

BARRIO/ BELGRANO



Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial
Fernando Álvarez de Celis

Elaboracion de contenidos
Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valiente

Diseño Gráfico
Alejandro Ambrosone
Colaboradores: Manuel Bugarin / Miranda Levit

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
14	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
16	Normativa urbanística y estructura territorial
17	Construcción
22	Valor del suelo
25	Venta y alquiler de locales
30	Venta de departamentos y casas
38	LOS USOS DEL SUELO EN BELGRANO
40	Edificación
42	Edificios
43	Edificios de destino único
53	Galpones
55	Lotes
57	Estaciones de servicios
57	Garajes comerciales
57	Garajes privados
62	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BELGRANO
62	Distribución territorial de locales inactivos
64	Distribución territorial de locales activos
65	Distribución de locales por sector de actividad
86	Tasa de ocupación por calle
87	Locales en Galería
92	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la evolución y estructura territorial Belgrano, ubicado en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. Se atiende a las transformaciones ocurridas en el área, caracterizada por la combinación de edificaciones para uso residencial de alturas medias – bajas, con otros usos, como el comercial y los servicios que se aglomeran sobre las avenidas más importantes, constituyendo un eje comercial de gran dinamismo para el barrio

En el capítulo 2 del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior del barrio.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento de usos del suelo (RUS). Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de dar cuenta de aspectos estructural y edilicio del barrio.

En el capítulo 4 se busca definir el perfil económico de Belgrano, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias a partir del relevamiento de usos del suelo. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en el barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones, que dan cuenta de los usos del suelo urbano como también, de los procesos y dinámicas que ellos generan.



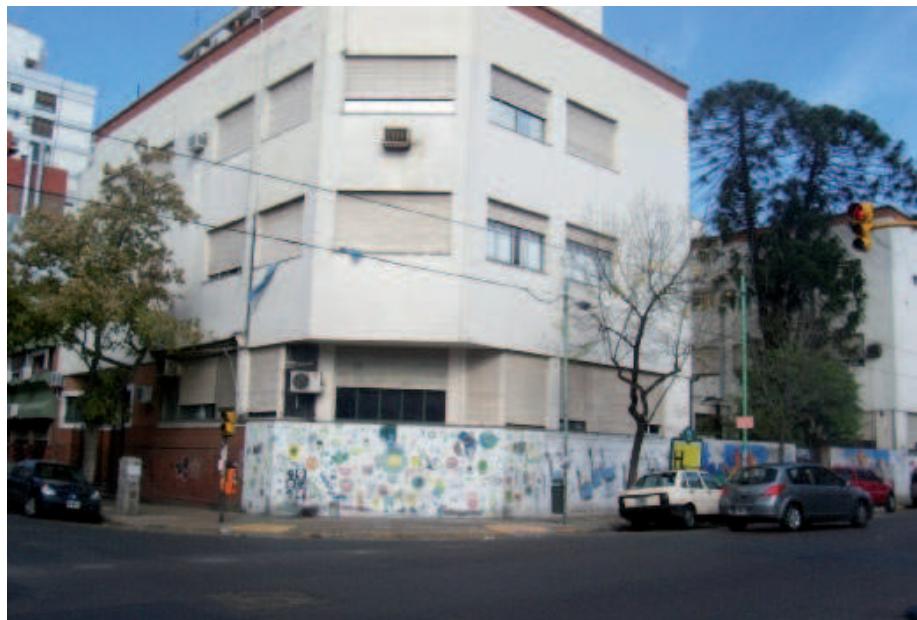
1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Belgrano, constituido por 8.666 parcelas distribuidas en 458 manzanas. En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de Septiembre de 2008 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. Para ello se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

La parte del informe referente a los precios inmobiliarios también se basó en relevamientos propios, mientras que para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se consideró además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.



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

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

2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DECRIPCIÓN TERRITORIAL



El territorio que actualmente abarca el barrio de Belgrano se localiza en lo que fue el antiguo partido de Belgrano, alrededor de la Ciudad de Buenos Aires. En 1855 el gobernador de la Provincia de Buenos Aires decretó la fundación de un poblado en esta zona, que era conocida como “La Calera” por sus depósitos calcáreos. En el mismo año se proyecta la traza urbana, y casi todas las calles reciben como designación nombres de batallas y próceres nacionales. Entre otras, se destacan San Lorenzo (hoy Crámer), Suipacha (Vidal), 25 de Mayo (Cabildo), Lavalle (Juramento) y Tres de Febrero y Once de Septiembre, cuyos nombres se mantienen en la actualidad. Al pueblo se le dio el nombre de “Belgrano” en conmemoración del creador de la Bandera, cumpliéndose el decreto y homenaje que establecía la fundación de un pueblo con su nombre.

Av. Melián



Gracias a las innovaciones en los transportes, Belgrano pudo terminar con el estado de aislamiento y aumentar su comunicación con la Capital. En 1873 llegó el *tranvía tirado por caballos* que recorría desde el centro de la ciudad hasta 25 de Mayo y Lavalle (hoy Cabildo y Juramento). La fiebre amarilla de 1871 provocó la huida de la población con altos ingresos desde el centro hacia la periferia inmediata. En 1876 se instaló la estación del Ferrocarril Buenos Aires – Rosario y en 1862, refundada en 1878, la del ramal Central Argentino. Alrededor de estas estaciones comenzaron a ser identificados los barrios como Belgrano “R” y Belgrano “C” por el nombre de los ramales de tren. En esa época, en torno a la calle 25 de Mayo (actual Cabildo) ya se estaba gestando el centro comercial del barrio. La calle era una de las principales vías de acceso a los pueblos del Norte de la

provincia, y estaba a una distancia media entre ambas estaciones. Finalmente, en 1900, el tranvía eléctrico, comunicaría durante seis décadas la Plaza de Mayo con esta zona de la Capital.

En 1887, después de que la Ciudad de Buenos años pasara a ser la Capital Federal, la provincia de Buenos Aires cedió a la Nación los partidos de San José de Flores y Belgrano, de esta manera, el territorio pasó a depender de la Municipalidad porteña, y se transformó en un nuevo barrio de Buenos Aires. Con esta incorporación fue necesario modificar las nomenclaturas de las calles, ya que muchas se superponían con las de la Capital.

En aquellos tiempos, la ribera del río llegaba hasta las vías del Ferrocarril Buenos Aires – Rosario, donde se encontraban las barrancas. Los actuales terrenos más allá de ésta ribera se irían llenando para ganarle tierras al río. Las nuevas tierras fueron siendo ocupadas con el transcurso de los años, y lo que en una época fuera una ribera donde solían ir a bañarse los vecinos de la Ciudad, poco a poco cedieron su paso a las nuevas manzanas que agrandarían el radio de Belgrano. Posteriormente, en el bajo Belgrano se establecería un asentamiento precario, que en 1978, la última dictadura militar erradicara hacia los complejos del barrio de Villa Soldati. En su lugar, se construyó la embajada de la ex Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas y más tarde dos complejos residenciales de alta categoría.

Fueron muy pocos los equipamientos públicos instalados en el barrio. Se destaca el Hospital Belgrano fundado en 1896, que luego fuera rebautizado como “Hospital Pirovano” en homenaje al eminente médico. Otro equipamiento importante fue el Hipódromo Nacional que funcionó en Belgrano desde 1887 hasta 1913, y que luego se trasladaría a Palermo. En sus tierras se levantaría el actual Barrio River.

En cambio, en este barrio se localizan museos de importancia nacional. Entre los más importantes se destaca el Museo Histórico Sarmiento emplazado en una antigua casona



Monroe y Av. Del Libertador

que funcionó como sede de la antigua Municipalidad del Partido de Belgrano y albergó al gobierno nacional durante su breve estadía. El Museo Municipal de Arte Español Enrique Larreta, es otra casona antigua, típicamente española, con una arquitectura renacentista del siglo XIX. El museo Yrurtia fue casa del escultor Rogelio Yrurtia, perteneciente al estilo barroco americano o colonial, donada por la familia con la intención de conservar el inmueble y las obras de arte que actualmente se exhiben.

El transporte encontró un nuevo impulso con la extensión de la línea “D” de subterráneos. En 1937 se inaugura la línea que unía Catedral con Tribunales, pero recién llegará al barrio de Belgrano, cuando se construya la estación José Hernández en 1997. En 1999 se extiende hasta Juramento y en 2000 a Congreso de Tucumán.

ESTRUCTURA TERRITORIAL y NORMATIVA URBANÍSTICA

Belgrano se ubica en el Norte de la Ciudad, limita al Sur con Villa Urquiza, Villa Ortuzar y Colegiales, al Oeste con Cohglam, al Noroeste con Núñez y al Este con Palermo. Sus límites coinciden con las arterias Guillermo Udaondo (Norte), Congreso (Noroeste), Zabiola (Oeste), Monroe (Este), Rómulo Naón (Sur), La Pampa (Sur), Forest (Sur), de los Incas (sur), Virrey del Pino (Sureste), Zabala (Este), Valentín Alsina (Este) y nuevamente La Pampa (Noreste). Cortan el barrio las avenidas Cabildo, Cramer y del Libertador en sentido Noroeste – Sudeste y Juramento en sentido Sudoeste – Noroeste.

Según datos del Censo 2001, en Belgrano habitan 138.942 personas, el 4,6% de la población de la Ciudad. De este total, 62.354 son varones y 76.588 mujeres, concentrados en el 3,5% del territorio (unos 7,3 Km.). La densidad de población es de 19.015, dato mayor al registrado para la Ciudad: 14.756 habitantes por Km².

Desde el punto de la accesibilidad, Belgrano es atravesado por dos líneas de ferrocarril: el ex Belgrano Norte (Ferrovías) en el sector Norte del Barrio, allí se emplaza la estación Raúl Scalabrini Ortiz en las cercanías de Ciudad Universitaria y los dos ramales de ferrocarril Bartolomé Mitre (TBA), el primero - Retiro/Mitre -José León Suárez – con la estación Belgrano R, y el segundo - Retiro/Tigre -, cuyas estaciones son Lisandro de La Torre y Belgrano C.

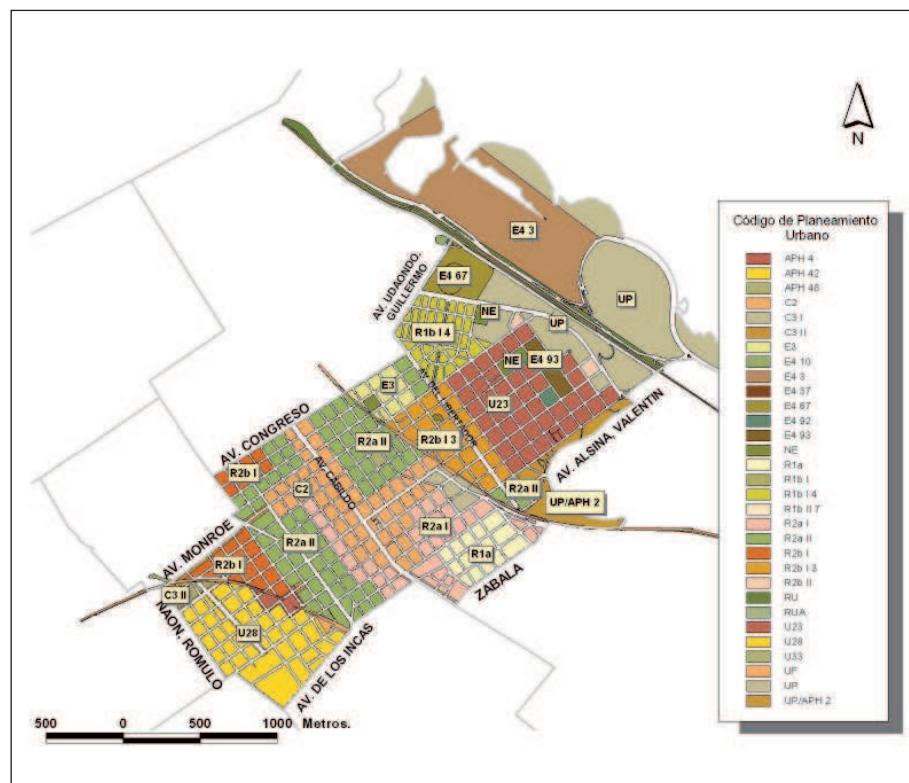
Finalmente dos importantes autopistas comunican este barrio de la ciudad con el resto de la urbe y el conurbano bonaerense: la AU Intendente Cantillo y la AU Leopoldo Lugones, en el extremo Norte del barrio.

La normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en el área de análisis permite, en la mayor parte de su extensión, la actividad residencial, representando casi el 40,0% del barrio el distrito residencial tanto de densidad media –baja, por ejemplo: el residencial general R1b, el cual establece restricciones para las alturas edificadas, o el distrito R2b, también de densidad media –baja, pero de carácter exclusivo. Está presente el distrito R2a, también residencial exclusivo, pero de densidad alta, permitiendo la edificación en altura.

Se destaca en el área comercial del barrio, cuyo eje es la avenida Cabildo, los distritos C2 y C3 en los que se pueden localizar actividades comerciales, de servicios, usos administrativos o financieros, e inclusive el uso residencial, aunque con restricciones por las molestias que ocasionan tales funciones. Estos distritos están presentes en otras calles paralelas y transversales a Cabildo, tales son los casos de Monroe y Juramento.

Otros distritos presentes en el barrio son aquellos que corresponden a los distritos de equipamiento (E), se trata de zonas con buena accesibilidad respecto del conjunto urbano, localizándose usos de prestación de servicios que sirven al mismo, predominan en el sector Norte del barrio.

Finalmente, existen áreas denominadas Urbanización Parque (UP), destinadas espacios verdes y parquizaciones de uso público, las cuales representan el 12% del total del barrio. Algunas áreas UP son también áreas de protección histórica (APH), combinando las condiciones ambas estipulan.



Mapa 2.1
Código de Planeamiento Urbano en el barrio de Belgrano.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se presenta la evolución de los m² permisados en el barrio de Belgrano entre 1998 y 2008. En ellos se puede apreciar que los 1.211.952 m² observados representan un 7,0% de los metros cuadrados por permisos pedidos del total de la Ciudad (16.522.468 m²) a lo largo de todo el período. Esta relación ha mostrado un comportamiento oscilatorio, aunque siempre con cifras menores al nivel del 1998. Luego de una caída en 1999 al 6,3%, frente al 9,0% del comienzo del período, se observa una leve recuperación en 2000, llegando al 6,5%. Esta tendencia se acentúa en 2001 (8,1%), pero en 2002 la tendencia se quiebra con un descenso en el que Belgrano representa el 6,0% de los m² permisados en el total de la ciudad. En el 2003 se evidencia una recuperación en el que se alcanzó el máximo relativo respecto del total de la Ciudad, llegando a representar el

9,5% de la misma. A partir del año 2004, comienza una caída observada hasta el año 2005 alcanzando el 5,5% en dicho año. Finalmente el período finaliza en 7,0%.

En lo referente a las variaciones en la cantidad absoluta de m² permisados para Belgrano en particular, puede observarse un notable descenso desde el inicio del período hasta el 2002 en el que se alcanza un piso de 14.214 m². A partir de aquí se manifiestan algunas oscilaciones con movimientos de alzas y bajas, para mostrar el valor más alto de la serie en 2006 con 183.006 m² y luego descender hasta alcanzar los 118.691 m², ubicándose en niveles inferiores a los del comienzo del período.

En cuanto a la cantidad de permisos, se observa un alza del peso de Belgrano respecto del total de la Ciudad hasta el año 2000. Mientras que en 2001 y 2002, los valores descienden, para volver a recuperarse en 2003 llegando al 5,1%. Estas oscilaciones de año a año con alzas y bajas se mantienen hasta finalizar el período, en dicho año el valor se posiciona por debajo del nivel de 1998 con el 3,9%.

Cuadro 2.1

Permisos y superficie total.
Construcciones nuevas. 1998-2008

Año	Permisos			m ²			m ² / Permisos	
	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano
1998	1.534	77	5,0	1.992.179	178.886	9,0	1.298,7	2.323,2
1999	1.270	65	5,1	1.525.659	96.864	6,3	1.201,3	1.490,2
2000	1.128	60	5,3	1.381.962	90.508	6,5	1.225,1	1.508,5
2001	666	29	4,4	776.276	62.684	8,1	1.165,6	2.161,5
2002	354	11	3,1	237.364	14.214	6,0	670,5	1.292,2
2003	982	50	5,1	1.119.432	106.378	9,5	1.140,0	2.127,6
2004	1.175	48	4,1	1.185.240	74.784	6,3	1.008,7	1.558,0
2005	1.452	66	4,5	1.954.598	107.225	5,5	1.346,1	1.624,6
2006	2.014	87	4,3	2.782.329	183.006	6,6	1.381,5	2.103,5
2007	1.800	115	6,4	2.819.535	182.179	6,5	1.566,4	1.584,2
ene- sep 2008	1.015	38	3,7	1.652.468	115.224	7,0	1.628,0	3.032,2
1998-2008	13.390	646	4,8	17.427.042	1.211.952	7,0	1.301,5	1.876,1

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

El cuadro 2.2 muestra información sobre la participación de los metros permisados, discriminando las construcciones residenciales de las no residenciales (locales)¹. Los datos sugieren la predominancia de las primeras sobre las segundas en Belgrano. El período se inicia con un 76,7% de metros permisados para construcciones residenciales frente a 23,3% para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza de los residenciales alcanzando un 97,8% en el año 2003, para luego volver a descender hasta alcanzar un valor relativo de 88,8% en el año 2005. La serie continúa con algunas fluctuaciones posicionándose en 61,0%, en septiembre de 2008.



¹ En este caso local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo. Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los usos no residenciales.

Considerando el período completo, la proporción de metros permisados es de 83,1% para residenciales y 16,9% para los no residenciales. Comparando el comportamiento de estos datos de Belgrano con el total de la Ciudad, se observa una tendencia similar, aunque con una mayor proporción de construcciones no residenciales en los datos de esta última, reflejándose esto en el promedio del período completo cuya proporción es de 76,5% para residenciales y 23,5% para los no residenciales.

Año	Total Ciudad		Belgrano	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	76,7	23,3
1999	69,9	30,1	72,7	27,3
2000	77,1	22,9	78,0	22,0
2001	68,4	31,6	86,9	13,1
2002	74,9	25,1	95,8	4,2
2003	90,5	9,5	97,8	2,2
2004	88,2	11,8	96,8	3,2
2005	83,6	16,4	88,8	11,2
2006	80,1	19,9	84,2	15,8
2007	80,1	19,9	84,2	15,8
Ene-sep 2008	76,5	23,5	61,0	39,0
1998-2008	76,5	23,5	83,1	16,9

Cuadro 2.2

Participación de los metros permisados residenciales y no residenciales. 1998-2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.



Olazábal al 2100

En los cuadros 2.3 y 2.4 se puede observar la desagregación de los metros permisados en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales). Esta diferenciación permite notar que en los 10 años considerados ha sido mayor la superficie destinada a la construcción de viviendas que la de locales, alcanzando proporciones mayores a las de la Ciudad, donde también predominan los permisos y la mayor cantidad de m² destinados a la construcción de viviendas. En términos absolutos, al finalizar el período se permisaron en Belgrano 667 viviendas y 33 locales. Esto corresponde a 70.235 m² destinados a la construcción de viviendas y 44.989 m² para locales.

En lo que hace al comportamiento a lo largo del período, la cantidad de viviendas permisadas disminuye entre el principio de la serie en 1998 con 1.229 registros a 72 en 2002, siendo este el valor mínimo de la serie, coincidente con el mínimo de la Ciudad en el mismo año. Puede observarse luego, una recuperación que comienza en 2003 con 886 viviendas, que luego de algunas oscilaciones, en 2007 alcanza el valor máximo de la serie con 1.405 viviendas permisadas. El período finaliza con una importante caída registrándose 667 viviendas. La Ciudad registra un comportamiento similar, sin embargo finaliza el período superando los niveles de 1998 con 13.261 viviendas, frente a las 12.760 de comienzos del período, esta situación no se manifiesta en Belgrano.

En cuanto a los m² permisados, posteriormente a los mínimos valores de 2001 y 2002, la cantidad de m² muestra algunas alzas y caídas, para superar ampliamente en 2006 y 2007 los niveles de 1998 con 165.886 y 155.746 m² permisados, respectivamente; sin embargo esta tendencia hacia la recuperación se quiebra en los datos de los relevamientos de 2008 en los que se registraron en conjunto un total de 70.235 m². Los m² por vivienda promedio del período para Belgrano son superiores que para el total de la Ciudad, siendo este de 117,9 m² por vivienda, mientras que en la Ciudad este valor desciende a 109,8 m² por vivienda.

Cuadro 2.3

Permisos y superficie residencial.
Construcciones nuevas. 1998-2008

Año	Vivienda			m ²			m ² / Vivienda	
	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano
1998	12.760	1229	12,7	1.405.936	138367	13,6	110,2	112,6
1999	9.626	608	13,8	1.103.045	71753	14,7	114,6	118,0
2000	10.027	583	13,5	1.117.210	71214	13,6	111,4	122,2
2001	4.957	438	16,7	570.004	54652	18,5	115,0	124,8
2002	1.764	72	9,6	190.479	13624	9,8	108,0	189,2
2003	9.740	886	13,4	1.067.251	104005	14,1	109,6	117,4
2004	9.573	578	17,2	1.116.853	74284	18,2	116,7	128,5
2005	14.386	815	17	1.633.686	95177	19,2	113,6	116,8
2006	23.533	1331	13,8	2.420.531	165886	15,8	102,9	124,6
2007	21.204	1405	6,6	2.475.746	155746	6,3	116,8	110,9
Ene – sep 2008	13.261	667	5,0	1.263.729	70.235	5,6	95,3	105,3
1998-2008	130.831	8612	6,6	14.364.470	1.014.943	7,1	109,8	117,9

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Cuadro 2.4

Permisos y superficie no residencial.
Construcciones nuevas. 1998-2008

Año	Locales			m ²			m ² / Locales	
	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano
1998	1.083	223	20,6	643.368	41.938	6,5	594,1	188,1
1999	1.040	38	3,7	475.751	26.984	5,7	457,5	710,1
2000	646	30	4,6	332.750	20.060	6,0	515,1	668,7
2001	342	10	2,9	263.632	8.239	3,1	770,9	823,9
2002	184	4	2,2	73.316	590	0,8	398,5	147,5
2003	498	20	4,0	103.910	2.373	2,3	208,7	118,7
2004	1.067	27	2,5	198.564	2.430	1,2	186,1	90,0
2005	1.186	45	3,8	320.912	12.048	3,8	270,6	267,7
2006	1.157	63	5,4	361.798	17.120	4,7	312,7	271,7
2007	2.126	37	1,7	560.320	29.212	5,2	263,6	789,5
2008	1.049	33	3,1	388.739	44.989	11,6	370,6	1.363,3
1998-2008	10.378	530	5,1	3.723.060	205.983	5,5	358,7	388,6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998 - 2008 la cantidad de locales permisados en Belgrano representan el 5,1% del total de la Ciudad, y los m² permisados representan el 5,5% del total de la superficie permisada de la Ciudad. El comportamiento del barrio muestra sustanciales fluctuaciones: el período se inicia con 223 locales y abruptamente desciende a 38 en el año 1999. A lo largo del período de análisis se registra un pico mínimo de 4 locales en 2002, en coincidencia con el mínimo para la Ciudad con 184 locales permisados. El valor se mantiene bajo con algunas fluctuaciones leves a lo largo de la serie y en 2008 se registran 33 locales permisados, indicando una leve recuperación de la tendencia.

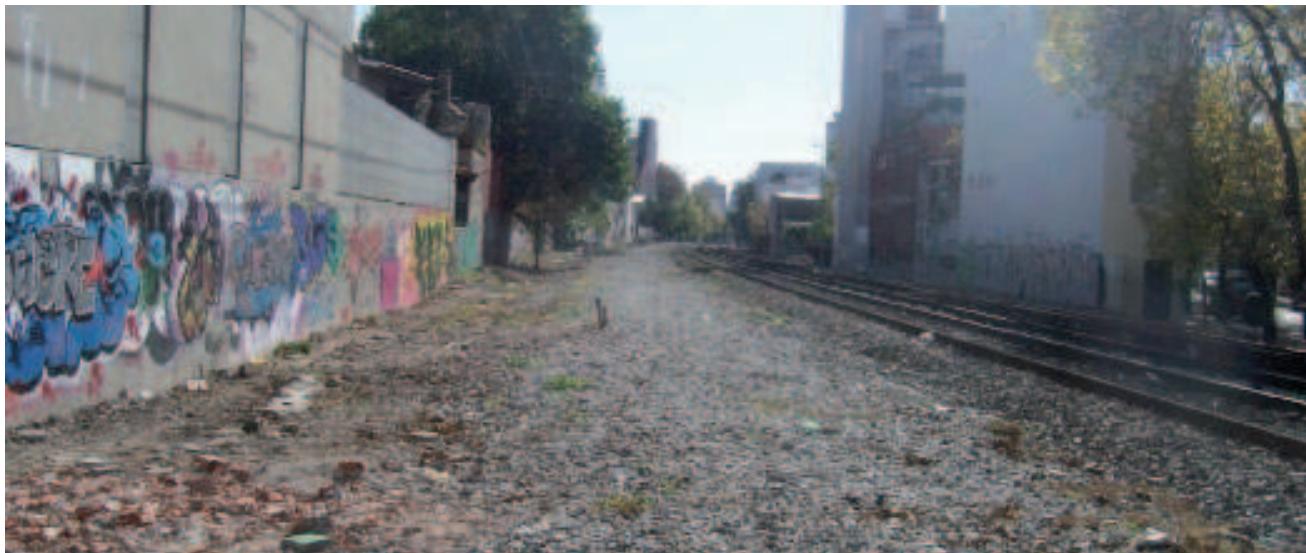


VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permite advertir 28 terrenos ofertados en Belgrano frente a 1.025 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 2,8% de ese conjunto. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 97,0 m² hasta los 1.046,0 m², siendo así el tamaño promedio de 389,3 m². En cuanto al precio de los mismos, se registra un valor mínimo de U\$S 160.000 y un máximo de U\$S 2.000.000. Este último se halla en la avenida Congreso al 1800 y su tamaño es cercano a los 900 m², mientras que el precio promedio de los 28 terrenos ofertados es de U\$S 644.532,1. En cuanto al m², este se cotiza en U\$S 1.918,5.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir que el total de la Ciudad muestra precios del m² inferior al de Belgrano. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 550, mientras que en Belgrano la cifra se ubica en U\$S 947,4 marcando una importante diferencia. En marzo de 2002, en Belgrano desciende el valor promedio, acentuándose en el mes de junio llegando a su piso más bajo, como consecuencia de la devaluación y de la caída del mercado inmobiliario, aunque manteniéndose siempre por encima del promedio de la ciudad.

Posteriormente, con los sucesivos aumentos del precio en el total de la Ciudad, producto de una recuperación y crecimiento del mercado inmobiliario, Belgrano muestra un incremento en su valor promedio, alejándose nuevamente del promedio para el total de la urbe. La máxima diferencia se registra en septiembre de 2008 cuando el precio del m² en Belgrano registró un promedio de U\$S 2.234 el m², en tanto que para el total de la Ciudad el valor fue de U\$S 1.142 el m², esto representa un valor algo mayor al 100%, el primero respecto la segunda. En la última medición, se registra una caída trimestral en el barrio, en tanto que la ciudad incrementó levemente su promedio, disminuyendo de esta manera las diferencias. En este último registro de diciembre de 2008 el precio del m² en el barrio de Belgrano es un 67,0 % mayor que el del conjunto de la Ciudad.



Cuadro 2.5

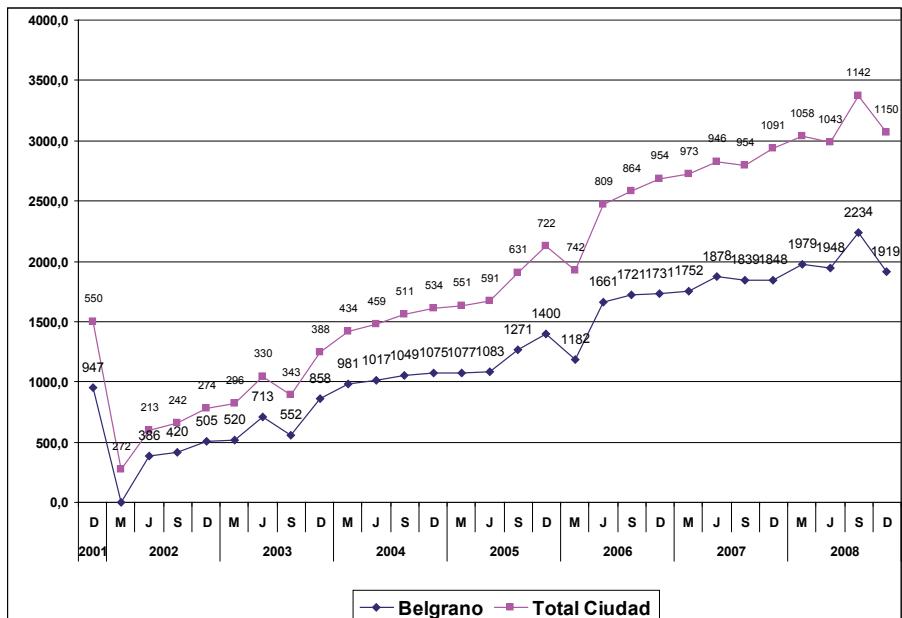
Evolución del precio de terrenos en Belgrano y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 – diciembre 2008

	Barrio Belgrano			Total Ciudad		
	Precio prom. del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio prom. del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	947,4			550		
2002						
Junio	386	-59,3		213	-61,3	
Septiembre	419,6	8,7		242	13,6	
Diciembre	504,6	20,3	-46,7	274	13,2	-50,2
2003						
Marzo	519,7	3,0		296	8,0	
Junio	713,2	37,2	84,8	330	11,5	54,9
Septiembre	552,1	-22,6	31,6	343	3,9	41,7
Diciembre	858	55,4	70,0	388	13,1	41,6
2004						
Marzo	981,4	14,4	88,8	434	11,9	46,6
Junio	1.016,8	3,6	42,6	459	5,8	39,1
Septiembre	1.048,5	3,1	89,9	511	11,3	49,0
Diciembre	1.075	2,5	25,3	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	1.076,8	0,2	9,7	551	3,2	27,0
Junio	1.083	0,6	6,5	591	7,3	28,8
Septiembre	1.271	17,3	21,2	631	6,8	23,5
Diciembre	1.400	10,2	30,2	722	14,4	35,2
2006						
Marzo	1.181,7	-15,6	9,7	741,8	2,7	34,6
Junio	1.660,8	40,5	53,3	809	9,1	36,9
Septiembre	1.721,2	3,6	35,5	863,7	6,8	36,9
Diciembre	1.731,1	0,6	23,6	905	4,8	25,3
2007						
Marzo	1.752	1,2	48,3	982	8,5	32,4
Junio	1.878,3	7,2	13,1	982	0	21,4
Septiembre	1.839,3	-2,1	6,9	985	0,3	14,0
Diciembre	1.848	0,5	6,8	1.038	5,4	14,7
2008						
Marzo	1.979	7,1	13,0	1.058	1,9	7,7
Junio	1.947,7	-1,6	3,7	1.043	-1,4	6,2
Septiembre	2.234	14,7	21,5	1.142	9,5	15,9
Diciembre	1.918,5	-14,1	3,8	1.149,5	0,7	10,7

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Gráfico 2.1

Valor promedio del suelo en el barrio de Belgrano y en el total de la Ciudad. 2001–2008



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

Av. Melián



La distribución de los veintiocho terrenos relevados en diciembre de 2008 muestra una clara concentración en el sector centro – oeste del barrio. La mayoría de ellos se encuentran sobre distritos E3, C3 y C2 como también en aquellos residenciales R2 a y b; se observa que los valores de los primeros son elevados mientras que el m² en otros distritos, como el R2bl, es claramente más barato. Por lo tanto, puede establecerse una relación entre los terrenos puestos a la venta y la posibilidad de la construcción en altura, constituyendo de esta manera potenciales mercados. Cabe recordar que las alturas máximas edificables de estos distritos son de 15 mts. en el E3, 24 mts. en los distritos C3, y 38 mts. en los R2b y C2.



Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en Belgrano.
Diciembre 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de diciembre de 2008 se encontraron 17 locales en venta en Belgrano. El precio por m², se ubicó en dicho mes en U\$S 2.345,9 el m², frente a los U\$S 1.597,4 el m² alcanzado por la Ciudad. En cuanto al comportamiento de este valor para el barrio, en marzo de 2005 se registra un valor de U\$S 2.107,2 por m², luego desciende en junio del mismo año a U\$S 1.786,2 por m². La tendencia anterior se acentúa en septiembre, para reestablecerse en diciembre 2005 alcanzando U\$S 1.815,9 el m².

A principios del año 2006 los valores de los locales en venta exhibieron un aumento, mostrándose por encima de los U\$S 2.300; luego de una caída en los precios en los relevamientos de junio y septiembre, se observa un recuperación que alcanza los U\$S 2.401,9 por m², siendo este el pico máximo alcanzado por la serie.

Cuadro 2.6

Evolución del precio del m² de los locales en venta en Belgrano y en total Ciudad

	Cantidad		%	Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Belgrano	Total Ciudad		Belgrano	Total Ciudad	%	Belgrano	Ciudad
2005								
Marzo	37	1.260	2,9	2.107,2	1.041	102,4		
Junio	29	1.118	2,6	1.786,2	955,2	87		
Septiembre	18	996	1,8	1.576,9	990,6	59,2		
Diciembre	21	982	2,1	1.815,9	1.008,1	80,1		
2006								
Marzo	30	1.112	2,7	2.394,3	1.154,5	107,4	13,6	10,9
Junio	31	1.046	3,0	1.817	1.094,2	66,1	1,7	14,6
Septiembre	34	915	3,7	1.580,6	1.168,3	35,3	0,2	17,9
Diciembre	29	1.093	2,7	2.401,9	1.186,2	102,5	32,3	17,7
2007								
Marzo	28	1.055	2,7	1.739,8	1.171,4	48,5	-27,3	1,5
Junio	31	999	3,1	1.611,2	1.253	28,6	-11,3	14,5
Septiembre	21	966	2,2	2.196,2	1.319,1	66,5	38,9	12,9
Diciembre	28	1.262	2,2	2.217,9	1.365,4	62,4	-7,7	15,1
2008								
Marzo	21	950	2,2	2.108,3	1.416,4	48,8	21,2	20,9
Junio	17	871	2,0	2.215,3	1.390,5	59,3	37,5	11
Septiembre	13	942	1,4	2.151	1.388,8	54,9	-2,1	5,3
Diciembre	17	720	2,4	2.345,9	1.597,4	46,9	5,8	17

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

El 2007 se inicia con una caída de los valores, en septiembre la tendencia cambia mostrando una suba, que luego de algunas fluctuaciones, permiten finalizar el período posicionando al promedio de venta de locales en 2.345,9 el m².

La distribución territorial de los 17 locales registrados en diciembre de 2008 muestra una concentración en el sector central con tendencia hacia el Noroeste, muchos de ellos sobre avenidas del barrio. Se destaca, el local de mayor valuación en la Av. Del Libertador al 6500 a U\$S 7.416,7 el m².

En cuanto a los locales en alquiler, se registraron en el último relevamiento 44 ofertas. Este valor representa el 3,5% del total urbano. Los precios muestran desde 2001 una tendencia al ascenso, junto a un incremento de los valores del total de la Ciudad. El precio en pesos del m² de los locales en alquiler en Belgrano en diciembre de 2001, es de \$ 15,6 apenas superior al del conjunto de la Ciudad que se ubicó en \$ 12,7. A partir de tal medición se amplía la diferencia entre el valor promedio del m² en alquiler cuyo máximo



Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m² en Belgrano.
Diciembre 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

se registra en marzo de 2006, con valores de \$ 32,2 y \$ 61,7, respectivamente. En 2008 se da un incremento no despreciable del precio del m² en alquiler en el barrio y en la Ciudad, lo que hace atenuar las diferencias, sin embargo al finalizar la serie los locales en alquiler en el barrio son un 43,1% más caros que en el total de la Ciudad.



Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en Belgrano y en el total Ciudad. Diciembre 2001 – diciembre 2008

	Cantidad		%	Precio del m ² en pesos			Variación anual	
	Belgrano	Total Ciudad		Belgrano	Total Ciudad	%	Belgrano	Ciudad
2001								
Diciembre	50	1.612	3,1	15,6	12,7	23,1		
2002								
Marzo	18	207	8,7	35,5	12,9	175,3		
Junio	22	345	6,4	34,2	18,2	87,9		
Septiembre	14	286	4,9	26,9	15,6	72,3		
Diciembre	22	397	5,5	16,0	13,3	20,3	2,3	4,7
2003								
Marzo	-	435		-	12,6			-2,3
Junio	23	363	6,3	25,2	14,4	74,8	-26,4	-20,9
Septiembre	18	394	4,6	25,0	14,8	68,7	-7,1	-5,1
Diciembre	11	379	2,9	26,7	16,3	63,9	66,9	22,6
2004								
Marzo	15	334	4,5	24,0	17,3	38,7		37,3
Junio	38	856	4,4	27,1	18,4	47,4	7,7	27,8
Septiembre	29	934	3,1	25,1	19,4	29,6	0,7	31,1
Diciembre	23	1.032	2,2	23,1	21,5	7,3	-13,6	31,9
2005								
Marzo	37	1.085	3,4	40,3	25	61,2	67,9	44,5
Junio	30	1.097	2,7	38,0	22,5	68,8	40,1	22,3
Septiembre	42	1.014	4,1	44,4	25,7	72,8	76,7	32,5
Diciembre	39	1.125	3,5	44,2	27,8	59,1	91,6	29,3
2006								
Marzo	45	1.232	3,7	61,7	32,2	91,7	53,2	28,8
Junio	39	1.260	3,1	40,6	33,0	23,1	7,0	46,7
Septiembre	20	1.046	1,9	49,8	31,7	57,0	12,1	23,3
Diciembre	45	1.302	3,5	49,7	34	46,1	12,3	22,3
2007								
Marzo	47	1.228	3,8	44,4	34,9	27,3	-28,0	8,4
Junio	31	1.126	2,8	46,8	36,9	27,0	15,3	11,8
Septiembre	47	1.296	3,6	59,5	38,4	54,8	19,5	21,1
Diciembre	49	1.433	3,4	55,8	41,3	35,2	12,4	21,5
2008								
Marzo	43	1.176	3,7	58,7	43,3	35,6	32,2	24,1
Junio	43	1.153	3,7	62	43,6	42,5	32,6	18,2
Septiembre	51	1.365	3,7	58,1	45,5	27,6	-2,3	18,5
Diciembre	44	1.233	3,6	70	48,9	43,1	25,3	18,4

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

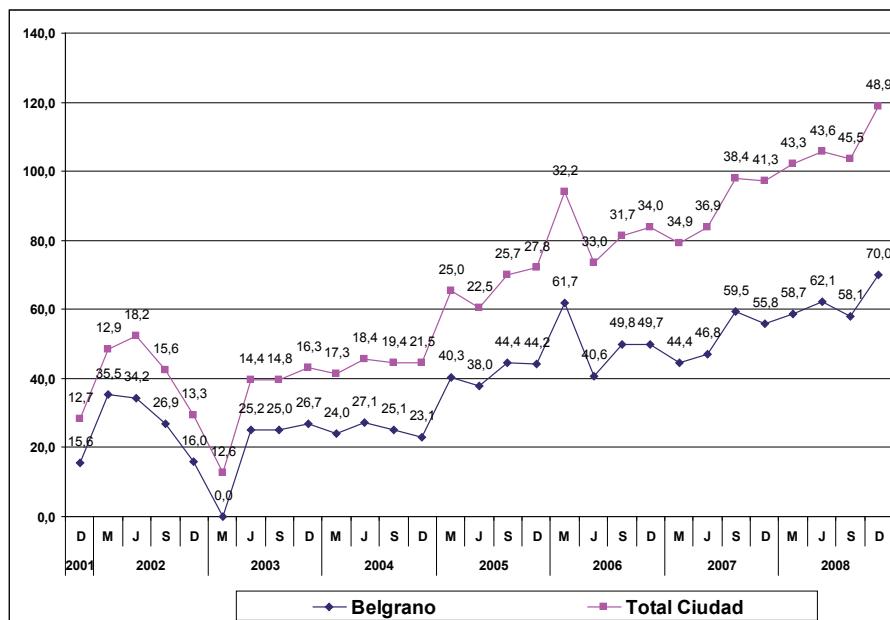


Gráfico 2.2

Evolución del precio promedio de alquiler de locales.
2001 - 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA



Mapa 2.4

Distribución del precio de alquiler de locales por m² en Belgrano.
Diciembre 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

La distribución de los locales en alquiler muestra una concentración en la zona central del barrio, la cual tiene como eje comercial principal la avenida Cabildo, sin embargo la mayor cantidad de locales ofertados en alquiler se registra en las avenidas Monroe, Juramento, Congreso, Blanco Encalada, entre otras.

En cuanto al mayor precio de oferta, este se observa en Virrey del Pino al 2500, valuado en \$ 266,6 el m².

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

Cuadro 2.8

Precios de referencia de viviendas en venta en Belgrano.
Septiembre 2008

El cuadro 2.8 presenta los precios de referencia de viviendas en venta en Belgrano, con datos de septiembre de 2008. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 429 departamentos y 59 casas. En el caso de los departamentos, la superficie promedio es de 89,9 m², mientras que para las casas es de 308 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.826,5 el m². Para las casas este precio desciende a U\$S 1.532,7 el m².

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	429	89,9	1.826,5	4.074,1	826,8
Casas	59	308,0	1.532,7	2.778,2	184,8

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA., en base a relevamiento propio.



En lo que respecta a los departamentos, la mayor cantidad correspondió a los de tres ambientes (106), seguidos por los de cuatro y dos (73 y 59 respectivamente). Los de cinco ambientes presentan 27 unidades y los de un ambiente, 27 ofertas. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de un ambiente el precio promedio es de U\$S 1.993,7 el m², en los de cinco ambientes este es de U\$S 1.714,6 el m².

Cuadro 2.9

Precios de referencia de departamentos en venta en Belgrano. Septiembre 2008

	Cantidad	Superficie promedio m²	Superficie máxima m²	Superficie mínima m²	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
1 ambiente	27	43,1	118	21	1.993,7	2.625,0	1.257,1
2 ambientes	59	52,0	170	29	1.954,2	3.561,0	1.196,9
3 ambientes	106	75,6	150	45	1.764,5	2.591,5	958,3
4 ambientes	73	125,4	222	63	1.752,9	4.074,1	993,7
5 ambientes	29	208,5	390	83	1.714,8	2.845,7	826,8
Sin datos	135	82,4	300	30	1.849,6	2.692,3	984,0
Total Belgrano	429	89,9	390	21	1.826,5	4.074	1826,5
Prom. Ciudad	7778	80,2	550,0	16,0	1.599,1	7.778,0	262,2

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA., en base a relevamiento propio.

La distribución territorial de los departamentos muestra una mayor presencia en la parte central del barrio, a ambos lados de la avenida Cabildo. Se debe destacar que en 17 arterias se ofertaron 10 o más departamentos. Se trata de avenida Del Libertador, Once de septiembre, Olazábal, O'Higgins, Amenabar, Moldes, Cramer, La Pampa, entre otras, que en conjunto aglomeran el 65,7% de las ofertas.

Por otro lado, entre las arterias Zapiola y Virrey Vértiz, se registran posprecios del m² más elevados coincidiendo con los distritos R2a y R2b.



Mapa 2.5

Distribución de los departamentos en oferta y precio del m² en Belgrano. Septiembre de 2008



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Por su parte, la mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de más de 300 m² y aquellas que tienen entre 201 – 300 m², con 24 y 16 unidades respectivamente. Le siguen las de 151 – 200 m², con 10 unidades, luego las de 101-150 m², con 6 unidades ofrecidas y solo con 3 unidades las casas con superficie cubierta de menos de 100 m². Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 1.662,6 el m² corresponde a las unidades menores de 100 m², y el mínimo de U\$S 1.362,9 el m², a las unidades de más de 300 m².



Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
- de 100	3	1.662,6	2.012,2	1.103,4
101-150	6	1.702,9	2.500,0	992,9
151-200	10	1.600,2	2.741,9	914,3
201-300	16	1.657,2	2.509,7	984,3
+ de 300	24	1.362,9	2.777,8	183,8
Total Belgrano	59	1.532,7	2.777,8	183,8
Prom. Ciudad	1.850	1.087,7	7.920,4	127,6

Cuadro 2.10

Precios de referencia de casas en venta en Belgrano. Septiembre 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA, en base a relevamiento propio.

Respecto de las ofertas de las casas, estas se distribuyen los distritos R2b I y R2b III, mientras que es notable la casi total ausencia de ofertas localizadas sobre las avenidas. Esto puede interpretarse como una muestra de que las casas que se hallen sobre distritos que permitan la construcción en altura de edificios, difícilmente volverán a insertarse en el mercado como viviendas, sino más bien como oportunidades para el mercado de la construcción de realizar emprendimientos residenciales más rentables.



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Por su parte, la mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de más de 300 m² y aquellas que tienen entre 201 – 300 m², con 24 y 16 unidades respectivamente. Le siguen las de 151 – 200 m², con 10 unidades, luego las de 101-150 m², con 6 unidades ofrecidas y solo con 3 unidades las casas con superficie cubierta de menos de 100 m². Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 1.662,6 el m² corresponde a las unidades menores de 100 m², y el mínimo de U\$S 1.362,9 el m², a las unidades de más de 300 m².

Cuadro 2.10

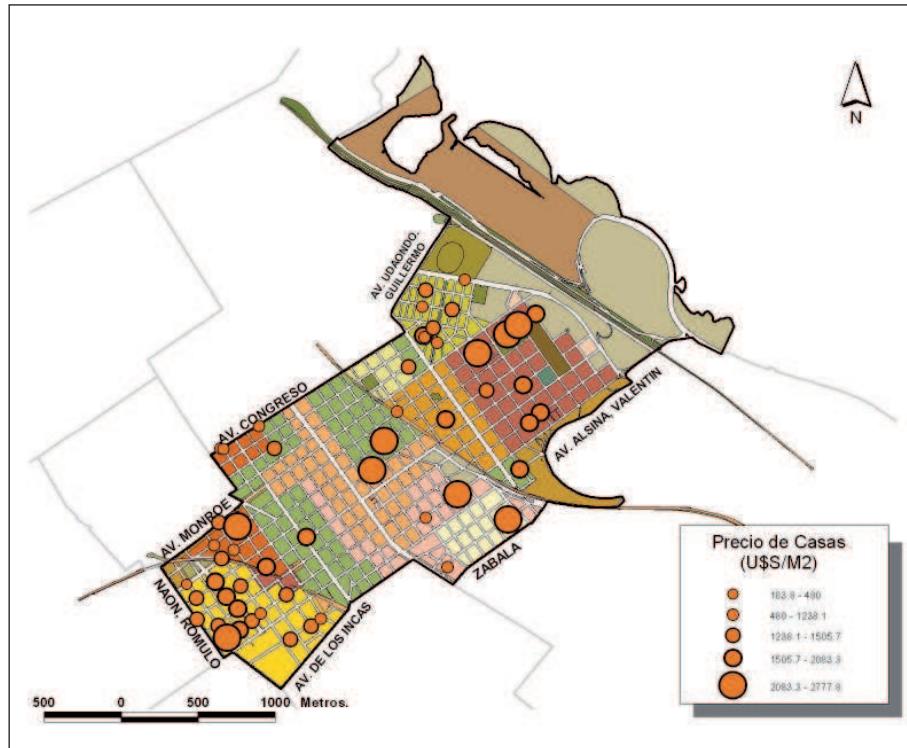
Precios de referencia de casas en venta en Belgrano. Septiembre 2008

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
- de 100	3	1.662,6	2.012,2	1.103,4
101-150	6	1.702,9	2.500,0	992,9
151-200	10	1.600,2	2.741,9	914,3
201-300	16	1.657,2	2.509,7	984,3
+ de 300	24	1.362,9	2.777,8	183,8
Total Belgrano	59	1.532,7	2.777,8	183,8
Prom. Ciudad	1.850	1.087,7	7.920,4	127,6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA., en base a relevamiento propio.



Respecto de las ofertas de las casas, estas se distribuyen los distritos R2b I y R2b III, mientras que es notable la casi total ausencia de ofertas localizadas sobre las avenidas. Esto puede interpretarse como una muestra de que las casas que se hallen sobre distritos que permitan la construcción en altura de edificios, difícilmente volverán a insertarse en el mercado como viviendas, sino más bien como oportunidades para el mercado de la construcción de realizar emprendimientos residenciales más rentables.



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Mapa 2.6

Distribución de las casas en oferta y precio del m² en Belgrano.
Septiembre de 2008

3 LOS USOS DEL SUELO EN VILLA CRESPO



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 8.666 parcelas que se reparten en las 458 manzanas existentes dentro de los polígonos que comprenden a Belgrano. Esta tarea dio como resultado la posibilidad de obtener un acercamiento preciso acerca de las características territoriales de este barrio.

Mapa 3.1

Parcelas seleccionadas para el relevamiento. Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

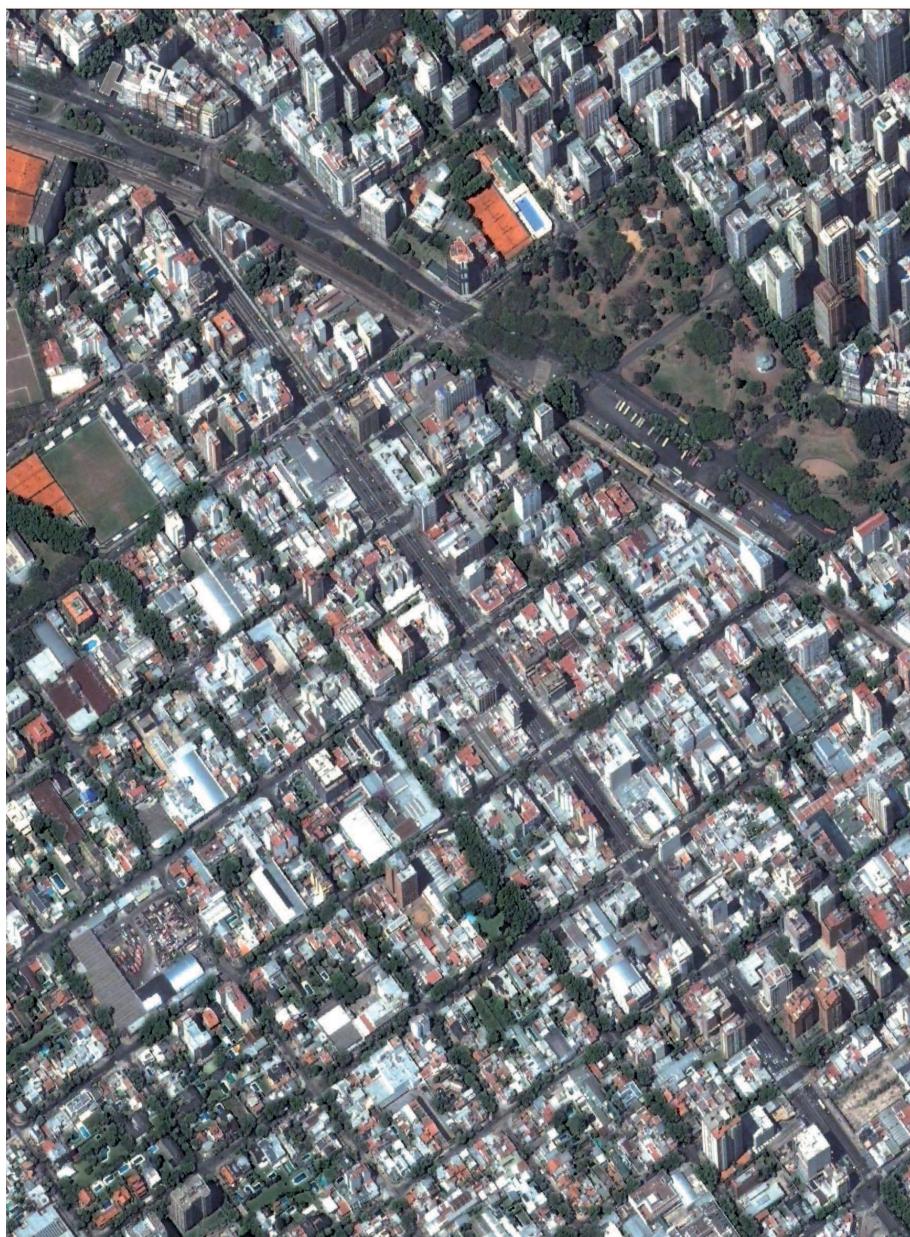
En cuanto al tamaño de las parcelas, la mayor cantidad de ellas son de tamaño mediano, entre 101 y 250 m² y 251 y 500 m², las cuales suman 3.410 y 3.437 parcelas, representando el 39,3% y el 39,7% del total, respectivamente. No obstante, aún cuando son el tipo de parcelas más numerosas, la superficie que concentran alcanza en conjunto el 39,0% del total. Por otra parte, las parcelas de más de 1000 m² representan apenas el 5,5% de las parcelas, mientras que la superficie representa el 58,8% de la superficie parcialia de Belgrano. Esto se debe a las grandes extensiones de espacios verdes cercanos a la costa, así como también por las instituciones que poseen sedes con importantes predios.

Rango de Superficie	Cantidad	%	Superficie Total	%
menos de 100	259	3,0	21.693,0	0,3
101-250	3.410	39,3	626.709,6	10,0
251-500	3.437	39,7	1.192.164,8	19,0
501-1000	1.084	12,5	744.667,1	11,9
mas de 1000	476	5,5	3.689.687,2	58,8
Total	8.666	100	6.274.921,7	100

Cuadro 3.1

Tamaño de Parcelas de Belgrano.
Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA



Vista aerea de Belgrano,
Noviembre 2008

EDIFICACIÓN

En los siguientes cuadros es posible apreciar la altura edificada en el barrio de Belgrano. Se contabilizaron un total de 7.741 edificios (7.297 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 430 de destino único y 13 productivos). De ellos, el 52,0% (4.028 edificios) cuenta con 1 o 2 pisos, el 19,2% tiene entre 6 y 9, seguidos por los edificios de entre 3 y 5 pisos que representan el 18,7% del total. En lo que respecta a los edificios de gran altura, sólo el 2,4% supera los 15 pisos.

De los 7.297 edificios el porcentaje se reparte entre 188 edificios de más de 15 pisos (2,6%), 275 edificios que poseen entre 10 y 11 pisos (3,8%), 294 edificaciones de 12 y 15 pisos (4,0%), 1.302 edificios que representan un porcentaje de 17,8%, 1.477 correspondientes a aquellas construcciones entre 9 y 9 pisos (20,2%) y finalmente, la mayor cantidad de edificios (3.110) que comprenden entre 1 y 2 pisos (75,9%). Si sólo se consideran los pisos los edificios de destino único, se evidencia que casi dos terceras partes (62,8%) poseen entre 1 y 2 pisos, y poco más de un tercio (33,5%) presentan entre 3 y 5 pisos. Los restantes, registraron 13 edificios entre 6 y 9 pisos, 2 entre 10 y 11, y sólo uno con mas de 15 pisos de altura. Los edificios productivos muestran que un 12 de estas edificaciones poseen entre 1 y 2 pisos, y sólo uno de ellos posee entre 3 y 5.

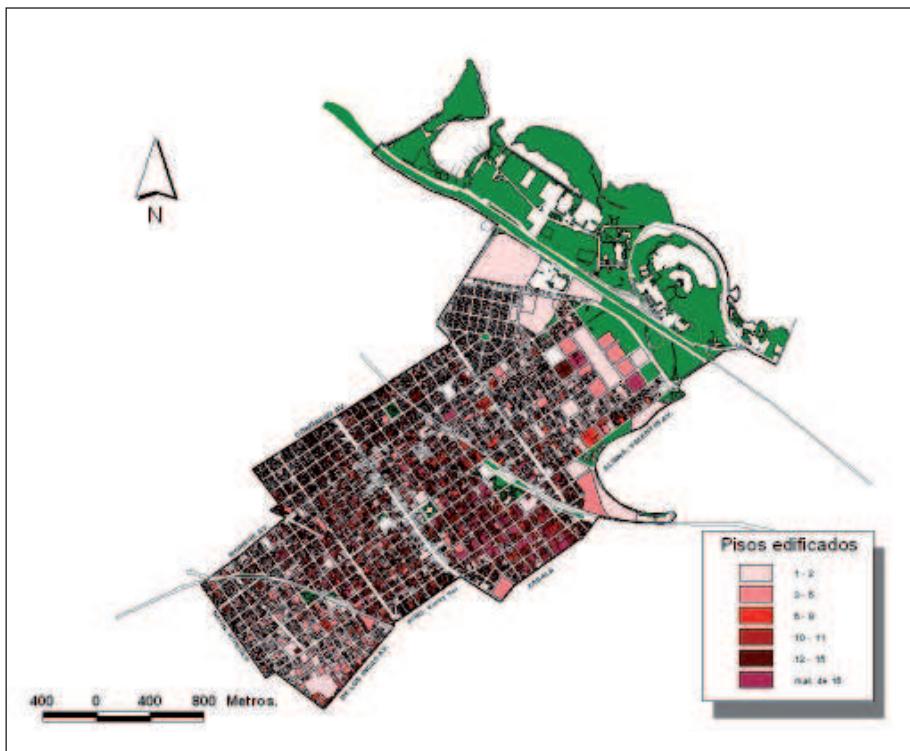
Cuadro 3.2

Edificaciones por cantidad de pisos.
Belgrano – Septiembre 2008

Cantidad de Pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
o (en obra)	16	0,2	15	0,2	-	-	-	-
1-2	4.028	52,0	3.746	51,3	270	62,8	12	92,3
3-5	1.447	18,7	1.302	17,8	144	33,5	1	7,7
6-9	1.490	19,2	1.477	20,2	13	3,0	-	-
10-11	277	3,6	275	3,8	2	0,5	-	-
12-15	294	3,8	294	4,0	-	-	-	-
más de 15	189	2,4	188	2,6	1	0,2	-	-
Total	7.741	100	7.297	100	430	100	13	100

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran en el área encerrada por los dos ramales del ferrocarril, y entre las calles que cumplen función de límite del barrio: Zabala, Virrey del Pino y avenida Congreso. Aquí rigen las normativas del Código de Planeamiento Urbano R2a I y R2a II que permiten altas densidades edilicias. Sin embargo, en el barrio de Belgrano predominan las construcciones de 1 y 2 pisos. Las mismas asociadas al distrito residencial R2b I, en combinación con otros distritos que restringen la construcción en altura, pero que permiten la combinación de usos residenciales y no residenciales, tal es el caso de los distritos C2 y C3. Las alturas descienden hacia los sectores Sudoeste y Noreste el barrio. En esta parte empiezan a predominar los amplios espacios verdes.



Mapa 3.2
Cantidad de pisos edificados por
parcela. Belgrano – Septiembre
2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA



EDIFICIOS

Se encontraron 7.297 edificios, entre los cuales se detectó que el 92,7% están destinados al uso residencial (el mismo se compone de un 57,1% de viviendas, 31,9% de edificios en propiedad horizontal utilizados para vivienda y 3,7% de uso mixto con vivienda), seguidos por 2,3% de edificios de uso mixto, un 1,1% de edificios de oficinas y 0,3% de departamentos (aquí se combina uso residencial con otra actividad no residencial). Finalmente, se encontraron 162 edificios en obra (2,2%) y 100 inactivos al momento del relevamiento (1,4%).

Cuadro 3.3

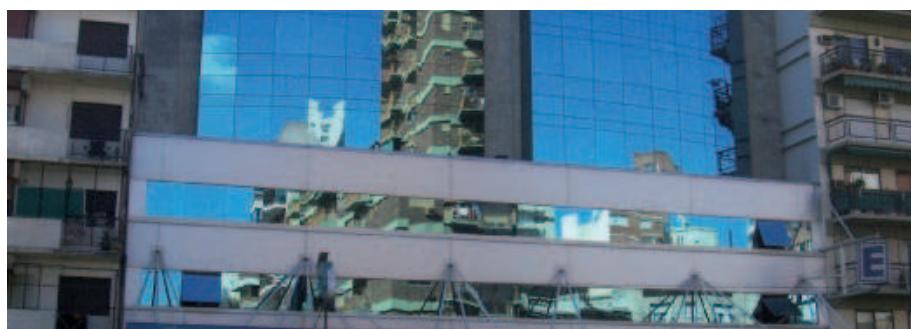
Tipología de edificios. Belgrano – Septiembre 2008

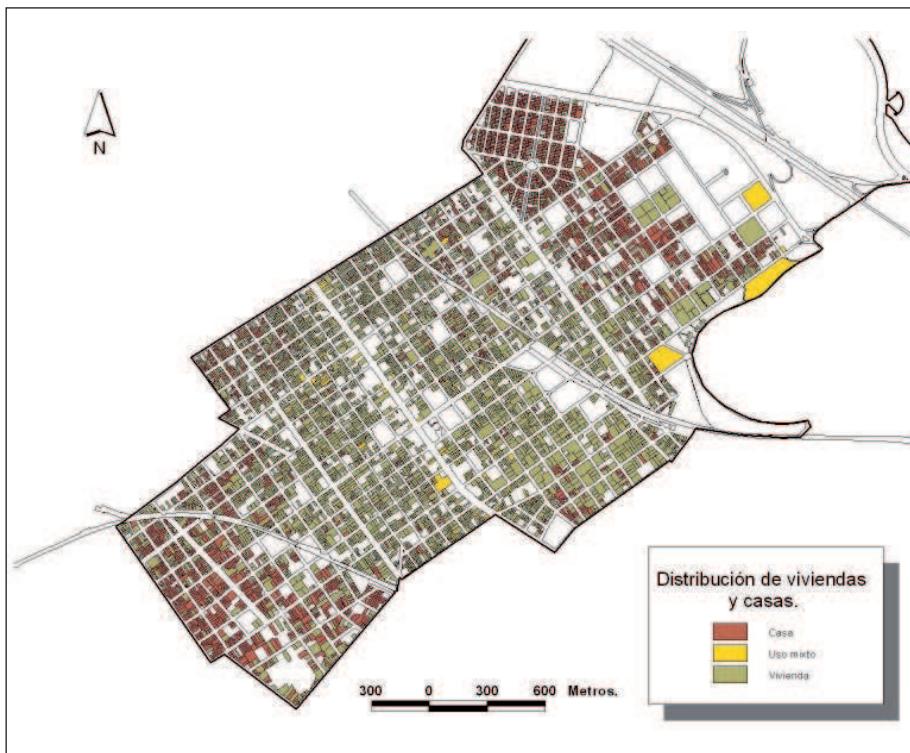
Tipo	Cantidad	%
Propiedad horizontal	4.265	58,4
Vivienda	4.164	97,6
Departamentos	24	0,6
Oficinas	77	1,8
Casas	2.328	31,9
Uso mixto con vivienda	272	3,7
Uso mixto	170	2,3
En obra	162	2,2
Cerrados	100	1,4
Total	7.297	100,0

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

En el caso de los edificios divididos en propiedad horizontal, se puede observar que el 97,6% corresponde a edificios de vivienda, lo que muestra el peso del uso residencial en la zona, los edificios de oficinas representan el 1,8% con 77 registros, y finalmente en el 0,6% conviven vivienda y oficinas o se desarrollan actividades administrativas en departamentos (se trata de 24 edificios). Estos datos muestran en su conjunto la poca importancia de estos dos últimos tipos edilicios en esta zona de la Ciudad.

En cuanto a su localización, se observa un predominio de viviendas en la zona central del barrio, en combinación con otros usos no residenciales y con edificios en los que se combinan usos residenciales y no residenciales, y hacia los extremos sudoeste y noreste, comienza a notarse el predominio de casas.





Mapa 3.3

Distribución de edificios de viviendas y casas. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Se relevaron 430 edificios en los que se desarrolla una única actividad. Se encontraron 104 edificios que brindan servicios de enseñanza (24,2%), 81 sin atención al público (18,8%), 56 edificios de servicios sociales y de salud (13,0%), 44 edificios dedicados al servicio de asociaciones (10,2%), 41 destinados al esparcimiento y la cultura (9,5%) y finalmente, 22 edificios en los que se llevan a cabo servicios y/o actividades de la administración pública. A su vez, con 17 establecimientos (4,0% cada uno), se encontraron edificios en los que se localizan servicios de hotelería, salones de fiestas y oficinas. Junto a 4 laboratorios, otras actividades de menor peso resultaron ser bancos, depósitos, servicios de distribución de energía eléctrica, seguros y estaciones de trenes, cada uno de ellos con 2 edificios. Finalmente, se registró un establecimiento dedicado a correo y otro a servicios empresariales. Asimismo, 12 edificios se encontraron sin actividad, al tiempo que 3 se encontraban en obra durante el relevamiento.

Cuadro 3.4

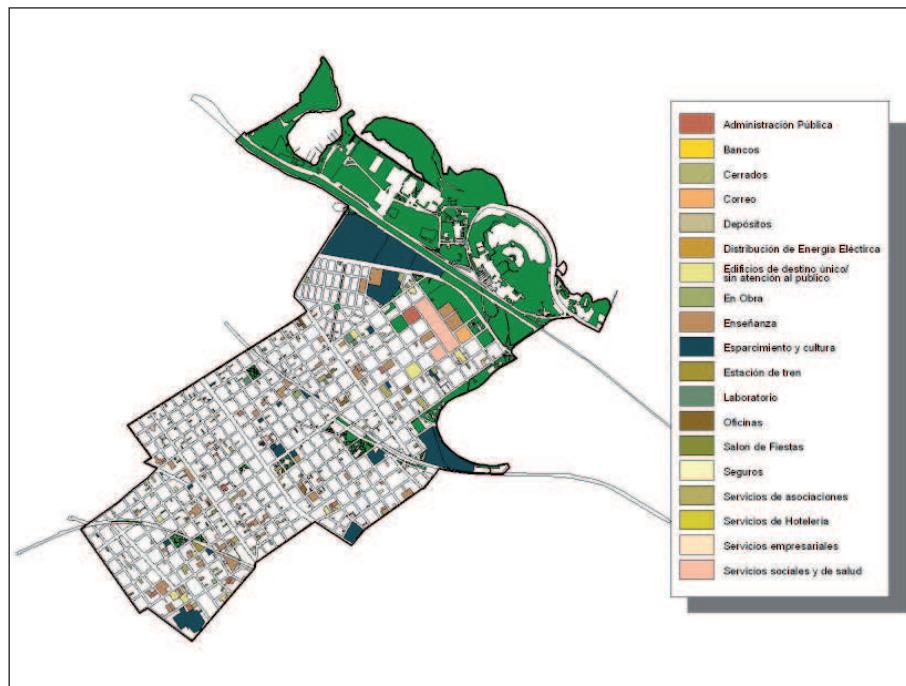
Edificios de destino único.
Belgrano – Septiembre 2008

	Cantidad	%	Sup. Parcelaria (m²)
Enseñanza	104	24,2	164.880
Edif. de destino único/sin atención al público	81	18,8	72.668
Servicios sociales y de salud	56	13,0	89.281
Servicios de asociaciones	44	10,2	37.761
Esparcimiento y cultura	41	9,5	435.245
Administración Pública	22	5,1	33.193
Servicios de Hotelería	17	4,0	6.499
Salón de Fiestas	17	4,0	4.568
Oficinas	17	4,0	16.613
Cerrados	12	2,8	14.890
Laboratorio	4	0,9	9.527
En Obra	3	0,7	4.133
Bancos	2	0,5	929
Depósitos	2	0,5	624
Distribución de Energía Eléctrica	2	0,5	2.028
Estación de tren	2	0,5	4.572
Seguros	2	0,5	386
Correo	1	0,2	11.762
Servicios empresariales	1	0,2	1.066
Total	430	100	910.624

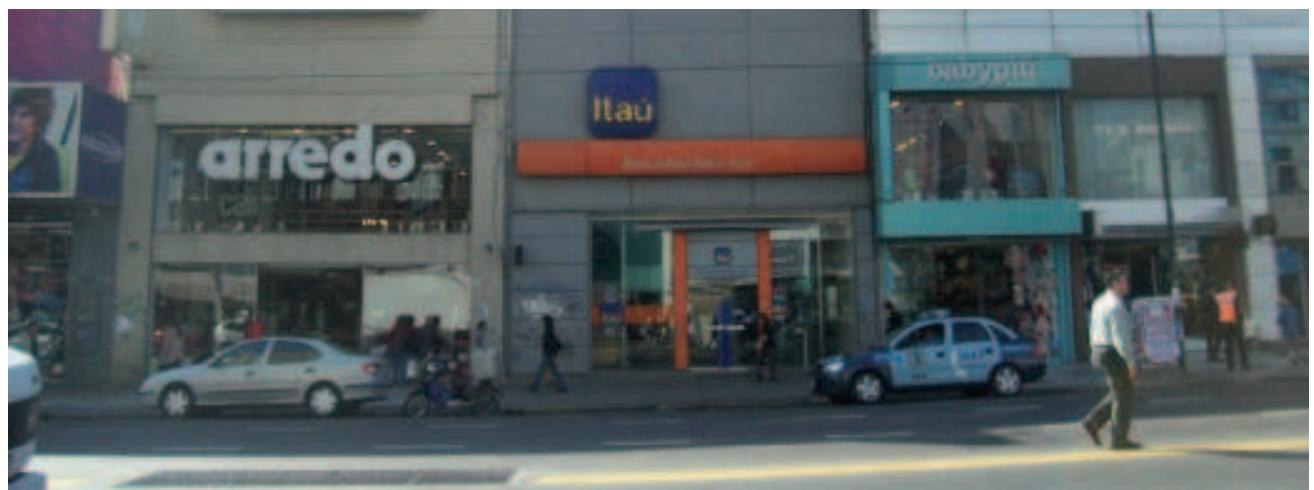
Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA



A continuación se presenta la distribución territorial de los edificios de destino único de Belgrano. Puede observarse su mayor presencia en las zonas del Norte y del Sur del barrio, mientras que en el área central disminuye su número. Por otra parte, en el mapa es posible apreciar la existencia de establecimientos de grandes dimensiones en lo que refiere a la superficie parcelaria que ocupan. Se destacan en tal sentido, los establecimientos dedicados a los servicios de esparcimiento y cultura, siendo por lejos el rubro que mayor superficie concentra, llegando a los 435.245 m². Le siguen en importancia las instituciones educativas con 164.880 m², mientras que más lejos se encuentran los servicios sociales y de salud, con 89.281 m².



Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA



Establecimientos educativos

Los edificios educativos relevados suman 104. La gran cantidad de este tipo de edificaciones se vincula con la importancia del uso residencial en el área. La desagregación de los mismos muestra que el 81,7% se dedican a la educación inicial, primaria y/o secundaria. La educación universitaria está representada sólo por el 6,7%, destacándose la Universidad Torcuato Di Tella y la Universidad de Belgrano. Dentro de los institutos terciarios no universitarios se debe mencionar al único representante del grupo: el Instituto Privado Superior Porteño. -Con el 6,7%, se ubican las escuelas de música, teatro y/o artes. El resto de los edificios se dedica a la enseñanza extraescolar, en materias tales como idiomas, enseñanza de yoga, entre otros.

Cuadro 3.5

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Belgrano - Septiembre 2008

	Cantidad	%
Enseñanza inicial, primaria y/o secundaria	85	81,7
Escuela de música, teatro y/o artes	7	6,7
Enseñanza universitaria y terciaria	6	5,8
Enseñanza de idiomas	4	3,8
Yoga	1	1,0
Inst. de lenguaje y educación especial	1	1,0
Total	104	100,0

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

La distribución territorial muestra que la mayor cantidad se emplaza al Oeste del FFCC Mitre (ramal Tigre). Dentro de esta zona, la mayor concentración se da en el sector Oeste – Sudoeste del barrio, en zonas con distritos residencial de alta densidad, pero también en el sector del barrio en el que predominan las casas bajas.





Mapa 3.5

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Belgrano - septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

Servicios sociales y de salud

Estos edificios, con 56 instituciones, concentran el 13,0% de los establecimientos de destino único de Belgrano. Con presencia en toda el área, se destacan los geriátricos, que suman 20 representando el 35,7% del grupo. Los centros médicos aglutinan el 23,2% de estos establecimientos.

Se relevaron 6 laboratorios de análisis clínicos representan el 10,7% y 4 Centros de rehabilitación (7,1%). Estas 4 categorías concentran en su conjunto el 76,8% de los edificios de salud y servicios sociales. Completan el grupo 3 edificios en los que se brindan servicios de asistencia social (como por ejemplo un hogar de niños, un centro de Caritas), 3 edificios donde se localizan clínicas médicas y 3 obras sociales, representando cada una el 5,4% del total. También se identificaron, dos centros de salud, un hospital y centro de odontología.



Cuadro 3.6

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.
Belgrano - Septiembre 2008

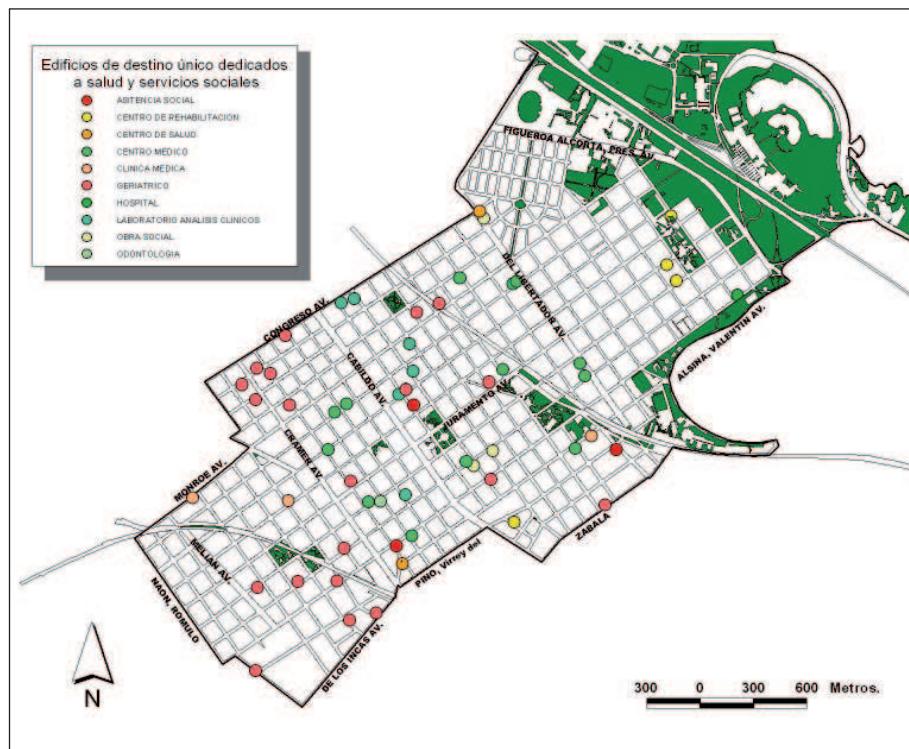
	Cantidad	%
Geriátrico	20	35,7
Centro médico	13	23,2
Laboratorio análisis clínicos	6	10,7
Centro de rehabilitación	4	7,1
Asistencia social	3	5,4
Clínica medica	3	5,4
Obra social	3	5,4
Centro de salud	2	3,6
Hospital	1	1,8
Odontología	1	1,8
Total	56	100,0

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

En cuanto a la localización, presentan una distribución similar a la de los edificios de enseñanza. Se concentran en el sector central del barrio. De esta manera, es posible entender la importancia del uso residencial, debido a que esto es compatible con la gran cantidad de centros dedicados a brindar servicios sociales varios y asistencia médica.

Mapa 3.6

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.
Belgrano – Septiembre 2008



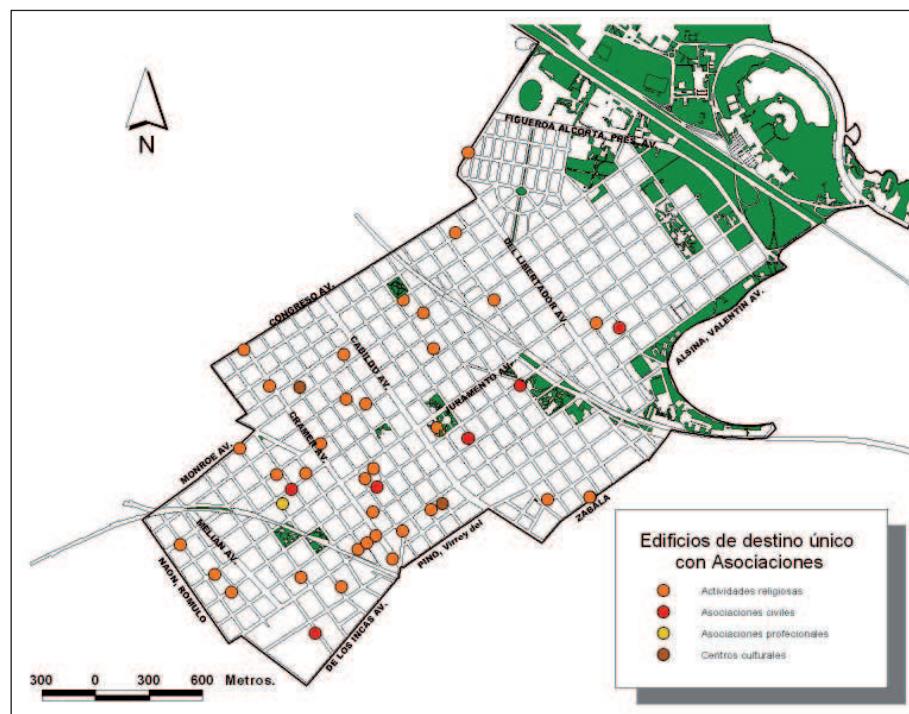
Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

Asociaciones

Este rubro agrupa 44 instituciones. Las asociaciones incluyen en este barrio de la Ciudad a centros de actividades religiosas con 35 registros (79,5%) entre ellas 18 iglesias de distintos cultos: católicas, anglicana, evangélicas y presbiterianas. También, existen 11 centros donde se desarrollan actividades religiosas, entre los que se destacan el Instituto Bíblico de Bueno Aires o la Comunidad Cristiana de Buenos Aires, entre otras, inclusive de otros cultos religiosos. También se destacan tres sinagogas. Completan el rubro 6 asociaciones civiles, representando el 13,6% del grupo, dos centros culturales y una asociación de profesionales.

	Cantidad	%
Actividades religiosas	35	79,5
Asociaciones civiles	6	13,6
Centros culturales	2	4,5
Asociaciones profesionales	1	2,3
Total	44	100,0

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA



Cuadro 3.7

Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones.

Belgrano – Septiembre 2008.

Mapa 3.7

Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

La localización territorial de las asociaciones se concentra en el centro y extremo oeste del barrio, siendo funcional a la demanda que genera el uso residencial.

Esparcimiento y cultura

Dentro de los 41 edificios dedicados al esparcimiento y a la cultura se destacan los clubes con 13 establecimientos (31,7%) y 7 gimnasios (17,1%). Entre los primeros se destaca el Club Atlético River Plate, el Belgrano Athletic Club y el Club de Tiro.

Si se tienen en cuenta aquellos grupos dedicados a algún tipo de actividad deportiva, es notable su predominancia por sobre otros centros o establecimientos dedicado a actividades artísticas o culturales: sólo 8 de 41 edificios de destino único corresponden a teatros, cines o museos. Esto habla del perfil del barrio, que en relación a otros barrios de la Ciudad, presenta una escasa oferta cultural, no obstante existen importantes instituciones destinadas al esparcimiento y al deporte; aquí se debe destacar que Belgrano posee edificios de destino único de gran relevancia para la Ciudad, tal es el caso del Hipódromo.

Cuadro 3.8

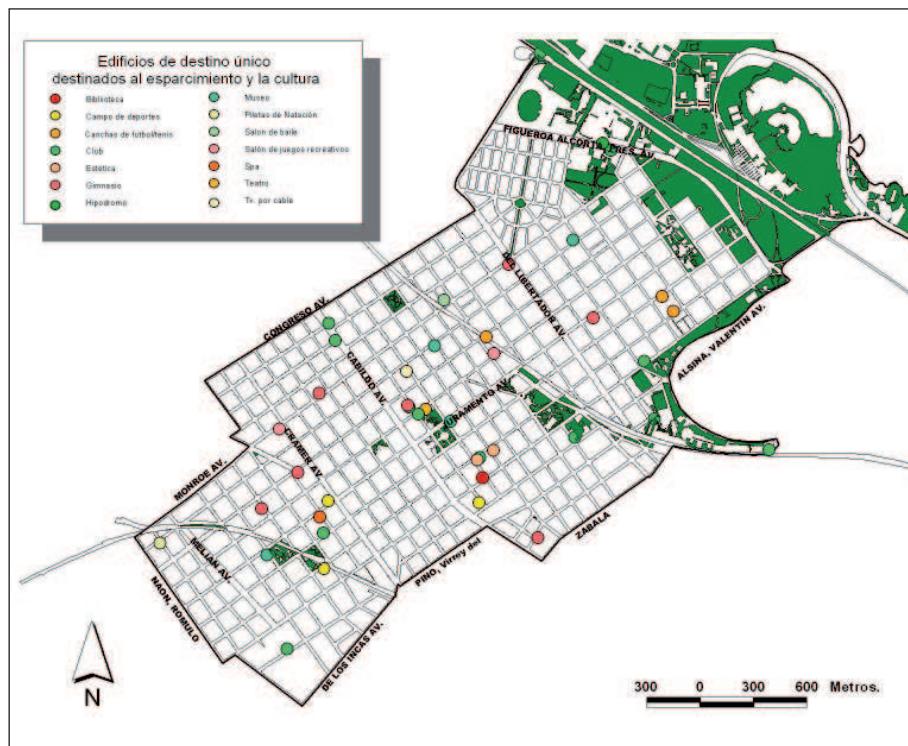
Edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura.
Belgrano - Septiembre 2008

	Cantidad	%
Club	13	31,7
Gimnasio	7	17,1
Museo	4	9,8
Canchas de fútbol/tenis	3	7,3
Biblioteca	2	4,9
Estética	2	4,9
Salón de juegos recreativos	2	4,9
Spa	2	4,9
Campo de deportes	1	2,4
Hipódromo	1	2,4
Piletas de Natación	1	2,4
Salón de baile	1	2,4
Teatro	1	2,4
TV. por cable	1	2,4
Total	41	100,0

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

Cine "Belgrano Multiplex"





Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura.

Belgrano - Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA

Administración pública

La administración pública concentra el 5,1% del total con 22 edificios de destino único, Belgrano cuenta la presencia de 15 edificios de embajadas (68,2%). Entre ellas se destacan las embajadas de Rusia en Dragones al 2300, la de México en Arcos al 1600, la de Cuba y la de Arabia Saudita en Virrey del Pino al 1800 y 3400, respectivamente; también la de Ucrania en Conde al 1700 y la de Venezuela en Virrey Loreto al 200, entre otras. Completan el grupo cuatro Organismos Públicos Nacionales (18,2%), dos comisarías y un cuartel de bomberos.

	Cantidad	%
Embajadas	15	68,2
Organismos Públicos Nacionales	4	18,2
Comisarías	2	9,1
Bomberos	1	4,5
Total	22	100,0

Cuadro 3.9

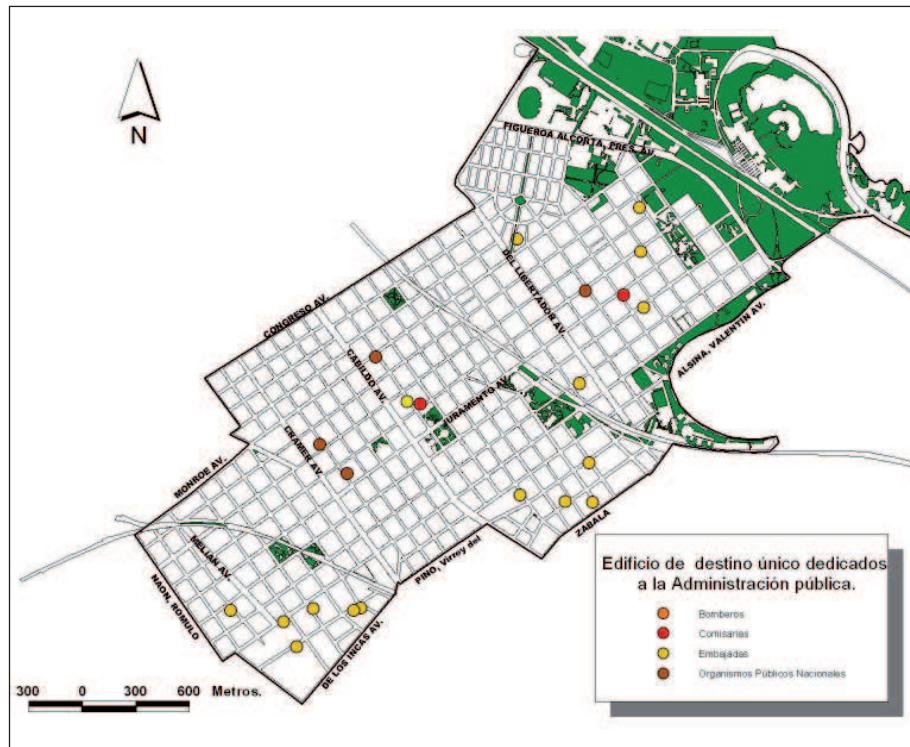
Edificios de destino único dedicados
a la administración pública.
Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

En lo que concierne a la distribución territorial de los edificios de administración pública, muestran una dispersión en el territorio. Dentro de este grupo, son las Embajadas las que tienden a agruparse. Se reconocen dos pequeños grupos en el sector Sudoeste y en el Centro Sur del barrio, en las cercanías de la calle Zabala.

Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a la administración pública.
Belgrano - septiembre 2008



Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

Embajada de México



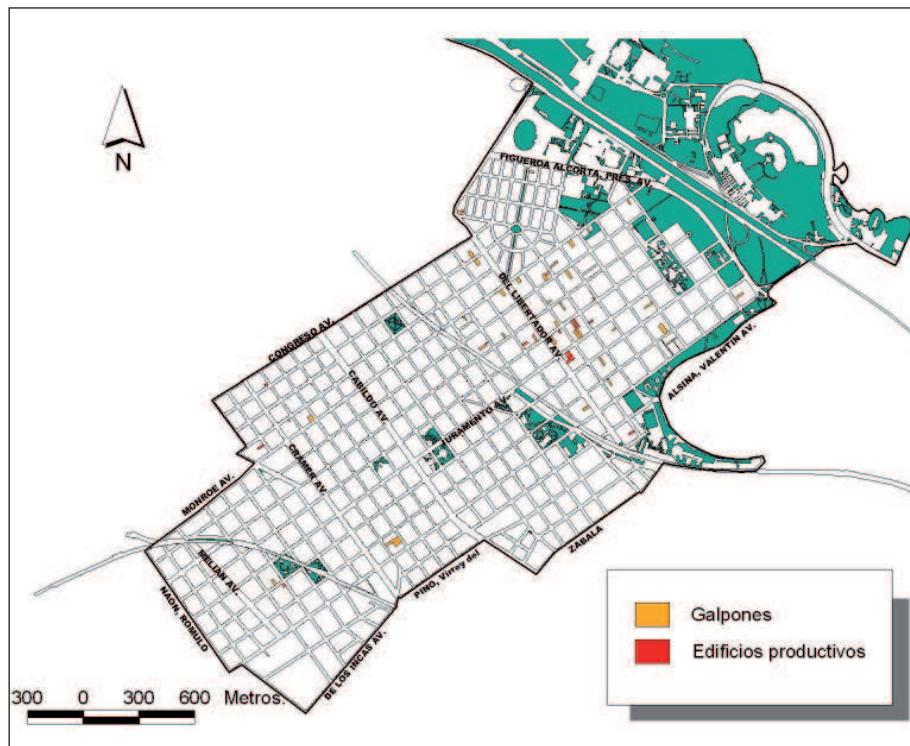
EDIFICIOS PRODUCTIVOS Y GALPONES

Dentro de la categoría edificios productivos se contaron 13 establecimientos, todos en funcionamiento. El relevamiento en el campo no permitió identificar la actividad específica de la mayoría de ellos. En cuanto a los galpones, se relevaron 33 construcciones. En 11 de ellas no se identificó la actividad específica.

En cuanto a los que efectivamente la actividad fue identificada, la gran mayoría pertenece al rubro automotor: en 6 seis de ellos funcionan talleres mecánicos. Se suman a este rubro, 4 lavaderos de autos, 3 galpones en los que se venden automotores y un lubricentro.

Otras actividades desarrolladas en galpones son aquellos de venta de materiales para la construcción (dos registros), y con uno registro cada uno: vivero, venta de heladeras y balanzas, venta de maderas, depósito, finalmente, se relevó un galpón cerrado.

La distribución de los edificios productivos y los galpones se concentra en el sector Noreste del barrio, al Este del FFCC TBA (ramal Tigre), en las cercanías del barrio River Plate. También fueron identificados, en el otro extremo del barrio, al Oeste de la avenida Cabildo.



Mapa 3.9

Parcelas ocupadas por edificios productivos y galpones.
Belgrano - Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

Mapa 3.10
Edificios productivos. Belgrano –
Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA





Mapa 3.11

Galpones. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

LOTES

Belgrano cuenta con 87 lotes. La superficie total de estos terrenos baldíos es de 54799,9 m². Representan el 0,9% de la superficie del barrio. La superficie promedio es de 629,9 m². La mayor superficie fue registrada en Olazábal al 1000, con 12221,0 m² y la de menor superficie, con 85,8 m², en la calle Ricardo Balbín al 2400.

Dentro del total de lotes se incluye a las *plazas y plazoletas*. La poca cantidad de plazas al interior de Belgrano es una característica destacable. Existen cuatro espacios verdes: tres manzanas en barrancas, la plaza Belgrano frente a la iglesia, la plaza Alberti y las dos que se encuentran alrededor de la estación Belgrano R. La necesidad de espacios abiertos y públicos está compensada por la existencia de grandes espacios verdes que se encuentran en los alrededores y en el extremo Este del barrio, dejando evidente el déficit al interior de la trama.



Mapa 3.12

Lotes. Belgrano – Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

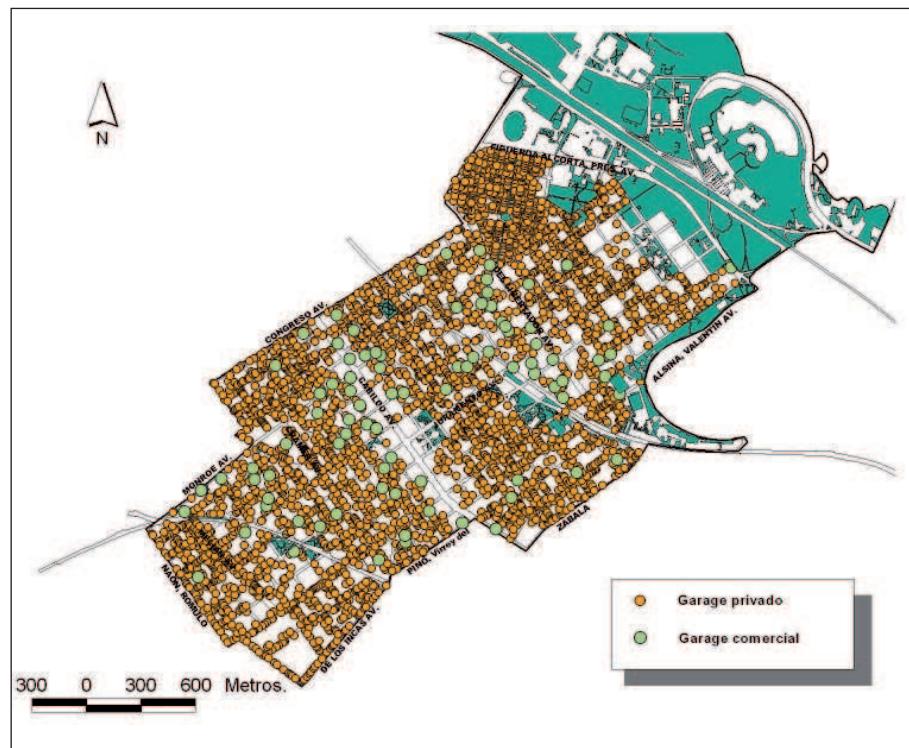
GARAGES COMERCIALES, GARAGES PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

Fuero relevados 89 garages comerciales. Estos establecimientos se distribuyen en 89 parcelas del barrio. La superficie total relevada muestra un valor de 82.252,1 m², presentando un área media de 724,2 m² por garage comercial. El superficie máxima encontrada corresponde a un garage de 14.086,0 m² en José Hernández al 1300 y la mínima a uno de 169,9 m² en la calle Munich al 1700.

Atendiendo a la construcción en altura, se observa que la mayor parte de los garages comerciales cuentan con cero piso (27 del total de 89 garages), cuyo valor porcentual corresponde al 30,3%. Los garages comerciales de uno y dos pisos se ubican en segundo lugar con un total de 22 y 21 establecimientos, representando el 24,7 y 23,6 %, respectivamente. Los de tres y cuatro pisos cuentan con 7 establecimientos cada uno (7,9%). Los de cinco y seis pisos cuentan con 2 registros cada uno (2,2%). Por último se relevó un solo garage comercial con siete pisos.

Al analizar la distribución geográfica de los garages comerciales, se puede apreciar en el mapa 3.13 que el mayor número se localiza cerca de las principales vías de circulación. De esta forma es posible identificar dos áreas de concentración, una en las proximidades de Avenida Del libertador y otra en las cercanías de Avenida Cabildo.

Por otro lado, se analizaron los garages privados encontrándose un total de 3.670. Se evidencia una concentración bastante homogénea de estos establecimientos para

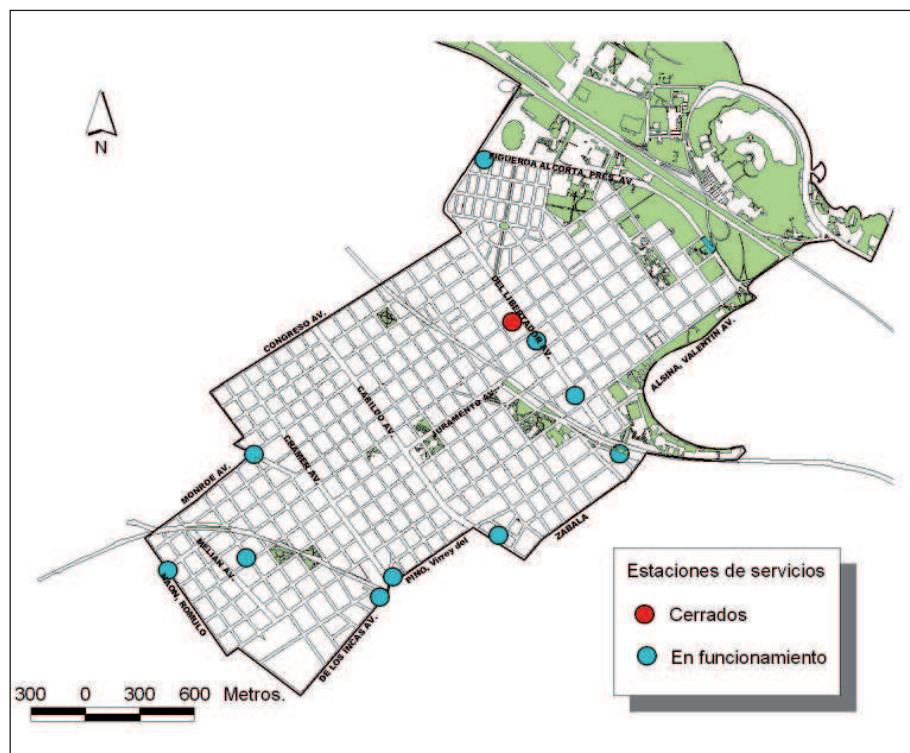


Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA

ambas zonas analizadas, pudiéndose observar de esta manera la importancia que cobra tal uso para las casas, edificios de vivienda y edificios de destino único que realizan la actividad de carga y descarga. Es notable la ausencia de estos a lo largo de Av. Cabildo, debido a la impronta comercial del eje, en detrimento del uso residencial. Otros vacíos mostrados por el mapa corresponden a los terrenos del FFCC o a los espacios verdes del Noreste del barrio.

Finalmente, dentro de la categoría *estaciones de servicio* se encontró un total de 12 establecimientos, uno de ellos cerrado, durante el relevamiento. Se localizan territorialmente permite notar que se emplazan en las avenidas del barrio, como Del libertador y Figueroa Alcorta.

Mapa 3.14
Estaciones de servicios.
Belgrano – Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento Urbano. MDU. GCBA



4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BELGRANO



El relevamiento realizado por la USIT en Belgrano permitió detectar un total de 4.657 locales, de los cuales 4.166 se encuentran en funcionamiento y 491 inactivos.

Del total de locales relevados, 3.950 se sitúan a la calle y 707 se encuentran distribuidos en galerías. De estos últimos, se encontraron 608 locales activos y 99 cerrados. La situación de estos locales será analizado en un apartado especial.

Considerando los locales a la calle, 3.558 se hallaron abiertos y 392 cerrados, esto arroja una tasa de vacancia del 9,9%. La tasa de vacancia para el total de locales del barrio (incluyendo aquellos localizados en galerías) se ubica en 10,5%. La importante cantidad de locales que conforma la dinámica de oferta y demanda de bienes y servicios, da cuenta otro perfil complementario al residencial y funcional al mismo.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

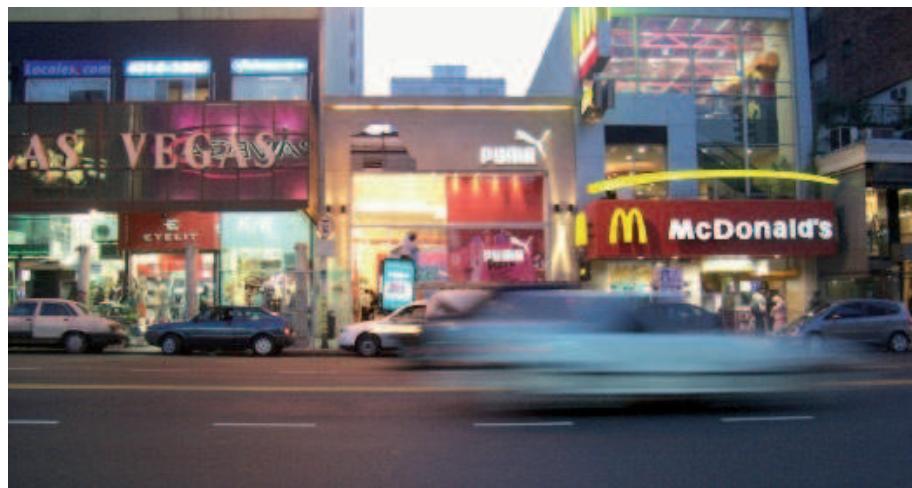
La distribución geográfica de los locales en actividad permite definir un polígono formado por las avenidas Cabildo, Cramer, Congreso y Virrey del Pino, quedando encerrado dentro de estos límites más del 64,0% de los locales del barrio.



Se reconoce que las mayores concentraciones se dan sobre las avenidas Cabildo, Juramento y Monroe, constituyendo los ejes comerciales más importantes del barrio. En términos relativos, la cantidad de locales aglomerados en estas arterias,- sin considerar los locales en galería,- representan casi un 30% del total de locales activos del barrio. Otros ejes con menores concentraciones, pero de importancia en tanto ejes comerciales, corresponden a los de avenida. Del Libertador, José Hernández, Echeverría, Mendoza, y en menor medida, Congreso, que concentran en conjunto más del 14,0 % de los locales activos.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados permite apreciar que dentro del polígono con mayor actividad de locales, se emplaza la mayor cantidad de locales cerrados, siendo la calle Monroe, la que presenta el mayor número absoluto de locales inactivos. Otro grupo de locales inactivos se emplaza a lo largo de avenida Del Libertador, como en sus alrededores.

Mapa 4.2
Distribución de locales cerrados.
Belgrano – Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



COMPOSICIÓN DE LOCALES A LA CALLE POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara oportunamente, se encontraron un total de 3.558 locales en funcionamiento en el relevamiento del año 2008. Analizando la composición de los locales de acuerdo a los sectores de actividad, el 55,1% corresponde al sector comercial, el 28,1% a locales del sector servicios; 10,5% a locales gastronómicos, el 4,0% a locales industriales y sólo el 2,2% está vinculado a la comercialización de automóviles y sus repuestos (como también actividades conexas de reparaciones varias).

Sector	Cant.	%
Comercial	1962	55,1
Servicios	1001	28,1
Gastronómico	372	10,5
Industrial	144	4,0
Automotor	79	2,2
Total	3558	100,0

Cuadro 4.1

Locales por sectores de actividad.
Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales del sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 1.962 registros. Se han agrupado los locales del sector comercial en diecisésis rubros, predominando el de venta de productos textiles, prendas y accesorios, que con 494 establecimientos suman el 25,2% de los locales de este sector. En segundo lugar se ubica el rubro que agrupa locales de productos de venta de alimentos y bebidas, que suman 480 establecimientos (24,5%). Estos dos rubros son los principales y concentran cerca del 50,0% del total del sector. Los rubros restantes representan menos del 7,0% cada uno.

La tercera posición la ocupa el rubro de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios con 137 locales (7,0%). En cuarto lugar se encuentran las librerías comerciales, papeleras y jugueterías con 130 locales (6,6%). Le siguen el rubro de reparaciones en general (6,1%) y el de artículos para el hogar (5,2%). En séptimo y octavo lugar, se presentan los establecimientos de venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería y los de calzado, marroquinería y talabartería (5,0% y 4,7%, respectivamente).



Los ocho rubros descritos agrupan casi el 85,0% de los locales relevados en el sector comercial. La proporción restante se distribuye entre los siguientes rubros: óptica, relojería y joyería (3,9%), objetos de decoración (2,7%), muebles (2,2%), PC e insumos (1,8%), electrodomésticos (1,6%) y venta de libros (1,1%). El remanente cuenta con menos de 15 locales cada uno, siendo su participación menor al 1,0%.

Cuadro 4.2

Composición de locales del sector comercial.

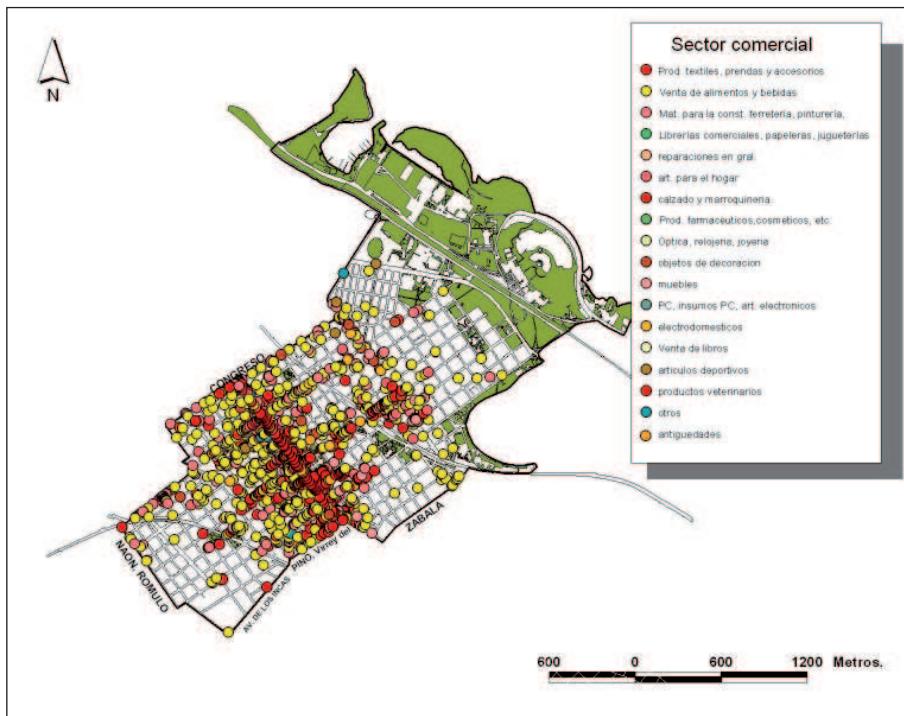
Belgrano – Septiembre 2008

Rubro	Cant.	%
Prod. textiles, prendas y accesorios.	494	25,2
Venta de alimentos y bebidas.	480	24,5
Materiales para la const., ferretería, pinturería, etc.	137	7,0
Librería comercial, juguetería.	130	6,6
Reparaciones en gral.	120	6,1
Art. para el hogar	102	5,2
Prod. farmacéuticos, ortopédicos, perfumerías	98	5,0
calzado, marroquinería y talabartería	93	4,7
Óptica, relojería y joyería	76	3,9
Objetos de decoración	52	2,7
Muebles	43	2,2
PC e insumos PC	36	1,8
Electrodomésticos	32	1,6
venta de libros	21	1,1
Artículos deportivos	14	0,7
Productos veterinarios	13	0,7
Otros	12	0,6
Antigüedades	9	0,5
Total	1.962	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra la alta concentración en los ejes señalados. Sin embargo, se reconoce que el rubro de productos textiles se aglomera sobre la avenida Cabildo entre Congreso y Virrey del Pino; el rubro de venta de alimentos y bebidas se distribuye de manera más homogénea dentro de este mismo polígono con elevada concentración de actividad de locales. Hacia la periferia de esta zona céntrica comercial, se acentúa la dispersión en la distribución de locales, para luego mostrar en las proximidades de avenida Del Libertador, un nuevo, aunque pequeño, núcleo de concertación.



Mapa 4.3

Distribución de locales del sector comercial

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales dedicados al rubro de productos textiles, prendas y accesorios

Como ya se mencionó, el rubro de productos textiles, prendas y accesorios de vestir cuenta con 494 locales, que representan el 25,2% de la rama comercial. La mayoría de los locales corresponde a venta de prendas de vestir, que suman 445 (superando el 90,0%). En el cuadro 4.3 se puede apreciar su composición, dentro de los cuales se encuentran locales de indumentaria femenina, locales de indumentaria en general, mercería y lencería, indumentaria para bebés y niños, las casas de indumentaria masculina y por último las casas de indumentaria deportiva.

El rubro textil se completa con los locales de bijouterie y accesorios de vestir que, con 31 locales activos, alcanzan al 6,3% de locales. También el rubro de productos textiles que, con 13 locales (2,6%), incluye venta de lanas, hilados y telas. Por último, se registraron 5 ferias americanas (1,0%).

Cuadro 4.3

Locales del rubro textil.
Belgrano – Septiembre 2008

Rubro	Cant.	%
Prendas de vestir	445	90,1
<i>Indumentaria femenina</i>	198	44,5
<i>Indumentaria</i>	75	16,9
<i>Mercería y lencería</i>	58	13,0
<i>Indumentaria bebés y niños</i>	53	11,9
<i>Indumentaria masculina</i>	39	8,8
<i>Indumentaria deportiva</i>	22	4,5
Bijouterie y acc. de vestir	31	6,3
Productos textiles	13	2,6
Feria americana	5	1,0
Total	494	100,0

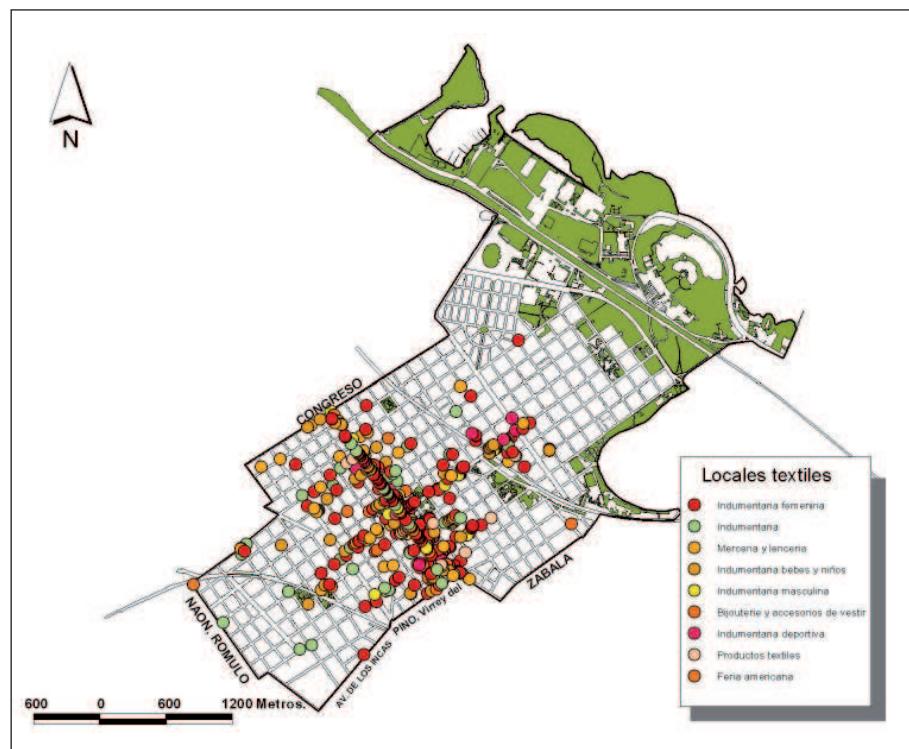
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar una gran concentración sobre las arterias Cabildo y Juramento, aglomerando entre ambas casi la mitad de los locales textiles del barrio. Hacia las zonas periferias de estos ejes, aumenta la dispersión e inclusive se hace nula la presencia de locales del



rubro. La densidad es alta también en las calles próximas a Cabildo, sobre todo en su intersección con Virrey del Pino.

La localización céntrica de los locales de indumentaria tiene que ver con la necesidad de poder estar a la vista en las zonas de mayor tránsito. Mientras que los que venden productos textiles se encuentran cerca de dichas zonas, pero en los alrededores, ya que se benefician con la centralidad, pero no tienen la misma necesidad de exhibición. Los locales de confección y arreglo de prendas están más alejados de esta zona, ya que tienen aún menos necesidad de mostrarse.



Mapa 4.6

Distribución de locales dedicados al rubro de productos textiles, prendas y accesorios. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 480 locales que suman el 24,5% de la rama comercial. Si se suman los 94 locales industriales que fabrican y comercializan sus productos, arroja un total de 574 locales expendedores de alimentos y bebidas. Estos serán analizados en un apartado especial.

En el cuadro 4.4 se presenta una desagregación de los rubros que componen el sector; en el mismo se puede apreciar la predominancia de kioscos y maxikioscos con 201 locales (41,9%). En segundo lugar con 75 locales (15,6%) se ubican los supermercados, establecimientos típicos del rubro dedicado a la venta de alimentos, bebidas y otros artículos comestibles. En tercer lugar se encuentran, con 73 locales, las verdulerías y fruterías (15,2%). En cuarto lugar se posicionan las dietéticas y herboristerías, que suman

28 locales (5,8%). En quinto lugar, con 25 establecimientos (5,2%), se posicionan los almacenes y los autoservicios de comestibles. Con 13 locales cada uno (2,7%) se ubican las carnicerías, las fiambres y queserías y los locales con productos de granja. Completan el rubro los locales de venta de pan y vino, con 12 registros cada uno (2,5%). También, 8 pescaderías (1,7%) y 7 locales de venta de golosinas y bombones (1,5%).

Por su parte, los locales de elaboración de alimentos y bebidas presentan la siguiente situación: del total de 94 locales, 37 pertenecen a confiterías y panaderías con elaboración propia (39,4%), 34 son heladerías (36,2%), 15 fábricas de pastas (16,0%), 4 corresponden a la elaboración y venta de masas y con la misma cantidad, se presentan los locales que elaboran bombones (4,3% cada uno).

Cuadro 4.4

Locales de venta de alimentos y bebidas.
Belgrano – Septiembre 2008

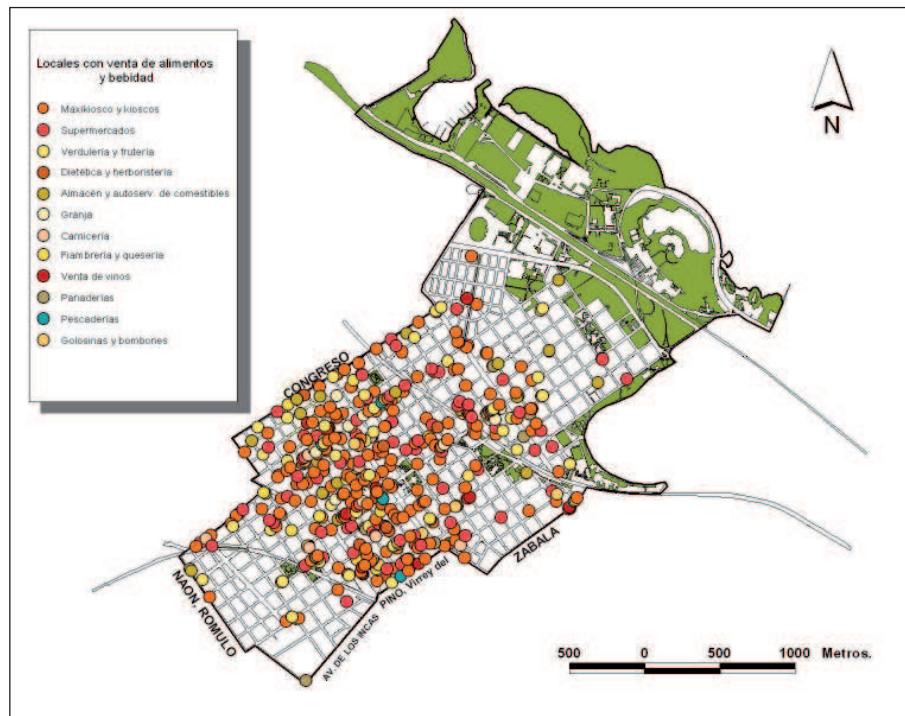
Rubro	Cant.	%
Maxikiosco y kioscos	201	41,9
Supermercados	75	15,6
Verdulería y frutería	73	15,2
Dietética y herboristería	28	5,8
Almacén y autoserv. de comestibles	25	5,2
Carnicería	13	2,7
Fiambres y quesería	13	2,7
Granja	13	2,7
Panaderías	12	2,5
Venta de vinos	12	2,5
Pescadería	8	1,7
Golosinas y bombones	7	1,5
Total	480	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio; en el otro mapa se visualizan los puntos correspondientes a los kioscos y maxikioscos.

En el mapa 4.4 se evidencia una distribución homogénea de estos locales dentro del polígono de mayor concentración del sector comercial. Aumentando su densidad en las zonas comerciales de Cabildo y otras arterias con alto tránsito peatonal.



Mapa 4.4

Distribución de locales del sector alimenticio. Belgrano – Septiembre 2008

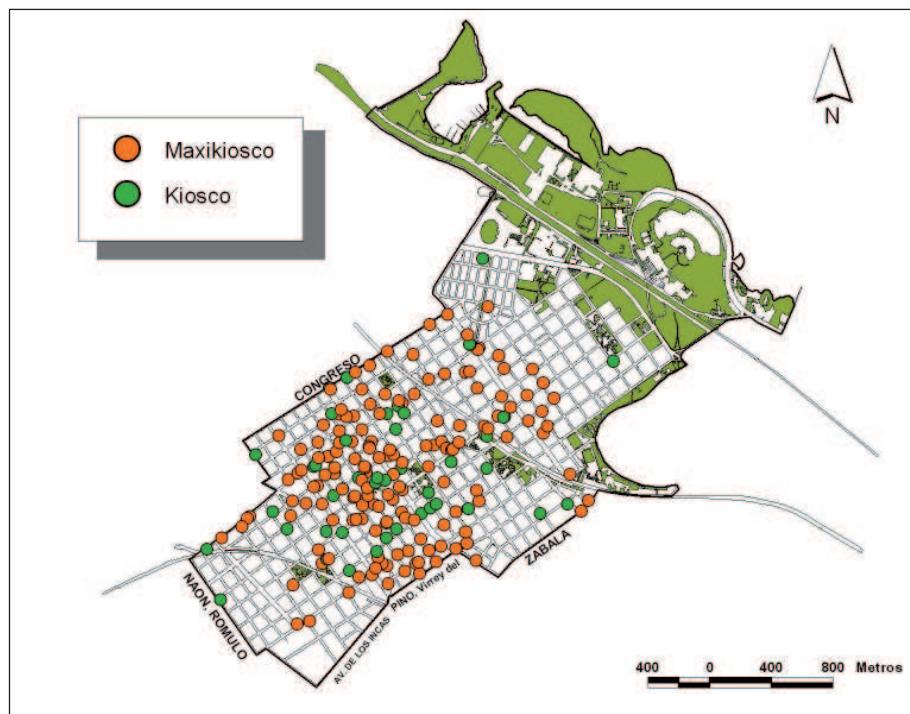
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



Otros comercios especializados en alimentos y bebidas, manifiestan una preferencia por las zonas comerciales típicas, pero en la periferia inmediata. Esta distribución tiene que ver con que atienden a un público que no es de paso, y pueden retirarse a zonas de alquileres más bajos. Así se observan estos locales en la zona comprendida entre las calles Cabildo y Cramer, y una segunda zona en la calle Arribenos ligada a productos orientales.

Con la misma tendencia se emplazan en la zona los kioscos y maxikioscos, acentuándose hacia la periferia del barrio, la dispersión y la disminución del número absoluto de los mismos.

Mapa 4.5
Distribución de kioscos y
maxikioscos. Belgrano –
Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios

Se encontraron 137 locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios, que con una participación del 7,0% ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Como se aprecia en el cuadro 4.5, la mayoría de ellos corresponde al rubro de ferretería con 51 locales (37,2%), luego los artículos sanitarios con 16 locales (11,7%) y con 14 registros, los locales de materiales eléctricos (10,2%). El resto de los rubros representan menos del 10,0% cada uno, se incluyen: pinturerías y locales de venta de artículos de iluminación (9,5% cada uno), venta de vidrios y espejos (6,6%), cerramientos y aberturas (4,4%) y locales de venta de materiales para la construcción (3,6%). Por último, en el rubro “otros” (7,3%), se incluye a locales de venta de azulejos, mármoles y herrajes.

Rubro	Cant.	%
Ferretería	51	37,2
Sanitarios	16	11,7
Materiales eléctricos	14	10,2
Iluminación	13	9,5
Pinturería	13	9,5
Otros	10	7,3
Vidrios y espejos	9	6,6
Cerramientos y aberturas	6	4,4
Mat. para la construcción	5	3,6
Total	137	100,0

Cuadro 4.5

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios.
Belgrano – Septiembre 2008

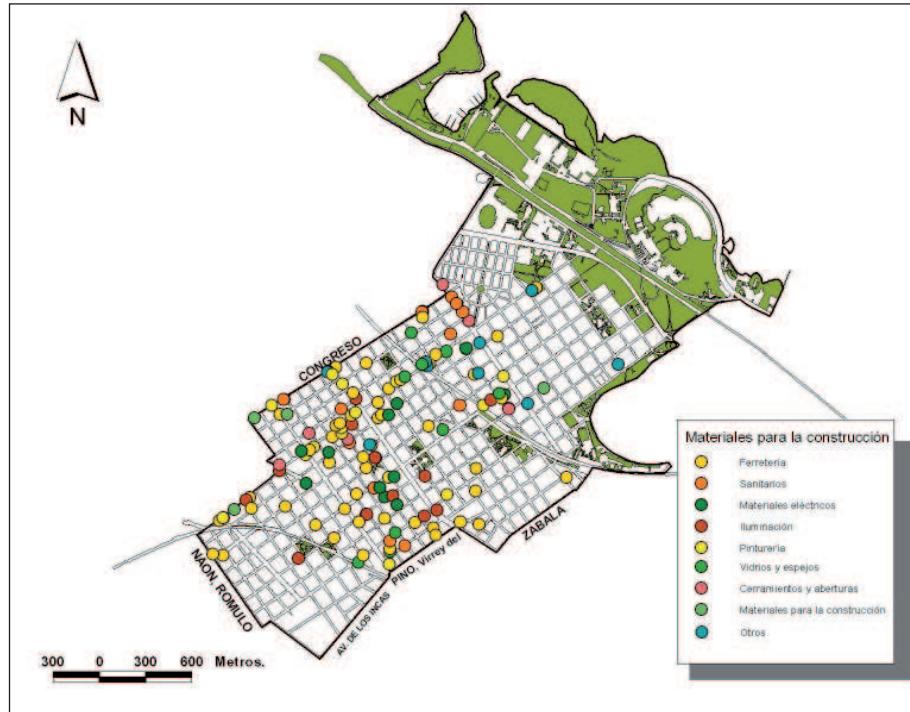
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, en el mapa 4.7 se observa que los locales destinados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios están distribuidos a lo largo de las arterias Monroe y Amenabar, presentándose aquí las mayores concentraciones. En los alrededores de estas calles comienzan a emplazarse de manera más dispersa.

Mapa 4.6

Distribución de locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios. Belgrano – Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



Locales dedicados a la venta de artículos de librería, papeleras y jugueterías

En este grupo de locales, con 130 establecimientos, se emplazan 50 librerías comerciales (38,5%), 36 locales de venta de regalos (27,7%), 33 jugueterías (25,4%) y 11 papeleras (8,5%).

Se distribuyen concentrados en la zona central de barrio, sobre Cabildo y otras arterias aledañas. Más alejados y en menor cantidad, hacia el este (en la cercanías del FFCC), se presenta otro grupo de locales.

Rubro	Cant.	%
Librería comercial y artística	50	38,5
Regalos	36	27,7
Jugueterías	33	25,4
Papelera	11	8,5
Total	130	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Cuadro 4.6

Distribución de los locales dedicados a la venta de artículos de librería comercial, papeleras y jugueterías. Belgrano – Septiembre 2008



Mapa 4.7

Distribución de los locales dedicados a la venta de artículos de librería comercial, papeleras y jugueterías. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales dedicados a la reparación en general

Con 120 locales relevados, se presenta el rubro de las reparaciones en general. Este integra aquellos locales de reparaciones de electrodomésticos, TV, audio y video, con 34 registros (28,3%). También, 27 cerrajerías (22,5%), 22 locales de compostura de calzado (18,3%), 17 locales de arreglo de indumentaria (10,8%), 13 tapicerías (14,2%); por último, 7 locales de reparaciones de artículos electrónicos (10,8%).

Cuadro 4.7

Locales de reparaciones en general.

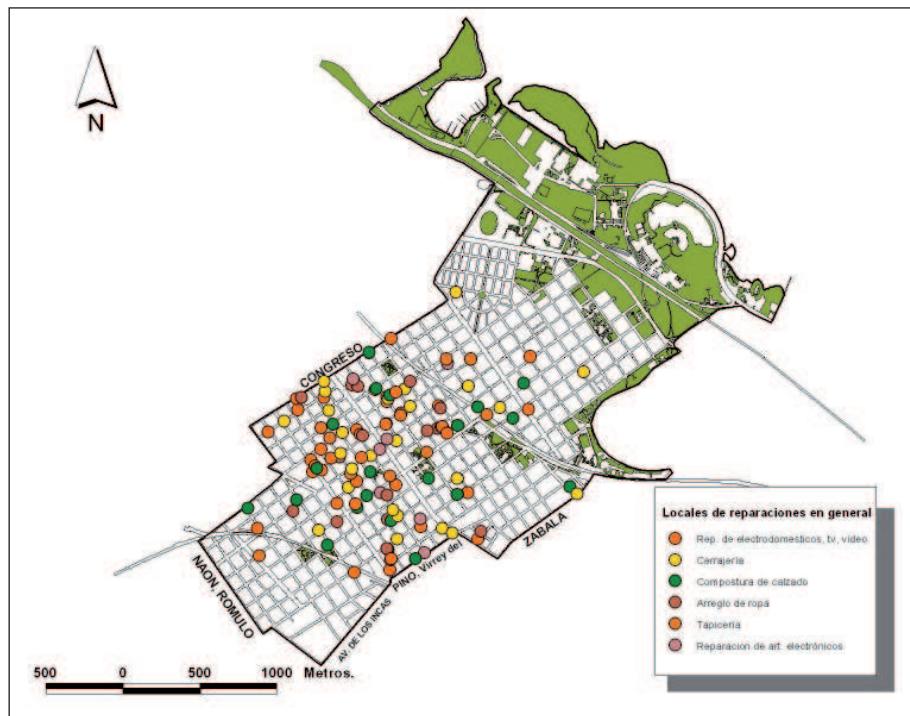
Belgrano – Septiembre 2008

Rubro	Cant.	%
Rep. de electrodom., TV, video	34	28,3
Cerrajería	27	22,5
Compostura de calzado	22	18,3
Arreglo de ropa	17	14,2
Tapicería	13	10,8
Reparación de art. electrónicos	7	5,8
Total	120	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



El mapa de distribución muestra que la mayor concentración de este grupo de locales se localiza al oeste de avenida Cabildo sobre calles paralelas y transversales a ella, en combinación con el uso residencial del área y siendo funcional a la misma. Se observa un incremento de la dispersión hacia el Este, profundizándose al Este del FFCC, en las cercanías del barrio River Plate.



Mapa 4.8

Distribución de los locales de reparaciones generales.
Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar

En este apartado se destaca la participación relativa de los locales de venta de artículos para el hogar, con un total de 102 registros. Se compone de 23 locales de venta de blanco y mantelería (22,5%), 14 bazar (13,7%), con la misma proporción se ubican los locales con venta de artículos de cotillón. Siguen 9 locales de venta de colchones (8,8%), los artículos de limpieza y cortinas para enrollar con 8 locales cada uno (7,8%), también los locales de venta de plantas y flores con 7 locales (6,9%). El resto de los locales del rubro, no llegan a alcanzar el 20,0% del total, se incluyen entre otros, aquellos locales de venta de cajas de cartón y bicicletas.

La distribución territorial de estos locales muestra que la mayor cantidad de locales se localizan sobre Cabildo desde Virrey del Pino a Congreso, Blanco Encalada y Juramento, concentrando el 40% de la totalidad de los locales del rubro.

Cuadro 4.8

Locales de venta de artículos para el hogar. Belgrano – Septiembre 2008

Rubro	Cant.	%
Blanco y mantelería	23	22,5
Bazar	14	13,7
Cotillon	14	13,7
Colchones	9	8,8
Art. de limpieza	8	7,8
Cortinas para enrollar	8	7,8
Otros	7	6,9
Plantas y flores	7	6,9
Art. para el hogar	6	5,9
Bicicletas	4	3,9
Cajas de cartón	2	2,0
Total	102	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Mapa 4.9

Distribución de locales de venta de artículos para el hogar.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales del sector servicios

Este sector está compuesto por 1.001 locales. El rubro que cuenta con mayor cantidad de registros es el de “peluquerías y locales de tratamientos de belleza”, que suman 253 locales (25,3%), en segundo lugar se ubican los servicios inmobiliarios con 141

locales (14,1%) y en tercer lugar se encuentran las tintorerías y lavaderos de ropa con un total de 111 locales (11,1%). En cuarto lugar se ubican los locales con actividades de oficina en 83 registros (8,3%). El quinto lugar lo ocupan 60 locales que brindan servicios empresariales (6,0%), aquí se incluyen estudios jurídicos y contables, casas de fotografía y fotocopiadoras, entre otros.

En sexto lugar se pueden observar los correos, locutorios y locales de telefonía celular (5,4%). Siguen las loterías (5,1%), los bancos, locales donde se ofrecen servicios de seguros y servicios financieros (4,9%), las veterinarias (3,7%) y los servicios de transporte y anexos (3,0%). Los rubros mencionados agrupan en conjunto el cerca del 87% del sector de servicios.

El 13% restante está integrado por videos club (2,6%), servicios de salud (2,2%), las agencias de viajes y turismo (2,1%), locales con actividades de esparcimiento y cultura y deporte (2,1%), en los que se incluye: gimnasios, discotecas, salas de video juegos y un cine; locales con Internet y otros servicios informáticos y de computación (0,9%), servicios de asociaciones (0,5%), locales de enseñanza de idiomas y actividades artísticas (0,5%), depósitos, (0,3%). Por último, se agrupó en el rubro “otros” a 20 locales (2,0%), compuesto por locales de alquiler de autos o de servicios clasificados, entre otros.



Cuadro 4.9

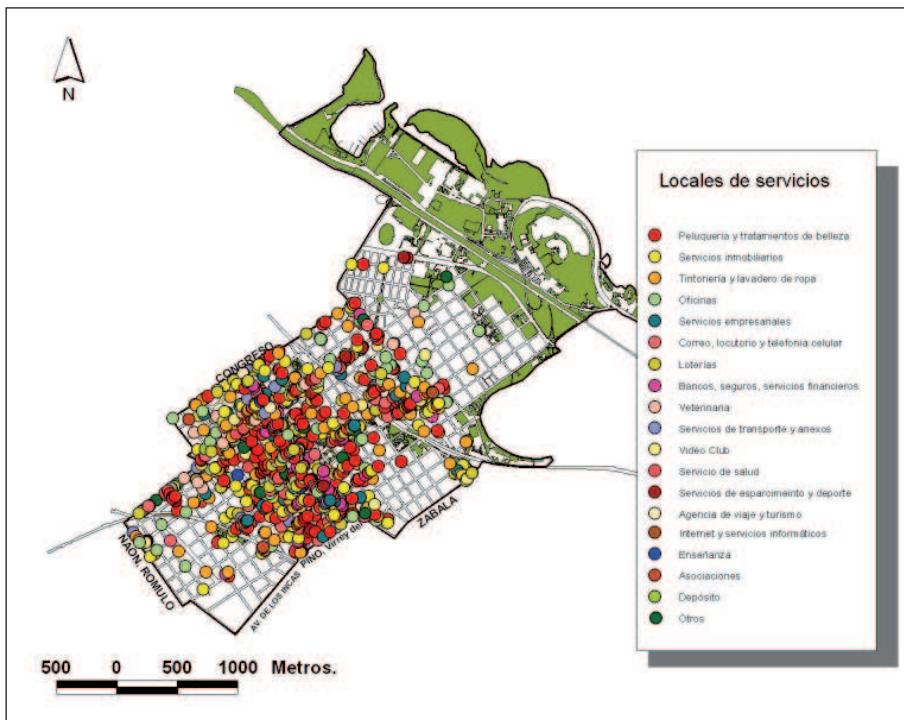
Composición de locales del sector servicios. Belgrano – Septiembre 2008

Rubro	Cant.	%
Peluquería y tratamientos de belleza	253	25,3
Servicios inmobiliarios	141	14,1
Tintorerías y lavaderos de ropa	111	11,1
Oficinas	83	8,3
Servicios empresariales	60	6,0
Correo, locutorios, telefonía celular	54	5,4
Loterías	51	5,1
Bancos, seguros y serv. financieros	49	4,9
Veterinaria	37	3,7
Servicios de transporte y anexos	30	3,0
Video club	26	2,6
Servicios de salud	22	2,2
Agencia de viajes y turismo	21	2,1
Esparcimiento y deporte	21	2,1
Otros	20	2,0
Internet y servicios informáticos	9	0,9
Asociaciones	5	0,5
Enseñanza	5	0,5
Depósito	3	0,3
Total	1.001	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

La distribución territorial de los locales de servicios en Belgrano presenta una clara combinación y concentración en el polígono central delimitado por las arterias Av. Cabildo, Av. Cramer, Virrey del Pino y Congreso, coincidente con el sector comercial. En este polígono se concentra más del 45,0% de los locales de servicios. También se hace evidente la mayor densidad de locales al Este del FFCC en los alrededores de la Av. Del Libertador. Sin embargo, son las calles Monroe, Juramento, Echeverría, Ciudad de la Paz y Blanco Encalada, las que concentran más del 30,0% de los locales de servicios.





Mapa 4.10

Distribución de locales del sector servicios. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales Gastronómicos

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios, pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 372 locales perteneciente al sector. Los restaurantes agrupan la mayor cantidad, representando, con 135 establecimientos, el 36,3% de la rama gastronómica. Los cafés y bares suman 108 locales y representan un 29,0%. Siguen las casas de comidas para llevar con 68 registros (18,3%). También se relevó 33 parrillas y pizzerías (8,9%), 15 locales de venta de comidas rápidas (4,0%), 7 rotiserías (1,9%) y 6 confiterías (1,6%).

Rubro	Cant.	%
Restaurantes	135	36,3
Bares y cafés	108	29,0
Comidas para llevar	68	18,3
Parrilla y pizzería	33	8,9
Comidas rápidas	15	4,0
Rotisería	7	1,9
Confiterías	6	1,6
Total	372	100,0

Cuadro 4.10

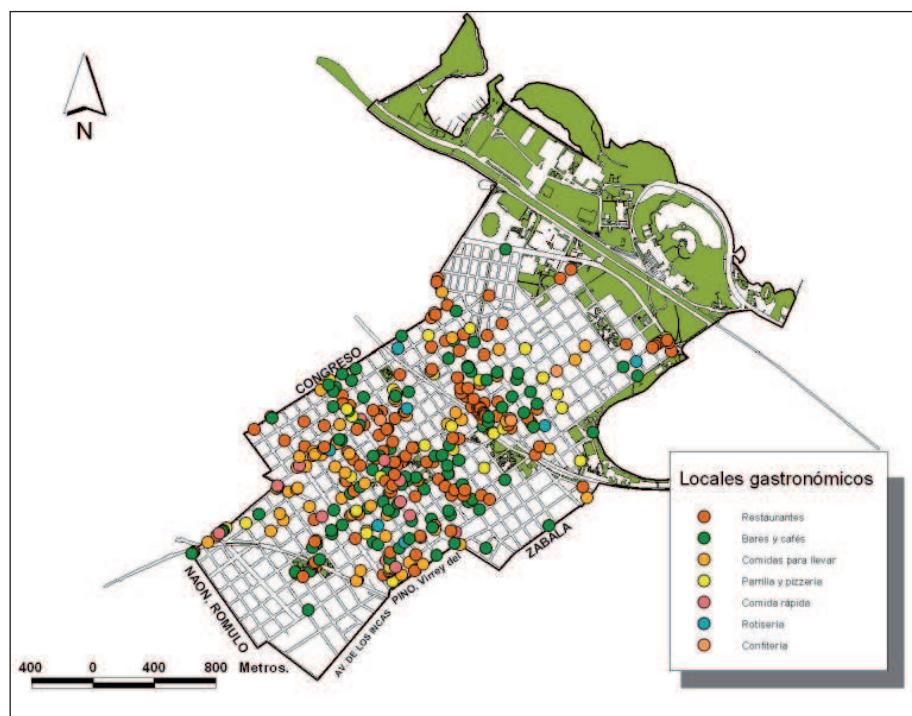
Locales gastronómicos. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

El mapa de distribución territorial de los establecimientos gastronómicos muestra un comportamiento similar al de los locales del sector servicios, esto es, una mayor concentración en la zona central del barrio, con tendencia a la dispersión hacia las zonas periféricas. Un análisis más detallado permite advertir que entre la estación Belgrano C y avenida Del Libertador se encuentra una importante cantidad de restaurantes; también se puede apreciar la importancia del conglomerado de restaurantes chinos en la calle Arribeños cerca de la estación. Otra zona de restaurantes se emplaza sobre Av. Cabildo, representando una localización más tradicional.



Mapa 4.11
Distribución de locales
gastronómicos. Belgrano –
Septiembre 2008



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales industriales

La rama de locales en los que se desarrollan actividades industriales agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 144 registros, es decir, el 4,0% del total de locales encontrados. La composición de este sector se subdivide en seis rubros. El primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios con 94 locales (65,3%), dentro del cual se incluyen 37 confiterías y panaderías (39,4%), 34 heladerías (36,2%), 15 fábricas de pastas (16,0%), completando este grupo las fábricas de bombones y de tortas y fábrica de masas con 4 locales cada una (4,3%); en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión con 17 registros (11,8%), seguidos por 9 sastrerías, 9 talleres de marcos y 9 vidrierías (6,3% cada uno).

Los datos permiten inferir que Belgrano no se destaca por tener un perfil manufacturero y los establecimientos de éste sector se deben más a la instalación de industrias urbanas (panaderías, heladerías, pequeñas imprentas, herrerías, etc.) que responden a una demanda local.

La distribución de los locales de este sector se concentra en dos arterias del barrio: Monroe y Juramento con 18 y 15 locales industriales, respectivamente.

El mapa 4.12 permite observar que las mayores concentraciones coinciden, aunque con menores proporciones, con el resto de los sectores de actividad de locales.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Locales del rubro automotor

Los 79 locales agrupados bajo esta denominación representan apenas el 2,2% del total de locales activos encontrados en el barrio de Belgrano. Entre los primeros, el rubro más importante corresponde a talleres mecánicos con 40 establecimientos (50,6%), integrado por talleres de mecánica general, de electrónica, de chapa y pintura, entre otros.

Asimismo, se encontraron 24 locales (30,4%) dedicados a la venta de automotores, ya sean, concesionarias, venta de autos nuevos o usados en locales pequeños. Se relevaron 5 lavaderos de autos (6,3%), y 3 locales de reparación de motos y venta de repuestos y accesorios (3,8%).

Cuadro 4.11

Locales del rubro automotor.
Belgrano – Septiembre 2008

Rubro	Cant.	%
Talleres en gral.	40	50,6
Venta de automotores	24	30,4
Repuestos y accesorios	7	8,9
Lavadero de autos	5	6,3
Motos, repuestos y accesorios	3	3,8
Total	79	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores presenta una tendencia particular, más allá de que su importancia relativa en relación al resto de los sectores sea menor. A su vez es posible notar que el centro comercial de Belgrano se encuentra pobemente equipado con establecimientos del rubro automotor. De esta manera, se localizan como pequeñas concentraciones en una franja al norte del barrio desde Zapiola hasta Figueroa Alcorta y entre Congreso y Monroe. También al Este del FFCC, en los alrededores de avenida Del libertador, se presenta otro pequeño grupo de locales dedicado a este sector.



Mapa 4.13

Distribución de locales del rubro automotor. Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas. En el barrio de Belgrano se relevaron 75 calles, en las que se encontró al menos un local. Entre las arterias con mayor cantidad de locales se deben destacar: Cabildo (10,53%), Juramento (8,51%), Monroe (8,6%), Echeverría (5,5%), Blanco encalada (4,8%), Mendoza y La Pampa (4,30%) y Ciudad de la Paz (4,2%). Entre todas concentran el 50,0% de los locales.

La arteria con mayor tasa de ocupación en Belgrano es Cabildo con un 96,9%: del total de 403 locales relevados, solo 13 se encontraron inactivos; a su vez es la arteria que detenta mayor cantidad de locales: El segundo lugar lo ocupa Juramento con una tasa de ocupación de 76,7% y en tercer lugar se ubica Monroe con una tasa de 68,8%.

En cuanto a la tasa de vacancia se puede mencionar la calle Miñones con una tasa de 50%. En la misma situación se encuentra la calle Astilleros. Sin embargo, este dato es de relativa importancia si se considera que la cantidad total de locales es baja: 12 y 6 respectivamente.



LOCALES EN GALERÍA

En cuanto a los 707 locales repartidos en las 35 galerías comerciales encontradas, 608 se hallaron abiertos, arrojando una tasa de ocupación del 86,0%. En el cuadro siguiente se brinda información sobre situación que presenta cada una de las galerías, al tiempo que se desagregan los locales encontrados por sector de actividad. Puede observarse que el 63,2% de los locales pertenece al sector comercial, el 19,1% a los locales de servicios, el 2,3% corresponde al sector gastronómico y el 1,4% a locales industriales. El 14,0% de los locales relevados se encontraron sin actividad durante el relevamiento.

En 19 galerías se concentra el 92,0% de los locales relevados, entre ellas se destacan: dos sobre Ciudad de la Paz al 2239 y 2475 con 98 y 77 locales respectivamente; la tasa de vacancia, para la primera es de 17,3% y para la segunda es de 11,7%. Otra galería importante en cuanto a cantidad de locales, se ubica sobre Cabildo al 2370 con 75 locales, cuya tasa de vacancia es de 9,3%. Dos galerías más sobre Ciudad de la Paz ocupan el cuarto y quinto lugar en cuanto a cantidad de locales: una ubicada al 2347 con 61 locales y otra al 2137 con 60; la tasa de vacancia es de 3,3% y 1,7%, respectivamente.

El resto de las galerías cuenta con muy poca cantidad de locales, de esta manera se registraron galerías con un solo local, se trata de parcelas que en las que se combinan varios usos y en las que el local no se encuentra sobre la calle. En cuanto a la distribución territorial, puede observarse que las galerías comerciales se concentran en la zona central comercial de Belgrano sobre los ejes Cabildo y Ciudad de la Paz como las más importantes.



Mapa 4.14
Distribución de galerías.
Belgrano – Septiembre 2008

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Cuadro 4.12
Locales en Galería.
Belgrano – Septiembre 2008

Galería	Sectores de actividad				Locales Cerrados	Total
	Comercio	Servicios	Gastronomía	Industrial		
CIUDAD DE LA PAZ 2239	54	24	1	2	17	98
CIUDAD DE LA PAZ 2475	54	11	2	1	9	77
CABILDO 2370	42	24	1	1	7	75
CIUDAD DE LA PAZ 2347	53	5	1	-	2	61
CIUDAD DE LA PAZ 2137	53	4	1	1	1	60
CIUDAD DE LA PAZ 2045	36	8	1	-	5	50
CABILDO 1860	26	1	1	-	-	28
JURAMENTO 2525	15	1	-	-	11	27
CABILDO 2450	17	8	1	-	-	26
O'HIGGINS 2137	5	7	1	1	10	24
ECHEVERRIA 1442	12	6	-	1	2	21
ECHEVERRIA 2248	14	3	-	-	1	18
CABILDO 2422	6	4	1	-	3	14
ECHEVERRIA 2576	7	2	-	1	4	14
ZAPIOLA 2013	9	2	1	-	1	13
MONROE 3120	8	-	-	1	3	12
ROOSEVELT FRANKLIN D. 2346	1	2	-	-	8	11
ECHEVERRIA 2500	6	2	-	-	3	11
JURAMENTO 1679	5	4	-	-	1	10
OLAZABAL 2354	1	4	-	1	3	9
SUCRE, A. JOSE de, Mcal. 2357	3	5	1	-	-	9
LA PAMPA 2041	4	3	-	-	1	8
HERNANDEZ, JOSE 2222	2	-	1	-	3	6
ARRIBEÑOS 2161	3	2	-	-	-	5
JURAMENTO 1981	3	1	-	-	-	4
O'HIGGINS 2183	2	1	-	-	1	4
CABILDO 1869	2	-	-	-	-	2
JURAMENTO 2181	2	-	-	-	-	2
CABILDO 1706	1	-	-	-	-	1
VUELTA DE OBLIGADO 1834	-	-	1	-	-	1
O'HIGGINS 2125	1	-	-	-	-	1
O'HIGGINS 2136	-	-	-	-	1	1
O'HIGGINS 2237	-	1	-	-	-	1
MENDOZA 2601	-	-	1	-	-	1
OLAZABAL 2620	-	-	-	-	1	1
BLANCO ENCALADA 2693	-	-	-	-	1	1
Total	447	135	16	10	99	707

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



la dinámica del mercado inmobiliario favorece la valorización del mismo a un ritmo superior que el promedio de la Ciudad. Por otro lado, el informe muestra los rasgos más importantes del barrio en tanto se conjugan usos residenciales con usos comerciales de sustancial importancia tanto al interior del barrio como para la Ciudad.

En este informe se describieron los usos encontrados en las 8.666 parcelas relevadas en el mes de septiembre de 2008. El trabajo permitió obtener una visión integrada de toda el área a partir de los distintos indicadores presentados, y a su vez se identificaron las similitudes y diferencias en los distintos sectores del barrio.

La primera parte del trabajo se basó en el análisis de la construcción a partir de la evolución de los m² permisados en Belgrano; el cual concentró el 4,8% de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2008. Si se consideran los m² permisados respecto del total de la ciudad este valor asciende a 7,0%. A lo largo del período analizado resultó mayor la presencia de permisos para viviendas que para locales, la proporción para todo el período es de 83,1% para residenciales y 16,9% para los no residenciales.





En la segunda parte del trabajo, se examinó la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario, ya sea para los terrenos, los locales en venta y los locales en alquiler, así también los valores referidos a casas y departamentos. El análisis de valor del suelo muestra que el precio promedio en diciembre de 2008 alcanzó los U\$S 1.918,5 por m², valor que resulta un 70,0% superior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.149,5 por m²).

Por otro lado, el precio en dólares del m² para los locales en venta promedio en 2008 alcanzó un valor de U\$S 2.345,9 siendo este un 46,9% superior al valor del m² para el total de la Ciudad. El precio de alquiler de locales resulta un indicador de importancia en el área por la notable cantidad de estos establecimientos emplazados. Así, el precio promedio llegaba a \$ 70 por m², valor que resulta un 43,1% superior al registrado para el total de la Ciudad (\$ 48,9 por m²). En cuanto a las departamentos ofrecidos en venta, su precio promedio se registró en U\$S 1.826,5m², en tanto las casas ofrecidas en venta arrojaron un valor promedio inferior de U\$S 1.532,7 m².

La tercera parte del trabajo consistió en examinar los resultados del relevamiento de campo, a partir del cual se analizó el uso de todas las parcelas en cuanto a su tamaño, edificación y uso específico en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. El análisis de la edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos, mostró que el 52,0% tienen entre 1 y 2 pisos, el 19,2% corresponde a edificios de entre 6 y 9 pisos, 18,7% a aquellos que cuentan entre 3 y 5 pisos, 3,8% corresponde a aquellos de entre 12 y 15 pisos, 3,6% para los que tienen entre 10 y 11. El 2,4% del total posee más de 15 pisos.

Entre los edificios se contaron 7.297 construcciones; de ellas el 92,7% es de uso residencial, un 2,3% corresponde a edificios de uso mixto y un 1,1% a departamentos (uso alternativo de vivienda u oficina). Asimismo se registraron 162 edificios en obra y otros 100 inactivos al momento del relevamiento (1,4%).

Entre los 400 edificios de destino único se destacó la presencia de los destinados a enseñanza (se incluyen escuelas de nivel inicial, primaria, secundaria, universitaria, terciaria y de idiomas, entre otras). Siguen aquellos de destino único sin atención al público en los que se realizan diversas actividades, muchas de ellas no detectadas por el relevamiento; también se destacaron los edificios de servicios sociales y de salud, seguidos por los que brindan servicios de asociaciones, aquí se considera a sociedades vecinales, centros de jubilados, actividades religiosas, y distintas asociaciones sociales y culturales.

El relevamiento permitió detectar 33 galpones, de los cuales en 11 de ellos no se registró la actividad. En cuanto a la presencia de edificios productivos, todos se encontraron en actividad. Tanto los galpones como los edificios productivos no revisten significativa importancia en la dinámica del barrio. Se deben destacar 87 lotes, que en su conjunto alcanzan una superficie total de 54.799,9 m² (el 0,9% del área total del barrio). Muchos de ellos consisten en espacios verdes o plazas. Aquí es importante resaltar la concentración espacial de estos en el extremo Norte y Noreste, siendo escasos en el resto del barrio, en donde predomina la densidad edilicia.

En la cuarta parte de este informe se detalló la composición de los 4.657 locales encontrados. El relevamiento permitió conocer una gran cantidad de locales, una importante diversificación y una alta tasa de ocupación, así como una importante

cantidad de galerías que suman unos 707 locales. De ellos, 3.950 se sitúan a la calle con una tasa de vacancia de 9,9%. El análisis de localización de locales permitió establecer un claro patrón territorial, que muestra una notable concentración en la zona central en los que quedan definidos como ejes comerciales de mayor relevancia la avenida Cabildo, Monroe, Juramento y otras calles paralelas y transversales, conformando un centro comercial altamente dinámico.

El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto: llega casi al 55,1% de los activos, seguida por los establecimientos de servicios que abarcan el 28,1%. Estas dos ramas, así como la desagregación de la primera, dan cuenta del perfil de las zonas relevadas. En cuanto al sector comercial, se observa el predominio de locales destinados a la venta de indumentaria y artículo textiles, y casi en la misma proporción los de venta de alimentos y bebidas, con 25,2% y 24,5%, respectivamente. Del sector de servicio se destacan los locales de peluquería y tratamientos de belleza (25,3%) y las inmobiliarias (14,1%), dato no menor si se tiene en cuenta la fuerte impronta residencial de Belgrano.

Vuelta de Obligado y Virrey del Pino



La rama de locales gastronómicos ocupa la tercera posición representando el 10,5% de la rama. Se trata de un sector que ha mostrado un incremento generalizado dentro de los locales de servicios, localizados en zonas que superan al centro comercial tradicional del barrios, sobre Cabildo, pudiéndose observar otros emplazamientos en las cercanías de avenida Del Libertador, o en los alrededores de Arribeños.

Los locales industriales y de automotor, representan en conjunto 6,2% del total de locales del barrio, constituyen dos ramas que revisten poca significatividad por mostrar un bajo equipamiento y escasa diversificación en cuanto a los servicios ofrecidos. Del mismo modo los galpones y edificios productivos, -contrastando con el uso residencial, comercial y de servicios-, presentan una reducida importancia relativa. La actividad productiva se ve obstaculizada, en parte por la normativa urbanística y por una dinámica excluyente del mercado inmobiliario que determinan en el perfil económico un rol secundario para este tipo de actividades.

