciembre de 2008, se registra en el segundo trimestre del 2005 el pico de aperturas absolutas y netas, de hecho fruto de la recuperación económica ese fue el año de mayor apertura y recambio de locales comerciales.

. Aperturas y cierres de locales en arterias comerciales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2003-2008

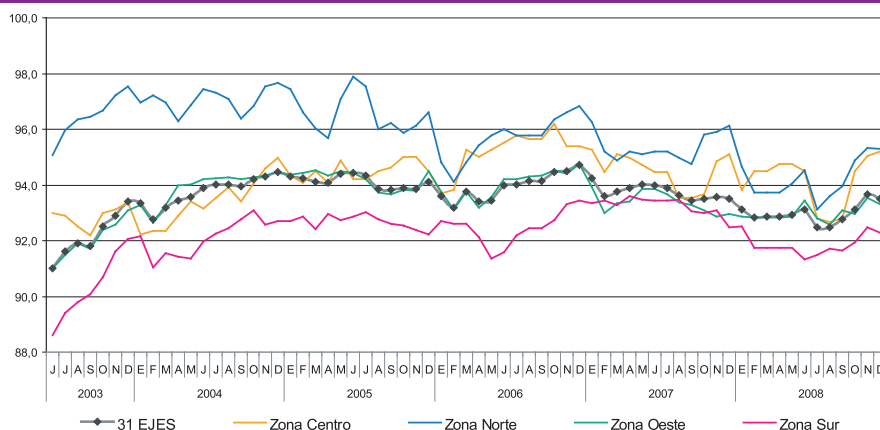


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.



Fachada de un local cerrado.

. Tasa de ocupación de locales según zona. Junio 2003-Diciembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

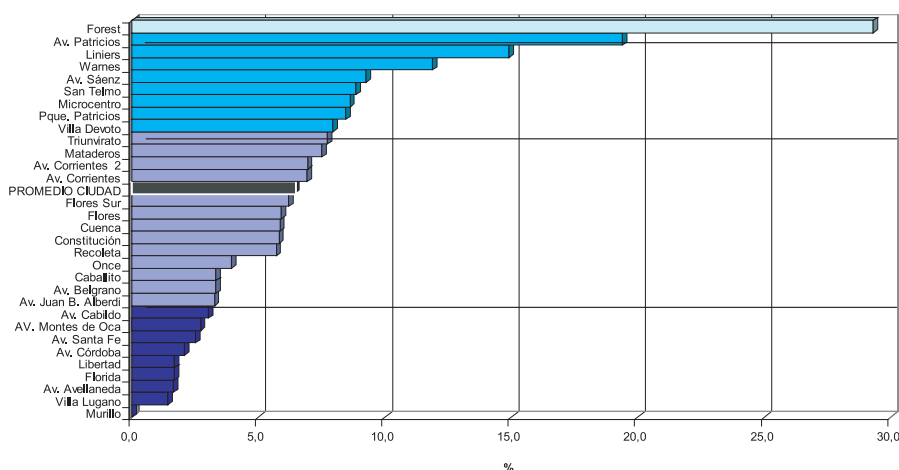


Juguetería localizada sobre una arteria comercial porteña.

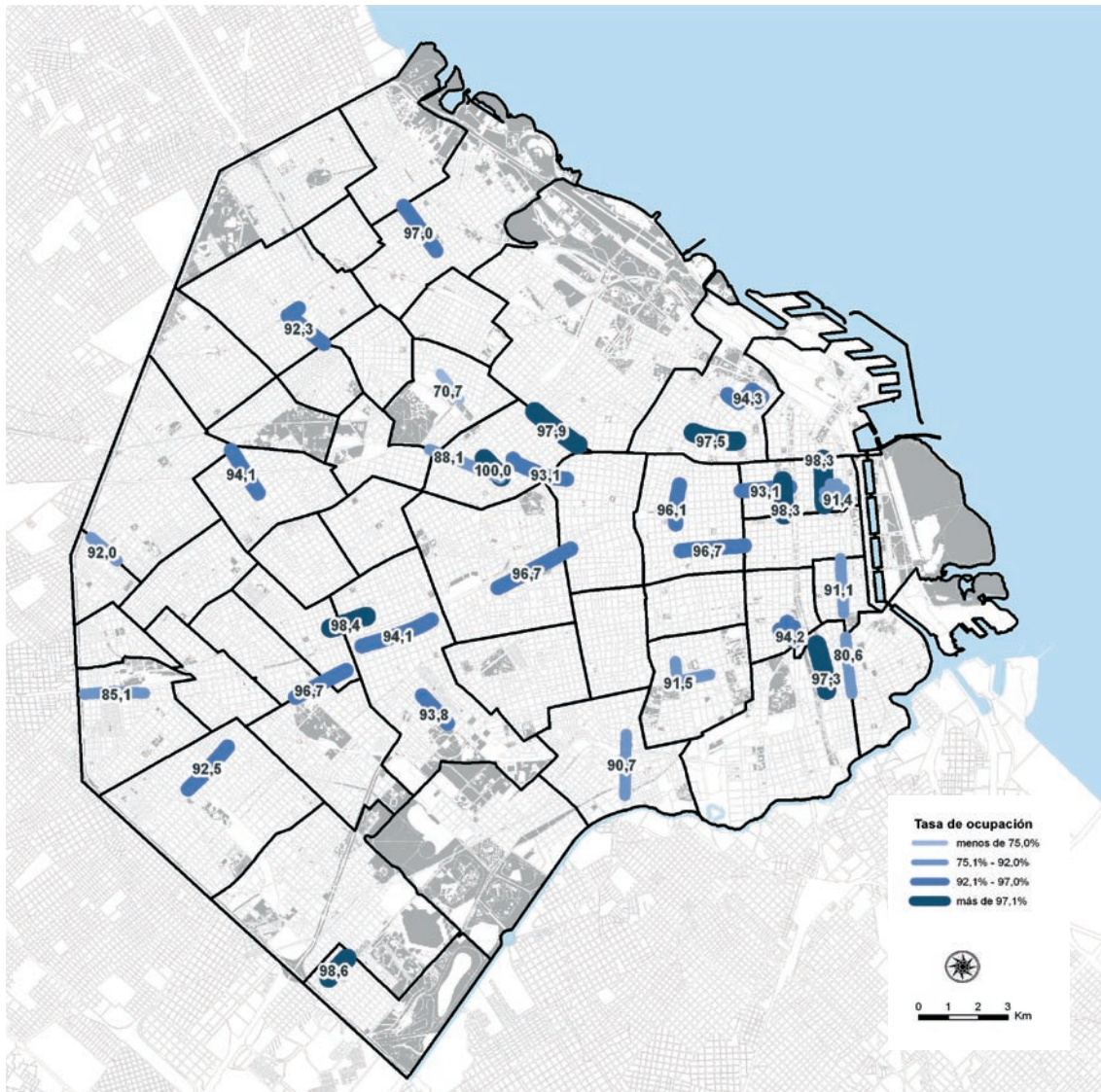
Al analizar la ocupación de locales se advierte que la tasa general siempre estuvo por encima del 90,0%, lo que indica que el dinamismo comercial de la Ciudad es más que importante. Sin embargo, en algunas arterias la ocupación está por debajo de este promedio. Así, en la zona Sur el promedio en junio de 2008 era de 88,6%. A lo largo de estos últimos cinco años todas las zonas se recuperaron hasta marzo de 2007 en donde se nota un decaimiento general que recién logra recuperarse a finales de 2008. En este sentido, si bien el promedio de la Ciudad es de 93,5% de ocupación, en las arterias del Centro y Norte llegan a 95,2% y 95,3% respectivamente, mientras que en el Oeste y Sur se evidencian los menores valores promedios con tasas de 93,3% y 92,3%.

En lo que concierne a cada arteria en particular las mayores tasas de ocupación se encuentran en la arteria comercial de la calle Murillo, donde el 100% de los locales están ocupados; en la calle Chilavert del barrio Villa Lugano, donde la ocupación alcanza al 98,6% y en la avenida Avellaneda, en el barrio Flores, con el 98,4% de locales ocupados, arteria que se caracteriza por la venta de indumentaria. Con más del 95,0% se encuentran las arterias comerciales de Florida y Libertad en el Centro, Córdoba, Santa Fe, Cabildo y Recoleta en el Norte de la Ciudad, avenida Belgrano, Caballito, Once, Cuenca y Flores en el Oeste y Montes de Oca y Flores Sur en zona Sur. Los menores valores de ocupación se relevaron en la avenida Forest, en la zona Oeste (70,7%) y en la avenida Regimiento de Patricios, en el Sur (80,6%).

Tasa de vacancia (%) según arteria. Diciembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.



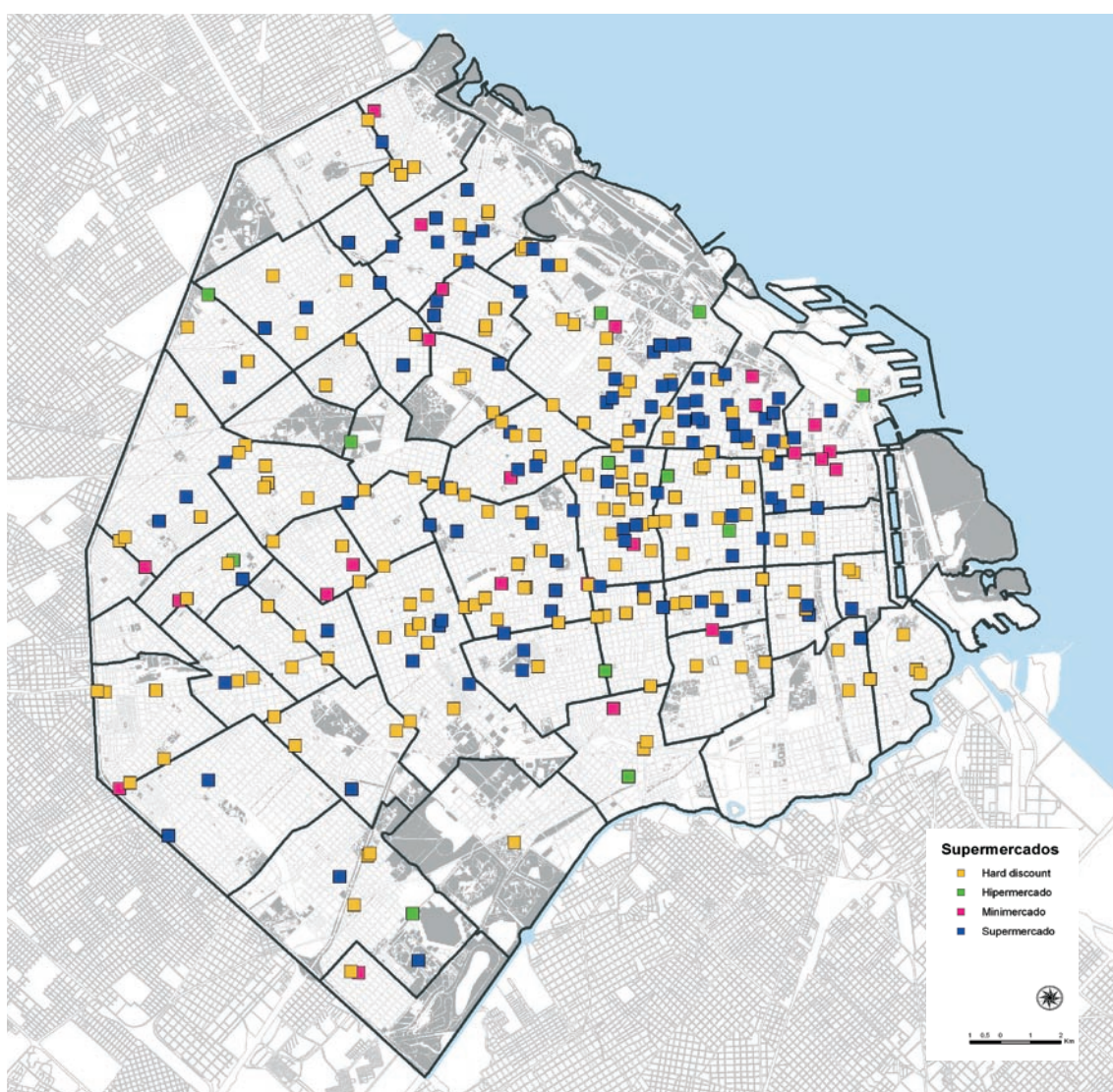
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Supermercados

Sin duda los supermercados conforman una importante forma de distribución de la producción. El mapa que se presenta a continuación permite apreciar la localización de 363 locales de las principales once cadenas que operan en la Ciudad. De éstos, el 10,7% se emplaza en el barrio de Palermo, el 9,1% en Recoleta, el 7,1% en Caballito y el 6,8% en Almagro; sumando estos cuatro barrios se llega al 33,8% del total de supermercados, evidenciando la fuerte concentración en el sector Centro-Norte. En los catorce barrios del Sur se localiza sólo el 18,1%, mientras que en diecisiete barrios del Oeste se encuentra el 20,4% del total.

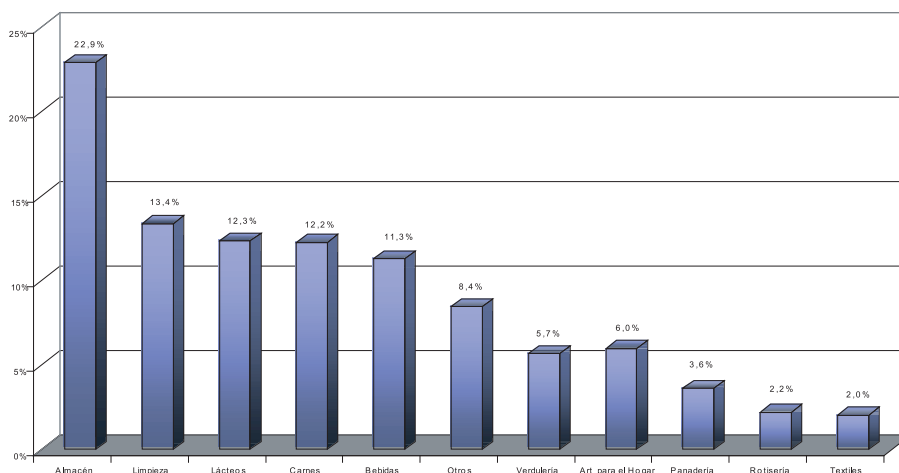
Según datos del INDEC, en el primer semestre de 2008 los 363 supermercados relevados realizaron ventas por un monto de 3.500 millones de pesos. Esto supone un promedio mensual de \$1,7 millones por local, en las 11.600 millones de ventas promedio mensuales que se generan en cada uno de ellos. En lo que respecta a la venta por rubro, en el primer semestre de 2008 el primer lugar correspondió a artículos de almacén (22,9%) seguido de artículos de limpieza (13,4%), lácteos (12,3%) carnes (12,2%) y bebidas (11,3%). Los artículos para el hogar y textiles no representan un volumen de venta tan importante, sumando sólo el 5,0% y 2,0% respectivamente.

. Supermercados según tipología. 2008



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.

Ventas en supermercado por rubro. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer semestre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a INDEC.

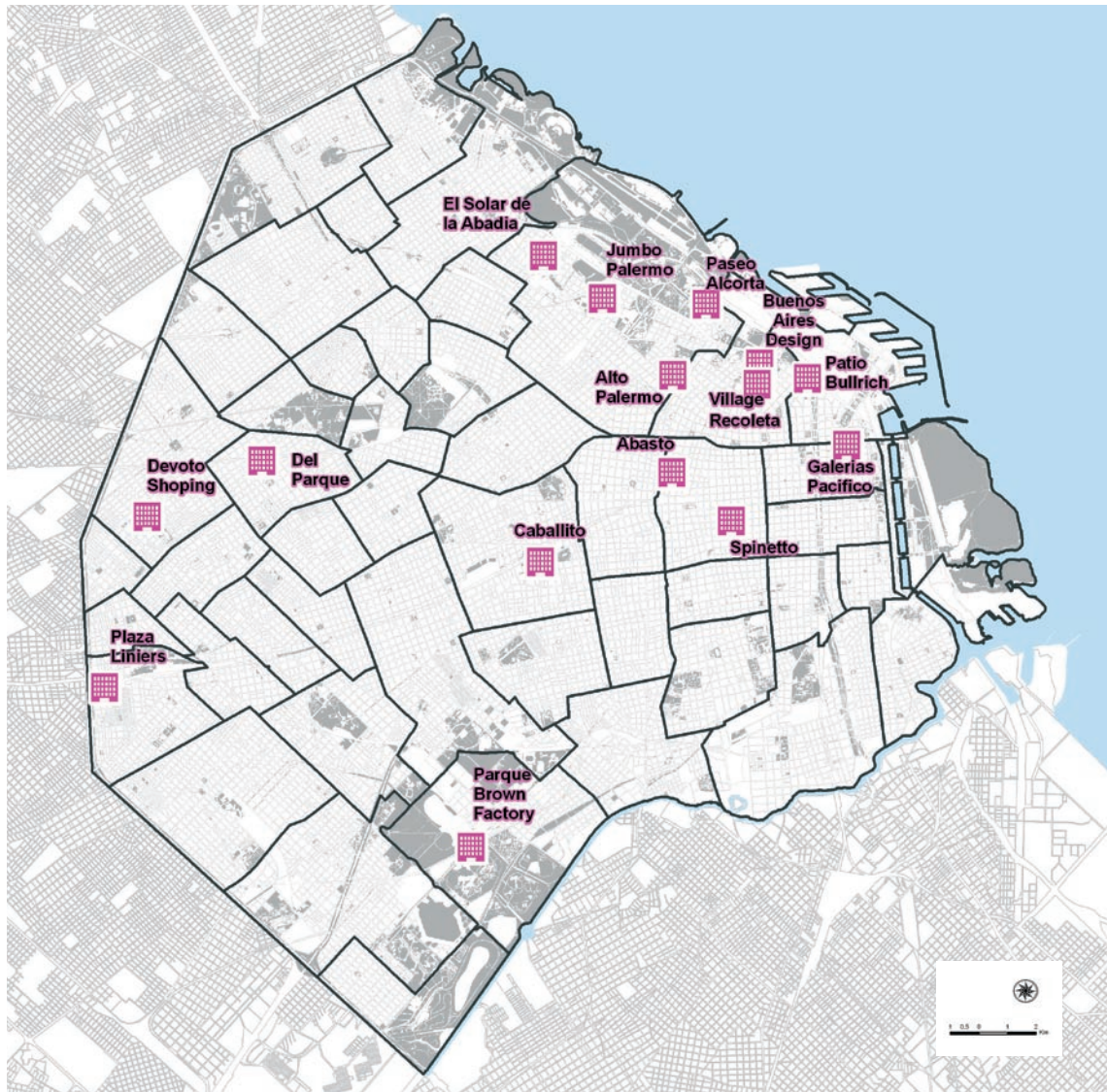
Shopping Centers

En la Ciudad de Buenos Aires se localizan diecisiete centros comerciales cerrados, más conocidos como *shopping centers*. Como se aprecia en el mapa, la mayor parte se emplaza en el Centro y Norte del distrito. En el Oeste se encuentran tres (uno en Villa del Parque, otro en el barrio Villa Devoto y el tercero en Liniers). En el Sur se encuentra sólo uno, el Parque Brown Factory, que fuera el primero que se abrió en la Ciudad (fue instalado en 1992). Considerando estos diecisiete centros, en doce de ellos funcionan más de 100 locales, sumando entre todos unos 1.162 locales. En cuanto a los rubros comerciales, el 53,5% pertenece a venta de indumentaria, calzado y marroquinería, el segundo lugar lo ocupan los locales ubicados en los patios de comidas, que concentran el 15,2%; y en tercer lugar los dedicados a decoración y amoblamiento para el hogar, que suman el 7,6%.

En lo que concierne a las ventas en estos locales, en el primer semestre de 2008 totalizaron \$1.659 millones, de los cuales el 53,8% correspondió a productos de indumentaria, calzado y marroquinería, el 12,1% a los locales emplazados en los patios de comida y el 11,4% a los de productos electrónicos. En este sentido, la venta promedio en cada local de productos electrónicos es de \$29.905 en el mes de junio, mientras que en los patios de comida llega a los \$29.906.

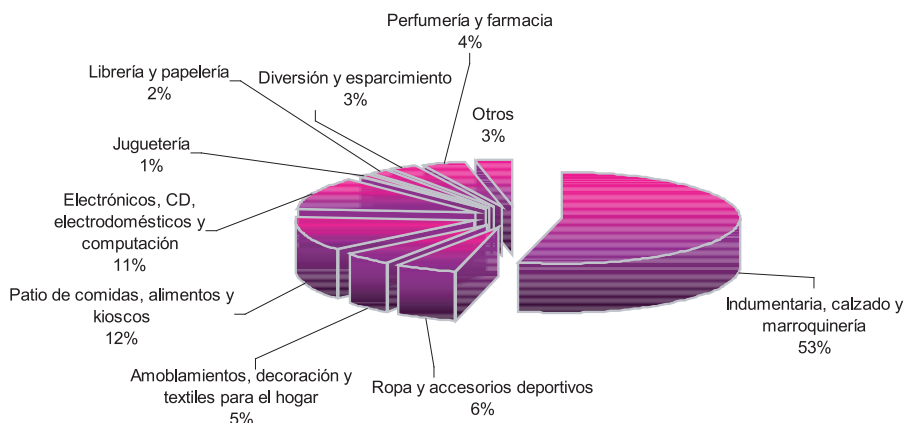


Interior de uno de los shopping centers de la Ciudad.



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a INDEC.

. Ventas en centros de compra por rubro.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer semestre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a INDEC.



Emprendimiento inmobiliario en Caballito.

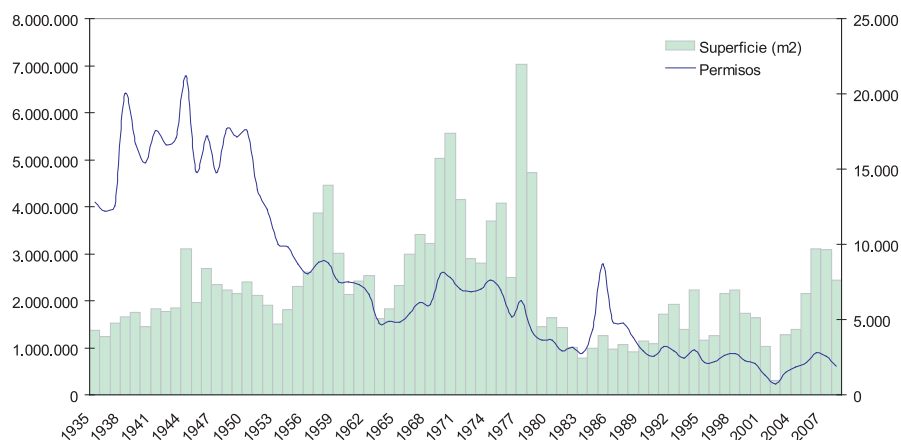
9. CONSTRUCCIÓN

Permisos de obras totales

El análisis de los permisos de construcción permite apreciar el dinamismo de la inversión fija de la Ciudad. La compilación de estas estadísticas desde 1935 da cuenta de las oscilaciones de la actividad, distinguiéndose un crecimiento discontinuo hasta 1970, cierta revitalización en la década de los noventa, para volver a crecer desde 2003 en adelante. Entre los hitos principales se encuentran los años previos a las modificaciones de normativas de edificación, en los que se concentran una gran cantidad de superficies y permisos de construcción, así como las caídas se corresponden con momentos de crisis. Es así que el máximo se dio entre 1971 y 1980, década en la que se acumularon permisos por 35 millones de metros cuadrados, mientras que entre 1981 y 1990 apenas se alcanzaron 10 millones.

Desde 2003 en adelante la construcción volvió a crecer rápidamente, llegando a 3 millones de m² en 2006 y en 2007, sumando entre 2001 y 2008 casi 15 millones de m². La disminución en la cantidad de permisos en esta serie histórica se debe a dos transformaciones en el tipo de construcciones que se fueron dando. Por un lado, la construcción se fue especializando en viviendas multifamiliares, en especial en las últimas dos décadas, que concentran grandes superficies en un mismo permiso. Por otro lado, también fueron disminuyendo las ampliaciones a favor de las construcciones nuevas, y los destinos no residenciales con respecto a los destinados a la construcción de viviendas.

Gráfico Evolución de los m2 permitidos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 1935-2008*



*Para 2008 se presentan el acumulado del período enero-noviembre.
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

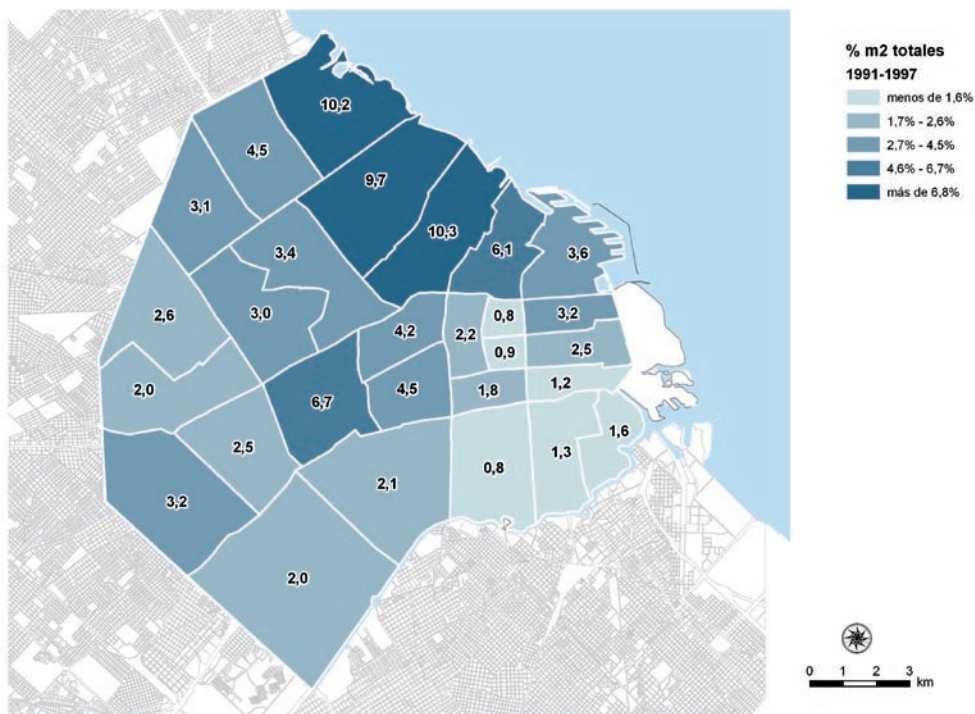
Analizando la distribución territorial de las superficies permitidas se puede reconocer que durante la década del '90, se concentró fuertemente en la zona Norte, con una mínima participación del Sur. La distribución en el período 1998-2008 demuestra en gran parte una continuidad, pero con mayor importancia de algunos barrios del oeste como Caballito y Flores, así como se refleja la aparición de Villa Urquiza, y en especial de Puerto Madero como una zona de urbanización acelerada.

Nuevo edificio residencial aún sin ocupar.

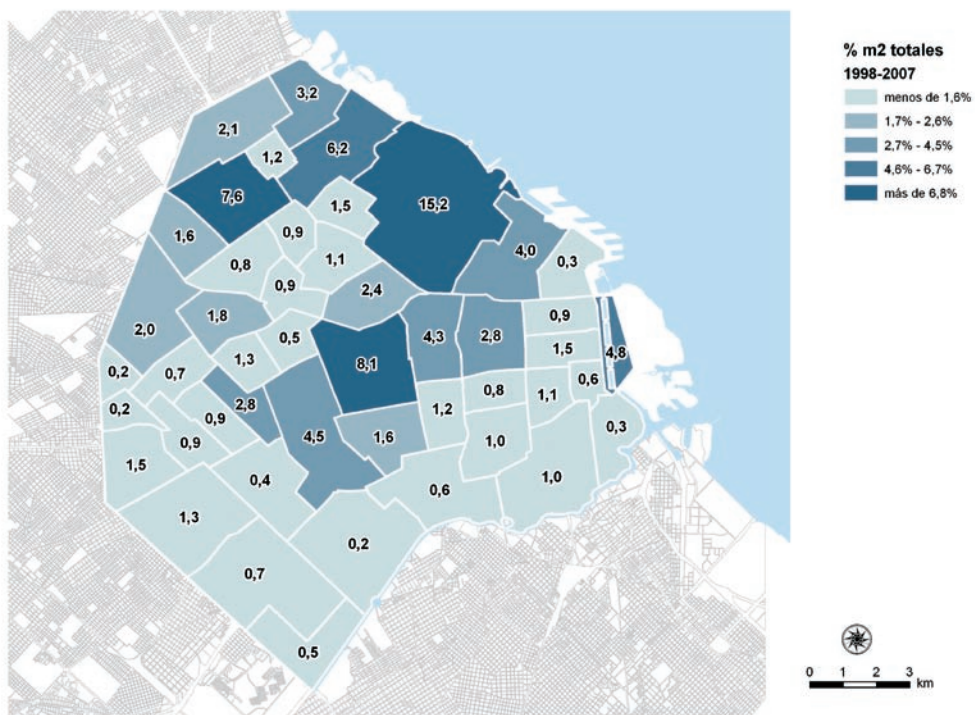


Superficie total permitida para construcción. 1991-2007.

Circunscripción electoral (1991-1997)



Barrios (1998-2007)



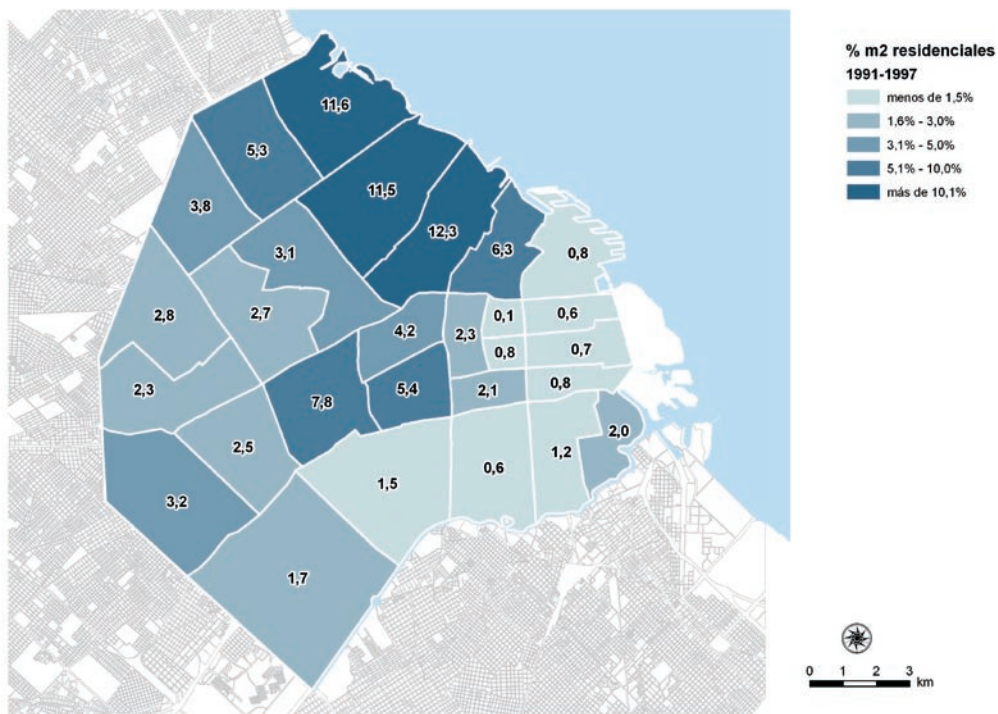
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Edificio en torre en obra.

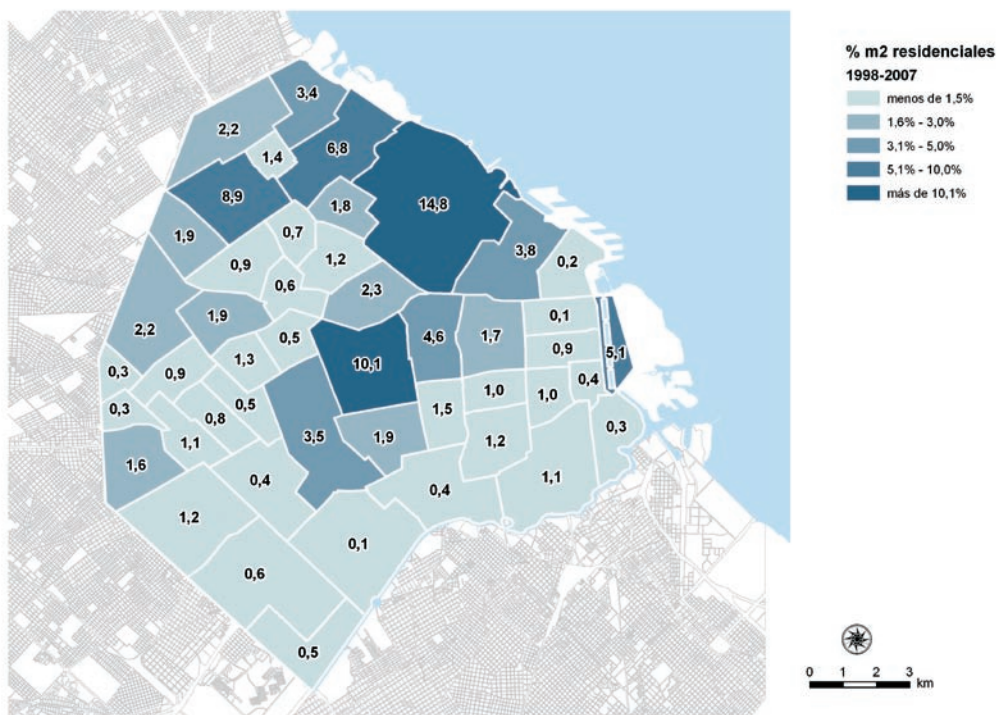


Superficie residencial permitida para construcción. 1991-2007

Circunscripción electoral (1991-1997)



Barrios (1998-2007)



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

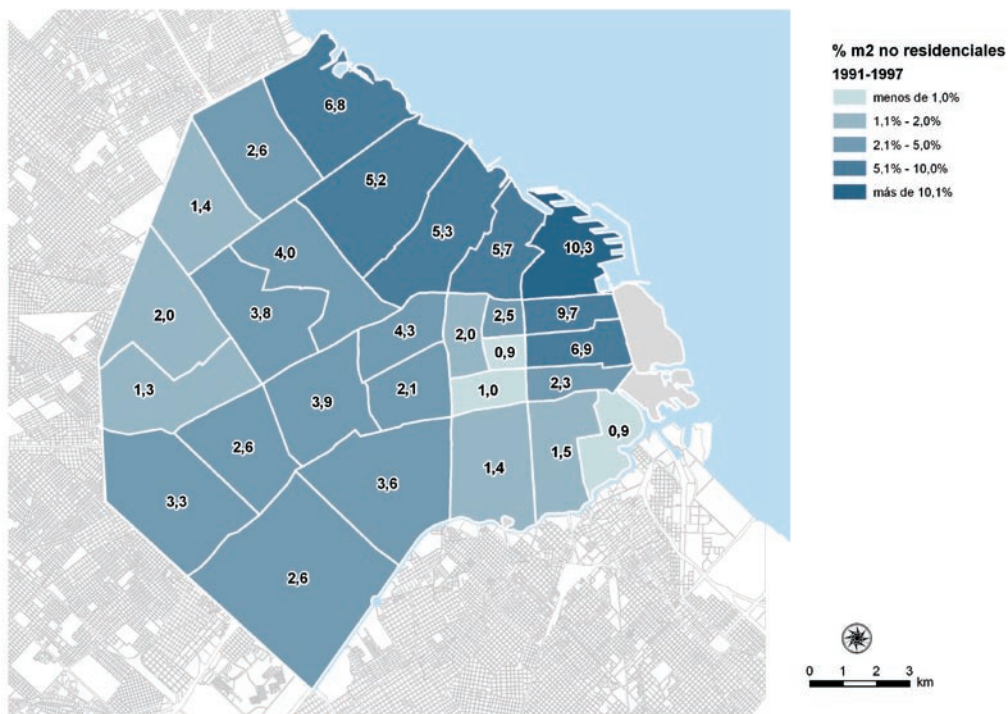
En el caso de los destinos no residenciales, durante la década anterior se aglutinaron en el área central, en coherencia con el perfil terciario-financiero que fue tomando la Ciudad, y esa zona como sitio preferencial. En el sur de la Ciudad se observa que Barracas y La Boca adquieren mayor participación en éste tipo de destinos en los últimos años.

Imagen de los departamentos en venta de un edificio que recién finaliza su construcción.

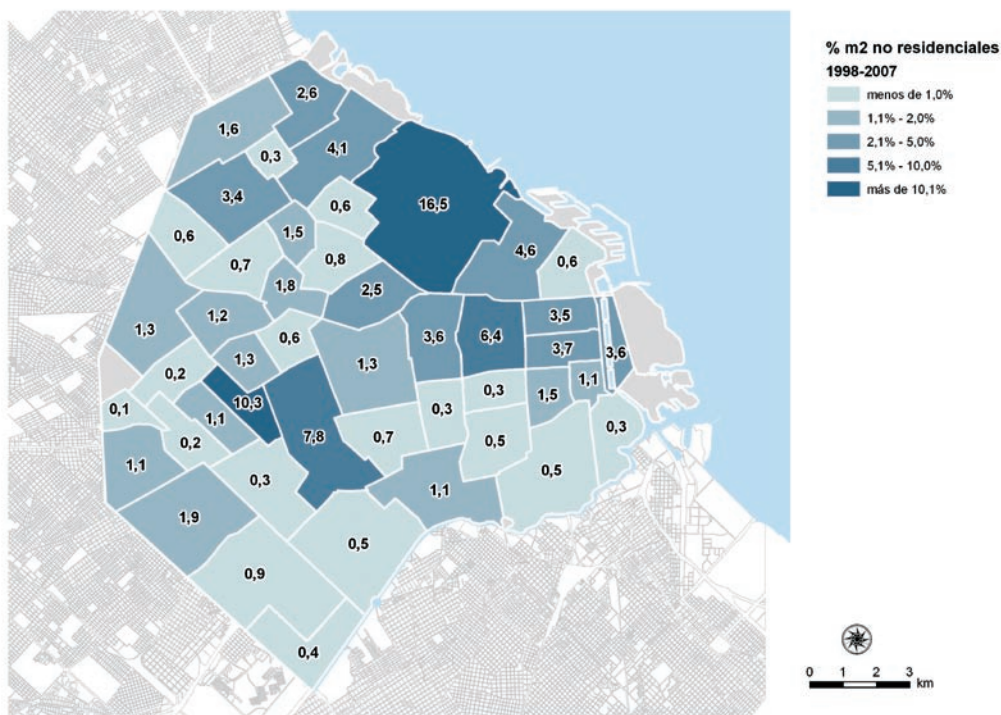


Superficie no residencial permitida para construcción. 1991-2007

Circunscripción electoral (1991-1997)



Barrios (1998-2007)



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Por otra parte, se verifica en este período una recuperación del Centro y el Norte,

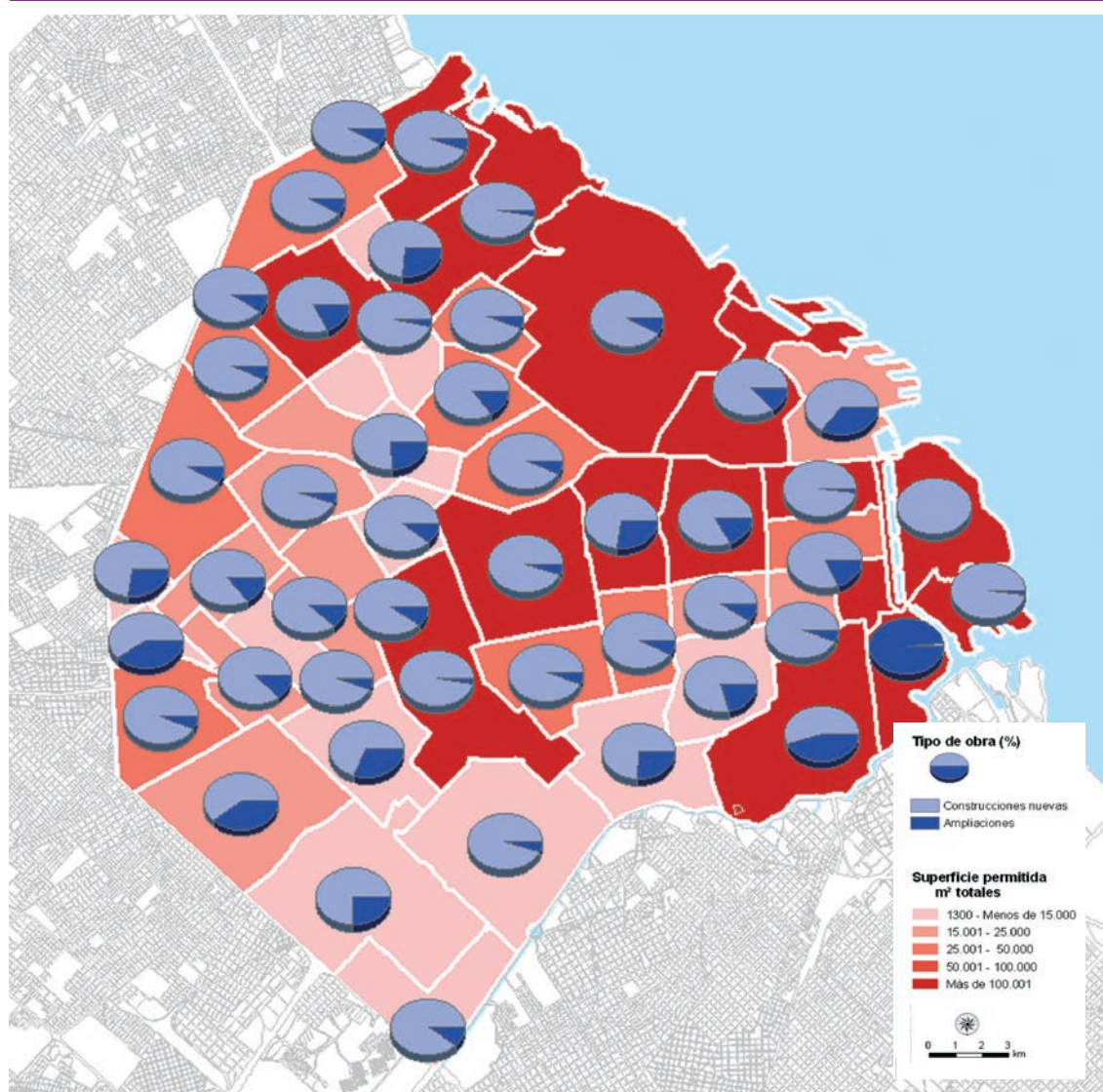
. Superficie permitida total. Participación según barrios. Enero-Septiembre 2008



quienes en 2001 ostentaban el primer lugar con el 35,5%, aunque cabe destacar que el Norte siempre se mantuvo por encima del 20,0%. En cuanto al Centro, muestra una leve recuperación en 2007 y 2008, dentro de un promedio del 10,0%.

En la composición de la superficie de permisos según el tipo de obra son fuertemente mayoritarias aquellas dedicadas a construcciones nuevas, que en éste período alcanza 83,0% del total, mientras que el 17,0% restante corresponde a ampliaciones. En algunos barrios la construcción se encuentra motorizada por las ampliaciones, como en La Boca, Villa Ortúzar, Barracas, Parque Patricios, Versalles, Villa Real, Parque Avellaneda y Mataderos, mientras que en otros de impulso más característico como Puerto Madero, Núñez, Belgrano, San Telmo y Retiro se concentra en obras nuevas.

. Superficie permitida por tipo de obra y superficie total según barrios. Enero-Septiembre 2008



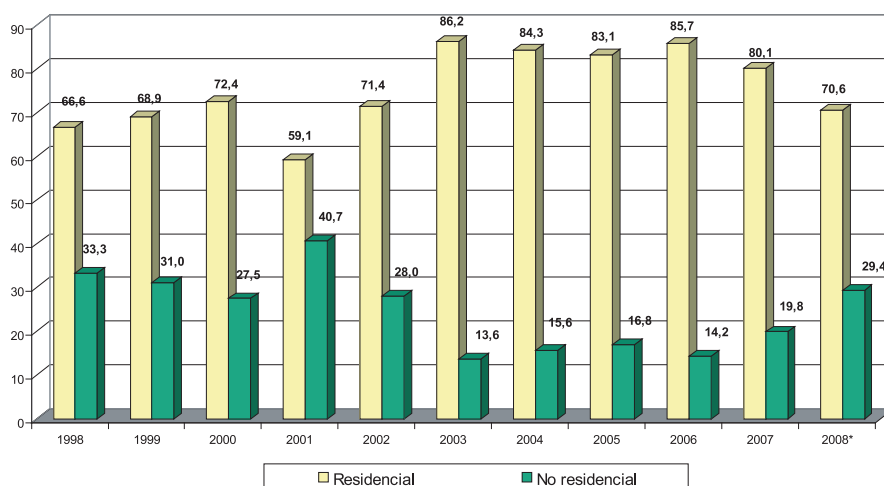
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.



Maquinaria utilizada por la industria de la construcción.

Los permisos de construcción se dividen en residenciales y no residenciales. En este período de nueve meses, totalizan un 70,6% los primeros y un 29,4% los no residenciales. Estos valores representan una reducción considerable de la distancia entre uno y otro tipo de permiso con respecto al mismo período del 2007; en el caso de los permisos residenciales, por ejemplo, en el 2007 totalizaban un 81,4% y en el 2006 un 86,7%.

Superficie permitida por destino de obra (%). 1998-2008*



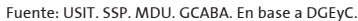
*Datos del período enero-septiembre.
Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA. En base a DGEYC.

Permisos de obras residenciales

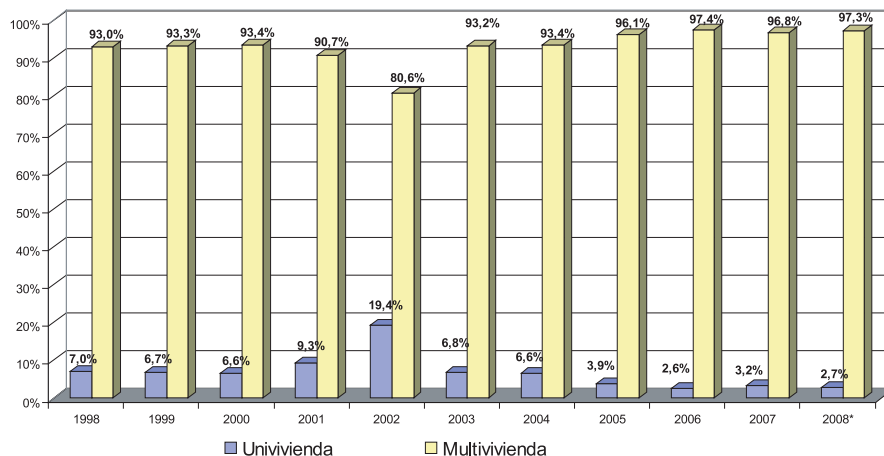
La construcción con destino residencial en la zona Oeste agrupa el 49,5% de la superficie de obra permitida. El Sur tiene la menor proporción sobre el total de la Ciudad (13,9%), con una tendencia descendente, si se la compara con años anteriores. El máximo lo alcanzó en 2002 (año de mayor crisis de la construcción) cuando en la zona Sur las obras nuevas residenciales representaron el 20,5% de los metros permitidos.

El Área Central (que agrupa cuatro barrios) abarca en estos meses el 9,7% de las obras residenciales, aumentando fuertemente su participación respecto al 2004. Es de destacar que se debe fundamentalmente al crecimiento en el barrio Puerto Madero, ya que en el resto del Centro porteño, la actividad residencial pierde peso respecto a los servicios administrativos.

. Superficie permitida residencial (%) según barrios. Enero-Septiembre 2008



Superficie permitida residencial según tipo de construcción. 1998-2008*



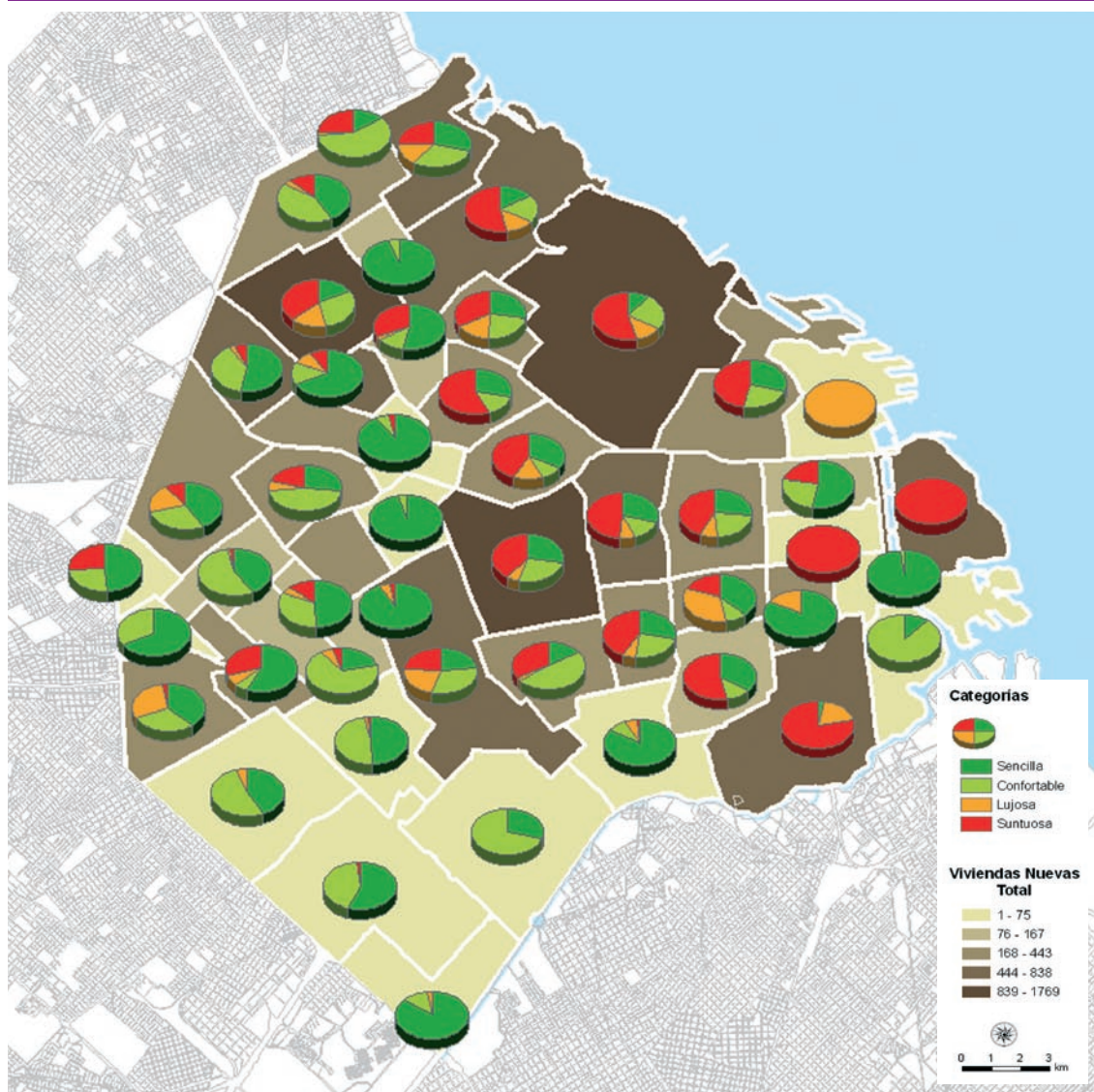
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.



Escena común en los últimos años, de un edificio en obra de gran altura.

La orientación de la construcción residencial se puede reconocer a través de la clasificación según la categoría de confort de las viviendas nuevas. Entre 1991 y 2001 las categorías inferiores, sencillas y confortables, representaban la mayor parte de las viviendas en construcción, con 71,6%, mientras que las lujosas y suntuosas eran el 28,4% restante. El perfil se modificó luego de la crisis, con mayor presencia de la categoría suntuosa (34,9%). Esta composición se mantiene en el período enero-septiembre de 2008, con 31,2% de viviendas sencillas, 21,6% confortables, 10,3% lujosas y 36,9% suntuosas.

En el mapa siguiente se presenta la composición de las categorías de viviendas nuevas en éste período para los diferentes barrios de la Ciudad. La mayor presencia de las viviendas lujosas y suntuosas se presenta en los barrios del norte y centro. Como casos extremos se encuentra Puerto Madero, donde la totalidad de las viviendas nuevas son catalogadas como suntuosas, así como en Retiro lo son las lujosas. En los barrios más valorizados para el uso residencial la categoría suntuosa alcanza la mitad de las viviendas nuevas (incluyendo Barracas). En gran parte de los barrios del Oeste y Sur, en cambio, predominan las viviendas sencillas y confortables. Es así que en La Boca, San Telmo, Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Lugano, Mataderos, Floresta, Versalles, Villa Gral. Mitre, Paternal y Villa Ortúzar es casi inexistente la presencia de suntuosas y lujosas.



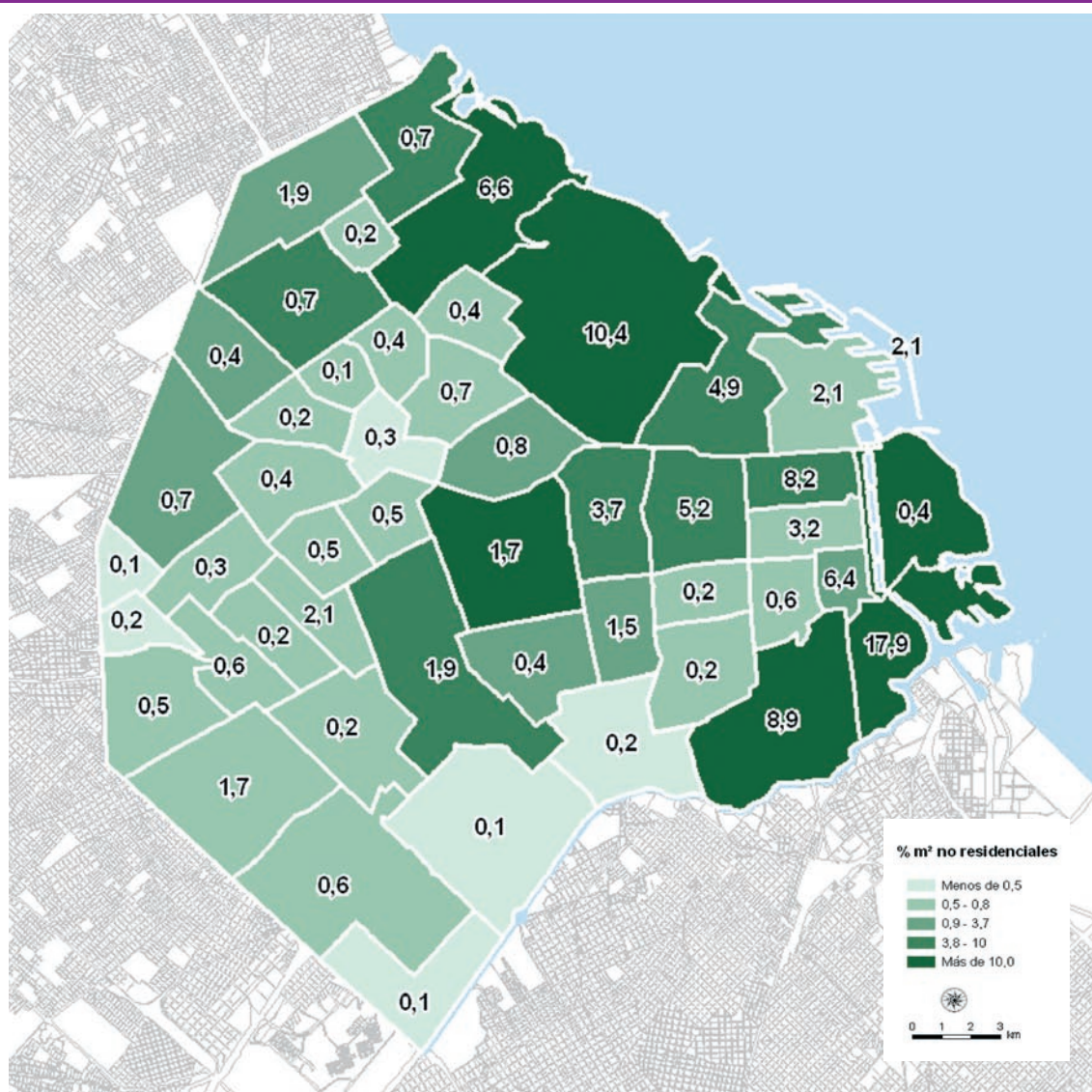
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

Permisos de obras no residenciales

Del total de los permisos de construcción, en el período enero-septiembre de 2008, el 29,4% correspondió a no residenciales. Esto supone un aumento considerable de la participación relativa de dicha clase con respecto a años anteriores desde un 14,1% en 2004 y 2005 (mostrando una considerable caída desde el año 2002, en que las obras no residenciales suponían el 38,3% de las obras). El ascenso es más marcado que en el último año, dado que en el mismo período del año 2007 el porcentaje era del 17,9%.

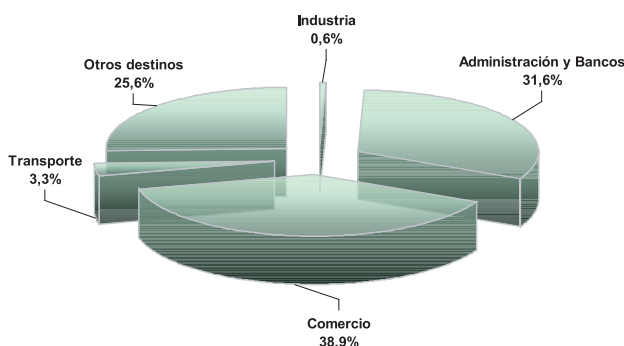
Al observar la distribución por barrio de estos permisos, tanto nuevos como para ampliaciones, se puede apreciar un patrón diferente al de los permisos para vivienda. Los permisos no residenciales han mostrado históricamente una concentración en torno al centro administrativo de la Ciudad, y este último período el centro de gravedad se ha desplazado hacia el Sur, donde se destaca el barrio La Boca con el 24,3% del total de la superficie permisada, seguido de Barracas, también del Sur, con el 11,8%. En cuanto a los usos a que se destinan estas obras, se destaca el comercial, con el 45,6%, seguido de las construcciones destinadas a la administración, bancos y finanzas en general, con el 32,6%.

. Superficie permisada no-residencial (%) según barrios. Enero-Septiembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

. Superficie permitida no-residencial (%) según destino. Enero-Septiembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA. En base a DGEyC.

10. MERCADO INMOBILIARIO

Precio del suelo

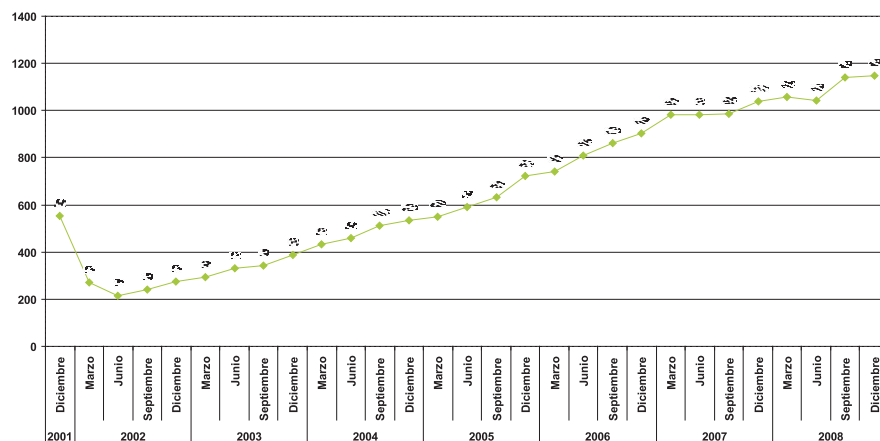
El precio del suelo es uno de los valores fundamentales tanto para el mercado inmobiliario como para el de la construcción. Medido a partir de la oferta trimestral de terrenos, el precio promedio en el mes de diciembre de 2008 es de U\$S 1.148,7 el m². Los mayores valores se registran en la zona Norte, desde el barrio Recoleta (U\$S3.198,4 el m² en promedio), seguido por los barrios Palermo (U\$S2.549,3 el m²) y Belgrano (U\$S1.993,4 el m²). En algunos barrios del Centro se registran valores elevados, como en Retiro (4.990,8 el m²), San Nicolás (2.728,9 el m²) y San Telmo (2.022,6 el m²). Puerto Madero es el único barrio en que no se registraron ofertas de terrenos en 2008.

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media. Esta última zona en particular, es el área en donde se registran los menores valores promedio de toda la Ciudad. En el barrio Villa Soldati se encuentra el precio promedio más bajo, de U\$S274,4 el m². En el Oeste, los mayores precios promedio se localizan en los barrios Caballito, Floresta y Chacarita, decreciendo a medida que se acercan a la avenida General Paz. En estos barrios los promedios se sitúan en los U\$S1.262,8, U\$S1.254,6 y U\$S1.245,2 el m², respectivamente.

Edificios residenciales de la zona Norte de la Ciudad.



Precio promedio de terrenos en venta (dólares por m2).
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Diciembre 2001 – diciembre 2008



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.

Lote en construcción.



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

V



Grupo de locales en una concurrida
avenida porteña.

también se observan partes de alto valor, lo cual, teniendo en cuenta que se trata del barrio con mayor diferencia entre los precios altos y bajos, permite localizar las partes más valorizadas del barrio.

Ver Lámina 5 | *Isolíneas* de valor del suelo (dólares por m²). Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Diciembre 2008. Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA

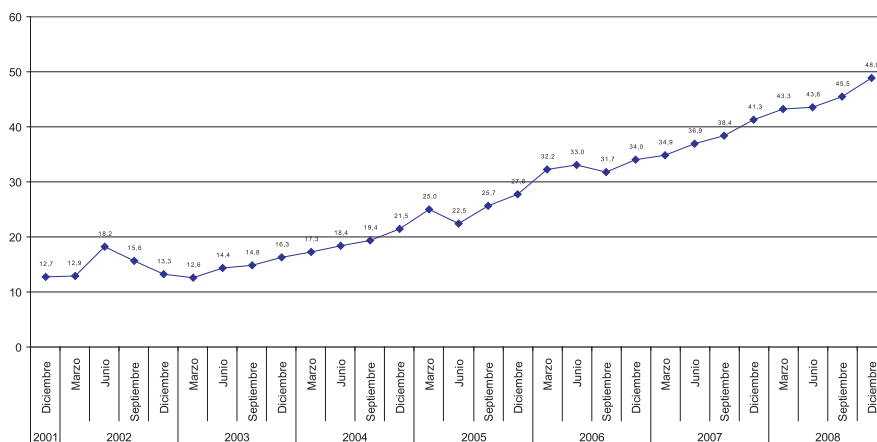
Precio de alquiler de locales

La importante actividad comercial desarrollada en locales es característica de la conformación territorial urbana. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con un importante mercado de locales en alquiler. Este valor se vincula estrechamente con el emplazamiento de los locales. El precio promedio, medido en pesos (que es la medida utilizada usualmente para este tipo de operaciones), es de \$48,9 por m².

En este sentido, los mayores precios promedio se encuentran en la zona Centro, donde el precio promedio registrado en diciembre alcanzó los \$74,7 siendo, como es sabido, una de las principales áreas en el desarrollo comercial de la Ciudad. La zona Sur, en cambio, registra los menores valores promedio, que se sitúan alrededor de \$33,3 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$38,3 el m², variando considerablemente según el barrio en donde se emplace cada local. En los barrios del norte porteño el precio promedio registrado en diciembre alcanzó los \$51,5 el m².

Los barrios con precios de oferta más bajos se localizan en el extremo Oeste y en el Sur porteño, en las zonas donde predomina la actividad comercial de escala barrial. En el Oeste, los precios promedio más bajos se observan en el barrio Versalles (\$16,6) y en Paternal (\$17,6). En el Sur los promedios más bajos se registraron en Villa Lugano (\$23,7), Villa Soldati (\$22,3) y Parque Patricios (\$22,9), sin embargo estos precios muestran un alza constante y progresiva desde el año 2001, con interrupciones a lo largo del período.

Precio promedio de locales en alquiler (pesos por m2).
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Diciembre 2008



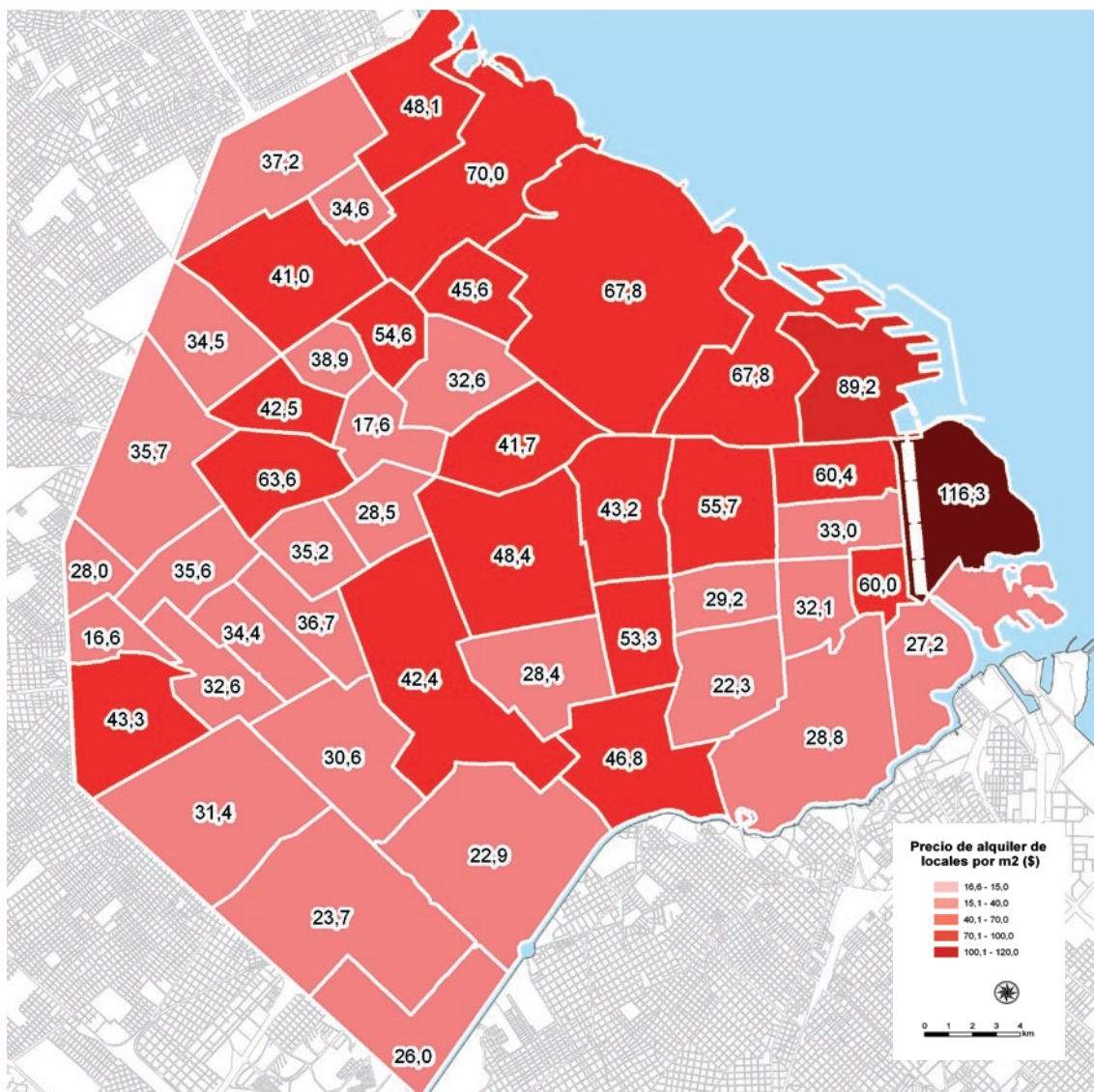
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Los mapas que siguen permiten advertir las diferencias de precios en las distintas zonas. Se puede apreciar que los mayores montos individuales corresponden al Centro administrativo y financiero, y a los principales ejes comerciales de la zona Norte. Asimismo, se puede apreciar la importancia de Rivadavia como eje principal en el Oeste (significativa en Caballito y Flores), y en menor medida las centralidades del Sur (avenida Sáenz, avenida Juan B. Alberdi y avenida Montes de Oca). De manera más aislada, resaltan las zonas comerciales de San Telmo, Villa Urquiza, Villa del Parque y Villa Devoto.

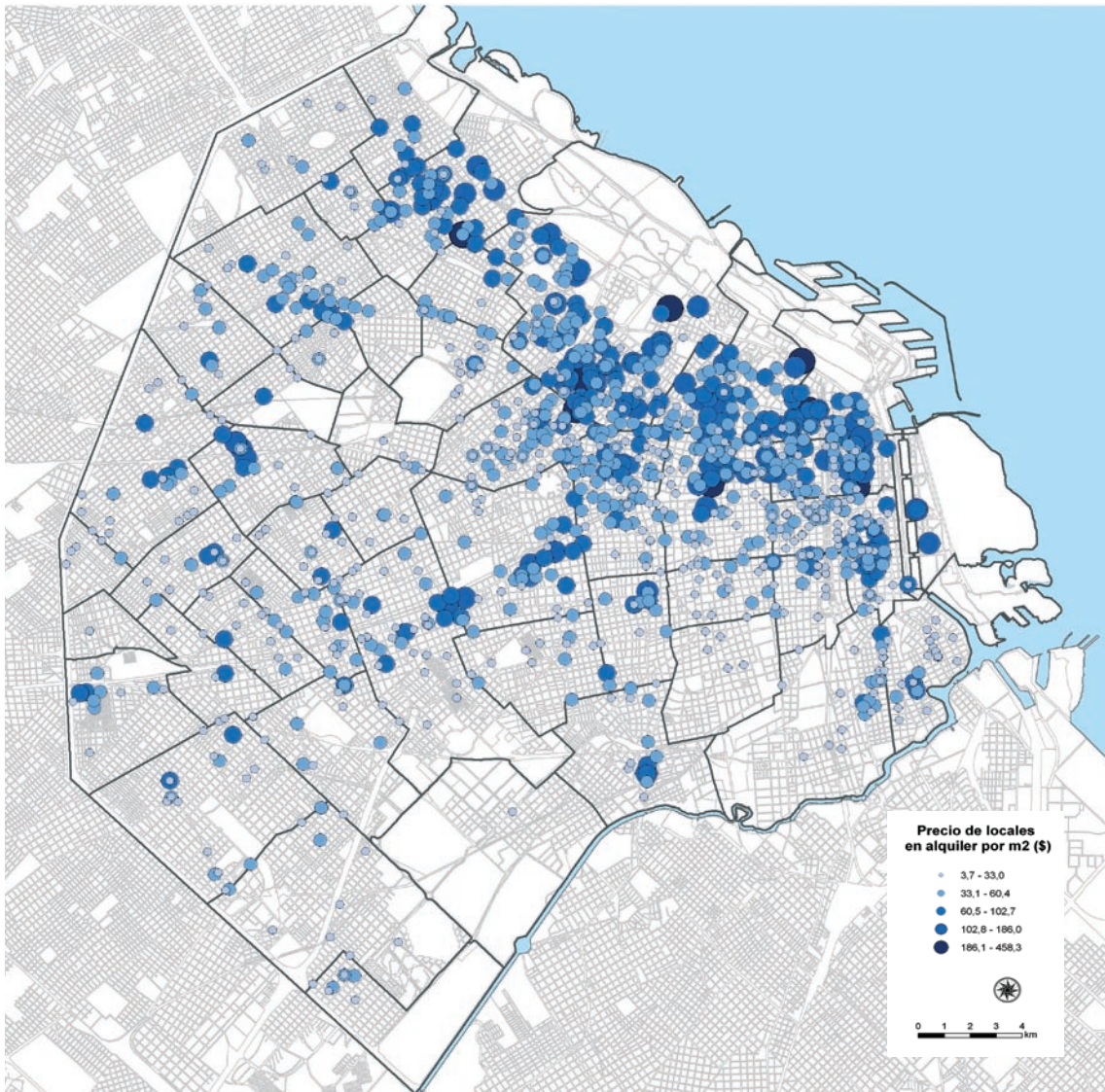
Locales destinados a la venta de
indumentaria deportiva emplazados en una
arteria comercial.



. Locales en alquiler por barrio (pesos por m2). Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Diciembre 2008



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.



Fuente: USIT, SSP, MDU, GCABA.



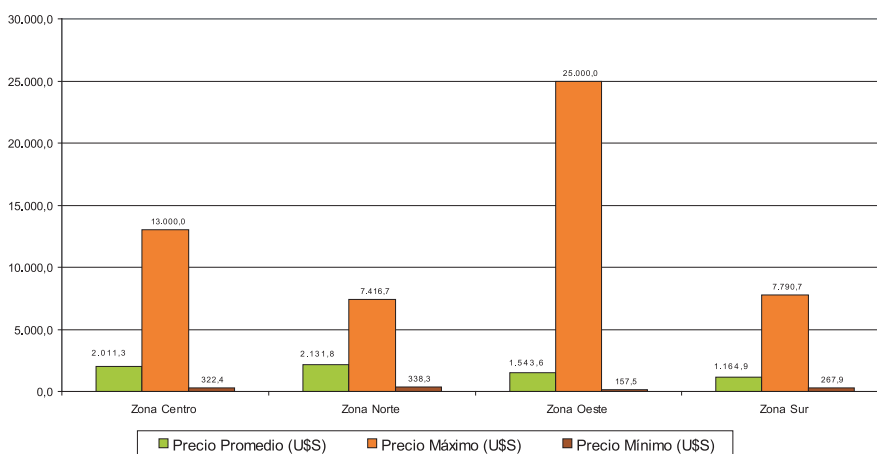
Actividad al interior de una galería comercial.

Precio de venta de locales

La localización territorial es una variable determinante para definir el precio de venta de los locales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mapa y el gráfico permiten apreciar que los mayores precios promedio se localizan en el Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S2.011,3 y U\$S2.131,8 el m², respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S1.164,9 el m². Mientras que el precio promedio en la zona Oeste es de U\$S1.543,6 el m², sin embargo dicho valor varía ampliamente de un barrio a otro. Esta es la zona donde se presenta la mayor cantidad de ofertas.

En la zona Norte los mayores precios promedio se ubican en los barrios Núñez, Recoleta, Palermo y Belgrano, con valores que superan U\$S2.200 el m². En Núñez, el precio promedio llega casi a los U\$S3.500 el m² y en Recoleta a U\$S2.620 el m². Los menores precios promedios de venta de locales se ubican en los barrios del Sur y del Centro de la Ciudad. En Villa Riachuelo, por ejemplo, el promedio es de U\$S775,9 y en Paternal, llega a los U\$S780,8 el m².

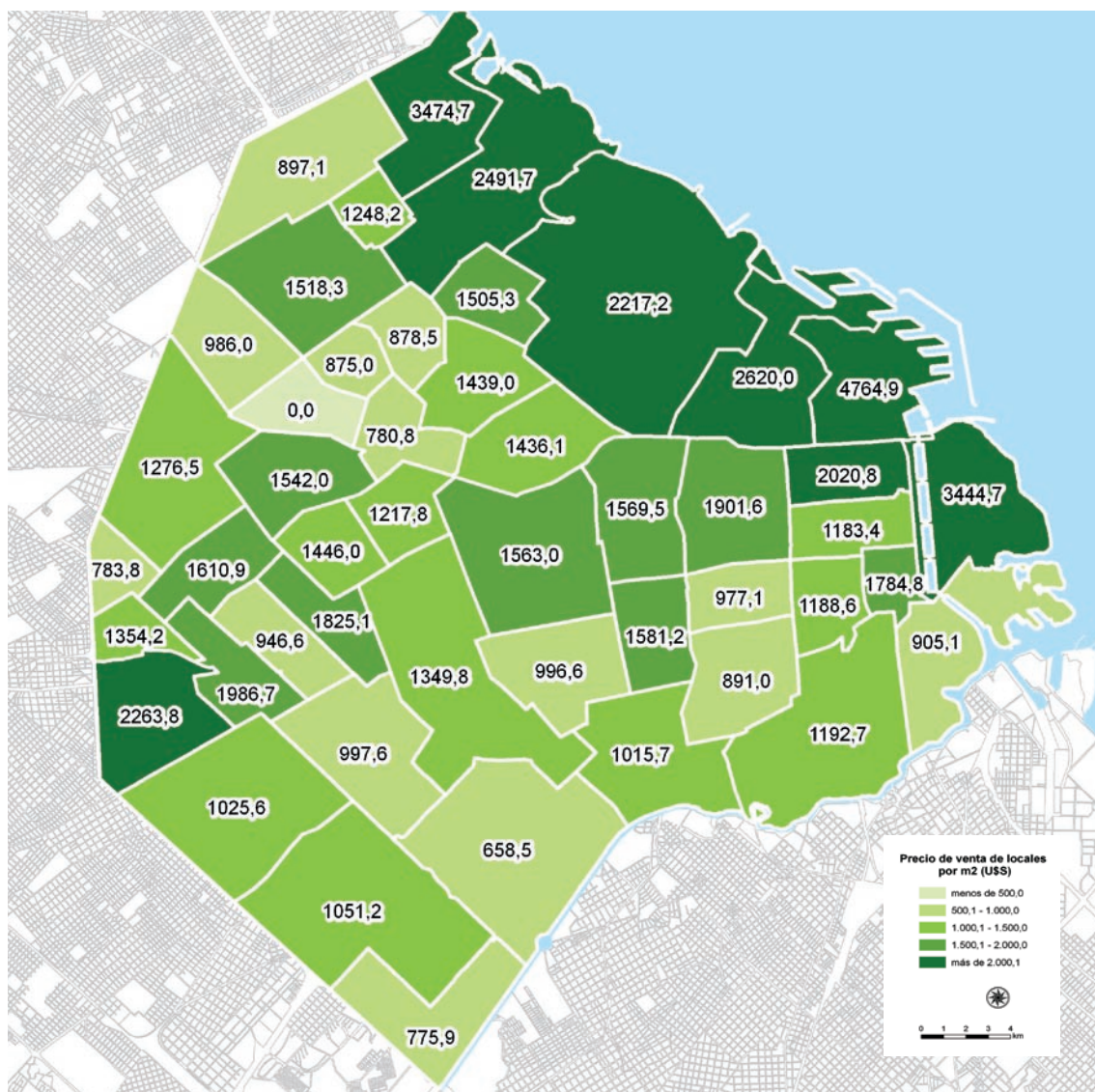
Precio promedio, máximos y mínimos de locales en venta (dólares por m²) según zona. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Diciembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

La oferta de locales en venta de diciembre de 2008 tiene una diferencia notoria entre los tamaños medios según los barrios. En Puerto Madero, Retiro, Parque Patricios y Coghlan se encuentra una oferta de locales que en promedio superan los 300 m2. Asimismo, y como se puede observar, son también barrios con pocas ofertas relevadas. En cambio en Villa Crespo, San Nicolás, Montserrat, Constitución y Flores, donde se localiza una gran cantidad de ofertas, los tamaños medios se encuentran entre 200 y 300 m2.

. Locales en venta por barrio (dólares por m2). Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Diciembre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Precio de vivienda. Casas

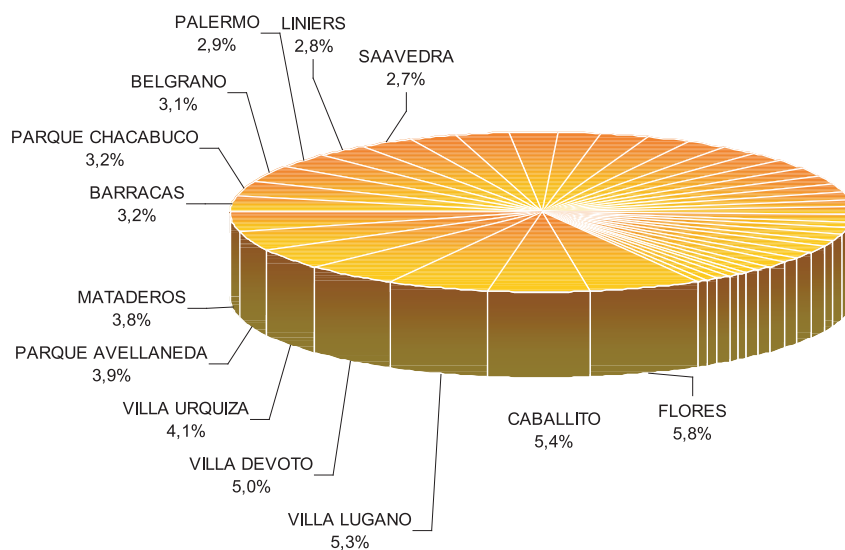
El gráfico que se muestra a continuación presenta la cantidad de casas ofertadas en venta para el mes de octubre de 2008. Como se puede observar, los barrios Flores (6,0%), Caballito (5,0%), Villa Lugano (5,0%), Villa Devoto (5,0%), concentran la mayor parte de las casas en venta. Los barrios de la zona Central de la Ciudad son los que registran la menor cantidad de ofertas, por ejemplo, en Montserrat se relevaron 12 casas mientras que Retiro y San Nicolás presentan una oferta cada uno.

Los valores inmobiliarios evidencian una tendencia a polarizarse dentro de la Ciudad, estableciendo una fuerte diferenciación entre los barrios como se observa en el mapa. Se distinguen así los más valorizados en el eje Norte y los de menor valor en la zona Sur. En lo que respecta a la evolución de los valores, la comparación con el relevamiento anterior (octubre 2007) muestra un incremento del 11,3% en el promedio porteño. Con respecto al promedio del 2001, es un 30,4% superior.

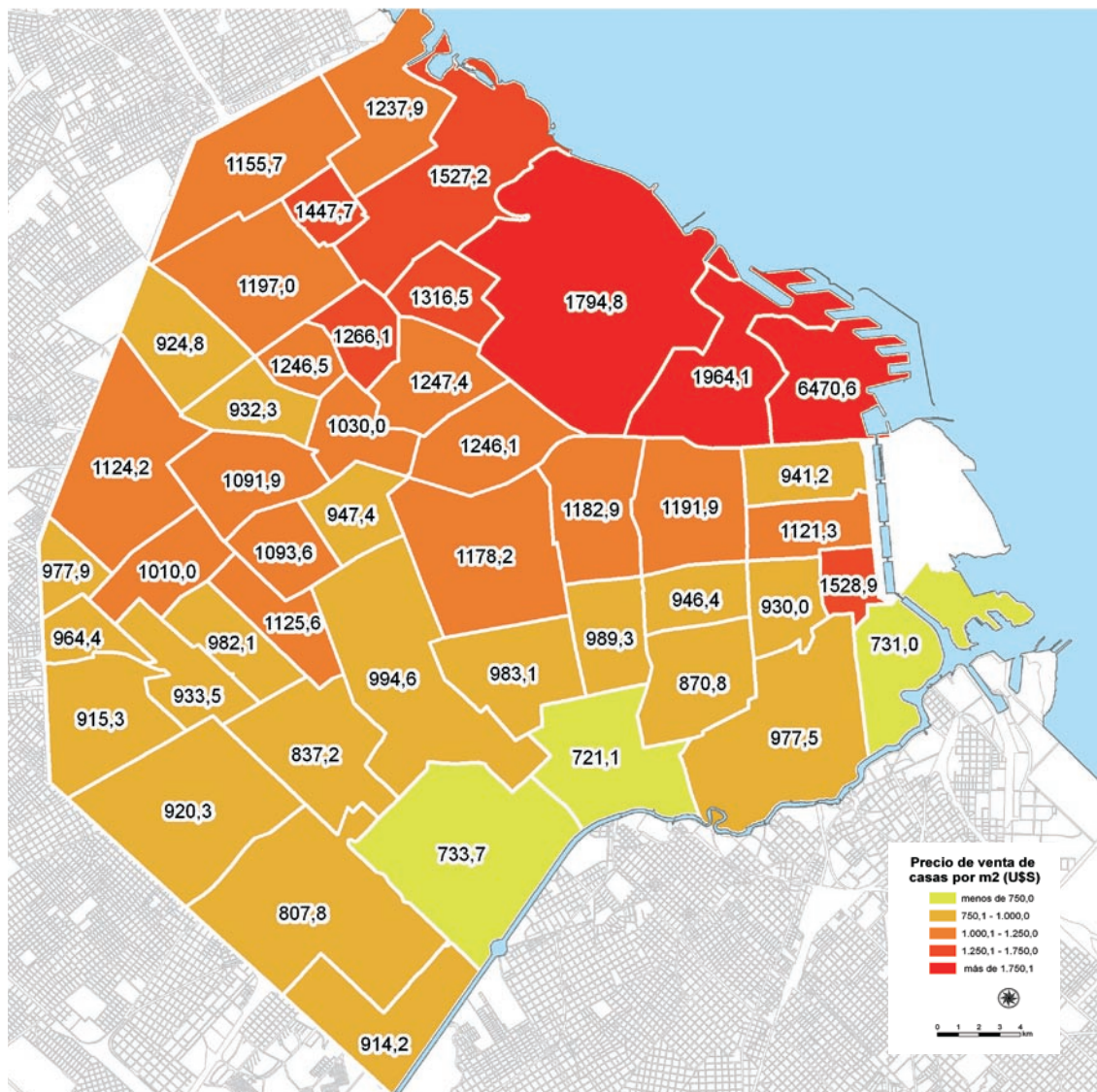


Casa puesta en venta por su dueño.

Distribución de la oferta de casas por barrio (%).
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2008



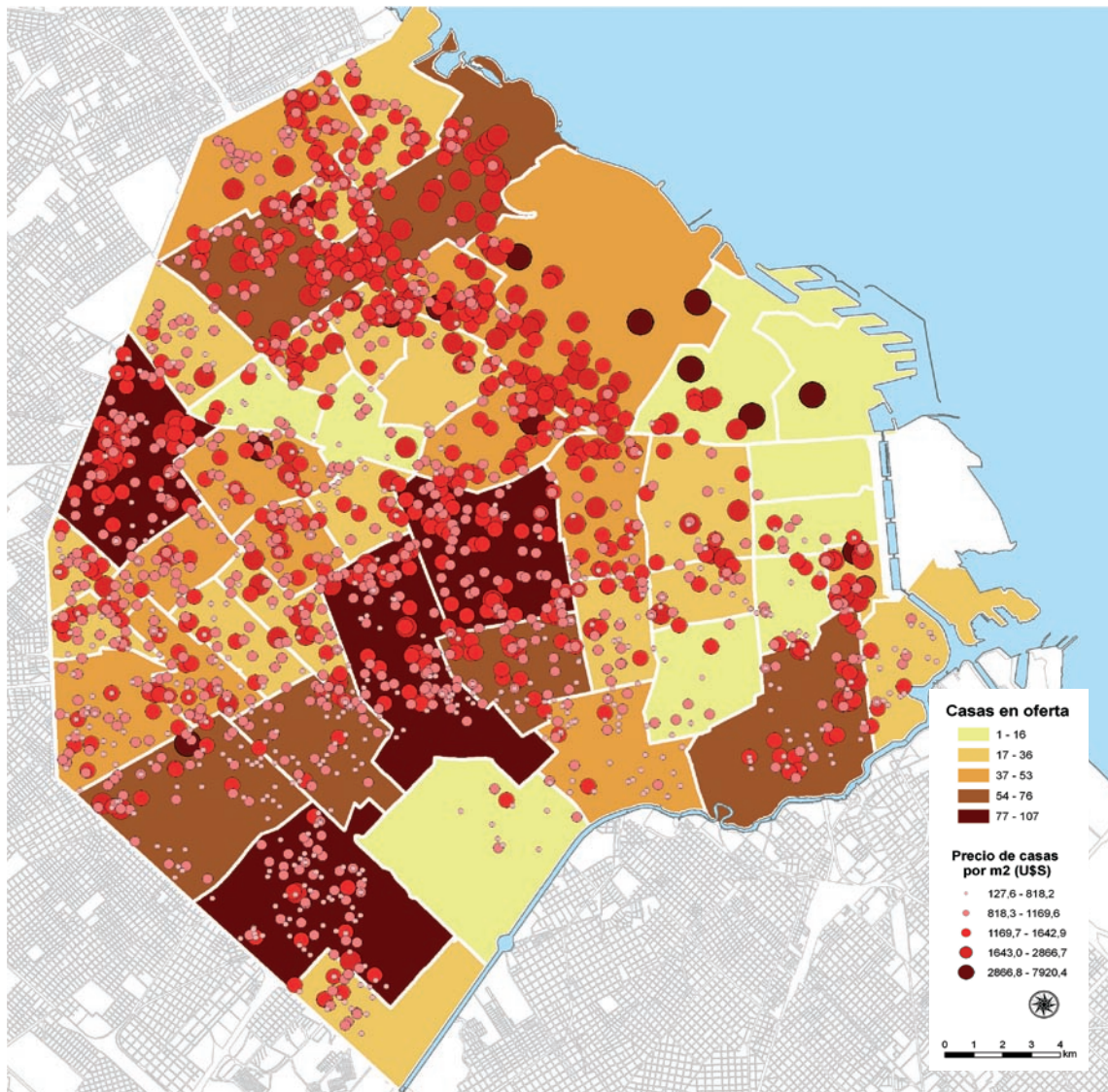
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

La distribución de la oferta de casas demuestra un patrón bastante disperso, exceptuando el área central, se encuentra repartida por todo el territorio. En éste contexto, sólo se destacan parcialmente Flores, Caballito, Villa Lugano y Villa Devoto, que en conjunto superan el 20,0% de las ofertas relevadas. En cuanto a los precios, tal como se observó en el mapa anterior, se dan diferencias sustanciales entre los barrios. En una mayor desagregación de la oferta se advierte que también son muy importantes las diferencias entre ofertas cercanas. En gran parte se debe a que en la valorización de las casas no sólo influye la localización, sino las características intrínsecas, como se puede observar en el mapa siguiente.

. Distribución de las casas según barrios (dólares por m2). Ciudad de Buenos Aires.
Octubre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

Precio de vivienda. Departamentos

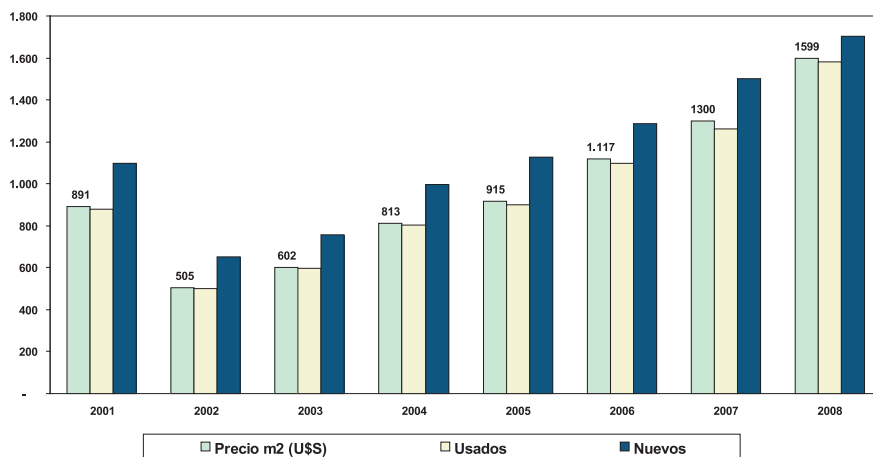
En octubre de 2008, el precio promedio de venta de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires fue de U\$51599,1 el m2. Con respecto al mismo período del 2007, se calcula un aumento del 23,0%, y con 2001 la diferencia es de 79,5%. La mayor cantidad de ofertas se localiza en el Oeste (53,0%) y Norte de la Ciudad (31,8%).

Como se advierte en el mapa, los mayores valores se localizan en Puerto Madero y Retiro y los barrios del eje Norte, donde se superan los U\$51.500 por m2, mientras que

en los promedios del sur no llegan a los U\$S1200, con excepción de Boedo, San Telmo, Barracas y Parque Chacabuco, donde se presentan precios superiores a los U\$S1.300 el m2.

La evolución con respecto al relevamiento anterior (octubre 2007) permite observar un incremento del 23,0% en los valores medios. La tendencia de la construcción de departamentos orientados a los sectores de mayores ingresos se refleja en la existencia de unidades nuevas de mayor valor.

Precios de departamentos por m2 (U\$S) nuevos y usados.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2001-2008



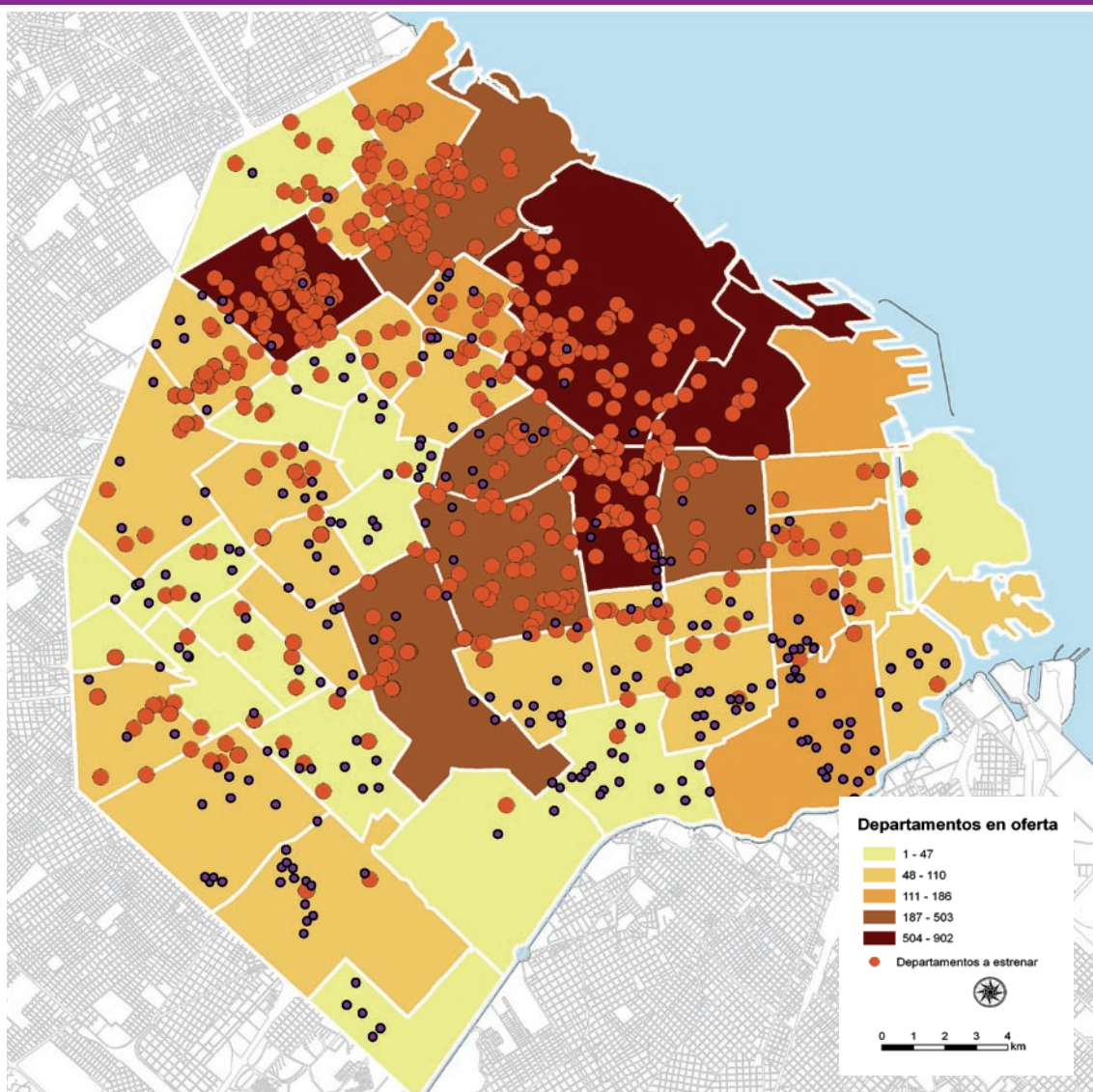
Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.



Edificio de departamentos.

A continuación, el mapa manifiesta la distribución barrial de la oferta de departamentos, junto con la localización puntual de aquellos departamentos nuevos. Así se observa que en barrios como Villa Urquiza además de concentrarse una parte importante de la oferta, también es el barrio donde se ubica la mayor cantidad de departamentos a estrenar, dejando en evidencia las características del dinamismo residencial del barrio. En contraste, en barrios como Villa Lugano, Mataderos e incluso Barracas, se observa en el gradiente de color que tienen una participación importante en la oferta relevada, pero que en muy pocos casos se debe a departamentos nuevos.

. Oferta de departamentos en venta por barrio-departamentos a estrenar.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.

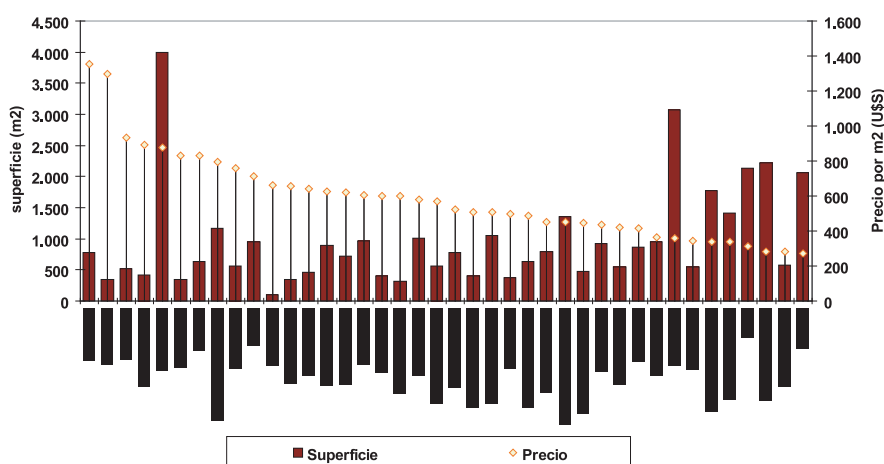
Precio de Galpones

La distribución territorial de los galpones en venta es muy diferente a la de las unidades residenciales, debido a que son infraestructuras para la actividad industrial, así como para la logística y el transporte. Los barrios con mayor oferta de este tipo de inmuebles son los de la zona Sur. Así, en el mes de abril del 2008, se relevaron en Barracas unas 25 ofertas, en Nueva Pompeya 19, en Villa Lugano 16, en Parque Patricios 14, en los barrios Constitución, Parque Avellaneda, Mataderos y Parque Chacabuco 11 casos en cada uno, y en La Boca 10. Otros barrios del Oeste porteño también muestran mayor cantidad de ofertas (Chacarita y Villa Crespo).

Los pocos inmuebles industriales de Palermo alcanzan promedios superiores a los U\$S1.355 el m². Otros barrios con alta valorización son Floresta, en el Oeste (con U\$S1.298), Coghlan, en el Norte (U\$S933), y San Telmo (U\$S875) en el Sur. En estos barrios los valores no sólo son incentivados por la localización. Teniendo en cuenta la alta predilección por las construcciones residenciales para sectores de altos ingresos, los agentes inmobiliarios valorizan los inmuebles de esta zona como potenciales desarrollos residenciales.

A la tradicional diferencia Norte-Sur, en los inmuebles industriales se adiciona la diferencia de tamaño. Como tendencia general, cuanto mayor es la superficie, menor es el valor del m². Así, se encuentran grandes superficies en Barracas, Nueva Pompeya y Villa Soldati (en la franja lindera al Riachuelo), donde el precio por metro cuadrado no supera los U\$S360, y las superficies van desde los 2.200 a los 4.000 m². En Paternal y Villa Crespo, se encuentran superficies menores (entre 700 y 950 m²), y el valor es un tanto superior al de los otros barrios (U\$S600).

Superficie y precio promedio de galpones según barrios.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2008

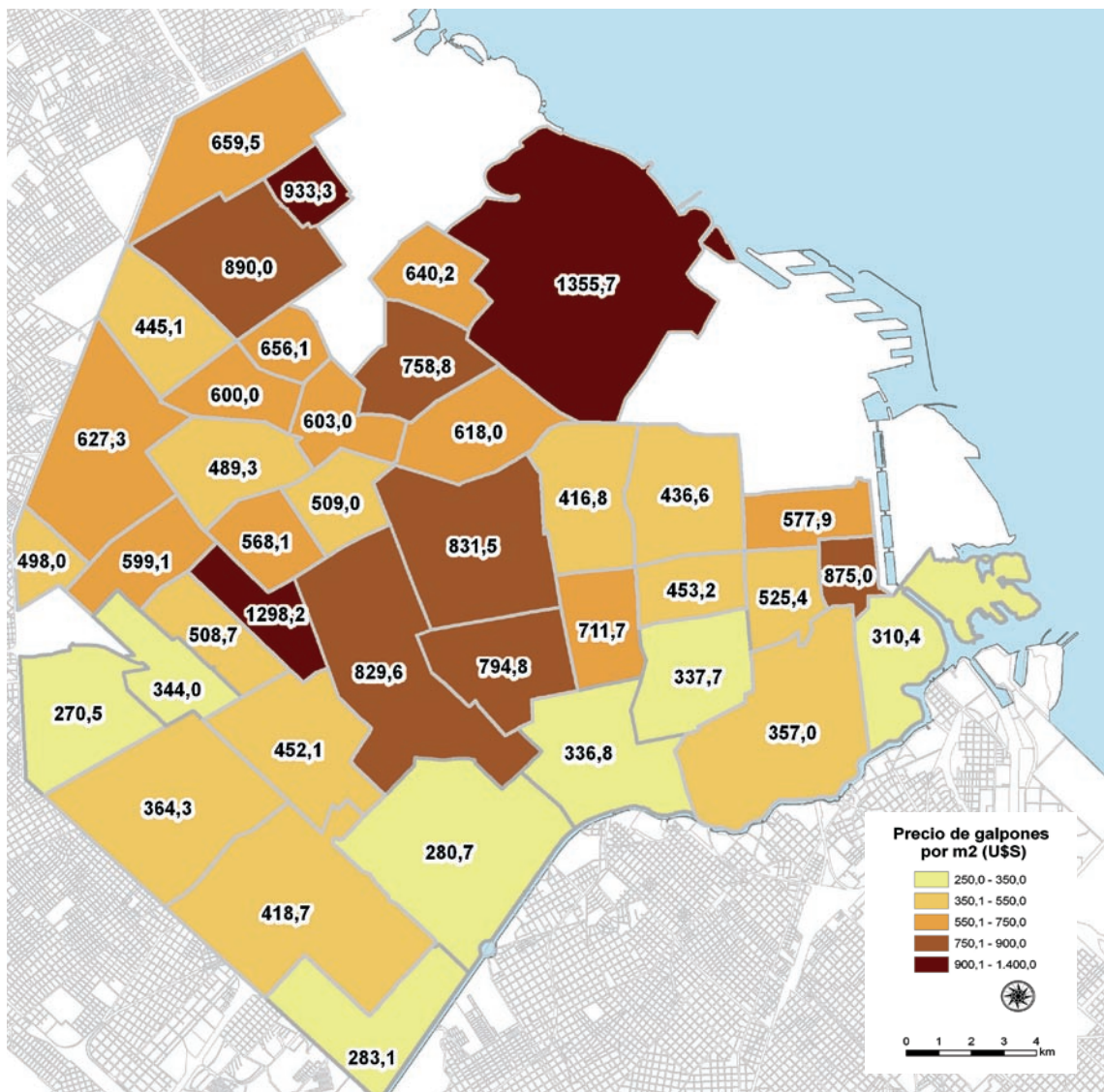


Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.



Interior de un galpón en funcionamiento.

. Precio de galpones según barrios (dólares por m2).
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2008



Fuente: USIT. SSP. MDU. GCABA.



Imagen satelital de la intersección de las avenidas Warnes y Juan B. Justo, donde puede observarse la existencia de un gran número de galpones.