

BARRIO/

LA BOCA



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

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
16	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
17	Estructura territorial
18	Normativa Urbana
20	Construcción
23	Valor del suelo
26	Venta y alquiler de locales
32	Venta de departamentos y casas
40	LOS USOS DEL SUELO EN LA BOCA
42	Altura de edificación
44	Tipología edilicia
46	Edificios de destino único
56	Edificios productivos
58	Galpones
60	Lotes
62	Garages privados, garages comerciales y estaciones de servicios
66	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA BOCA
66	Distribución territorial de locales activos
68	Distribución territorial de locales inactivos
71	Composición de locales por sectores de actividad
89	Tasa de ocupación por calle
94	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El presente informe pretende caracterizar la estructura territorial del barrio de La Boca localizado en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a la distribución de los diferentes usos del suelo con la finalidad de identificar aquellos patrones y tendencias que dan cuenta la dinámica económica, social y territorial del barrio. La historia de la Boca estuvo signada por la presencia de fábricas, las cuales elaboraban productos de gran consumo en el país; la actividad portuaria y la ferroviaria vinculaban las materias primas con la producción y con el mercado. Así, el barrio fue adquiriendo su fisonomía de casas bajas e inquilinatos habitados por población inmigrante dedicados en su mayoría a la actividad productiva y comercial, esta última comenzaba a dinamizarse y a localizarse en las principales avenidas. A mediados de los setenta y en el marco de políticas de desindustrialización, reestructuración económica y relocalización industrial a escala nacional que junto a la escasa inversión dirigida al mantenimiento del espacio público a nivel urbano, profundizaron procesos de segregación, precarización edilicia y fragmentación territorial que se acentúan en los noventa.

El informe se estructura en tres capítulos, siendo la parte central los resultados obtenidos a partir del relevamiento de usos del suelo (RUS), el procesamiento del mismo, la confección de estadísticas y cartografía y un posterior análisis espacial. Así, en el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). El RUS toma como unidad mínima de análisis la “parcela”, de la que se obtiene información a través de la observación directa en el terreno. Se estudian los usos del suelo de cada parcela de la Ciudad a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar la estructura edilicia e inferir aspectos socio-territoriales del barrio.

En el capítulo 2 se realiza una breve reseña histórica mencionando los acontecimientos más significativos que hicieron posible la conformación del barrio junto a una caracterización de la estructura territorial de la zona tomando como referencia la última actualización del Código de Planeamiento Urbano; este permite reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo como también la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y del mercado inmobiliario. Se analiza la cantidad de permisos para distintos tipos de construcciones (residenciales y no residenciales) y los metros cuadrados permitidos comparando la situación del barrio con los del total de la Ciudad. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior del barrio.

En el capítulo 4 se define el perfil económico de la Boca (a partir del RUS pero en función de los datos sobre los usos emplazados en locales), identificando la importancia de los diferentes sectores de actividad (comercial, servicios, gastronómico, industrial y automotor). De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales del barrio y los diferentes agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento en 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 la dinámica del barrio.



1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de La Boca, ubicado en el Sur de la Ciudad, próximo al conurbano bonaerense. El barrio se encuentra delimitado por las arterias Regimiento de Patricios, Martín García, Brasil, Don Pedro de Mendoza (costeando el Riachuelo en el tramo próximo a su desembocadura en el Río de la Plata); por otro lado el sector norte del barrio comprende un grupo de parcelas de grandes dimensiones destinadas a usos industriales, excluidas del relevamiento. La superficie total del barrio cuenta con un total de 3.527 parcelas distribuidas en 243 manzanas. El barrio limita al norte con Puerto Madero, al noroeste con San Telmo, al oeste con Barracas y al este y sur con el Partido de Avellaneda, Pcia. de Buenos Aires.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de marzo de 2009 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

La parte referente a los precios inmobiliarios también se basó en relevamientos propios; mientras que para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Para obtener el precio de oferta de venta y alquiler de locales y precio de departamentos y casas se realizaron relevamientos que recolectan información del precio, dimensiones y otras características de los inmuebles ofertados.

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

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

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

La Boca
Imagen satelital 2008



2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



RESEÑA HISTÓRICA

Los orígenes de La Boca se remontan, según los historiadores, a la fundación de Santa María de los Buenos Aires en 1536 por Don Pedro de Mendoza a quien se le debe el nombre de la calle que bordea el Riachuelo. A principios del siglo XVII, comienzan a instalarse construcciones rudimentarias que funcionaban como depósitos de cueros y lanas que ingresaban o salían de la Ciudad. La expansión económica de este barrio comenzó a principios del siglo XVIII, a partir de la actividad portuaria que se desarrolla en la Boca del Riachuelo. Sin embargo, el proceso de industrialización de la zona se da con fuerza a finales del siglo XIX, con la instalación de los primeros establecimientos de grandes dimensiones, que ocuparán a una cantidad importante de personas, al tiempo que serán definitorias de las características del área. Junto a los factores históricos que iniciaron este proceso, existen elementos del área que permiten entender y explicar las razones de este devenir. Por un lado, la presencia del Riachuelo jugó un papel relevante, puesto que fue utilizado en un primer momento como forma de transportar la producción proveniente del sur de la Ciudad y de los partidos lindantes del Gran Buenos Aires, al mismo tiempo que muchos de los edificios productivos localizados sobre sus márgenes descargaban sus residuos industriales en él. Por otro lado, la construcción de los ferrocarriles, comenzada a finales del siglo XIX, supuso dotar de un mayor dinamismo el área, puesto que permitió el transporte de la producción primaria hacia las instalaciones industriales del sur de la Ciudad.

A fines del siglo pasado la Boca era un barrio en el que había una fuerte presencia italiana con preponderancia de origen genovés. La inmigración en el Río de la Plata incorpora al país elementos distintivos que van creando modos, hábitos, expresiones nuevas y construyendo una identidad característica. Asociada a las migraciones europeas (también se radicaron españoles, griegos y algunos grupos de franceses y sajones), se acentúa el crecimiento poblacional del barrio, en el que para esta época, la población acomodada de Buenos Aires se había ya retirado tiempo antes a otras zonas de la Ciudad, en parte debido a la instalación de grandes equipamientos en el área; también contribuyó a esta relocalización de las clases altas porteñas la epidemia de fiebre amarilla que azotó a la Ciudad luego de la Guerra del Paraguay, lo cual provocó que gran parte de estas familias se mudaran a barrios como el actual Belgrano.

A partir de la década de 1930, se produce un nuevo impulso al proceso de industrialización de la zona, aunque esta nueva etapa posee características diferentes de la anterior. Por un lado, se trata de una producción vinculada a la satisfacción de la demanda del mercado interno, lo cual se relaciona con el surgimiento de lo que luego será denominado sustitución de importaciones. Por otra parte, las características de los nuevos establecimientos son de dimensiones menores que las primeras grandes instalaciones, aprovechando, en gran medida, las ventajas preexistentes. Sin embargo, durante la década del setenta comienza un proceso de deterioro de las condiciones sociales y económicas del barrio, y de la zona de la Ciudad vinculada a la actividad industrial. De tal forma, dejan de funcionar numerosos establecimientos productivos, particularmente aquellos emplazados en torno al Riachuelo, con una correspondiente pérdida de puestos de trabajo, impactando en gran medida en la zona. Este proceso puede explicarse en dos escalas, relacionadas ambas con las políticas implementadas durante este período. Por un lado, en el nivel de la Ciudad se implementa una normativa urbana que restringe la instalación de actividades industriales en torno a una gran área alrededor del centro. Al mismo tiempo, en términos de la aglomeración, se promueve la formación de parques

industriales en el área del Gran Buenos Aires. También, a nivel nacional tiene lugar una política que, de manera general, puede caracterizarse como de desindustrialización - industrialización selectiva y que da lugar a un proceso de deterioro de las áreas industriales más favorecidas del período anterior. No obstante, en la actualidad, la actividad industrial de La Boca continúa siendo importante y correspondiendo a un gran número de puestos de trabajo.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de estudio se localiza en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, en el límite con el Partido de Avellaneda (Provincia de Buenos Aires) separados por el Riachuelo en el tramo final próximo a la desembocadura en el Río de la Plata. El Riachuelo fue un destacado elemento estructurador de este barrio, en tanto, el crecimiento de esta área dependió en gran medida de la utilización de este curso fluvial. La posterior desarticulación de su actividad portuaria presente desde los inicios del barrio y el deterioro ambiental provocaron que en la actualidad este curso actúe como barrera urbana hacia el sur del Gran Buenos Aires. La recuperación de la costa en el marco de desarrollos turísticos en el barrio le otorgó nuevos horizontes a este sector.

El entramado de la red de circulación constituye un factor de relevancia en la estructura urbana, en la que los ejes en sentido norte y sur ofrecen mejores niveles de conexión entre la Ciudad y los partidos del conurbano; esto está dado, en parte, por la autopista Buenos - La Plata en el este y las arterias que delimitan el barrio, las cuales forman parte de la red densa de tránsito de la Ciudad, siendo: Regimiento de Patricios, Alte. Brown y Don Pedro de Mendoza. También en sentido norte - sur, el barrio está dividido por la traza del ferrocarril de carga, el cual comunica el sur del conurbano bonaerense con la Ciudad de Buenos Aires, obstaculizando la conectividad en el sentido Este - Oeste.

La red de circulación y transporte del barrio está conformada por más de ochenta líneas de colectivos comunicando al barrio con el resto de la Ciudad y con el conurbano, siendo esta la modalidad de transporte principal debido a la ausencia de subterráneos; se complementa con la línea de ferrocarril y la autopista antes mencionadas.

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último Censo Nacional realizado en 2001, en La Boca habitan 46.694 personas (24.590 mujeres y 22.104 varones), representando el 1,5% del total de la población de la Ciudad, concentrados en el 3,1% de la superficie total de la urbe (203,2 Km²) arrojando una densidad de población de 15.246 habitantes por Km², valor que se sitúa por encima de la media general de la Ciudad, siendo esta de 14.756 habitantes por Km². La Boca forma parte de una de las Comunas con un importante número de personas en condición de pobreza (La Boca forma parte de la Comuna 4 integrada además por Barracas, Nueva Pompeya y Parque Patricios); si se considera el fenómeno de la pobreza con el criterio de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), este arroja que el 6,5% de los hogares de la Boca no cumple con uno o más de los requerimientos mínimos contemplados por este indicador.

NORMATIVA URBANÍSTICA

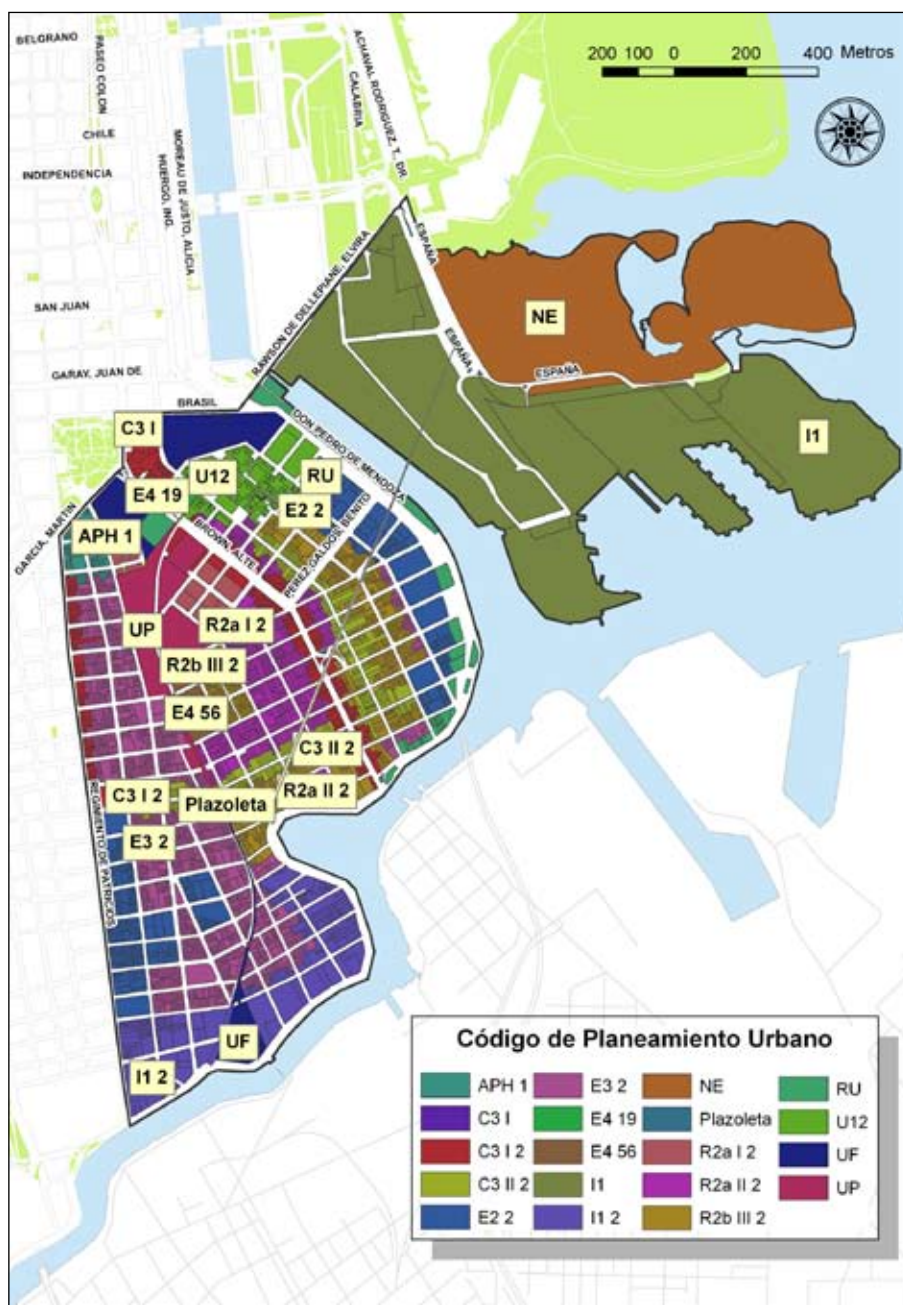
Para analizar la normativa de este barrio se utilizará el Código de Planeamiento Urbano el cual es un instrumento que rige y restringe el uso del suelo, constituyéndose en la principal herramienta legal en lo que respecta a la utilización parcelaria en todo el territorio de la Ciudad. De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2008, la normativa vigente de mayor importancia es el distrito industrial (I), ya que se presenta en el 35,7% de la superficie del barrio. Estos distritos son áreas destinadas al agrupamiento de actividades manufactureras que debido a sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano. En el caso particular de la Boca, el distrito predominante es el I1 el cual establece que dichas actividades industriales deben segregarse de otros distritos, el distrito I2 establece que dichas actividades pueden coexistir con usos residenciales. De esta manera el distrito I1 se localiza separado de cualquier otro uso observándose en la Isla de Marchi localizada en el sector norte del barrio; el distrito I2 se emplaza en el extremo sur de la Boca en combinación con usos residenciales y de equipamiento.

Los distritos de equipamiento (E) se distribuyen en el 17,9% de la superficie del barrio, estableciéndose los siguientes distritos: el E3 que consiste en un distrito de equipamiento local, es decir, de usos de servicios de las áreas residenciales próximas; el distrito E2 de equipamiento general, consiste en usos que sirven a la ciudad y que por sus características pueden coexistir con usos residenciales pero con restricciones y el E4 o equipamiento especial para de usos singulares que por sus características requiere de terrenos de cierta superficie y normas particularizadas para cada actividad; el estadio de Boca Júnior es un ejemplo de uso urbano emplazado bajo esta normativa.

Los distritos residenciales se distribuyen en el 13,0% de la superficie del barrio, combinándose los de alta y baja densidad ya sean generales o exclusivos. Se emplazan en el sector central de La Boca. En el 6,4% de la superficie parcelaria se establece el distrito central (C), es decir, áreas destinadas al agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios vinculados a ejes comerciales y avenidas de elevado nivel vehicular y peatonal, razón por la cual el usos residencial se habilita pero con restricciones.

Los distritos de Urbanización Futura (UF) están presentes en el 3,5% del área y los de Urbanización Parque (UP) en el 3,1%. Los primeros corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados; los segundos corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquizaciones de usos público. El distrito RU (Renovación Urbana) está presente en el 1,9% del territorio; consiste en espacios con la necesidad de una reestructuración integral por la obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos, entre otras razones establecidas por el CPU; en la Boca, puede identificaselo en el área limítrofe al Riachuelo.

Finalmente, las áreas APH se distribuyen en el 0,7% del barrio. Estas áreas de protección del patrimonio histórico se hayan el extremo noroeste de la Boca. Estas consisten en áreas APH 1; bajo este distrito se incluyen ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, ya que comprende parte del antiguo casco histórico de la Ciudad.



Mapa 2.1

Código de Planeamiento Urbano en el barrio de Barracas

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m2 permisados nuevos en el barrio de La Boca entre 1998 y 2008. En cuanto a la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representan el 0,4% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso de la cantidad de permisos desde 1998, pronunciándose en 2001 y en 2002, cuando no se registraron permisos. Luego de este año, en 2003 se observa una leve recuperación, incrementándose con un máximo en 2006 con 16 permisos, para luego volver a descender y revistarse en 2008 cuatro permisos. Respecto de la evolución de los m2 permisados se reflejan los cambios de la cantidad de permisos en las fluctuaciones de los m2. De tal forma, se observa una tendencia general a la disminución desde el comienzo de la serie hasta 2002, año en donde las construcciones nuevas se vuelven prácticamente inexistentes. En el 2003 comienza un proceso de recuperación de los m2 permisados para construcciones, para luego descender en el año posterior. Hacia el 2006, se inicia un periodo de recuperación en el que se observa el máximo de la serie con 16.013 m2 permisados. En 2007 un nuevo descenso marca la serie y una pronta pero leve recuperación al finalizar el período ubicándose en 5.977 m2. Por otra parte, los m2 permisados en 2008 representan el 0,3% del total de la Ciudad, proporción inferior a la registrada en años anteriores, inclusive a la registrada al comenzar el período.

Cuadro 2.1
Permisos y Superficie total.
Construcciones nuevas.
1998-2008.

Año	Permisos			m2			Permisos/m2	
	Total Ciudad	Boca	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boca	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boca
1998	1.534	9	0,6	1.992.179	10157	0,5	1.298,7	1128,6
1999	1.270	9	0,7	1.525.659	4.707	0,3	1.201,3	523,0
2000	1.128	6	0,5	1.381.962	10955	0,8	1.225,1	1825,8
2001	666		0,0	776.276	-	-	1.165,6	-
2002	354	1	0,3	237.364	159	-	670,5	159,0
2003	982	4	0,4	1.119.432	5993	0,5	1.140,0	1498,3
2004	1.175	3	0,3	1.185.240	904	0,1	1.008,7	301,3
2005	1.452	3	0,2	1.954.598	3933	0,2	1.346,1	1311,0
2006	2.014	16	0,8	2.782.329	16013	0,6	1.381,5	1455,7
2007	1.800	6	0,3	2.809.535	5594	0,2	1.560,9	932,3
2008	1.386	4	0,3	2.191.146	5977	0,3	1.580,9	1494,3
1998-2008	13.761	61	0,4	17.955.720	64.233	0,4	1.304,8	1167,9

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

En el cuadro 2.2 se presenta información sobre la participación de los metros permisados discriminando entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos presentados de esta manera dan cuenta de variaciones a lo largo del período respecto de la predominancia de los destinos residenciales y no residenciales, con un promedio general para el conjunto de un 79,6% de m2 de destino residencial. Al iniciarse el período de análisis en 1998, el 86,4% de los m2 correspondieron a obras residenciales, mostrando un quiebre en 1999 al representar el 47,6%. Tal tendencia conoce un quiebre a partir del 2000, pasando a corresponder la mayor parte a construcciones residenciales, en un 85,8%. Durante 2001, no se registraron permisos para ningún tipo de construcción;

en los dos años siguientes el total de los metros permitidos correspondió a construcciones residenciales exclusivamente. Se debe vincular esta situación a la crisis de 2001 cuyos efectos en el mercado de la construcción del conjunto en el barrio de la Boca se prolongaron hasta 2003, momento en el cual puede observarse una paulatina recuperación del sector. La serie continúa con importantes oscilaciones en los años siguientes, en 2008 los destinos no residenciales corresponden a un 10,2 de los m2 permitidos y los residenciales a un 89,0%.

Por su parte, el conjunto de la Ciudad muestra un predominio general de las construcciones residenciales, lo cual se ha acentuado luego de 2002, y estando este tipo de obras ligadas a su importante recuperación y crecimiento posterior. En las mediciones de 2008 para el conjunto urbano la relación entre residenciales y no residenciales es de 78,6% y 21,4%, respectivamente.

	Total Ciudad		Boca	
Año	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	86,4	13,6
1999	69,9	30,1	47,6	52,6
2000	77,1	22,9	85,8	14,2
2001	68,4	31,6	-	-
2002	74,9	25,1	100,0	0,0
2003	90,5	9,5	100,0	0,0
2004	88,2	11,8	70,2	29,8
2005	83,6	16,4	94,8	5,2
2006	87,0	13,0	79,4	20,6
2007	80,1	19,9	41,7	58,3
2008	76,2	23,8	89,0	10,2
1998-2008	78,6	21,4	79,6	20,4

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

Cuadro 2.2

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

En los cuadros 2.3 y 2.4 se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales)². En términos absolutos al finalizar el período se permitieron en la Boca 634 viviendas y 40 locales. Esto corresponde a 88.793 m2 destinados a la construcción de viviendas y 13.315 m2 para locales. A lo largo del período, la cantidad de viviendas permitidas en la Boca muestra un comportamiento fluctuante antes de paralizarse en 2001. Posteriormente, en 2003 las viviendas para las que se otorgaron permisos alcanzan las 77, para luego caer a 13 en 2004. En el 2006 se aprecia un nuevo incremento importante, puesto que las viviendas nuevas llegan a las 151, lo cual implica cifras superiores a las registradas con anterioridad a la crisis. Finalmente en 2008, fue registrado un nuevo descenso, tanto en el número de viviendas como en la superficie permitida de destino residencial, alcanzando, respectivamente, 49 viviendas nuevas y 41.878 m2 permitidos. De esta manera el peso de la construcción del barrio respecto del total de la ciudad es de 0,5%.

2. 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.

Cuadro 2.3

Permisos y superficie residencial.
1998-2008.

Año	Vivienda nuevas			m2			m2/Vivienda nuevas	
	Total Ciudad	Boca	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boca	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boca
1998	12.760	122	1,0	1.405.936	9170	0,7	110,2	75,2
1999	9.626	29	0,3	1.103.045	2241	0,2	114,6	77,3
2000	10.027	123	1,2	1.117.210	9543	0,9	111,4	77,6
2001	4.957	-	-	570.004	-	-	115,0	-
2002	1.764	3	0,2	190.479	159	0,1	108,0	53,0
2003	9.740	77	0,8	1.067.251	5993	0,6	109,6	77,8
2004	9.573	13	0,1	1.116.853	1.043	0,1	116,7	80,2
2005	14.386	42	0,3	1.633.686	3729	0,2	113,6	88,8
2006	23.533	151	0,6	2.420.531	12707	0,5	102,9	84,2
2007	23.548	25	0,1	2.249.215	2330	0,1	95,5	93,2
2008	19.284	49	0,3	1.836.955	41878	2,3	95,3	854,7
1998-2008	139.198	634	0,5	14.711.165	88.793	0,6	105,7	140,1

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

Respecto a la superficie no residencial y considerando el total de la serie, la Boca representa el 0,4% de este tipo de destino en el conjunto de la Ciudad. Sin embargo, esta relación comenzó siendo aún menor al principio del período analizado. La cantidad de m2 permitidos en 1999 y 2000 sufrió disminuciones en cantidad de construcciones y en metros permitidos. Entre 2001 y 2003 no se otorgaron permisos para este tipo de construcción. Luego, a partir de 2004 se observa un incremento en la cantidad de locales permitidos con 15 locales en 2007. En 2008 una nueva merma se registra contabilizándose 3 locales.

Cuadro 2.4

Permisos y superficie no residencial.
1998-2008.

Año	Locales nuevos			m2			m2 / permisos	
	Total Ciudad	Boca	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boca	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boca
1998	1.083	3	0,3	643.368	1448	0,2	594,1	482,7
1999	1.040	8	0,8	475.751	2466	0,5	457,5	308,3
2000	646	4	0,6	332.750	1577	0,5	515,1	394,3
2001	342	-	-	263.632	-	-	770,9	-
2002	184	-	-	73.316	-	-	398,5	-
2003	498	-	-	103.910	-	-	208,7	-
2004	1.067	1	0,1	198.564	443	0,2	186,1	443,0
2005	1.186	1	0,1	320.912	204	0,1	270,6	204,0
2006	1.157	5	0,4	361.798	3306	0,9	312,7	661,2
2007	2.126	15	0,7	560.320	3264	0,6	263,6	217,6
2008	1.326	3	0,2	522.352	607	0,1	393,9	202,3
1998-2008	10.655	40	0,4	3.856.673	13315	0,3	362,0	332,9

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

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permitió advertir 1.352 terrenos puestos a la venta en toda la Ciudad, mientras que 38 de ellos se ofertaron en la Boca, lo que equivale a un 2,8% del total. Estos terrenos en venta presentan dimensiones que van desde los 112,0 m² hasta los 3.700,0 m², siendo así el tamaño promedio de 537,0 m². En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 55.000 y un máximo de U\$S 1.600.000. Este último se halla en la calle Alte. Brown al 1100 cuyo tamaño es de 2.000,0 m².

En lo que respecta a la evolución del precio promedio del suelo, los datos disponibles reflejan que los valores son siempre inferiores a los observados en el total de la Ciudad, patrón que se repite en otros barrios del sur; tanto en el conjunto urbano como en el barrio hay un comportamiento regular con tendencia al crecimiento positivo de los valores. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe fue de U\$S 550,0 mientras que en la Boca la cifra se ubicó en U\$S 227,0 el m². Los máximos valores para el total de la Ciudad se registran en diciembre de 2008 con un promedio de U\$S 1.149,5; para La Boca este máximo se da en el final del período alcanzando en marzo de 2009 con un precio de casi U\$S 510,0 m².



Cuadro 2.5

Evolución del precio de terrenos en
La Boca y en la Ciudad de Buenos
Aires en el período
diciembre 2001 – 2009.

	Barrio Boca			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	277			550,0		
2002						
Marzo						
Junio				213,0		
Septiembre	134,0			242,0	13,6	
Diciembre	111	-17,2	-59,9	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	147,0	32,4		296,0	8,0	
Junio	170,0	15,6	-	330,0	11,5	54,9
Septiembre	149,0	-12,4	11,2	343,0	3,9	41,7
Diciembre	162,0	8,7	45,9	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	158,0	-2,5	7,5	434,0	11,9	46,6
Junio	158,0	0,0	-7,1	459,0	5,8	39,1
Septiembre	181,0	14,6	21,5	511,0	11,3	49,0
Diciembre	182,0	0,6	12,3	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	178,0	-2,2	12,7	551,0	3,2	27,0
Junio	217,0	21,9	37,3	591,0	7,3	28,8
Septiembre	238,0	9,7	31,5	631,0	6,8	23,5
Diciembre	214,0	-10,1	17,6	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	262,0	22,4	47,2	741,8	2,7	34,6
Junio	226,0	-13,7	4,1	809,0	9,1	36,9
Septiembre	214,0	-5,3	-10,1	863,7	6,8	36,9
Diciembre	277,0	29,4	29,4	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	312,0	12,6	19,1	982,0	8,5	32,4
Junio	314,0	0,6	38,9	982,0	0,0	21,4
Septiembre	332,0	5,7	55,1	985,0	0,3	14,0
Diciembre	345,0	3,9	24,5	1038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	344,0	-0,3	10,3	1058,0	1,9	7,7
Junio	354,0	2,9	12,7	1043,0	-1,4	6,2
Septiembre	484,0	36,7	45,8	1142,0	9,5	15,9
Diciembre	470,0	-2,9	36,2	1149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	510,0	5,4	47,8	1130,3	-1,0	8,9

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

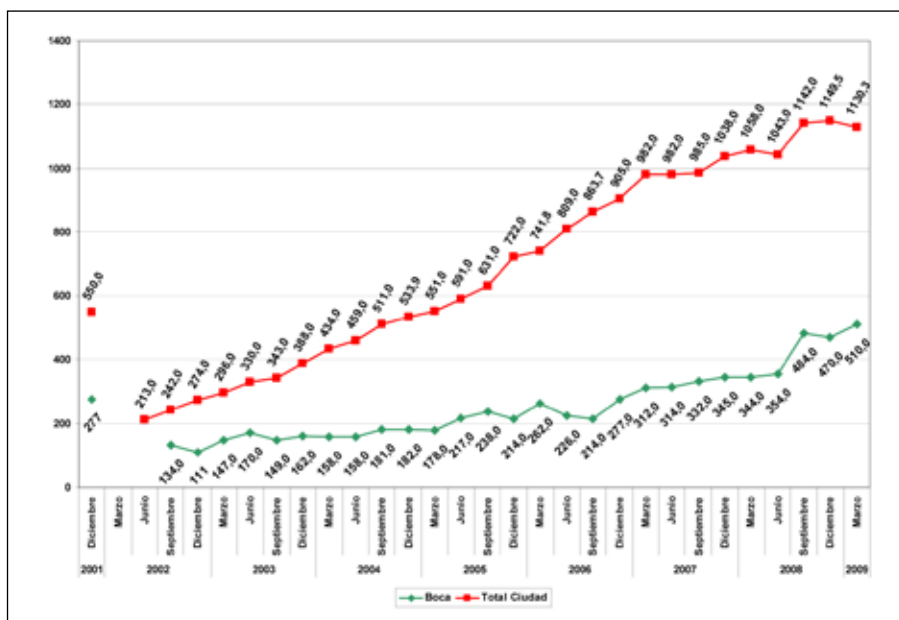


Grafico 2.1.

Valor promedio del suelo en el barrio de La Boca y en el total de la Ciudad. 2001 –2009.

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

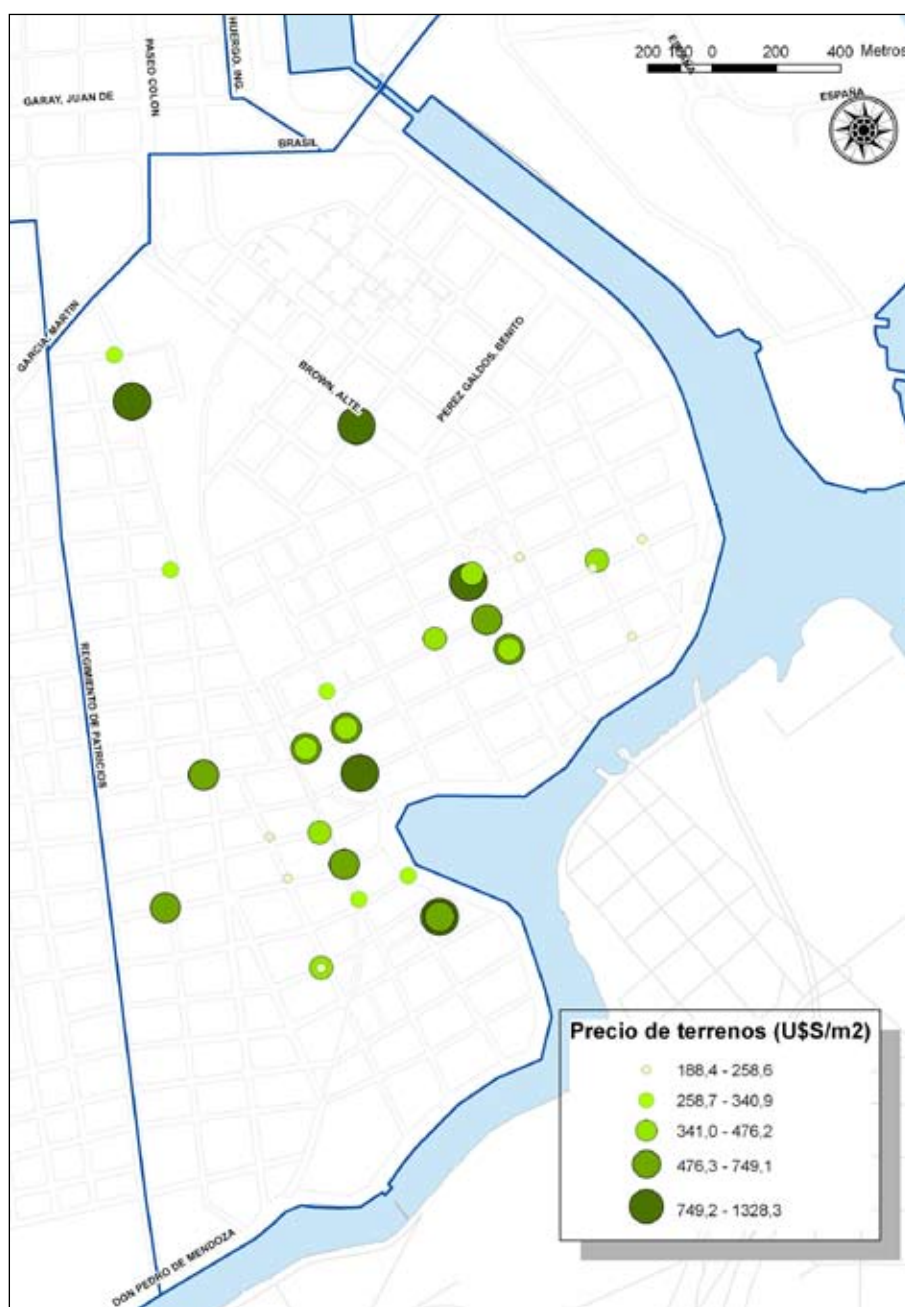
El mapa 2.2 muestra la distribución del precio de venta de los 38 terrenos relevados, donde se puede apreciar que los precios más elevados se corresponden con las arterias Valle Iberlucea, Alte Brown y Pi Margall, con precios superiores a U\$S 1000,0 el m2.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que la mayoría de las ofertas se localizan en áreas con restricción para la construcción en altura correspondiente a distrito central (C), aunque también en áreas con distrito de equipamiento (E) y en menor medida con el residencial (R).



Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m2 en La Boca 2005- 2009.



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

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de marzo de 2009 se encontraron 42 locales en venta en La Boca, frente a los 730 ofrecidos en la Ciudad, representando el 5,8% de este total. En cuanto al comportamiento del precio de los locales en el barrio, al comenzar el período en marzo de 2005, se registró un valor de U\$S 375,5 por m2, manifestando una tendencia general de alza

aunque con alguna fluctuación en junio de 2006, para, no obstante, recuperarse en las mediciones subsiguientes (aunque se presenta un merma en diciembre de 2006 frente a la recuperación de septiembre del mismo año). En la última medición se registró una importante suba en el promedio del m2 de locales en venta en la Boca, que alcanza los U\$S 811,1, lo cual le permite acortar la distancia respecto del total de la Ciudad en un mínimo considerando toda la serie.

	Cantidad			Precio del m2 en dólares			Variación anual	
	Boca	Total Ciudad	%	Boca	Total Ciudad	%	Boca	Ciudad
2005								
Marzo	49	1.260	3,9	375,5	1.041,00	-63,9		
Junio	44	1.118	3,9	383,0	955,2	-59,9		
Septiembre	40	996	4,0	413,3	990,6	-58,3		
Diciembre	40	982	4,1	450,7	1.008,10	-55,3		
2006								
Marzo	40	1.112	3,6	465,1	1.154,50	-59,7	23,8	10,9
Junio	37	1.046	3,5	518,1	1.094,20	-52,7	35,3	14,6
Septiembre	16	915	1,7	535,9	1.168,30	-54,1	29,7	17,9
Diciembre	40	1.093	3,7	511,8	1.186,20	-56,9	13,6	17,7
2007								
Marzo	38	1055	3,6	564,2	1.171,4	-51,8	21,3	1,5
Junio	40	999	4,0	550,5	1.253,0	-56,1	6,2	14,5
Septiembre	41	966	4,2	562,9	1.319,1	-57,3	5,0	12,9
Diciembre	46	1262	3,6	642,3	1.365,4	-53,0	25,5	15,1
2008								
Marzo	41	950	4,3	665,2	1.416,4	-53,0	17,9	20,9
Junio	43	871	4,9	712,7	1.390,5	-48,7	29,5	11,0
Septiembre	37	942	3,9	737,3	1.388,8	-46,9	31,0	5,3
Diciembre	31	729	4,3	905,1	1.599,5	-43,4	40,9	17,1
2009								
Marzo	42	730	5,8	811,1	1.507,4	-46,2	26,3	10,4

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

La distribución territorial de los locales ofrecido en venta, permite identificar aquellos de mayor precio por m2 sobre o en las cercanías de las áreas comerciales: Olavarría, Regimiento de Patricios y Alte Brown. Por otro lado, la reducida oferta no permite establecer un patrón definido de distribución de los mismos.

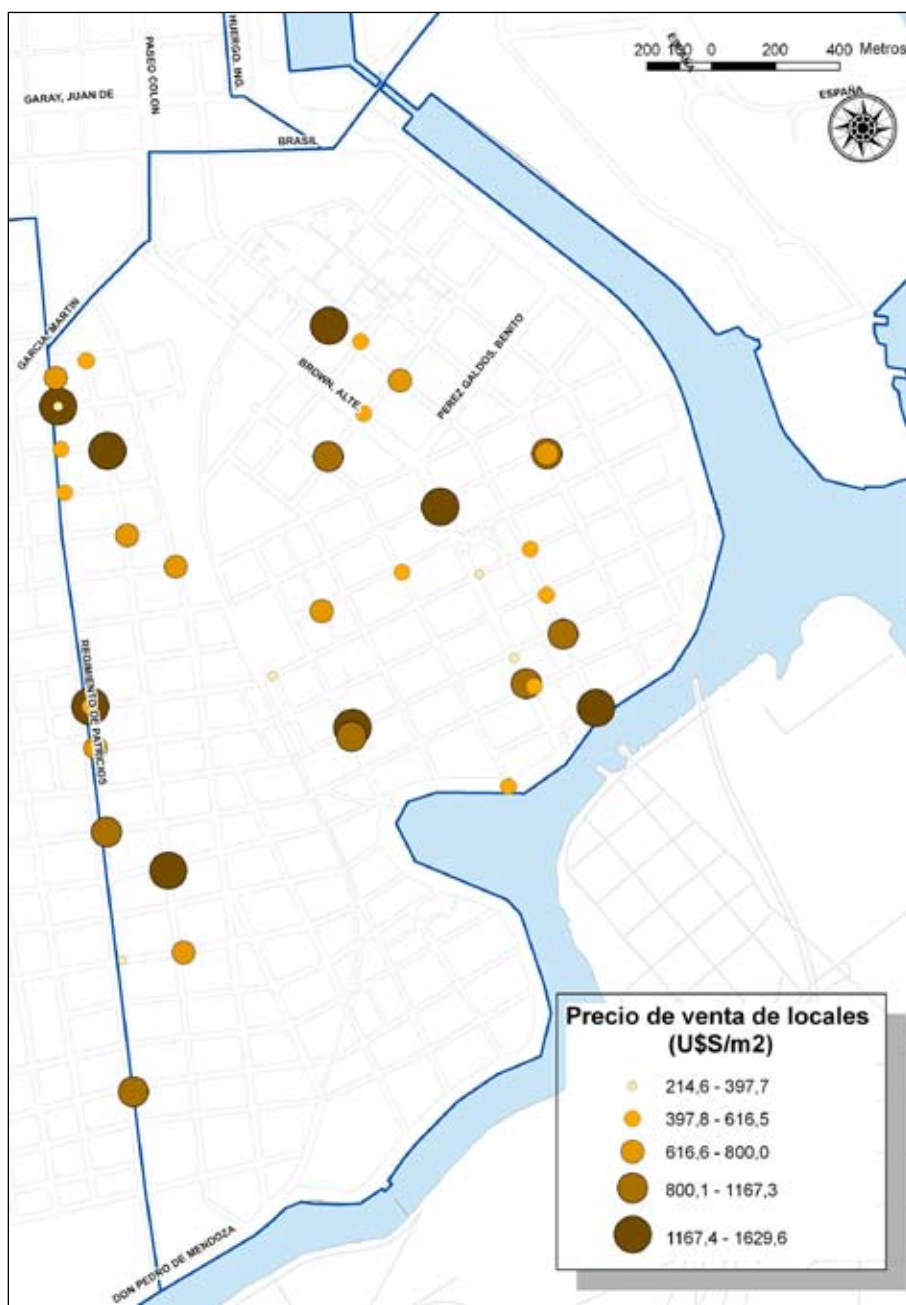
En lo que concierne a los locales en alquiler, el relevamiento identificó 47 ofertas, estos representan entre el 2,4% del total relevado. Las dimensiones de las oferta van de los 20,0 m2 a los 1.534,0 m2, con una superficie promedio de 134, m2. Los valores totales de estos locales se valúan en precios que van de \$ 500,0 a los \$ 29.300,0 con un promedio de \$ 3.411,3. En cuanto al precio por m2 este se posiciona, en promedio, en \$ 29,4 cuyo máximo es de \$ 80,0 y el mínimo de \$ 10,4.

Cuadro 2.6

Evolución del precio del m2 de los locales en venta en La Boca y en total Ciudad. Marzo 2005 – 2009.

Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m2 en La Boca.



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

Los precios muestran desde 2001 un ascenso generalizado, con oscilaciones que dan cuenta de caídas y prontas recuperaciones. El precio en pesos del m2 de los locales en alquiler al iniciarse el período, es de \$ 10,3. El precio alcanzado al finalizar el período representa un incremento del 234,9% respecto a los valores registrados al comenzar el período analizado. Respecto de marzo de 2008 la variación es negativa en un 1,7%, en tanto el valor de m2 se valuó en 2009, 7,9% por encima del trimestre anterior. La ciudad

registra el precio máximo en diciembre de 2008 alcanzando los \$ 48,9 por m2, el mismo desciende a \$48,0 en la última medición.

	Cantidad			Precio del m2 en pesos			Variación anual	
	Boca	Total Ciudad	%	Boca	Total Ciudad	%	Boca	Ciudad
2001								
Diciembre	45	1.612	0,0	8,8	12,7	-30,9		
2002								
Marzo		207	0,0		12,9	-100,0		
Junio		345	0,3		18,2	-100,0		
Septiembre	1	286	0,3	0,7	15,6	-95,5		
Diciembre	1	397	0,0	3,3	13,3	-75,2	-62,4	4,7
2003								
Marzo	1	435	0,0	3,8	12,6	-69,8	-	-2,3
Junio		363	0,0		14,4	-100,0	-	-20,9
Septiembre		394	3,3		14,8	-100,0	-100,0	-5,1
Diciembre	13	379	0,0	8,9	16,3	-45,3	170,2	22,6
2004								
Marzo	2	334	2,1	14,1	17,3	-18,5	271,1	37,3
Junio	7	856	3,9	9,4	18,4	-49,0	-	27,8
Septiembre	33	934	3,5	9,1	19,4	-53,3	-	31,1
Diciembre	33	1.032	0,0	9,1	21,5	-57,8	1,8	31,9
2005								
Marzo	30	1.085	3,0	10,6	25	-57,5	-24,6	44,5
Junio	33	1.097	2,6	11,0	22,5	-50,9	17,5	22,2
Septiembre	29	1.014	3,3	12,6	25,7	-51,0	38,9	32,5
Diciembre	33	1.125	0,0	13,2	27,8	-52,5	45,5	29,3
2006								
Marzo	23	1.232	1,6	13,0	32,2	-59,7	22,1	28,8
Junio	20	1.260	1,7	14,7	33,0	-55,5	33,0	46,7
Septiembre	22	1.046	1,8	13,0	31,7	-59,0	3,2	23,3
Diciembre	19	1.302	0,0	15,7	34	-53,7	19,2	22,3
2007								
Marzo	24	1.228	2,4	16,7	34,9	-52,2	28,4	8,4
Junio	29	1.126	2,2	17,4	36,9	-52,9	18,4	11,8
Septiembre	25	1.296	1,8	18,3	38,4	-52,3	40,8	21,1
Diciembre	23	1.433	0,0	29,9	41,3	-27,6	90,0	21,5
2008								
Marzo	16	1.176	2,8	25,8	43,3	-40,4	54,6	24,1
Junio	33	1.153	4,1	27,0	43,6	-38,0	55,7	18,2
Septiembre	47	1.365	2,5	25,9	45,5	-43,0	41,7	18,5
Diciembre	34	1.231	2,8	27,2	48,9	-44,3	-8,9	18,4
2009								
Marzo	47	1.905	2,5	29,4	48,0	-38,8	-1,7	16,2

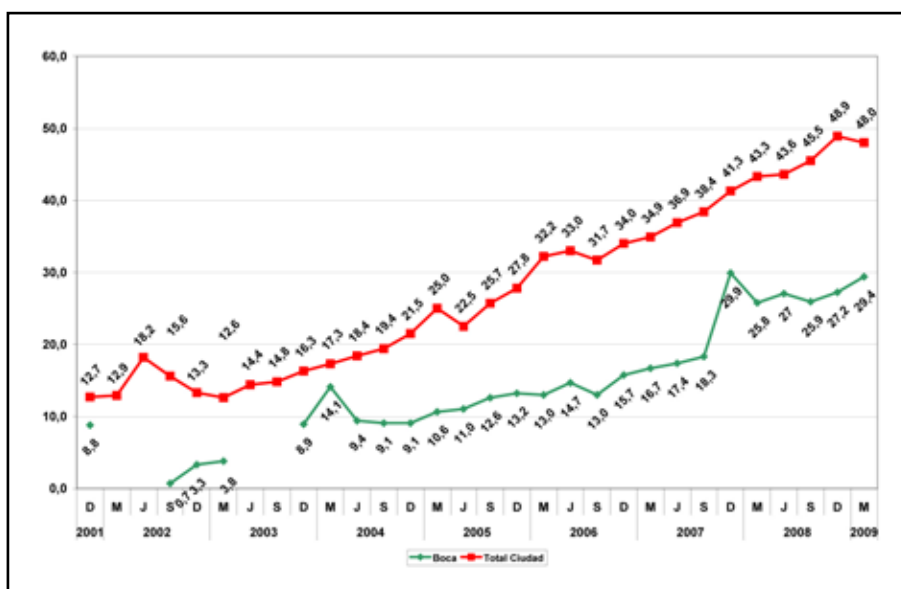
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Cuadro 2.7

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

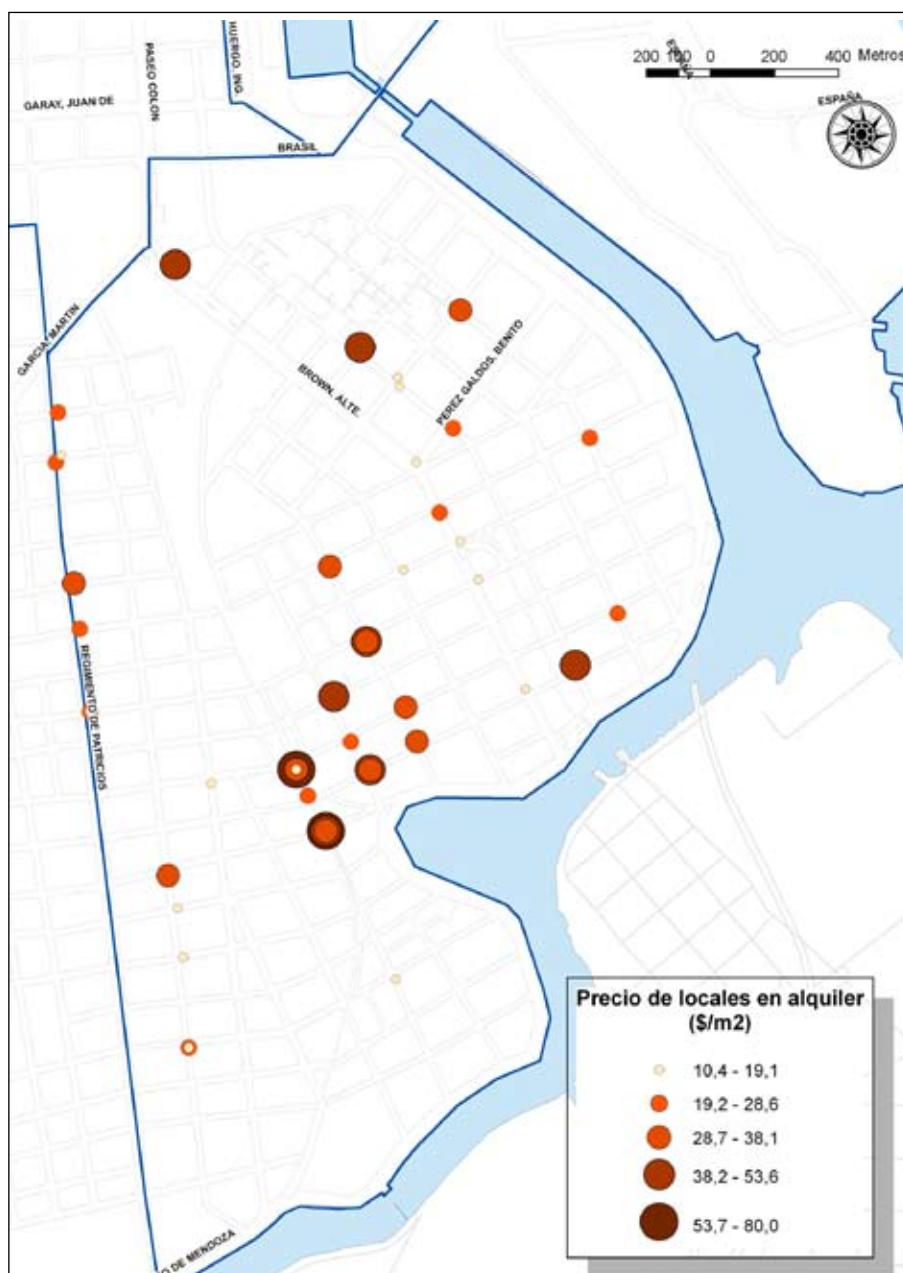
Gráfico 2.2

Evolución del precio promedio de alquiler de locales.
La Boca 2001-2009.



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





Mapa 2.4
Distribución del precio de alquiler de
locales por m2 en La Boca.

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

La distribución de los locales en alquiler presenta mayor concentración que el caso de los locales ofertados para la venta, aunque de similar localización; como se observa en el mapa anterior, se da en uno de los sectores más dinámicos del barrio en términos comerciales, esto es, en la zona central en las cercanías de la calle Olavarría, donde se localiza el local con mayor precio por m2; dicho terreno se valúa en \$80,0 el m2. Otros locales con precios superiores a los \$40,0 el m2, se localizan sobre Magallanes y Necochea, en ambos casos con precios superiores a \$ 50,0 el m2.

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

El cuadro siguiente presentan los precios de referencia de viviendas en venta en La Boca. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 96 departamentos y 27 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 68,3 m², mientras que para las casas es de 268,0 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos es de U\$S 1.833,3. Para las casas este precio desciende a U\$S 1311,1 el m².

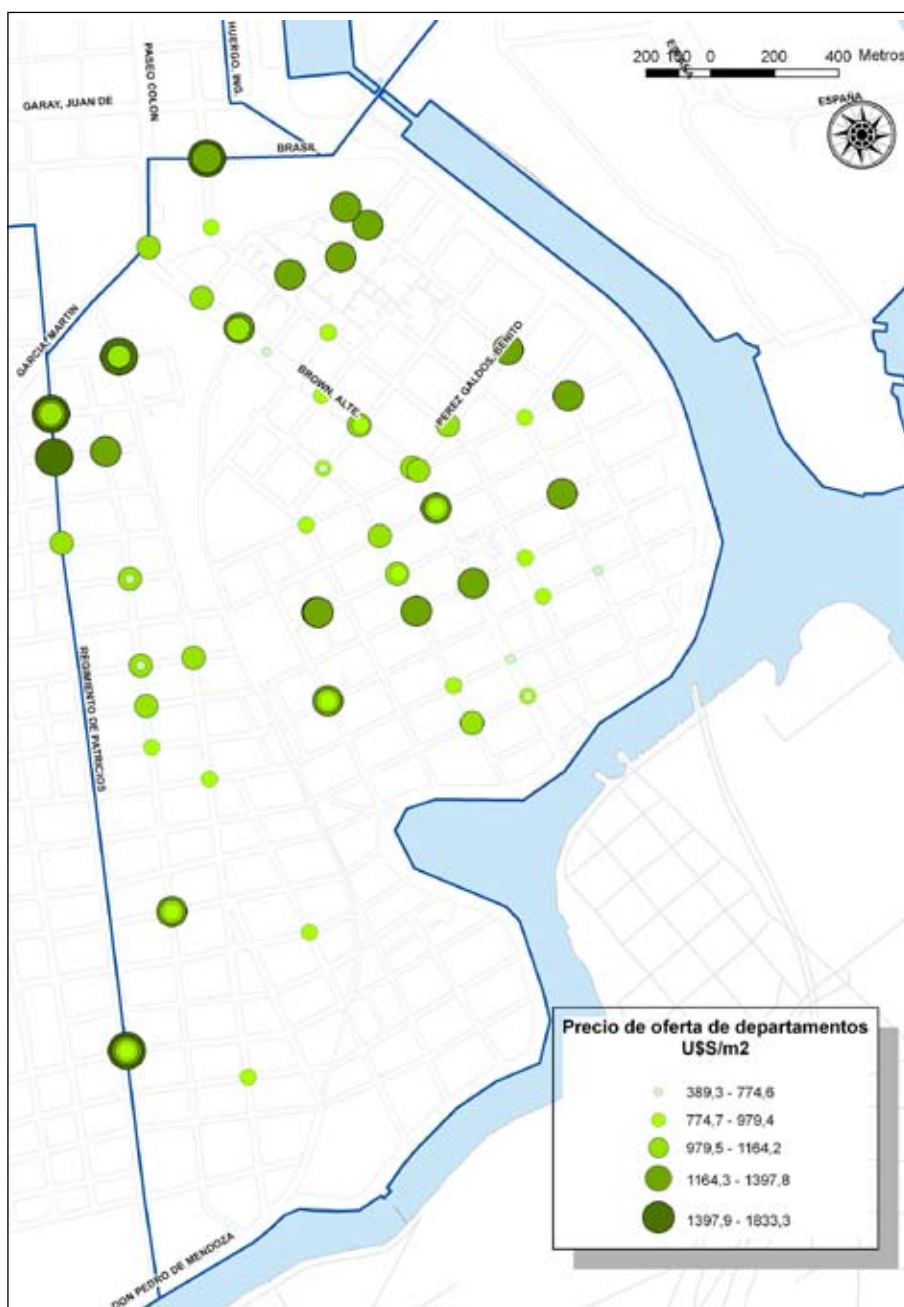
Cuadro 2.8
Precios de referencia de viviendas en
venta en La Boca.
Septiembre de 2008.

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	96	68,3	1.076,7	1.833,3	389,3
Casas	27	268,0	731,1	1.311,1	127,6

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

La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración de estos se encuentra en el sector norte y central del barrio, allí no sólo se evidencia la mayor cantidad de ofertas, sino también los precios más elevados. La avenidas con mayor oferta de departamentos es Alte Brown y Regimiento de Patricios, también las arterias Pinzón, Irala, Tomas Liberti y Martín Rodríguez. Al observar la distribución de las casas, es notorio el aumento de la dispersión de localización de las ofertas de las mismas hacia el centro del barrio, respecto de la concentración de los departamentos. La normativa urbana permite enriquecer el análisis de la distribución, debido a que éstas se localizan en las zonas de baja densidad en distritos tanto residenciales como centrales y de equipamiento.





Mapa 2.5
Distribución de los departamentos
en oferta y precio del m2 en La Boca.
Septiembre de 2008.

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

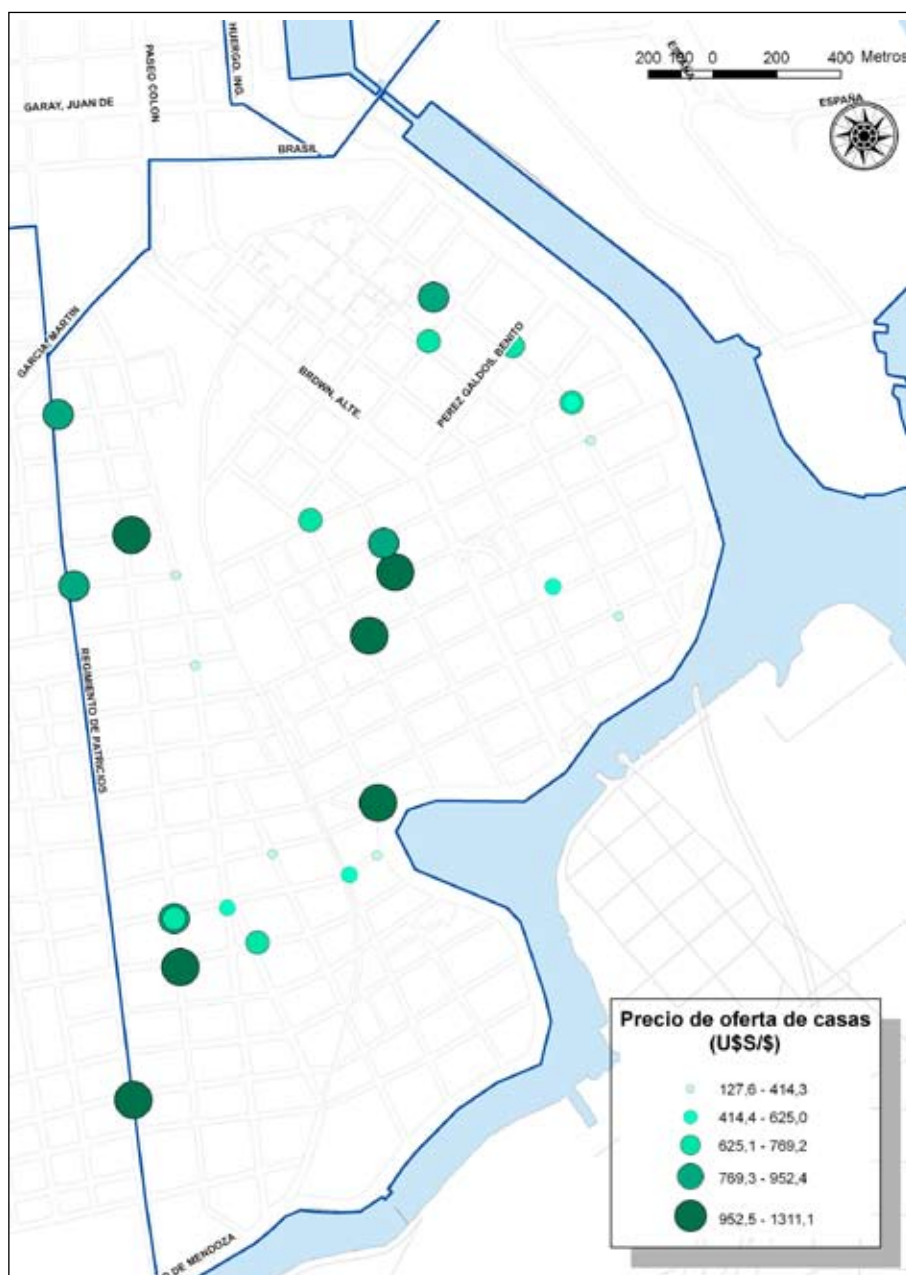
En lo que respecta a los departamentos la mayor cantidad de registros corresponde a los de tres ambientes (33), seguidos por los de cuatro (15), los de dos (10) y los de siete ambientes (sólo una oferta). La tendencia general indica que el precio promedio del m2 de los departamentos de menor tamaño es mayor que de menor tamaño. De esta manera, mientras que los departamentos de dos ambientes el precio promedio es de U\$S 1.182,5 el m2, en los de tres ambientes este es de U\$S 970,2 el m2. La tendencia se interrumpe, en el caso de los departamentos de cuatro y siete ambientes, cuyo valores promedio son de U\$S 1.100,3 y U\$S 1.117,6, respectivamente.

Cuadro 2.9
Precios de referencia de
departamentos en venta en La Boca.
Septiembre de 2008.

	cantidad	superficie promedio m²	superficie máxima m²	superficie mínima m²	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
2 ambientes	10	45,8	76,0	30,0	1182,5	1450,0	1000,0
3 ambientes	33	69,6	170,0	45,0	970,2	1442,2	626,7
4 ambientes	15	84,1	133,0	58,0	1100,3	1467,4	898,0
7 ambientes	1	85,0	85,0	85,0	1117,6	1117,6	1117,6
Sin datos	37	66,6	244	34	1.132	1.833,3	389,3
Total La Boca	37	77,3	250	37	1.022,1	1.622	440
Prom. Ciudad	-	-	-	-	1.599,1	7.778,0	262,2

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





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

Cuadro 2.10

Precios de referencia de casas en
venta en La Boca.
Septiembre de 2008.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
60-100	4	712,4	869,6	600,0
101-150	4	1.002,9	1.296,3	729,5
151-200	4	896,2	1.175,0	542,9
201-300	5	692,5	1.102,9	414,3
+ de 300	10	583,4	1.311,1	127,6
Total Boca	27	731,0	1.296,3	729,5
Total 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 Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de más de 300 m², con 10 unidades ofertadas. Le siguen las de 201 – 300 m² con 5 ofertas y luego, en igual proporción, con 4 ofertas, las de 60 – 100 m², 101 – 150 m² y 151 – 200 m². Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 1.296,3 el m² corresponde a las unidades menores y el mínimo de U\$S 124,6 el m², a las unidades de más de 300 el m².



3 LOS USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE LA BOCA



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro del área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 3.527 parcelas existentes, las cuales se reparten entre las 243 manzanas de la Boca, permitiendo realizar un acercamiento al conjunto de los usos que componen la estructura territorial de este barrio, el cual posee elementos característicos de la zona sur de la Ciudad.

En lo que refiere a la superficie parcelaria, se observa que la mayoría de ellas se encuentra en rangos intermedios entre 250 y 499 m² por un lado, y entre 100 y 249 m² por el otro. En términos relativos la distribución de cada rango es de 43,0 y 34,3% respectivamente. Todas ellas ocupan el 10,3% de la superficie del barrio. El 11,5% de la parcelas corresponde al rango de 500 a 999 m² distribuyéndose en el 3,2% del área de estudio. El 9,0% pertenece a parcelas de más de 1000 m² constituyendo el 74,2% del área total en cuestión. Por último, 72 parcelas poseen dimensiones inferiores a los 100 m² ocupando el 0,1% de la superficie de la Boca. La instalación de edificios productivos, los cuales han tenido históricamente, una localización preferente en el sur de la Ciudad, siendo la Boca uno de los casos más característicos, junto con otros barrios como Barracas, puede explicar la presencia de tales dimensiones parcelarias, presentes en el sector relevado pero también en el área excluida en el sector norte del barrio.

Cuadro 3.1
Rangos de tamaño parcelario.

Rango	Cantidad	%	Superficie	%
menos de 100	72	2,0	4.966,2	0,1
100 - 249	1.210	34,3	226.725,1	3,1
250 - 499	1.517	43,0	528.133,1	7,2
500-999	407	11,5	270.293,0	3,7
1000 o más	319	9,0	2.962.535,9	74,2
Total	3.525	100,0	3.992.653,3	100,0
más de 15	7	0,1	7	0,1
Total	6.943	100,0	5.598	100,0

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



Mapa 3.1
Parcelas seleccionadas para el
relevamiento..

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

ALTURAS DE EDIFICACIÓN

En cuando a las alturas de las edificaciones es posible notar que de los 3.118 edificios relevados el 78,3% presenta 1 o 2 pisos edificados, esto es coherente a grandes rasgos con lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano cuya normativa predominante es aquella que restringe la construcción en altura: 1.976 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 621 de destino único y 729 productivos. Los elevados porcentajes en este rango se mantienen también al desagregar los edificios (para vivienda, oficina, departamento, casa, uso mixto con vivienda), edificios de destino único y edificios productivos. Para el caso de los edificios el rango de construcciones entre uno y dos pisos se ubica en 77,9%, los de destino único en 80,5% y los productivos en 79,5%. Si se toman en consideración el conjunto de edificios con menos de menos de 5 pisos, representan más del 95,0% de las edificaciones de La Boca. En contraposición, los casos que superan los 10 pisos alcanzan al 2,7% del total, mientras que aquellos comprendidos entre los 6 y 9 pisos representan el 2,1%.

Finalmente, 31 edificios poseen entre 12 y 15 pisos, mientras que sólo siete superan los 15 pisos construidos. Esta tendencia para el total de las edificaciones, es similar para el caso de los “edificios”; aquí el conjunto de los edificios entre 1 y 5 pisos representan el 96,7% de las construcciones aquí consideradas.

Respecto de los edificios de destino único, se observa una distribución entre los rangos similar al total de edificios, no obstante el máximo construido es de nueve pisos. Los edificios productivos, al igual que los de destino único no superan los nueve pisos construidos.

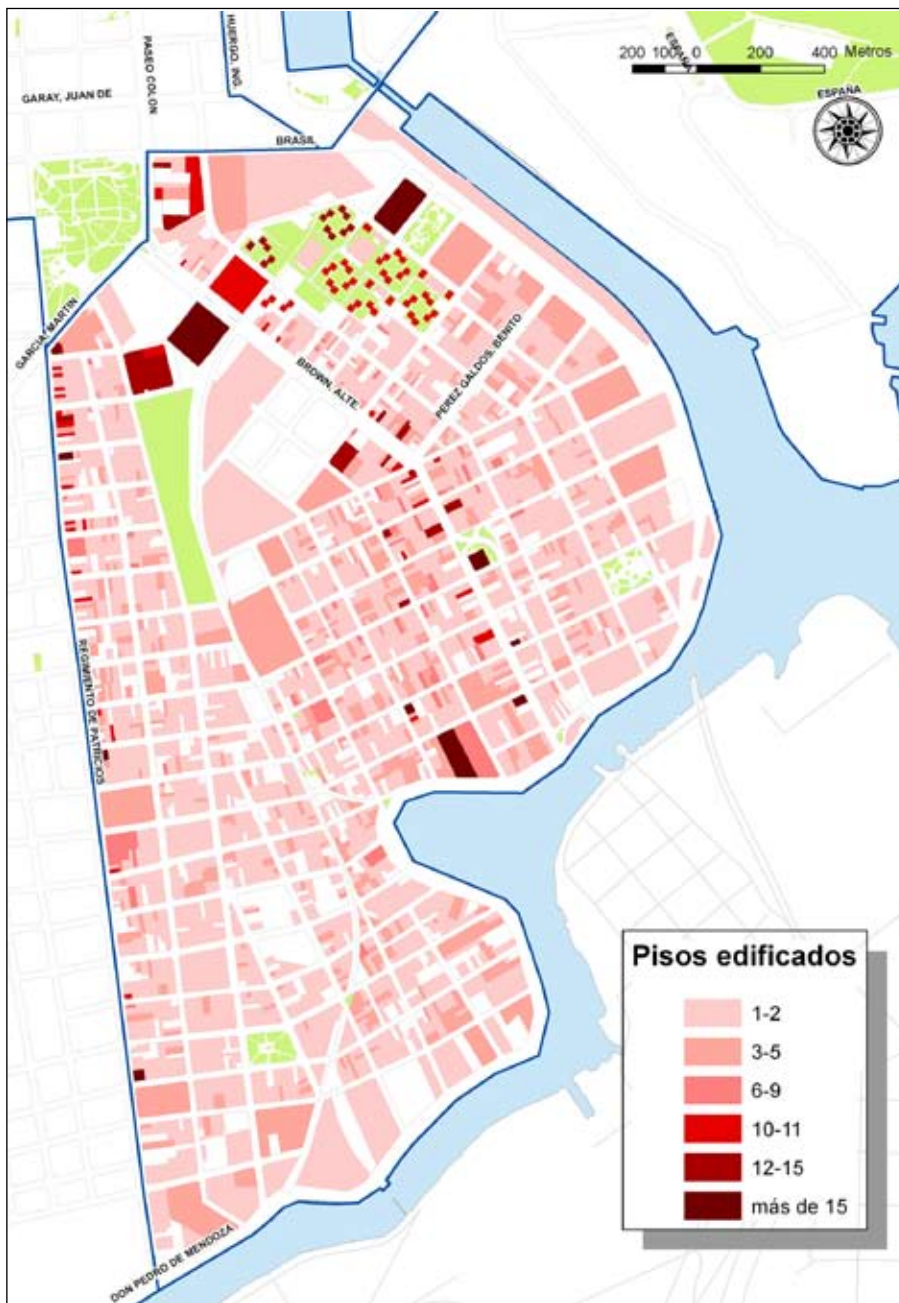
Cuadro 3.2
Edificaciones por cantidad de pisos.
La Boca - Marzo 2009.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
0 piso	1	0,03	-	-	1	0,39	-	-
1 – 2	2.441	78,3	2.032	77,9	207	80,5	202	79,5
3 – 5	525	16,8	427	16,4	47	18,3	51	20,1
6 – 9	66	2,1	63	2,4	2	0,78	1	0,4
10 – 11	47	1,5	47	1,8	-	-	-	-
12 – 15	31	1,0	31	1,2	-	-	-	-
más de 15	7	0,2	7	0,3	-	-	-	-
Total	3.118	100,0	2.607	100,0	257	100	254	100,0

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

Si se complementa lo expuesto más arriba con el análisis de la distribución territorial de las alturas de edificación, es posible obtener un panorama más acabado de lo que refiere a esta dimensión de la Boca. De tal manera, las mayores alturas se observan en el sector central y norte del barrio aunque no hay una concentración marcada; si se pudo señalar que estos se emplazan en algunas avenidas del barrio como por ejemplo en Regimiento de Patricios o Alte, Brown. En el extremo noreste, se reconoce un polígono formado por las arterias Necochea, Don Pedro de Mendoza, Arnaldo Espósito y Juan Manuel Blanes

como un área de concentración de edificios de vivienda con alturas máximas a lo largo de la Avenida Montes de Oca, y en menor medida sobre la Avenida Martín García, mientras que en el resto del barrio las edificaciones de una y dos pisos son predominantes.



Mapa 3.2
Cantidad de pisos edificados por parcela. La Boca – Marzo 2009.

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

TIPOLOGIA EDILICIA

El análisis de la tipología edilicia de la Boca se realiza analizando la superficie parcelaria ocupada por cada uno de los tipos edilicios relevados considerando la cantidad total de parcelas y la superficie total ocupada pero las mismas. De acuerdo al primer criterio, un 75,2% de las parcelas se hallaron ocupadas por edificios en propiedad horizontal, entre los cuales el 98,6% se trata de viviendas, en tanto que a las oficinas y departamentos correspondieron, respectivamente, 4 y 2 edificios.

Siguen en importancia las casas, las cuales ocupan 369 parcelas, representado el 5,2% de la superficie parcelaria del barrio. Por otra parte, los edificios de uso mixto con vivienda se emplazan sobre 132 parcelas representando el 2,6% de la superficie parcelaria total. También fueron analizados edificios de uso mixto (en 75 parcelas), los edificios abandonados (60 edificios) y los edificios en obra (14 parcelas).

Sin embargo, atendiendo a la superficie parcelaria y dada la señalada importancia de las pocas parcelas de grandes dimensiones pero presentes sobre todo en el sector norte del barrio, es posible precisar mejor la distribución de las tipologías edilicias en la Boca; de esta manera el porcentaje ocupado por edificios de propiedad horizontal respecto del total de superficie parcelaria es de 42,6% en el 75,2% del total de las parcelas del barrio.

Cuadro 3.3

Tipología de edificios por parcela. La Boca – Marzo 2009.

Tipología	Cantidad de parcelas	%	Superficie Parcelaria	%
Propiedad horizontal	1.976,00	75,2	713.183,6	42,6
Vivienda	1968	99,6	702.924,4519	98,6
Oficinas	6	0,3	8.470,6	1,2
Departamentos	2	0,1	1.788,6	0,3
Casas	369	14,1	87.119,0	5,2
Uso mixto con vivienda	132	5,0	44.359,6	2,6
Uso mixto	75	2,9	47.825,0	2,9
Edificios Abandonados	60	2,3	42.224,3	2,5
En obra	14	0,5	27.546,0	1,6
Total	2.626	124,8	1.675.441,2	100,0

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

El análisis de la distribución territorial de las edificaciones destinadas a usos residenciales da cuenta de una mayor presencia de edificios de vivienda en propiedad horizontal en el sector central del barrio. Más precisamente puede observarse una concentración de este tipo de edificios a lo largo de Aristóbulo del Valle, Olavarría y Suárez; las tres poseen el mayor número absoluto de edificios destinados a vivienda a lo largo de su extensión.

Por su parte, las casas se encuentran mezcladas con las viviendas de propiedad horizontal, logrando una mayor concentración en una franja ubicada al este de la avenida Regimiento de Patricios. A su vez, puede apreciarse la ausencia casi total de edificios de uso residencial en el sur de la Boca, e intersticios –también con ausencia de edificación residencial- en el este del barrio en las cercanías del Riachuelo; en ambos casos, se trata

del área de mayor concentración de edificios productivos o parcelas destinadas al uso de edificios de destino único como es el caso de la Cancha de Boca Juniors en el sector central del barrio, en las cercanías a otras parcelas destinadas a este tipo de uso.



Mapa 3.3
Distribución de edificios de vivienda, casa y uso mixto con vivienda en la Boca. Marzo 2009.

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

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Fueron relevados un total de 257 edificios de destino único, agrupados en 16 rubros, destacándose como el de mayor importancia en términos numéricos, el de los servicios complementarios al transporte que consiste en depósitos con un total de 85 establecimientos que representan el 33,1% del total en el 20,6% de la superficie parcelaria destinada al conjunto de los edificios de destino único. Los servicios de enseñanza cuentan con 36 establecimientos, representando el 14,0% del total de Edus y el 14,0% de la superficie destinada a este tipo de construcciones. Los servicios de asociaciones y las oficinas cuentan con 25 establecimientos cada uno, sin embargo desde el punto de vista de la superficie parcelaria que ocupan, esta representa el 9,4% y 4,0% respectivamente. Con 22 edificios cuentan los servicios destinados al esparcimiento y la cultura, representando el 8,6% del total de este tipo de edificios y el 27,9% de la superficie parcelaria. En 17 casos no fue posible establecer con certeza el tipo de actividad que se realizaba al interior del establecimiento, por lo cual, se los agrupa como edificios de destino único sin atención al público. Aquellos dedicados a los servicios públicos - establecimientos destinados a comisarías y dependencias policiales, bomberos, organismos públicos municipales, distribución de energía eléctrica-, cuentan con 14 edificaciones (5,4%) y los que brindan servicios sociales y de salud se emplazan en 10 establecimientos (3,9%).

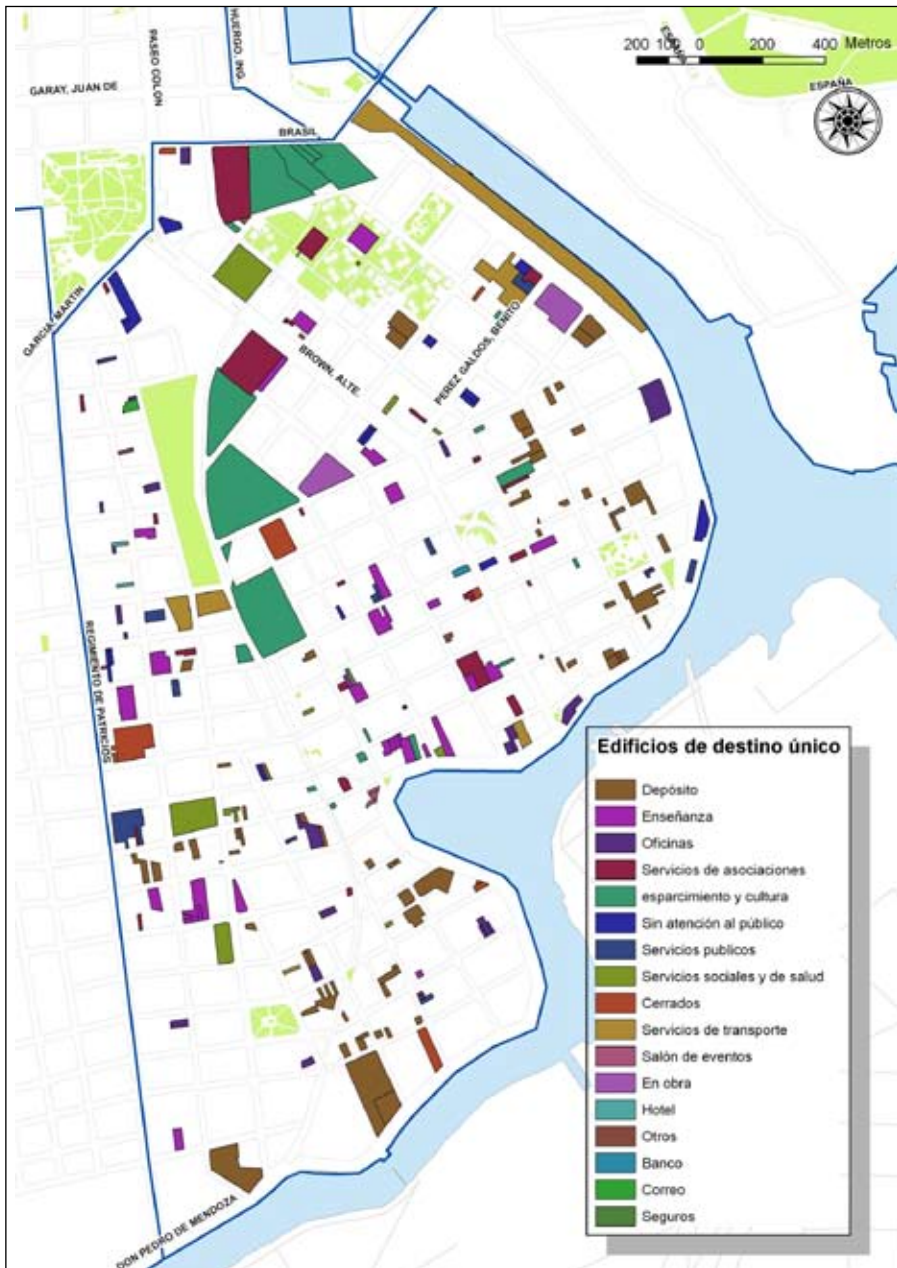
También se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor, tales como seis edificios dedicados a los servicios de transporte (2,3%), tres salones de eventos, dos hoteles, dos en el rubro “otros”, un banco y uno con servicio de seguros. Finalmente, se encontraron siete edificios cerrados al momento del relevamiento.

Cuadro 3.4
Edificios de destino único.

Edificios de destino único	Cantidad	%	Superficie	
Esparcimiento y cultura	22	8,6	141.135,0	27,9
Depósito	85	33,1	104.510,7	20,6
Enseñanza	36	14,0	71.065,9	14,0
Servicios de transporte	6	2,3	48.261,7	9,5
Servicios de asociaciones	25	9,7	47.756,2	9,4
Servicios sociales y de salud	10	3,9	25.347,7	5,0
Oficinas	25	9,7	20.094,2	4,0
Cerrados	7	2,7	17.217,9	3,4
Sin atención al público	17	6,6	14.647,9	2,9
Servicios públicos	14	5,4	11.787,4	2,3
Correo	1	0,4	950,4	0,2
Salón de eventos	3	1,2	800,5	0,2
Hotel	2	0,8	736,3	0,1
Banco	1	0,4	729,5	0,1
Otros	2	0,8	661,8	0,1
Seguro	1	0,4	468,4	0,1
Total	257	100,0	506.171,5	100,0

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

Por otro lado, si se atiende a la superficie parcelaria que ocupa cada uno de estos rubros mencionados, puede destacarse la importancia que adquieren la Terminal de Transporte Fluvial, el Club Atlético y el estadio Boca Júnior. Otros casos significativos lo constituyen el Departamento de estudios Históricos Navales (ex Casa Amarilla), el hospital Cosme Argerich o el Centro de Inclusión Digital dependiente del GCBA para la asistencia de niños y adolescentes. Entre todos representan casi el 40,0% de la superficie parcelaria destinada a este tipo de edificaciones.



Mapa 3.4
Distribución de Edificios de Destino
Único en La Boca. Marzo 2009.

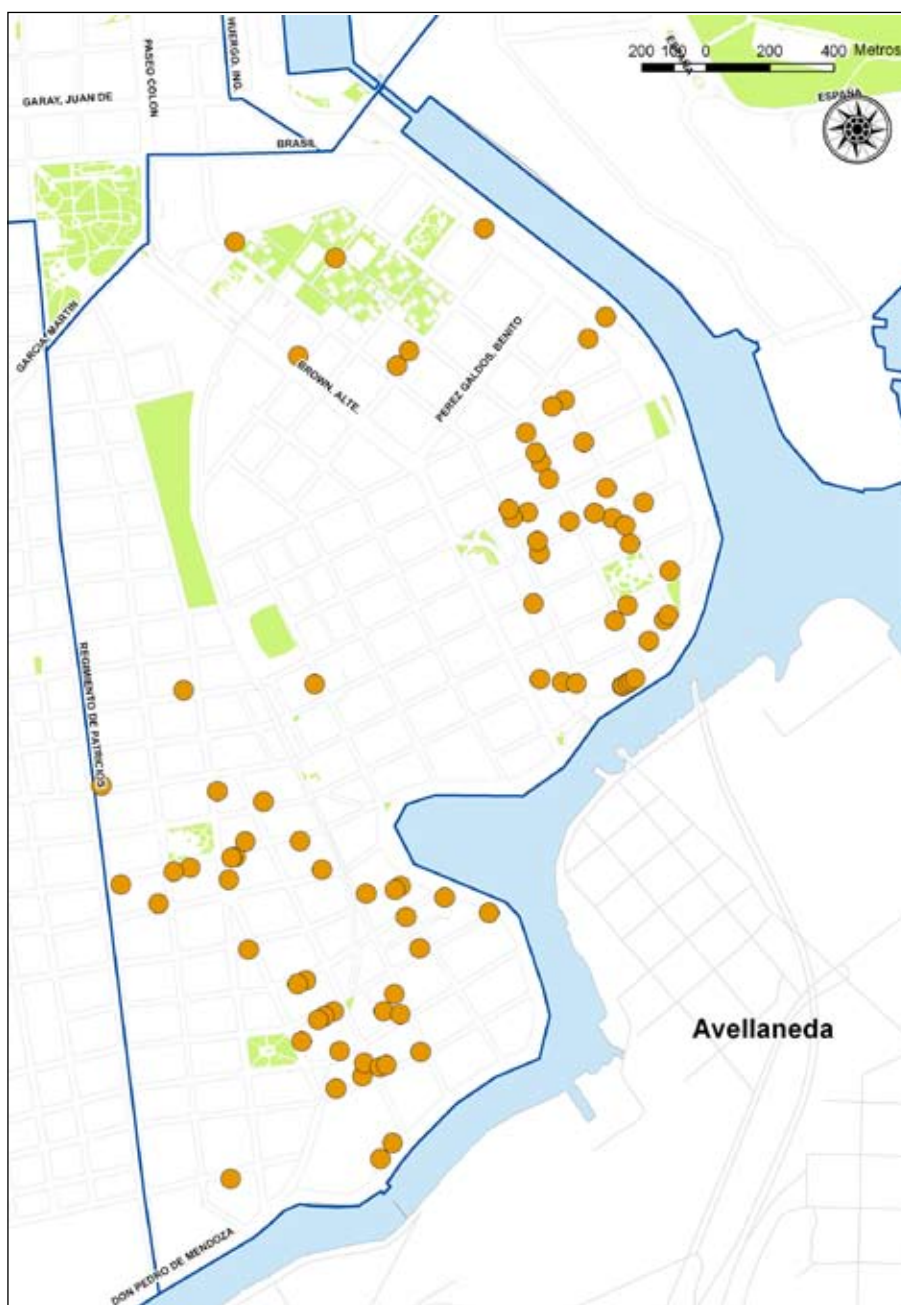
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Depósitos

Los edificios de destino único agrupados dentro de la rama de los servicios complementarios al transporte corresponden a depósitos, es decir, establecimientos en los cuales se realiza algún tipo actividad de carga y descarga de bienes. En el barrio de La Boca, se encontraron un total de 85 de estas construcciones, siendo uno de los rubros más relevantes. Se trata, en gran parte, de instalaciones vinculadas a las actividades productivas que se desarrollan en el barrio.

Su distribución en el territorio muestra una presencia importante en el sur y en el este del barrio, coincidiendo con el área de mayor concentración de edificios dedicados a la actividad productiva. En cuanto a la normativa vigente para el área, estos depósitos se localizan en sectores del barrio en los que se emplazan los distritos de equipamiento (E), central (C), Industriales (I) y también combinándose con las áreas residenciales.





Mapa 3.5
Edificios de destino único con depósitos. La Boca - Marzo 2009.

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

Enseñanza

Este tipo de establecimientos cuentan con 34 edificios de destino único relevados. El cuadro sistematiza la información organizando los sub rubros de acuerdo a los niveles de enseñanza impartidos. Se relevaron 10 instituciones con los tres niveles de educación: inicial, primaria y media (29,4%); luego, con 7 establecimientos cada se ubican las escuelas primarias y los jardines de infantes (20,6%), siguen en el grupo 4 escuelas de nivel medio (11,8%), y por último con dos establecimientos cada uno, escuelas primarias y secundarias, terciario y escuelas para adultos (5,9%). Entre las instituciones terciarias se encuentra la Universidad Popular de La Boca que ofrece formación profesional en áreas tales como gastronomía, tango, yoga, etc.

Cuadro 3.5

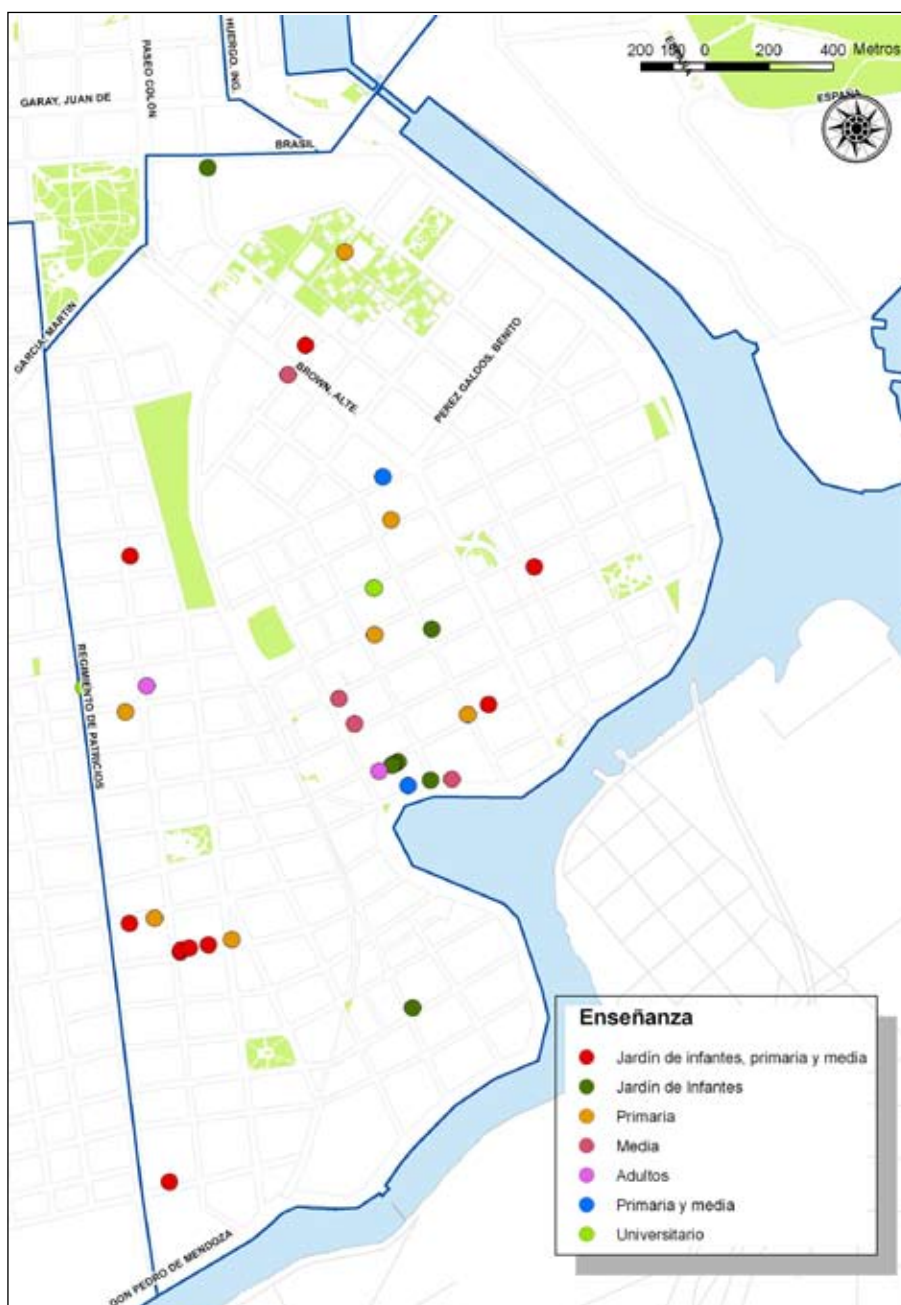
Edificios de destino único dedicados a la enseñanza.
La Boca - Marzo 2009.

Subrubro	Cantidad	%
Inicial, primaria y media	10	29,4
Primaria	7	20,6
Inicial	7	20,6
Media	4	11,8
Primaria y media	2	5,9
Terciario	2	5,9
Adultos	2	5,9
Total	34	100,0

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

Se pueden identificar dos núcleos de concentración de edificios destinados a la enseñanza, en el sector sur del barrio en las cercanías de Regimiento de Patricios y otra más próxima al río; a partir de estos se dispersan hacia el norte del barrio.





Mapa 3.6
Edificios de destino único dedicados
a la enseñanza.
La Boca - Marzo 2009.

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

Asociaciones

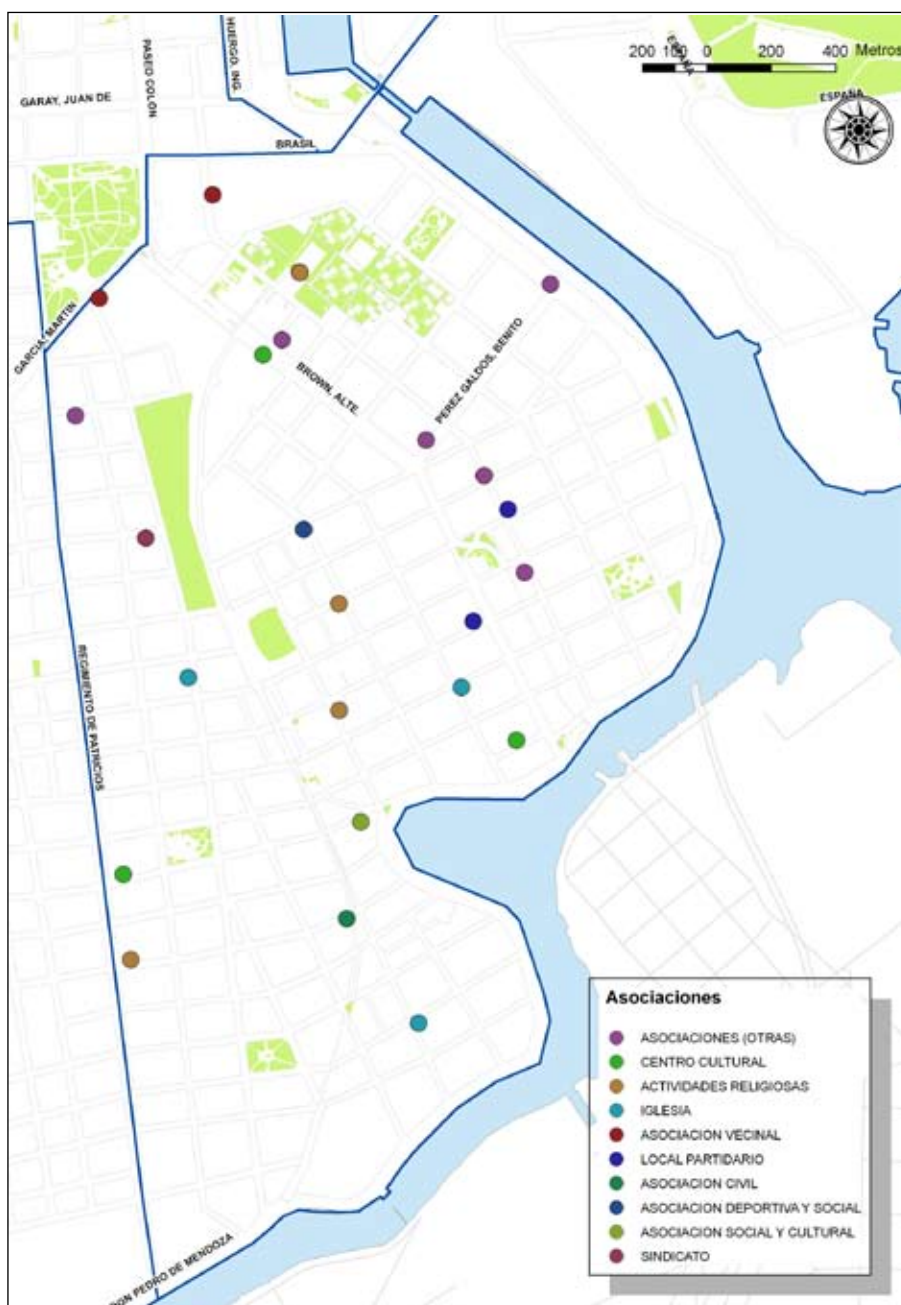
El total de edificios de destino único dedicados a asociaciones alcanza los 25 casos. Entre estas, el tipo más importante corresponde a las actividades religiosas con 8 edificios, 4 de los cuales corresponden a iglesias y otros en los se realiza algún tipo de actividad vinculada tanto al culto religioso católico apostólico romano como evangélico metodista, entre otros. Por otra parte se encontraron otros rubros de menor relevancia, entre los que se pueden enumerar 6 asociaciones, como por ejemplo la Federación Obrera Marítima o mutuales, tres centros culturales, dos asociaciones vecinales y dos locales partidarios: por último, con un solo edificio se identificó: una asociación civil, un sindicato, una asociación social y civil y otra deportiva. Dentro del rubro “asociaciones” debe mencionar el Centro Cultural de los Artistas, la Asociación Catalinas Sur o Casa Amarilla, hoy Departamento Histórico de Estudios Navales.

Cuadro 3.6
Edificios de destino único de
asociaciones.
La Boca - Marzo 2009.

	Cantidad	%
Actividades religiosas	8	32,0
Asociaciones (Otras)	6	24,0
Centro cultural	3	12,0
Asociación vecinal	2	8,0
Local partidario	2	8,0
Asociación civil	1	4,0
Asociación deportiva y social	1	4,0
Asociación cultural y social	1	4,0
Sindicato	1	4,0
Total	25	100,0

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

La distribución territorial de las asociaciones muestra un patrón disímil al descrito para los establecimientos educativos, dado que en este caso se observa una mayor dispersión, no obstante este como el caso de los educativos están estrechamente vinculados con la presencia de usos residenciales.



Mapa 3.7
Edificios de destino único en los que
se localizan asociaciones.
La Boca - Marzo 2009.

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

Esparcimiento y cultura

El total de edificios de destino único dedicados a asociaciones alcanza los 25 casos. Entre estas, el tipo más importante corresponde a las actividades religiosas con 8 edificios, 4 de los cuales corresponden a iglesias y otros en los se realiza algún tipo de actividad vinculada tanto al culto religioso católico apostólico romano como evangélico metodista, entre otros. Por otra parte se encontraron otros rubros de menor relevancia, entre los que se pueden enumerar 6 asociaciones, como por ejemplo la Federación Obrera Marítima o mutuales, tres centros culturales, dos asociaciones vecinales y dos locales partidarios: por último, con un solo edificio se identificó: una asociación civil, un sindicato, una asociación social y civil y otra deportiva. Dentro del rubro “asociaciones” debe mencionar el Centro Cultural de los Artistas, la Asociación Catalinas Sur o Casa Amarilla, hoy Departamento Histórico de Estudios Navales.

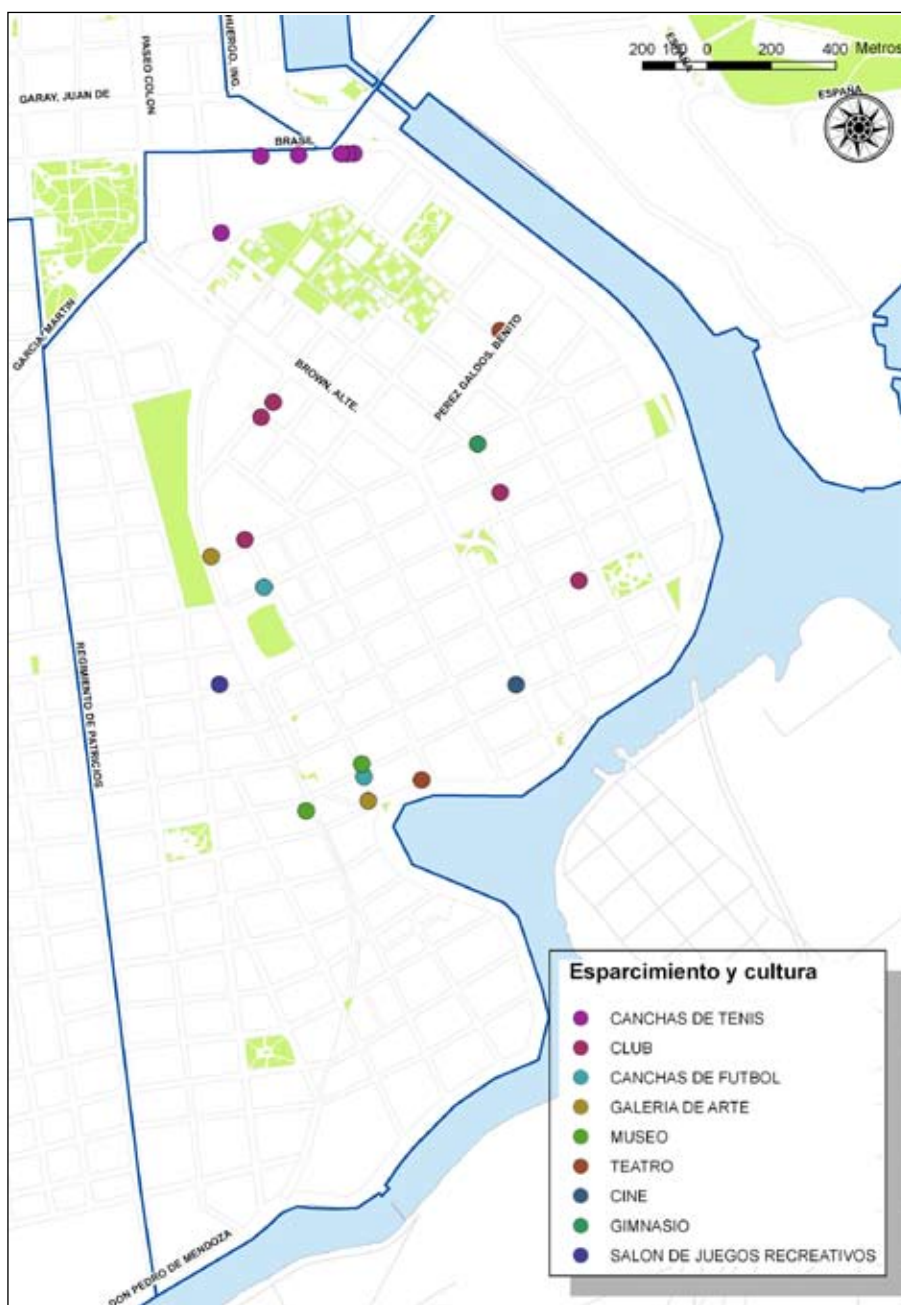
Cuadro 3.7

Edificios de destino único dedicados
al esparcimiento y la cultura.
La Boca - Marzo 2009.

Subrubro	Cantidad	%
Canchas de tenis	6	27,3
Club	5	22,7
Canchas de fútbol	2	9,1
Galería de arte	2	9,1
Museo	2	9,1
Teatro	2	9,1
Cine	1	4,5
Gimnasio	1	4,5
Salón de juegos	1	4,5
Total	22	100,0

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

La localización en el territorio de los establecimientos destinados al esparcimiento y la cultura, se emplazan, en algunos casos, en grandes parcelas en el sector centro y este, en combinación con el uso residencial.



Mapa 3.8
Edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura.
La Boca - Marzo 2009.

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

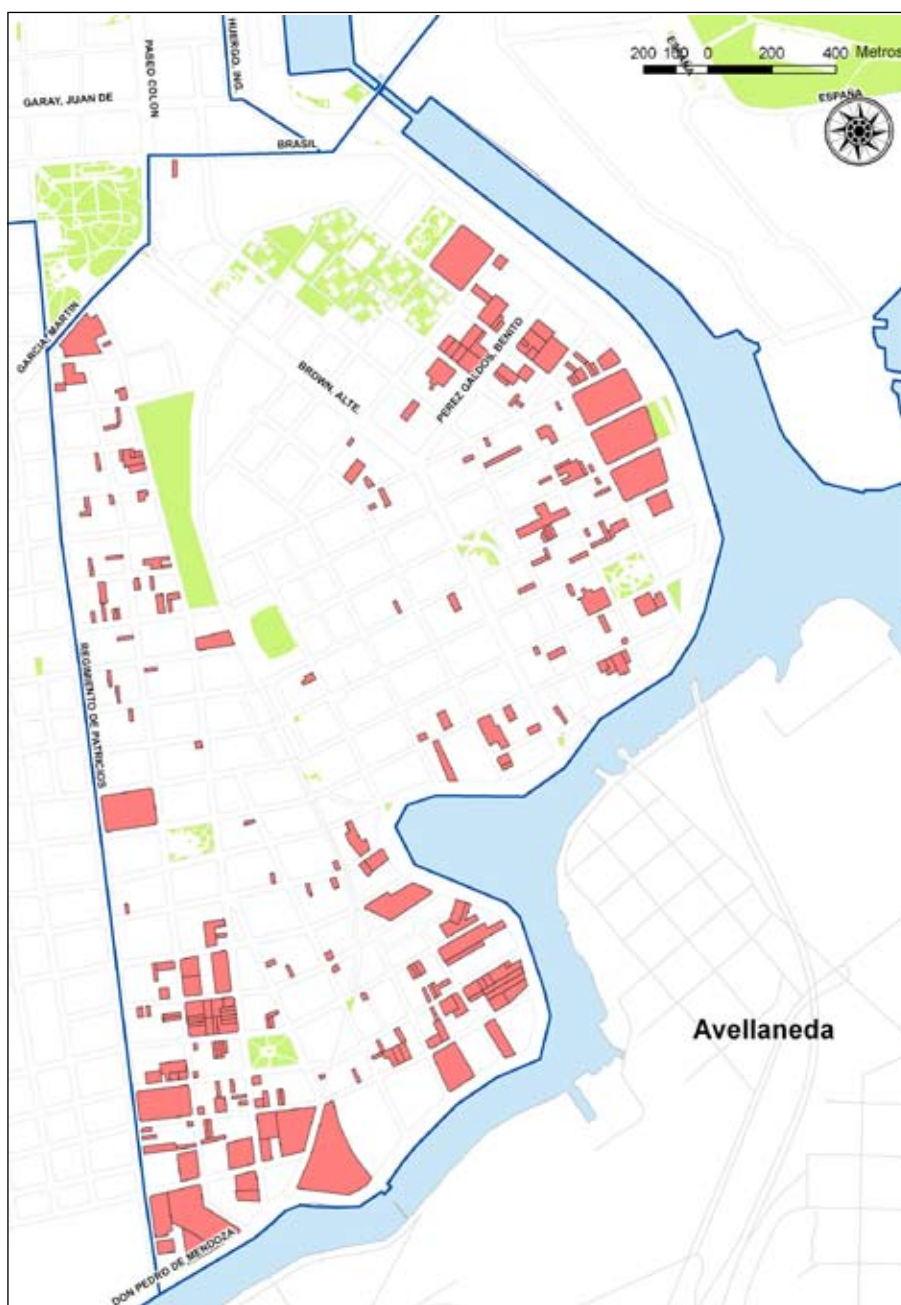
EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Los edificios productivos en el barrio de La Boca en particular, pero también en general en la zona Sur de la Ciudad, poseen una gran importancia, tanto por el propio carácter de sus actividades, como así también en su número y su relevancia en lo que hace a la dinámica del área. En este sentido, fueron relevados un total de 254 edificios productivos dentro de los límites del barrio, entre los cuales tres de ellos, es decir el 3,1%, se hallaron sin actividad, mientras que uno se halló en obra. Por otro lado, en el 86,6% de los casos, aunque fue posible establecer que se trataba de un edificio con actividad productiva, no pudo determinarse con certeza el tipo de actividad desarrollada en su interior.

Teniendo en cuenta sólo aquellos edificios productivos que se encontraron en actividad y en los que fue posible determinar una actividad de manera cierta, se destacan las siguientes actividades: elaboración de envases de metal, tornerías mecánicas, elaboración de productos alimenticios, fábricas de bebidas sin alcohol, fábrica de productos de caucho, fabricación de calzado, de artículos eléctricos, imprentas, entre otros.

En lo que respecta a la distribución territorial, aunque puede encontrarse presencia de edificios productivos en todo La Boca, se pueden observar una concentración mayor en las proximidades a Regimientos de Patricios, otra en el extremo este en las cercanías del Riachuelo y por último, en el sector noroeste del barrio. El sector sur del barrio coincide con la red de tránsito pesado constituida por, en este caso, por la calle California, Don Pedro de Mendoza, y el tramo sur de Regimiento de Patricios, funcional a la actividad productiva y a la actividad emplazada en depósitos y otras infraestructuras, como por ejemplo galpones; en el mismo plano se debe destacar el ferrocarril F.C.Z.P, con servicio de carga que atraviesa de norte a sur el barrio, y la autopista BS.AS. - La Plata en el extremo este, conectando al barrio con el sur del conurbano bonaerense.





Mapa 3.9
Parcelas con Edificios Productivos. La Boca - Marzo 2009.

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

GALPONES

Complejizan el perfil industrial los 98 galpones en actividad, cuyo destino principal para este tipo de establecimientos, en el 49,0% el relevamiento del área determinó que se encontraban cumpliendo funciones de depósitos. Por otro lado, en un número importante de galpones, a saber el 32,2%, no se reconoció el uso pero si la estructura característica de galpón. El resto de las actividades se vincula con el rubro automotor, ya sean talleres mecánicos, de suspensión, de chapa y pintura, electrónica o rectificación, entre otros.

El análisis de la distribución territorial del conjunto de los galpones en La Boca arroja resultados similares a los que se expusieron al examinar la localización de los edificios de destino único reunidos bajo la categoría de depósitos y de edificios productivos. De tal forma, la localización de estos determinan los puntos de concentración de los galpones, y de manera particular, el subgrupo mayoritario, los depósitos.





Mapa 3.10
Parcelas con Galpones.
La Boca - Marzo 2009.

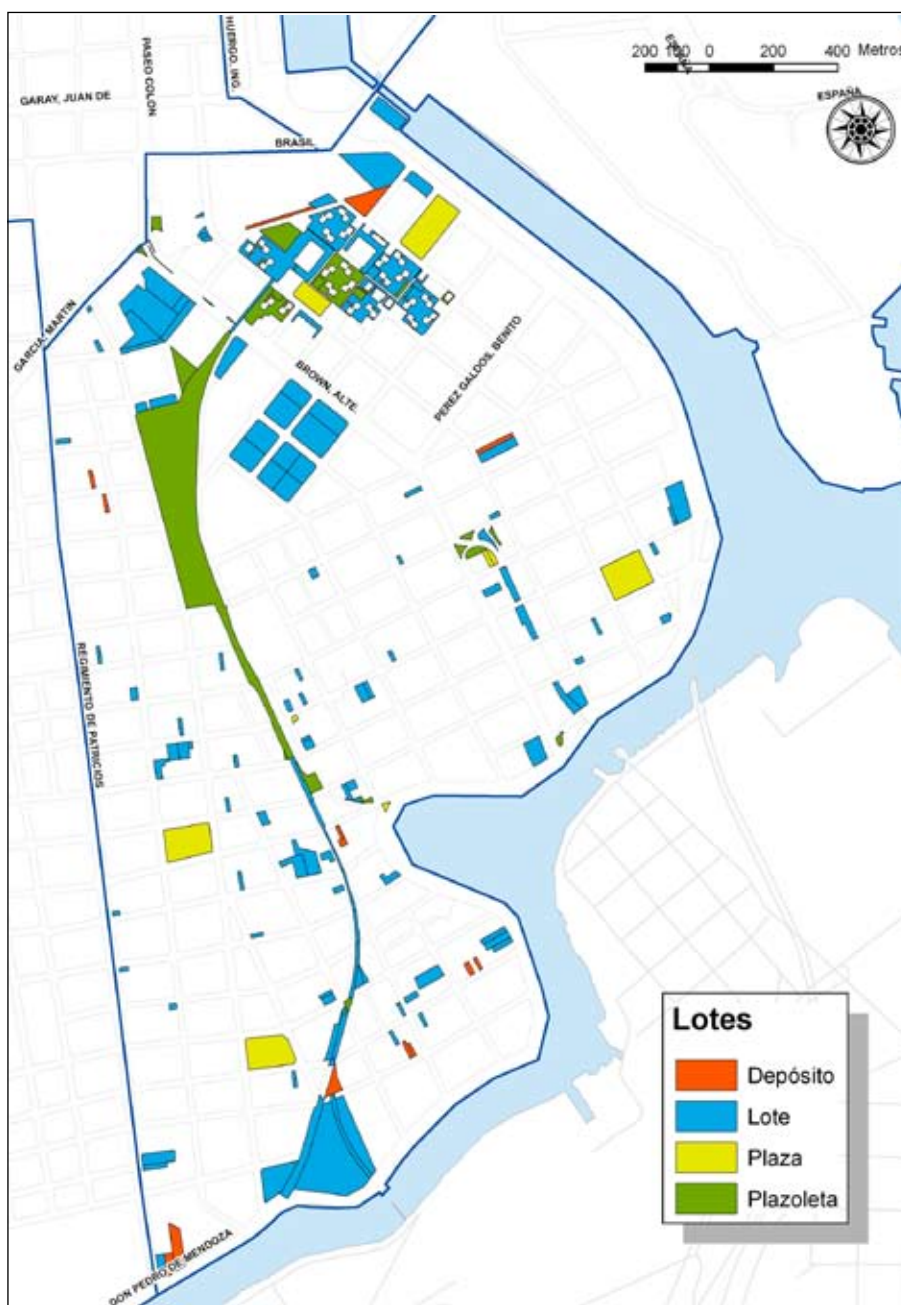
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

LOTES

El relevamiento de La Boca dio cuenta de la existencia de 144 parcelas con lotes, es decir, terrenos sin construcción registrados hasta el momento del relevamiento, discriminando de tal análisis los espacios verdes. Este conjunto representa el 5,6% de la superficie parcelaria de La Boca, sumando una superficie parcelaria que alcanza los 232.061,1 m², con una superficie media de 1.600,4 m². Este promedio resulta elevado en comparación con lo que ocurre en otros barrios, lo cual puede explicarse por la importante presencia de actividades productivas, las cuales requieren, por lo general, de superficie considerables. Si se incluyen aquellas parcelas destinada a plazas y plazoletas, el número de lotes asciende a 182. Algunas de las plazas conocidas del barrio son: Plaza Vuelta de Rocha en Av. Pedro de Mendoza y Palos, Parque La Flora Casa Amarilla, ubicado en el barrio de La Boca, entre las calles Irala, Pi y Margall, Aristóbulo del Valle y las vías del ferrocarril; en un predio lineal de 3,5 hectáreas, Plaza Alte. Brown, Plaza Solís, Plaza Islas Malvinas, Plaza Matheu, entre otras.

En lo que respecta a la localización de los lotes relevados, puede mencionarse que un buen número de ellos se encuentra en el norte del barrio constituyendo espacios de jardín para edificios de vivienda allí en emplazados. Otros están destinados a depósitos o consisten en terrenos ferroviarios.





Mapa 3.11
Lotes. La Boca - Marzo 2009.

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

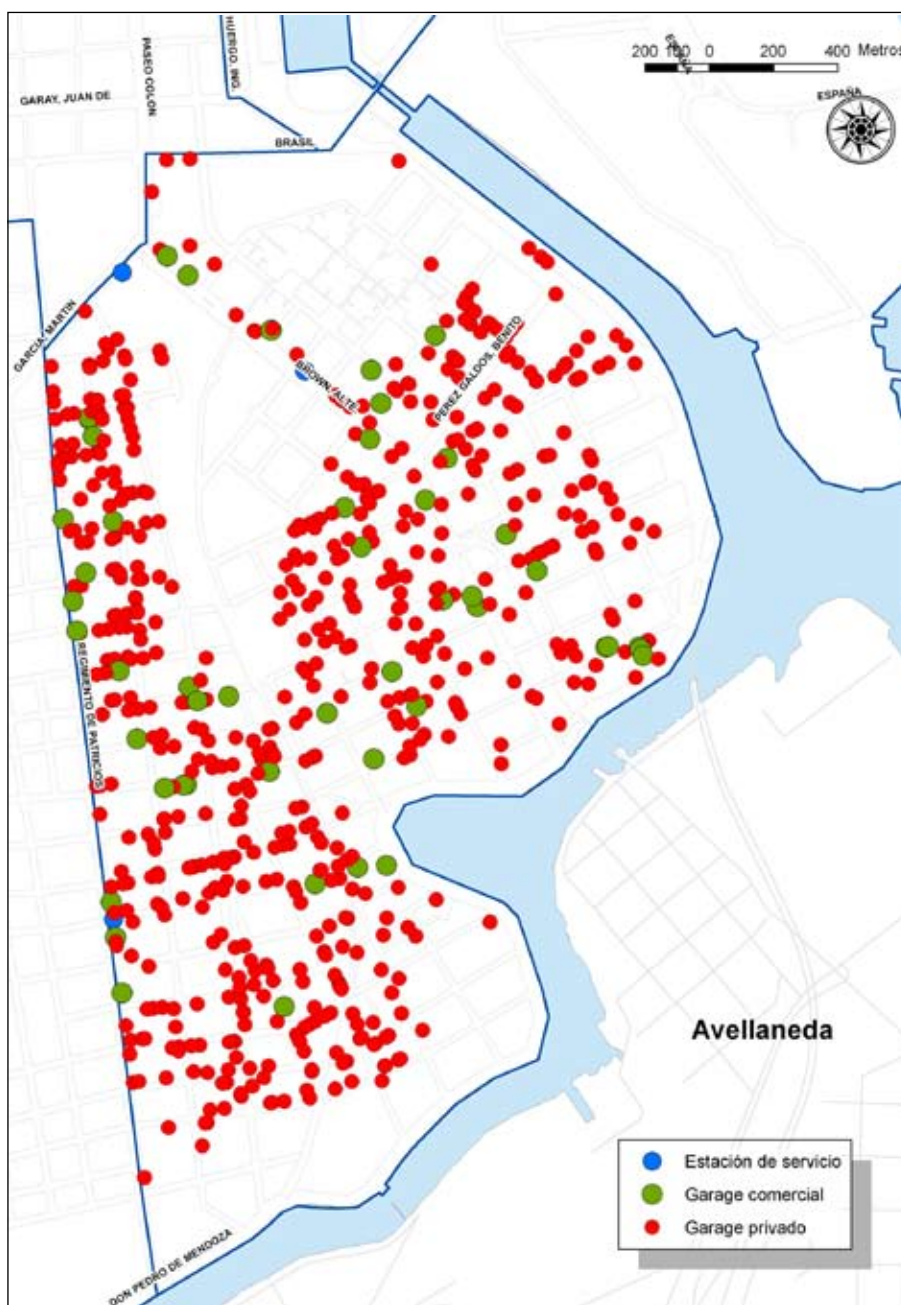
GARAGES COMERCIALES, GARAJES PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIO

En lo que refiere a los garages, fueron relevadas 49 parcelas que cuentan con garages comerciales, lo cual representa el 1,3% del total de aquellas que se encuentran dentro de los límites de La Boca. Por su parte, el número de garages privados detectados en el barrio asciende a 598, de los cuales en 31 de ellos se halló actividad de depósito; en casi el 17,0% de las parcelas de la Boca hay un garage privado, estos están asociados no solo a la actividad residencial sino también a la actividad productiva propia del barrio.

Atendiendo a la construcción en altura, la gran mayoría de los garages comerciales encontrados es de sólo 1 piso, contándose 7 de estas características, en tanto que siete garages comerciales poseen 2 pisos, dos con 3 y 4 pisos en cada caso. De tal manera, la información acerca de altura de este tipo de establecimientos se condice con la característica que muestra la Boca en su conjunto, como barrio de baja edificación. En cuanto a los garajes privados, estos consisten en construcciones de un piso excepto en dos casos en los que estos poseen dos pisos.

Atendiendo a la distribución geográfica de los garages comerciales, es posible observar que la mayor parte de ellos posee una localización que se relaciona con los principales ejes de circulación del barrio. Por último, en lo que refiere a las estaciones de servicios, fueron hallados tres de estos establecimientos. La distribución de las estaciones de servicios en el territorio corresponde con las principales arterias de circulación del barrio: Martín García, Alte. Brown y Regimiento de Patricios.





Mapa 3.12
Garages comerciales y privados.
La Boca - Marzo 2009.

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

4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA BOCA



El relevamiento realizado por la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial en La Boca durante el mes de marzo de 2009 ha permitido detectar un total de 1.513 locales, de los cuales 1.473 fueron considerados como locales “a la calle”, mientras que 36 establecimientos se localizan en nueve galerías existentes. Del total relevado, 1.001 se hallaron abiertos y 476 cerrados. Estos datos arrojan una tasa de vacancia general del 31,5%, representando una elevada proporción respecto del total. Considerando solo los locales a la calle, este dato asciende a 32,0%, ya que de los 1.001 locales relevados, 472 se encontraron cerrados.

Por otro lado, las nueve galerías aglomeran, una muestra ínfima -el 2,6%- respecto del total de locales registrados en el barrio. Del total relevado, cuatro fueron identificados como locales cerrados, del resto 25 corresponde al sector de comercial y 7 al sector servicios.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad se observa en el sector central del barrio; específicamente se reconocen tres arterias con mayor concentración de locales activos; en primer lugar, la calle Olavarría es la que presenta mayor número absoluto de este tipo de locales, con 134 establecimientos, lo que representan el 13,4% del total de locales activos de la Boca. En segundo lugar, las avenidas Regimientos de Patricios y Alte. Brown con 105 locales cada uno que en términos relativos representa el 10,5% del total. De esta manera, el 34,4% de los locales activos se concentran en estas tres arterias. Otros ejes de concentración lo constituye la calle Necochea aglomerando el 7,0% de los locales con actividad (70 locales), le siguen Suárez y Brandsen con el 4,7% en cada caso (47 locales). Es notable la reducida cantidad de locales activos a lo largo de la costa del Riachuelo, esto se verifica al observar que a lo largo de toda la extensión de Don Pedro de Mendoza solo se encuentran 22 locales. Hacia el sur y en el sector correspondiente al Estadio de Boca se identifican otras áreas de reducido número de locales. La zona comercial corresponde, en términos generales, al área residencial, para la cual es funcional.





Mapa 4.1
Distribución de locales activos.
La Boca - Marzo 2009.

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

Cuadro 4.1

Arterias con mayor cantidad de locales activos.

	Cantidad	%
OLAVARRIA	134	13,4
BROWN, ALTE.	105	10,5
REGIMIENTO DE PATRICIOS	105	10,5
NECOCHEA	70	7,0
BRANDSEN	47	4,7
SUAREZ	47	4,7
VALLE IBERLUCEA del, Dr.	40	4,0
ARAOZ DE LAMADRID, GREGORIO, GRAL	34	3,4
VALLE, ARISTOBULO DEL	30	3,0
PINZON	28	2,8

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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

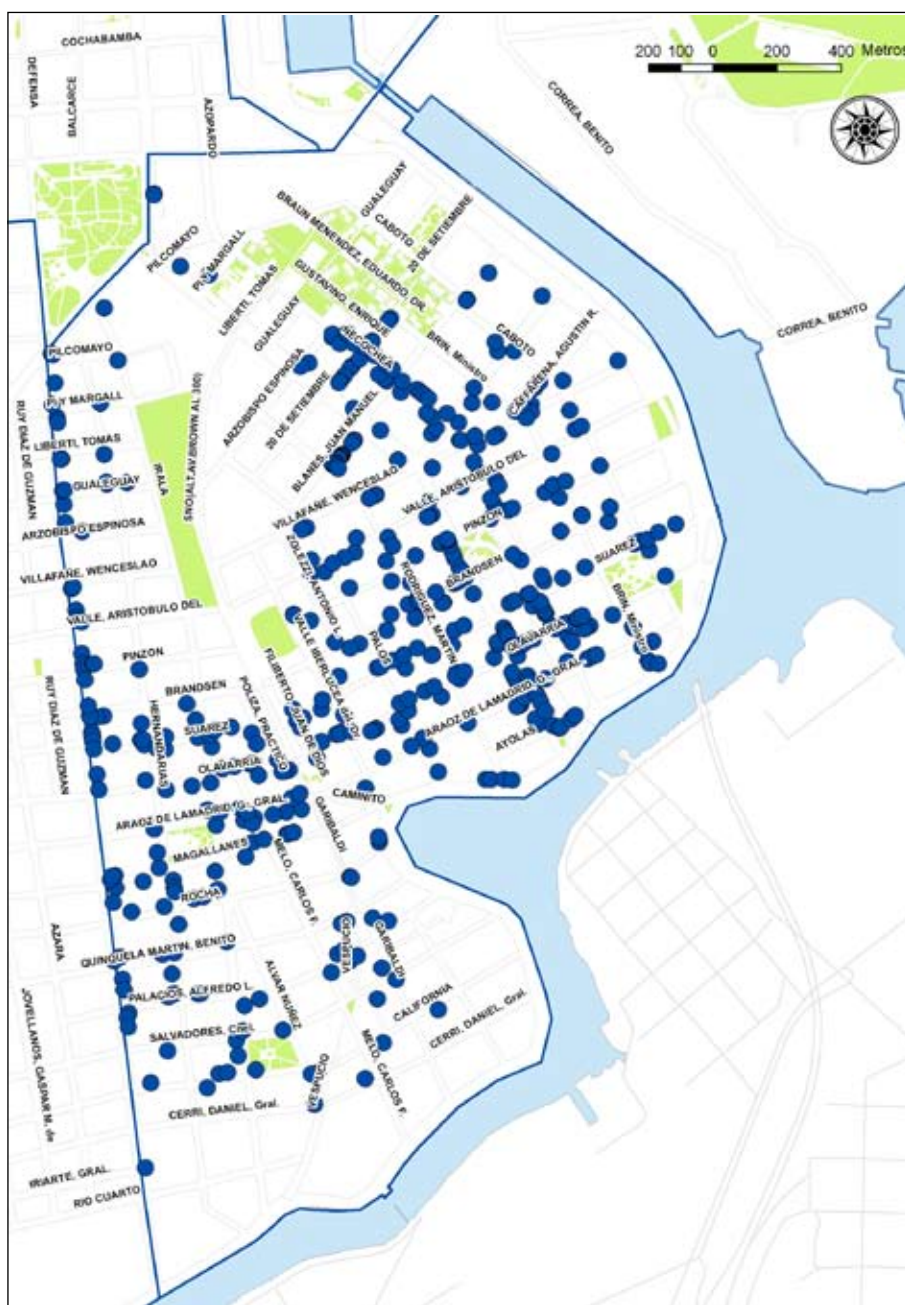
El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados –que como se mencionó al comenzar el capítulo representan una amplia proporción del total de locales relevados- muestra una distribución similar a los locales activos. Esto se observa en el cuadro de locales inactivos que dentro de las diez arterias con mayor cantidad de este tipo de locales se encuentran aquellas que poseen mayor proporción de locales activos en los primeros diez lugares. Este análisis se enriquecerá en el apartado donde se analizan las tasas de vacancia y de ocupación por calle. En una primera instancia se puede establecer una correspondencia entre el área de actividad comercial con elevados índices de vacancias debido a la presencia de locales cerrados.

Cuadro 4.2

Arterias con mayor cantidad de locales inactivos .

	Cantidad	%
OLAVARRIA	43	9,1
NECOCHEA	41	8,7
BROWN, ALTE.	39	8,3
SUAREZ	37	7,8
REGIMIENTO DE PATRICIOS	32	6,8
BRANDSEN	22	4,7
ARAOZ DE LAMADRID, GREGORIO, GRAL	20	4,2
BLANES, JUAN MANUEL	17	3,6
RODRIGUEZ, MARTIN	17	3,6
HERNANDARIAS	15	3,2
PINZON	15	3,2

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



Mapa 4.2
Distribución de locales cerrados.
La Boca - Marzo 2009.

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara oportunamente, se encontró un total de 1.001 locales a la calle activos a partir del relevamiento de abril de 2009. El 49,1% corresponde al sector comercial, el 30,0% a locales de servicios, los locales del rubro gastronómico representan un 9,2%; aquellos vinculados a la comercialización de automóviles y sus repuestos (como a actividades conexas de reparaciones varias) un 6,1% y finalmente, el 5,3% corresponde a locales industriales, es decir, en aquellos establecimientos en los que realiza algún tipo de actividad productiva (elaboración de bienes). Se debe mencionar, que en el total se incluyeron cuatro locales en obra (0,4%), es decir, locales potencialmente activos. De esta manera, se puede apreciar el perfil económico del barrio, en el que se combina actividad comercial y de servicios emplazados en locales junto a actividad industrial y otros usos localizados en galpones o edificios, estos analizados en el capítulo anterior.

Cuadro 4.3

Locales por sectores de actividad.
La Boca - Marzo 2009.

	Cantidad	%
Comercial	491	49,1
Servicios	300	30,0
Gastronómico	92	9,2
Automotor	61	6,1
Industrial	53	5,3
En obra	4	0,4
Total	1.001	100,0

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





Mapa 4.3
Composición de locales por sectores
de actividad La Boca - Marzo 2009.

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

Locales del sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos con un total de 491 establecimientos. Este se compone de 17 rubros, predominando el de venta de alimentos y bebidas que, con 216 locales, representan el 44,0%. En segundo lugar, 66 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios de vestir que alcanzan el 13,4% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los de venta de regalos con el 7,9%; siguen en cuarto lugar, los locales de materiales para la construcción con el 6,5% (este rubro incluye ferreterías, pinturerías, casas de iluminación, entre otros). Estos cuatro rubros reúnen el 71,9% del sector comercial. Por ser los usos comerciales más representativos del barrio serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial 29 locales de reparaciones (5,9%); 24 farmacias, perfumerías y artículos de limpieza (4,9%); 21 librerías, papeleras y jugueterías (4,3%), 16 locales de venta de artículos para el hogar (3,3%); con 12 locales continúan en la serie los locales agrupados en el sub rubro “otros” que incluye locales con actividades varias, algunas de ellas son venta de souvenirs, maniqués, accesorios de celulares, entre otros. El resto de los rubros representan en su conjunto el 7,3% del total y cada uno corresponde con una parte inferior al 1,5%, se trata de los locales de bazares (1,4%), ópticas y casas de fotografías (1,2%), artículos de cuero (1,0%), venta de muebles (1,0%), venta de insumos de PC (0,8%), venta de flores y plantas, santerías y venta de alimentos para mascotas (0,6% cada uno).

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad un eje de concentración principal en la calle Olavarría, dicha calle posee además, el máximo absoluto de locales comerciales (89 establecimientos). Se reconocen ejes secundarios

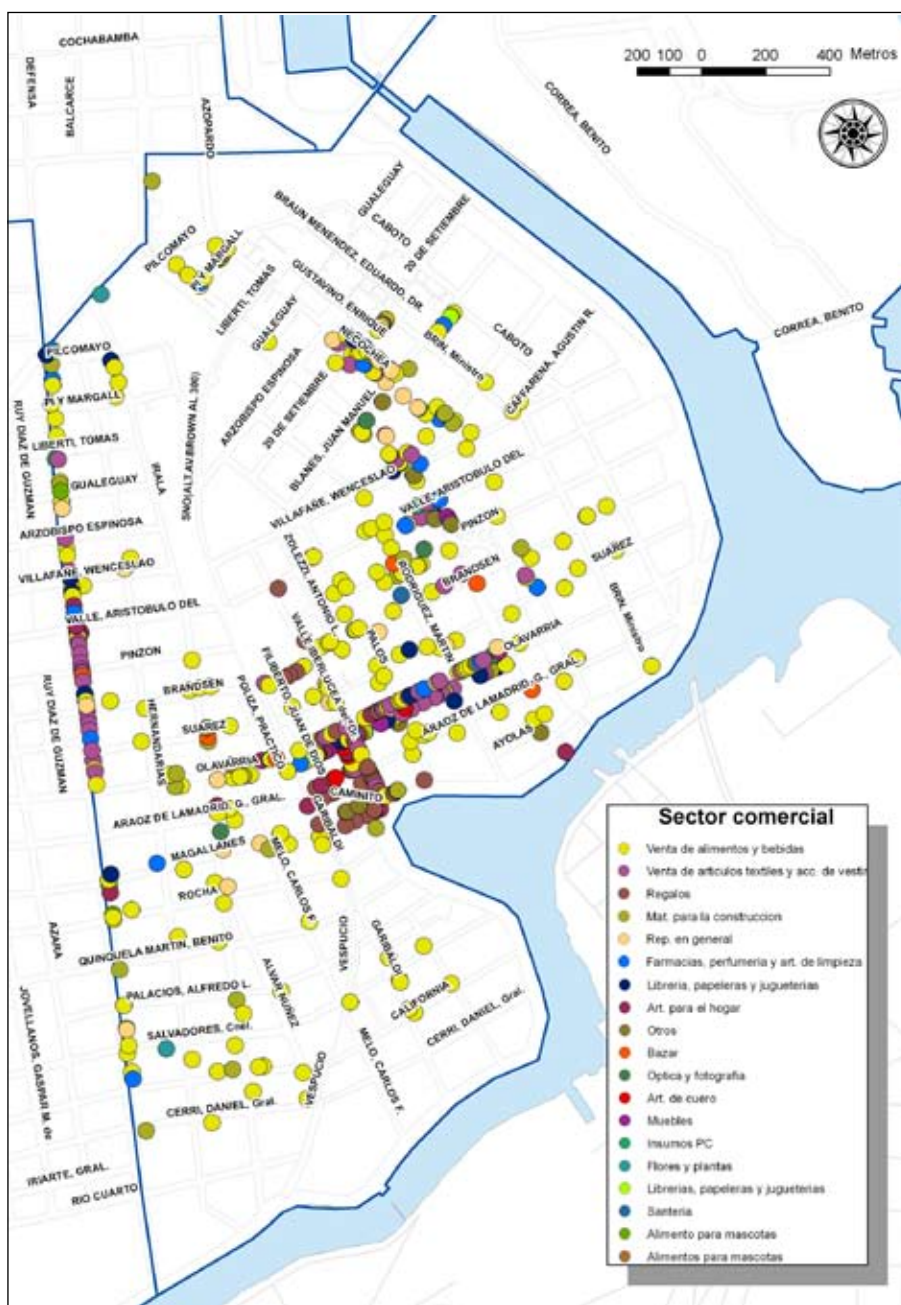
Cuadro 4.4

Composición de locales del sector comercial. La Boca - Marzo 2009.

Rubros	Cantidad	%
Venta de alimentos y bebidas	216	44,0
Venta de artículos textiles y acc. de vestir	66	13,4
Regalos	39	7,9
Materiales para la construcción	32	6,5
Rep. en general	29	5,9
Farmacias, perfumería y art. de limpieza	24	4,9
Librería, papeleras y jugueterías	21	4,3
Art. para el hogar	16	3,3
Otros	12	2,4
Bazar	7	1,4
Óptica y fotografía	6	1,2
Art. de cuero	5	1,0
Muebles	5	1,0
Insumos PC	4	0,8
Flores y plantas	3	0,6
Santería	3	0,6
Alimento para mascotas	3	0,6
Total	491	100,0

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

constituidos sobre Regimientos de los Patricios, Alte. Brown y Necochea. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrito con anterioridad. Hacia las zonas periféricas del barrio -en las cercanías del Riachuelo o en el sur del barrio con predominio actividad industrial- es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales e inclusive se evidencia la ausencia de actividad comercial.



Mapa 4.4
Distribución de locales del sector comercial. La Boca - Marzo 2009.

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

Locales comerciales dedicados al rubro alimenticio

Dentro del sector comercial se destaca el rubro alimenticio aglomerando 216 locales que representan el 44,0% de la rama comercial. En cuanto a su composición, se posicionan en el primer lugar los kioscos con 59 locales, representando el 27,3% del grupo; luego los almacenes y despensas con 48 locales registrados, representando el 22,2% del grupo. En tercer lugar, se relevaron 45 maxikioscos (12,0%), 23 verdulerías y fruterías (10,6%) y 22 supermercados (10,6%). El conjunto de los sub rubros mencionados constituyen el 82,4% del total del sector alimenticio. Aquí es menester destacar, que si se consideran los kioscos y maxikioscos entre ambos representan el 40,0% del rubro. Completan el rubro 26 carnicerías, representando el 7,9%, siete panaderías y confiterías alcanzando el 3,2%; también se registraron cinco dietéticas (2,3%), cuatro granjas (1,9%), dos fiambrerías y queserías y dos pescaderías (0,9%) y un local de venta de vinos (0,5%).

Cuadro 4.5
Locales del rubro alimenticio.
La Boca - Marzo 2009.

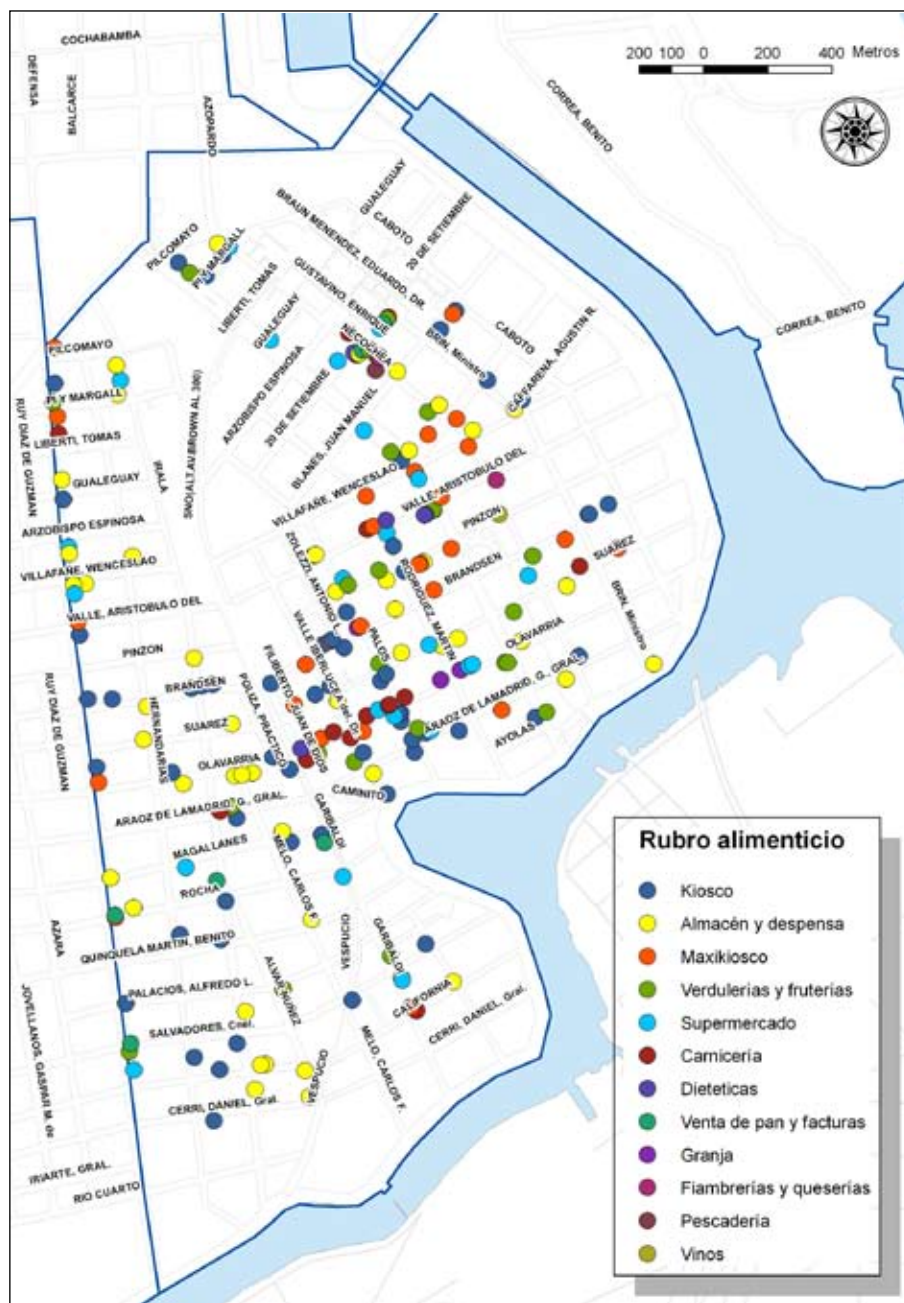
Subrubros	Cantidad	%
Kiosco	59	27,3
Almacén y despensas	48	22,2
Maxikiosco	26	12,0
Verdulerías y fruterías	23	10,6
Supermercado	22	10,2
Carnicería	17	7,9
Venta de pan y facturas	7	3,2
Dietéticas	5	2,3
Granja	4	1,9
Fiambrerías y queserías	2	0,9
Pescadería	2	0,9
Vinos	1	0,5
Total	216	100,0

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 distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, los cuales merecen una consideración aparte dada su importancia en el total. En el mapa general del rubro alimenticio se observa que se repite el patrón para la totalidad de locales comerciales con mayor concentración sobre avenida Olavarría, Regimiento de Patricios, Necochea como en las cercanías a estas.

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos coincide con las calles de mayor movimiento, en este sentido, nuevamente se observa una coincidencia con el patrón de distribución de locales; no obstante, la arteria con mayor cantidad de este tipo de locales es Brandsen y en segundo lugar se ubica Regimiento de Patricios; hacia el sector sur la distribución tiende a la dispersión.

Al hacer el análisis de estos dos grupos se observa que muchas veces los kioscos y maxikioscos cuentan con otros productos de venta, ya sean productos de almacén o servicios, como locutorios, Internet, etc., por lo tanto es menester destacar la funcionalidad de su localización respecto al uso residencial y al uso fabril presente en el área y caracterizado en el capítulo anterior.



Mapa 4.5
Distribución de locales del rubro alimenticio. La Boca - Marzo 2009.

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

Locales dedicados al rubro textil

El rubro de venta de productos textiles, prendas y accesorios de vestir cuenta con 66 locales, que representan el 13,4% de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales pertenece a la venta de indumentaria femenina con 17 locales presentes en el área (25,8%). Con la misma cantidad de locales se ubican los de indumentaria en general. Luego los locales de calzado (12,1%), los locales de venta de indumentaria para bebés y niños (10,6%); continúan la serie, las mercerías (7,6%), los locales de venta de indumentaria deportiva y las lencerías (6,1% cada uno). El resto de los rubros representan menos del 6,0% en la distribución porcentual: se trata de dos locales de blanco y mantelería y dos correspondientes al rubro “otros”.

Subrubros	Cantidad	%
I femenina	17	25,8
I (general)	17	25,8
Calzado	8	12,1
I bebés y niños	7	10,6
Mercería	5	7,6
I deportiva	4	6,1
Lencería	4	6,1
Blanco y mantelería	2	3,0
Otros	2	3,0
Total	66	100,0

Cuadro 4.6

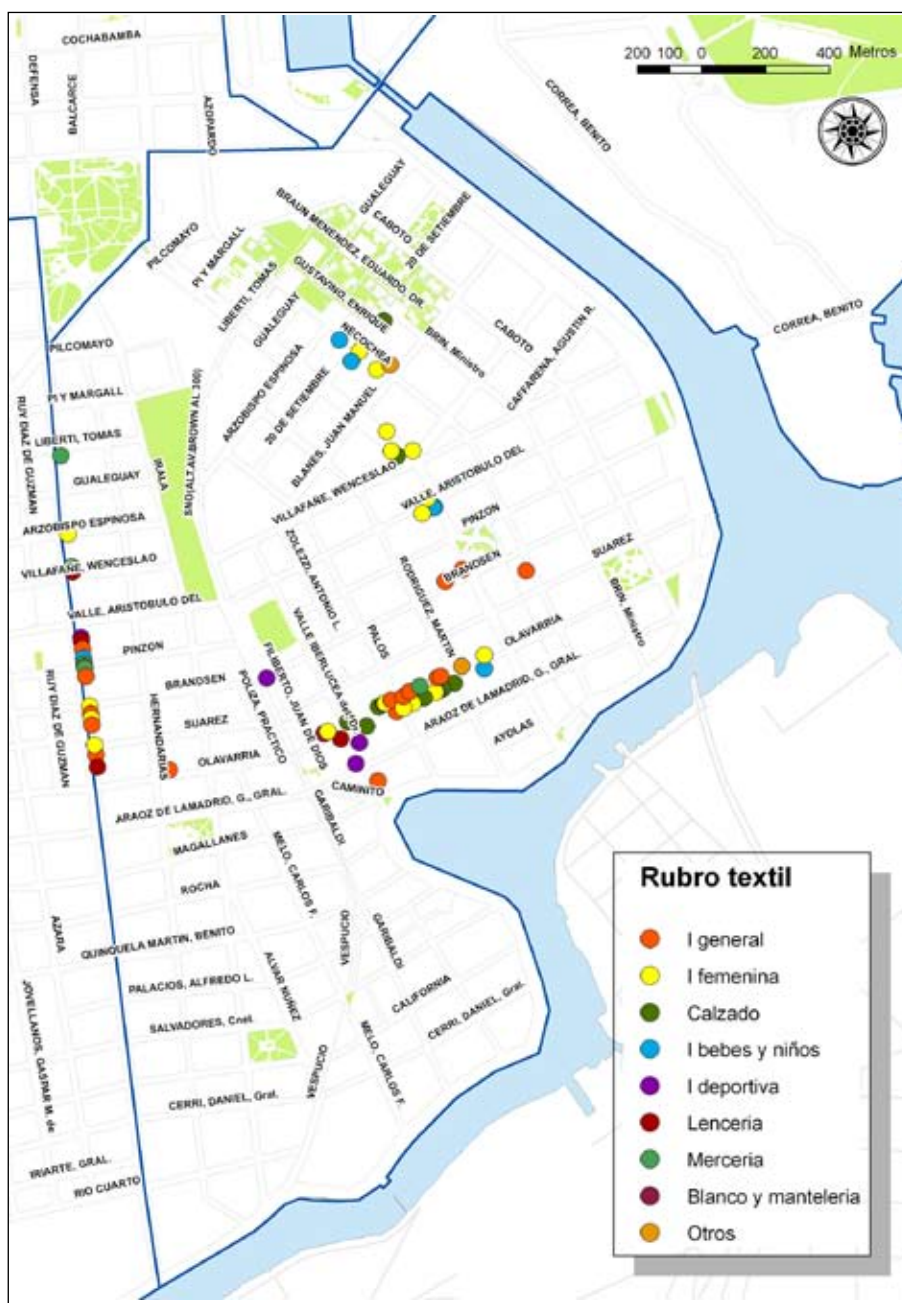
Locales de venta del rubro textil.
La Boca - Marzo 2009

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 localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar un patrón marcado y diferenciado respecto del rubro alimenticio; en primer lugar, la localización de este tipo de locales queda reducida a once arterias del barrio. El 71,2% de estos locales se localiza sobre Olavarría, Regimientos de Patricios y Alte. Brown, generando dos zonas notables de concentración una en el centro y otra en el centro-oeste del barrio. Sobre la avenida Alte. Brown se observa una mayor dispersión respecto de la arteria Regimiento de Patricios.

Mapa 4.7

Distribución de locales rubro textil.
La Boca - Marzo 2009.



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

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción

Se encontraron 32 locales dedicados a la venta de materiales para la construcción con una participación del 6,5% de la rama comercial. Encabezan el grupo las ferreterías con el 37,5%, luego las casas de venta de herrajes con el 15,6%, seguidos por los sanitarios con el 12,5%; también se relevaron locales agrupados en el rubro “otros” representando el 9,4%, al igual que los locales de venta de vidrios y espejos. Las pinturerías y las casas de iluminación representan el 6,3%; por último, las casas de venta de materiales para la construcción propiamente dicho se encuentra representado por un local.

Subrubros	Cantidad	%
Ferreterías	12	37,5
Herrajes	5	15,6
Sanitarios	4	12,5
Otros	3	9,4
Vidrios y espejos	3	9,4
Iluminación	2	6,3
Pinturería	2	6,3
Materiales para la construcción	1	3,1
Total	32	100,0

Cuadro 4.7

Locales de venta de materiales para la construcción.

La Boca - Marzo 2009.

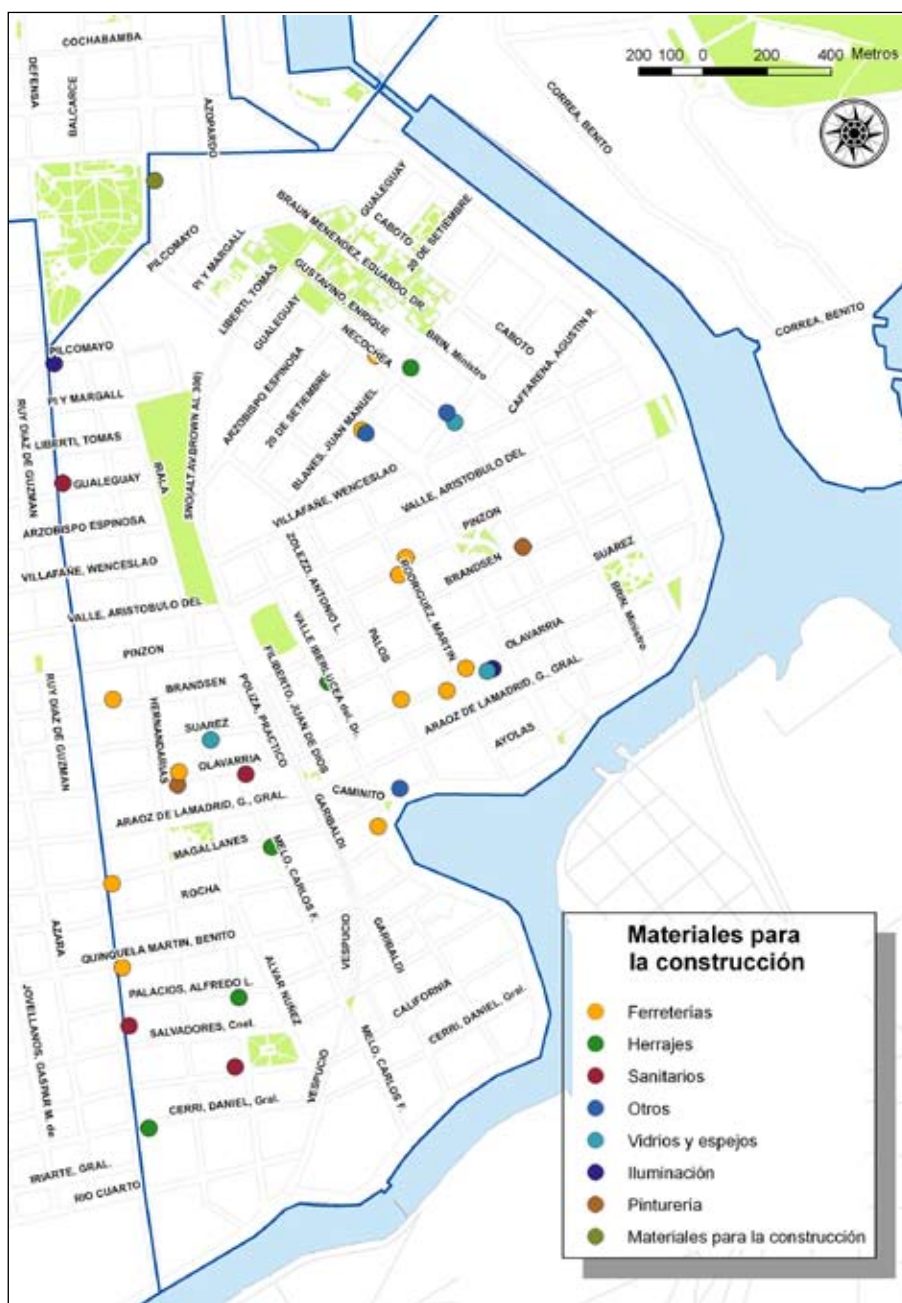
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, el mapa siguiente permite inferir que las arterias con mayor número de este tipo de locales son Olavarría y Regimiento de Patricios, con lo cual existe correspondencia con el patrón general de distribución de locales activos.



Mapa 4.8

Locales de venta de materiales
para la construcción.
La Boca - Marzo 2009.



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

Locales del sector servicios

Los 300 establecimientos de este sector se agrupan en catorce rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a oficinas con el 39,0%. En segundo lugar, se encuentran los servicios de asociaciones (se incluyen aquí centros culturales, centros de jubilados, asociaciones vecinales, civiles, religiosas, locales partidarios y sindicatos). En tercer lugar, se identificaron 28 centros de estética y belleza (9,3%), 18 locales dedicados a los servicios de esparcimiento y cultura (compuesto por agencias de lotería, gimnasios y bibliotecas), al igual que los servicios de correo y telecomunicaciones (6,0%), con 16 locales los depósitos y con 15 los servicios inmobiliarios. Estos rubros representan en conjunto al 76,3% del sector servicios.

Completan el rubro con 14 locales cada uno (4,7%), los lavaderos y ropa y tintorerías y los servicios de transporte (fletes y remiserías). El rubro “otros” está representado por 8 locales (2,7%). Luego se ubica el rubro de servicios sociales y de salud con el 2,3%; los locales de servicios empresariales (1,7%); los videos clubes con el 1,7%; finalmente, se ubican los que ofrecen servicios de enseñanza (1,7%).

Rubro	Cantidad	%
Oficinas	117	39,0
Serv. de asociaciones	33	11,0
Centros de estética y belleza	28	9,3
Serv. esparcimiento y cultura	18	6,0
Correo y telecomunicaciones	17	5,7
Deposito	16	5,3
Servicios inmobiliarios	15	5,0
Lavadero de ropa y tintorería	14	4,7
Transporte	14	4,7
Otros	8	2,7
Servicios sociales y de salud	7	2,3
Serv. empresariales	5	1,7
Video Club	5	1,7
Enseñanza	3	1,0
Total	300	100,0

Cuadro 4.8

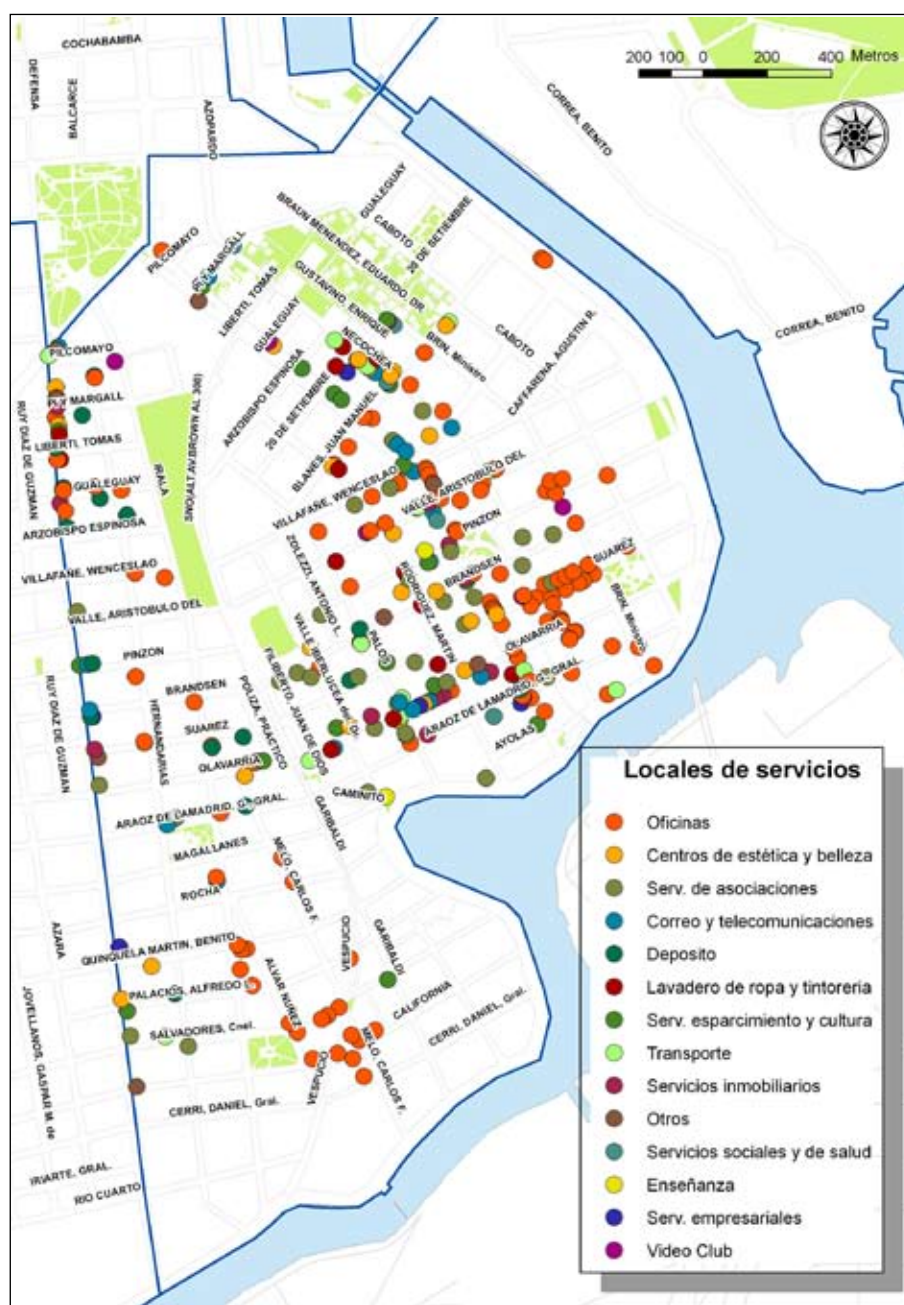
Composición de locales del sector servicios. La Boca - Marzo 2009.

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

La distribución territorial de los locales de servicios se complementa con la distribución del sector comercial; aquí más del 50,0% se emplaza en un polígono delimitado por las arterias Don Pedro de Mendoza, Práctico Poliza, Wenceslao Villafañe y Ministro Brin; dentro de este las arterias con mayor cantidad de locales son: Alte. Brown, Olavarría y Suárez. Otra pequeña aglomeración de este tipo de actividad se observa sobre Regimiento de Patricios, en el límite oeste del barrio.

Mapa 4.9

Distribución de locales del sector servicios. La Boca – Marzo 2009.



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

Locales del rubro Gastronómico

Los establecimientos del rubro gastronómico corresponden al sector servicios pero dada su relativa importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 92 locales, representando el 9,2% del total de los locales activos situados a la calle. Estos fueron agrupados en 7 sub rubros, a saber: 27,2% corresponde a bares, el 25,0% a restaurantes, el 13,0 a casas de comidas para llevar (comidas en general, rotiserías, pizzas y empanadas), el 10,9% a parrillas, el 9,8% a cafés, el 8,7% a pizzerías y finalmente el 5,4% a locales de comidas rápidas.

Subrubro	Cantidad	%
Bar	25	27,2
Restaurante	23	25,0
Comidas para llevar	12	13,0
Parrillas	10	10,9
Café	9	9,8
Pizzería	8	8,7
Comidas rápidas	5	5,4
Total	92	100,0

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

Cuadro 4.9

Locales del rubro gastronómico.
La Boca - Marzo 2009.

Se reconoce mayor dispersión en la distribución de estos locales en comparación con los de actividad comercial y de servicios. En términos generales, el rubro gastronómico se distribuye en el sector central del barrio. Dentro de esta se destaca que en los alrededores de la calle Caminito se identifica una concentración de locales gastronómicos, lo cuál es compatible con características turísticas de este sector de la Boca.



Mapa 4.10

Distribución de locales del rubro gastronómico. La Boca - Marzo 2009.



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

Locales del rubro automotor

Este está conformado locales comerciales y de servicios relacionados con los automotores. Se identificaron 61 locales los cuales representan el 6,1% del total de los locales a la calle. Los talleres mecánicos ocupan el primer lugar con 34 locales, esto corresponde al 55,7% de los locales del rubro. En segundo lugar se ubican los locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor con 7 locales, correspondiente al 11,5%; en tercer lugar, se encuentran 6 talleres de chapa y pintura, esto representa el 9,8% del total. Estos tres representan el 77,0% de los locales del rubro. Completan el rubro 5 locales agrupados en el sub rubro “otros”, tres gomerías, venta de baterías, talleres de suspensión, tapicerías para automotor con dos locales cada uno.

Rubro	Cantidad	%
Taller mecánico	34	55,7
Rep. y acc. se automotor	7	11,5
Chapa y pintura	6	9,8
Otros	5	8,2
Gomería	3	4,9
Baterías (vta.)	2	3,3
Taller de suspensión	2	3,3
Tapicería	2	3,3
Total	61	100,0

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

Cuadro 4.10

Locales del rubro automotor.
La Boca - Marzo 2009.

La distribución territorial de estos locales muestra un alto grado de dispersión, un índice de esto no es sólo la menor cantidad de estos locales en relación a los comerciales o a los locales de servicios, si no también, el hecho que este rubro se distribuye a lo largo de 24 arterias del barrio a razón de tres arrojando un promedio de tres locales por calle.

La Boca - Marzo 2009.



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

Locales industriales

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 53 registros, el 5,3% del total de locales relevados. La composición de este sector se compone en nueve rubros; el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (en su conjunto representan el 60,4%) dentro del cual se incluyen confiterías y panaderías, heladerías y fábricas de pastas, entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión (11,3%), seguidos por los locales del rubro “otros” (9,4%) y las carpinterías (7,5%). Finalmente, los tres últimos rubros consisten en locales destinados a vidrierías, zinguerías y sastrerías con el 5,7%, 3,8% y 1,9%, respectivamente.

Rubro	Cantidad	%
Panaderías, facturas, masas	19	35,8
Heladerías	8	15,1
Imprenta	6	11,3
Fabrica de pastas	5	9,4
Otros	5	9,4
Carpintería	4	7,5
Vidriería	3	5,7
Zinguería	2	3,8
Sastrería	1	1,9
Total	53	100,0

Cuadro 4.11

Locales industriales.
La Boca - Marzo 2009.

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

Respecto de la distribución territorial, la reducida cantidad de locales en relación con el resto de los sectores de actividad no permite establecer un patrón determinado, no obstante, se debe mencionar que el 62,2% de los locales industriales se localiza sobre las avenidas más dinámicas del barrio: Regimientos de Patricios (diez locales), Alte. Brown (ocho locales) y Olavarría (siete locales).

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos para el posterior cálculo de la tasa de ocupación y de vacancia, permitiendo obtener información sobre los niveles de actividad por calle.

En el barrio de La Boca se relevaron 45 calles en las que se registró al menos un local activo o inactivo. Entre las arterias con mayor cantidad absoluta de locales se destacan Olavarría al concentrar el 12,1% de los locales del barrio; el segundo lugar lo ocupa la avenida Alte. Brown con 9,8%, luego Regimiento de Patricios con el 9,3% y Necochea con el 7,5%. Un segundo grupo de arterias, está constituido por Suárez con el 5,8%, Brandsen con el 4,7% y Araoz, de Lamadrid con el 3,7%.

Al analizar la tasa de ocupación resulta que aquellas que poseen los valores absolutos más altos de locales activos corresponden a las arterias con altas tasas de ocupación, sin embargo esto es relativo debido a que dicha calles poseen un importante número de locales cerrados. Tal es el caso de Olavarría con una tasa de ocupación del 75,8%, de Regimiento de Patricios cuya tasa es del 76,6% y Alte. Brown con una tasa del 72,9%. Las arterias con tasas de ocupación del 100,0% corresponden con aquellas calles con escasa cantidad de locales, con lo cual su importancia se relativiza, en cambio las anteriores no solo dan cuenta de la elevada cantidad de locales si no también del elevado nivel de actividad económica.

En el otro extremo se encuentran arterias con tasas de ocupación baja o nula; esto puede estar dado por dos situaciones; en primer lugar, algunas arterias como Alvar Núñez, Parker y Practico Poliza poseen un reducido número de locales todos ellos abiertos; en segundo lugar, existen tasas de vacancia elevadas en arterias con importante cantidad de negocios dando cuenta de niveles de inactividad en algunos ejes como por ejemplo: Suárez con 37 de 84 locales cerrados, arrojando un tasa de vacancia del 44,0% o Martín Rodríguez en la que 17 de 34 locales se encontraron cerrados durante el relevamiento (50,0% de vacancia). A continuación se presenta una tabla con los datos detallados para cada arteria.



Cuadro 4.11

Tasa de ocupación por calle.

La Boca - Marzo 2009.

CALLE	Locales Activos	Locales Inactivos	Total	Vacancia (%)	Ocupación (%)
ARAOZ ALFARO, G. DR	2	0	2	0,0	100,0
AYOLAS	3	0	3	0,0	100,0
ZOLEZZI, ANTONIO L.	1	0	1	0,0	100,0
PI Y MARGALL	17	2	19	10,5	89,5
GARCIA, MARTIN	6	1	7	14,3	85,7
VALLE IBERLUCEA del, Dr.	40	7	47	14,9	85,1
CERRI, DANIEL, Gral.	5	1	6	16,7	83,3
PALOS	25	7	32	21,9	78,1
GUALEGUAY	7	2	9	22,2	77,8
PILCOMAYO	7	2	9	22,2	77,8
MELO, CARLOS F.	10	3	13	23,1	76,9
SALVADORES, Cnel.	10	3	13	23,1	76,9
REGIMIENTO DE PATRICIOS	105	32	137	23,4	76,6
OLAVARRIA	135	43	178	24,2	75,8
MAGALLANES	27	9	36	25,0	75,0
BROWN, ALTE.	105	39	144	27,1	72,9
IRALA	26	11	37	29,7	70,3
PEREZ GALDOS, BENITO	14	6	20	30,0	70,0
VALLE, ARISTOBULO DEL	30	13	43	30,2	69,8
BRANDSEN	47	22	69	31,9	68,1
20 DE SETIEMBRE	21	10	31	32,3	67,7
DON PEDRO DE MENDOZA	22	11	33	33,3	66,7
FILIBERTO, JUAN DE DIOS	2	1	3	33,3	66,7
PASEO COLON	4	2	6	33,3	66,7
PINZON	28	15	43	34,9	65,1
GARIBALDI	9	5	14	35,7	64,3
CALIFORNIA	16	9	25	36,0	64,0
ARAOZ DE LAMADRID, GREGORIO, GRAL	35	20	55	36,4	63,6
NECOCHEA	70	41	111	36,9	63,1
HERNANDARIAS	23	15	38	39,5	60,5
VILLAFAÑE, WENCESLAO	18	13	31	41,9	58,1
LIBERTI, TOMAS	4	3	7	42,9	57,1
SUAREZ	47	37	84	44,0	56,0
ROCHA	5	4	9	44,4	55,6
BLANES, JUAN MANUEL	20	17	37	45,9	54,1
BRIN, Ministro	14	12	26	46,2	53,8
QUINQUELA MARTIN, BENITO	7	6	13	46,2	53,8
CAFFARENA, AGUSTIN R.	5	5	10	50,0	50,0
RODRIGUEZ, MARTIN	17	17	34	50,0	50,0
ARZOBISPO ESPINOSA	2	3	5	60,0	40,0
CABOTO	3	5	8	62,5	37,5
PALACIOS, ALFREDO L.	7	13	20	65,0	35,0
ALVAR NUÑEZ	0	2	2	100,0	0,0
PARKER	0	1	1	100,0	0,0
POLIZA, PRACTICO	0	2	2	100	0,0
Total	1.001	472	1473	32,0	68,0

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

5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



Este trabajo permite obtener una visión general acerca de los aspectos y características territoriales que distinguen al barrio de La Boca. Localizado en el Sur porteño, se trata de un barrio tradicionalmente industrial, atributo que aún hoy mantiene debido a la presencia de gran cantidad de edificios productivos. También forman parte de sus referencias territoriales las grandes estructuras emplazadas en parcelas de considerables dimensiones destinadas a los equipamientos generales y especiales. Es también un barrio residencial de baja densidad, con construcciones bajas combinadas con escasos edificios de gran altura, con localizaciones puntuales o a lo largo de algunas avenidas.

El capítulo dos inicia el análisis con una reseña histórica del barrio, permitiendo reconocer procesos que le otorgaron una identidad, revelando el estrecho vínculo fundamental con la actividad industrial. Esta ha constituido el motor de crecimiento, que a pesar de los procesos de desindustrialización propios de la década del setenta y de restricciones por parte de la normativa urbana para la actividad industrial, logró conservar esta impronta de barrio fabril y productivo.

Luego el examen pasa al análisis de la construcción a partir de la evolución de los m² permitidos para el área de análisis en comparación con los datos del total de la Ciudad. Se determinó que el mismo concentró el 0,4 % de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2008. Por otro lado, a lo largo del período analizado, resultó mayor el número de permisos para viviendas que para locales, aunque en los años anteriores a la crisis del 2001 los permisos para construcciones no residenciales eran mayoritarios. Esta relación se repite en los valores registrados en 2007 con el 58,3% de los permisos correspondientes a construcciones no residenciales; nuevamente se invierte en 2008, con diferencias significativas, en las que los permisos para construcciones residenciales alcanzan el 89,0%.

La segunda parte del capítulo examina la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario considerándose la oferta de terrenos, los locales en venta y en alquiler, como también los valores referidos a casas y departamentos ofrecidos en venta. El análisis del valor del suelo muestra que el precio promedio en marzo de 2009 alcanzó los U\$S 510,0 por m², valor que resulta inferior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.130,3 por m²). El precio de terrenos en la Boca es un 47,8% mayor que el registro de marzo 2008 y un 5,4% mayor que el trimestre anterior a la última medición. Por otro lado, el precio en dólares del m² para los locales en venta en marzo de 2008 alcanzó un valor de U\$S 811,1, el cual es un 26,3% mayor al precio de marzo del año anterior. A diferencia de los locales en venta, los ofertados en alquiler muestran un comportamiento negativo respecto de la medición de marzo de 2008 cayendo el 1,7% y cuyo precio promedio se posiciona en \$29,4 por m², valor que resulta inferior al de los locales en alquiler para el total de la Ciudad (\$ 48,0 por m²). El relevamiento anual de departamentos en venta arrojó un precio promedio de U\$S 1.076,3 el m², considerando las 96 ofertas encontradas; para las 60 casas ofertadas este valor descende U\$S 1.311,1 m².

En el tercer capítulo del informe se examinan los resultados del relevamiento de campo (RUS), a partir del cual se pudieron analizar los usos de las 3.527 parcelas, poniendo énfasis en lo que refiere a su tamaño, edificación y uso específico en función de las

actividades que se desarrollan en cada una de ellas. Esto permitió introducir el examen de la estructura urbana de la Boca. Atendiendo la edificación, el análisis fue realizado a partir de la cantidad de pisos por parcelas discriminando por tipo de edificación (edificios, edificios de destino único, edificios productivos); el mismo mostró que la gran mayoría (78,3%) poseen entre 1 y 2 pisos, el 16,8% corresponde a edificios de entre 3 y 5 pisos, el 2,1% a aquellos que cuentan entre 6 y 9 pisos, en tanto que los edificios de gran altura representan un porcentaje reducido, ya que de las 3.118 construcciones totales de la Boca, 85 edificios poseen más de 10 pisos y de estos sólo 7 tienen más de 15.

Esto permite apreciar las bajas densidades dadas por la escasa altura de la edificación predominante en el barrio, en lo cual tiene incidencia la presencia relevante de otros usos además del residencial, entre ellos el industrial y los equipamientos. Las mayores alturas se observan en el sector centro y norte del barrio aunque no hay una concentración marcada; sí se puede señalar que estos se emplazan en algunas avenidas del barrio, por ejemplo en Regimiento de Patricios y Alte, Brown. En el extremo noreste, se reconoce un polígono formado por las arterias Necochea, Don Pedro de Mendoza, Arnaldo Esposito y Juan Manuel Blanes como un área de concentración de edificios de vivienda.

Respecto a la tipología edilicia, se encontró un total de 2.626 parcelas ocupadas por alguno de ellos, entre las cuales resultaron predominantes aquellas vinculadas al uso residencial, puesto que entre las que se emplazan viviendas en propiedad horizontal y casas representan el 94,3% del total. El resto consiste en un 2,9% a edificios de usos mixto, un 2,3% a edificios abandonados y un 0,5% a edificios en obra. El 0,4% consistió en oficinas y departamentos, también de propiedad horizontal.



En cuanto a los edificios de destino único se encontraron los 257 establecimientos. Se destacan los servicios complementarios al transporte, es decir, depósitos con un total de 85 establecimientos que representan el 33,1% del total y ocupando 20,6% de la superficie parcelaria destinada a los Edus. Los servicios de enseñanza cuentan con 36 establecimientos, representando el 14,0% del total del grupo y el 14,0% de la superficie destinada a este tipo de construcciones.

También fueron relevados otros tipo de establecimientos, entre los cuales pueden mencionarse oficinas, los cuales en buena medida se asocian tareas relacionadas con las actividades productivas de la zona. Por otra parte, la relativa importancia de los usos residenciales explica que otros rubros con relevancia dentro de la Boca sean los establecimientos educativos y los ocupados por asociaciones muestran una localización tendiente a coincidir con aquellas actividades. Una mención en particular merecen los edificios de destino único de actividades vinculadas a las actividades de esparcimiento y cultura. La incidencia de estos establecimientos en la estructura territorial del barrio puede apreciarse, no tanto en su número como sí en las grandes dimensiones que explica el hecho de que ocupen una superficie parcelaria de más de 141.135 m², es decir, el 27,9% de toda la superficie destinada a este tipo de edificaciones, aquí se puede mencionar el Estadio de Boca Juniors, junto a las edificaciones dependientes del club localizadas en parcelas independientes.

La información obtenida a partir del relevamiento permitió establecer la presencia de 254 edificios productivos dentro de los límites del barrio. Sólo el 3,1% de este conjunto se encontró sin actividad, en tanto que uno se halló en obra al momento de ser relevado. Por otra parte, entre los que se encontraban en funcionamiento, en una parte considerable no fue posible establecer actividad allí localizada. Entre los que sí fue posible se destacan algunas de las siguientes actividades de elaboración de envases de metal, tornerías mecánicas, elaboración de productos alimenticios, fábricas de bebidas sin alcohol, fabrica de productos de caucho, fabricación de calzado, de artículos eléctricos, imprentas, etc. Aunque las actividades productivas se encuentran presentes, en mayor o menor medida, en el conjunto del barrio, es posible observar una concentración de estos establecimientos en el sur, lindando con límite definido por el Riachuelo.

A su vez, también fue posible apreciar la presencia de 98 galpones, cuyo análisis activos cuenta de un importante nivel de actividad, y complementarios a la actividad productiva y a los edificios de destino único en los que se localizan depósitos, puesto que en casi 50,0% de los galpones de localiza este tipo de actividad, mientras que una parte algo menor -el 15,3%- se asocia a actividades del rubro automotor. Por su predominante vinculación con las actividades productivas y las tareas logísticas y de transporte, es posible entender que su localización, en gran medida, coincida con las áreas de mayor número de edificios industriales y con la red de tránsito pesado.

En lo que refiere a los espacios sin edificaciones, por caso, los lotes, estos muestran la particularidad de poseer una dimensión que en promedio resulta elevada en su comparación con lo que ocurre en otros barrios de la Ciudad, representando el 5,6% de la superficie parcelaria. En buena medida esto puede entenderse por las características históricas de la conformación de la Boca, donde resultan relativamente más importantes los usos productivos y de equipamiento. Por su parte la distribución de los espacios verdes da cuenta de un peso menor entre los usos del barrio, en particular si se tiene en cuenta su presencia en la zona de mayor predominio de los usos residenciales.

Por otra parte, en el cuarto capítulo del informe fue posible realizar un examen detallado de la composición de los 1.513 locales encontrados. Entre ellos se registró una tasa de vacancia elevada del 32,0%, si se consideran los locales situados a la calle. El análisis de localización de locales permitió establecer un claro patrón territorial, sobresaliendo tres arterias con mayor concentración de locales activos; en primer lugar, la calle Olavaria con el 13,4% del total de locales activos de la Boca y en segundo lugar, las avenidas Regimientos de Patricios y Alte. Brown representando el 10,5% del total cada una.

La distinción dentro del conjunto de locales a partir de su distribución por sectores de actividad dio lugar, en su análisis, a poner de manifiesto la preponderancia del rubro comercial por sobre el resto de los sectores, representando el 49,1% del total. Les siguen en importancia los locales del sector servicios, los cuales alcanzan al 30,0% de los locales, seguidos por los locales del rubro gastronómico con el 9,2%, luego los del rubro automotor con el 6,1% y finalmente los locales industriales con el 0,4%.

Lo expuesto en el conjunto de este informe permite apreciar las características salientes de este representativo barrio del Sur de la Ciudad, así como también fue posible contribuir a la definición de ciertas heterogeneidades propias de la estructura territorial de la Boca. Así fue posible establecer la zona de concentración de los usos residenciales, dentro de un barrio históricamente identificado con la actividad industrial. Por su parte, se obtuvo la visión general de las estructuras vinculadas a la actividad productiva, al tiempo que se destacó la presencia de grandes equipamientos, tales como los hospitalarios. En conclusión, fue posible obtener una concepción más precisa de la particular configuración geográfica de La Boca.



