

INFORME TERRITORIAL

COMUNA 7

FLORES Y PARQUE CHACABUCO





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefatura de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Antonio Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	1. METODOLOGÍA
13	2. RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
15	Normativa urbanística y estructura territorial
18	Construcción
22	Valor del suelo
251	Venta y alquiler de locales
31	Venta de departamentos y casas
35	3. LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 7
37	Edificación
38	Edificios
40	Edificios de destino único
49	Galpones
51	Lotes
52	Garages comerciales / Garages privados
55	4. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 7
56	Distribución territorial de locales activos
57	Distribución territorial de locales inactivos
58	Composición de locales por sectores de actividad
56	Tasa de ocupación por calle
78	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 7, que comprende los barrios de Flores y Parque Chacabuco, localizada en el centro-sur de la Ciudad de Buenos Aires. El objetivo es, atendiendo a la distribución en el área de los diferentes usos del suelo, identificar patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial del barrio.

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

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). Se estudian estos usos a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar la estructura edilicia y socio - territorial del barrio.



El capítulo 4 está enfocado en el análisis del perfil económico de la Comuna 7, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en el barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones, que dan cuenta de la dinámica de los barrios que conforman la comuna.

1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad de la Comuna 7 integrado por los barrios de Flores y Parque Chacabuco. Ubicada en el Sur de la Ciudad, se encuentra delimitada por las calles Castañares, avenida Lacarra, Autopista Tte. Gral. Luis Dellepiane, Portela, Cuenca, avenida Gaona, Tte. Gral. Donato Álvarez, Curapaligüe, avenida Directorio, avenida La Plata, avenida Cobo, Del Barco Centenera, avenida Riestra, Agustín de Vedia, avenida Gral. F. Fernández de la Cruz, avenida Varela y Perito Moreno. Se trata de un total de 24.584 parcelas distribuidas en 9.121 manzanas.

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

La parte referente a los precios inmobiliarios también se basó en relevamientos propios, mientras que para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con el fin de obtener el precio de venta y alquiler de locales y el precio de venta 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 (CNAE). 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.

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.	
VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.	
USO NO RESIDENCIAL		
Utilizadas como sede de una actividad económica		
LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	
LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.	
EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	
EDIFICIO DE DESTINO UNICO	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 registró en forma separada.	
CONSTRUCCIONES		
Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.		
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.	
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.	
USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	
SIN CONSTRUCCIONES		

LOTE	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.
------	---

2

RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



RESEÑA HISTÓRICA

El territorio que conforma la Comuna 7 se compone de los barrios de Flores y Parque Chacabuco, el primero el de mayor tamaño e importancia histórica. Las actuales tierras del barrio de Flores formaron parte de los antiguos campos de Don Juan Diego de Flores, quien los adquirió a otro propietario en 1790. Para ese momento ya se advertía el incipiente nacimiento de un pueblo en una porción de los terrenos, el cual se comenzó a denominar “Las tierras de Flores”. Hacia 1806 ya se había oficializado el nombre del pueblo como San José de Flores, el cual nacía a ambos lados del Camino Real (actualmente avenida Rivadavia), recorrido obligatorio para quienes viajaban hacia el Oeste. En ese entonces los propietarios del predio realizaron los primeros fraccionamientos de manzanas, separando algunas para la infraestructura pública. Para este objetivo, se donaron una manzana para la iglesia, la cual se comenzó a construir en 1887, y otras para la plaza y los edificios de la administración municipal. Otras fueron loteadas y vendidas a propietarios particulares, dando un claro impulso a la urbanización de las tierras, factor que posibilitó hacia fines del siglo XIX, la creación del partido de San José de Flores.

Por otro lado, desde la segunda mitad del siglo XIX se fue formando un barrio en torno a la Fábrica Nacional de Pólvora, ubicada en lo que es actualmente el Parque Chacabuco, por lo que esta barriada se comenzó a denominar “el polvorín de Flores”. En 1898 se produjo una gran explosión que destruyó la fábrica, dejando libre un extenso terreno que posteriormente fue cedido a la municipalidad de la Ciudad para la creación de un parque. De esta manera, el Parque Chacabuco se fue transformando en el centro recreativo y comercial del barrio, además de otorgarle su nombre.

En este sentido, y como resultado de la continua urbanización que durante gran parte del siglo XIX fue atravesando el centro de la ciudad y el partido de San José de Flores, se produjo en 1887 la anexión del partido -con los pueblos de Flores y Parque Chacabuco- a los límites de la Capital Federal. Desde ese momento estos pueblos pasaron a estar entre los más importantes barrios de la Ciudad de Buenos Aires, constituyéndose con el paso de los años, fundamentalmente Flores, en el núcleo social y comercial de gran parte del Oeste y Suroeste porteño.

Parque Chacabuco posee una estructura urbana particular en la intersección de las avenidas La Plata y Cobo: la calle Azucena Butteler. Esta arteria es el centro del primer barrio obrero municipal de toda la ciudad, una pequeña manzana que contiene una calle en forma de “X” con una pequeña plaza en el centro llamada Enrique Santos Discépolo. Esta calle, que fue nombrada en honor a la mujer que donó las tierras, posee una numeración única que va desde 1 a 99, comenzando desde la avenida La Plata y Zelarrayán, numerando sólo las casas que quedan en la mano derecha, hasta llegar a la siguiente esquina, es decir, Zelarrayán y Senillosa, allí se cruza a la vereda de enfrente y se procede de la misma manera.

Alrededor de la segunda mitad del siglo XX la comuna se terminó de urbanizar en algunos sectores que aún no poseían prácticamente entramado urbano. Estos sectores son principalmente los antiguos bañados de Flores (“Bajo Flores”) al Sur de la comuna, los cuales por su baja calidad ambiental fueron ocupados paulatinamente por población en situación de vulnerabilidad social, generando la demanda y posterior instalación de muchos complejos municipales de solución habitacional, y también la aparición de muchos barrios de urbanización informal (“villas miseria”). Ejemplo de lo primero es el complejo de edificios “Mariano Castex” en las inmediaciones del hospital Piñero, y en cuanto a los asentamientos informales se podría mencionar a modo de ejemplo la villa 1-11-14, destacada por su gran tamaño en superficie y cantidad de población. A su vez, en esta parte de la comuna existe una serie de equipamientos que ocupan grandes parcelas como el Cementerio de San José de Flores, el hospital Piñero y el predio donde se encuentra el estadio de San Lorenzo de Almagro.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de la comuna en estudio se localiza en el Suroeste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando al Noreste con la Comuna 10, al Noroeste con la 6, al Este con la 10 y 9, al Sureste con la 8, al Suroeste con la 4 y al Oeste con la 5.

La parte Norte de la comuna estructura su traza urbana en forma de damero con algunos ejes de circulación bastante marcados, predominantemente con orientación este-oeste, cumpliendo la función de conectar el centro de la ciudad con la periferia e incluso con los partidos del oeste del Gran Buenos Aires. En este sentido se destacan como principales arterias las avenidas Rivadavia, Directorio, Juan B. Alberdi y Avellaneda. También es importante, en cuanto a la conectividad de la comuna, el rol de la Autopista 25 de Mayo.

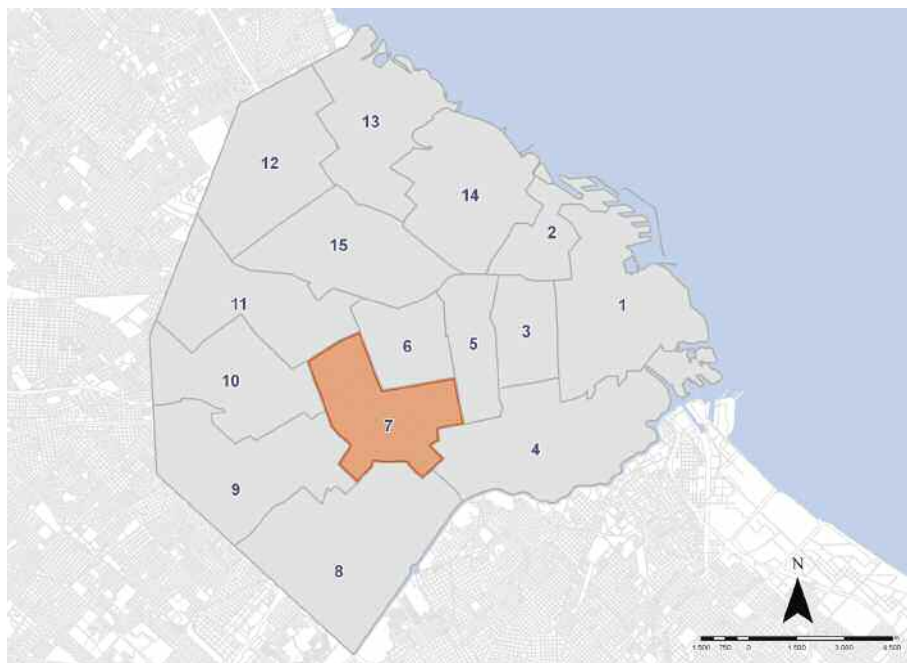
Profundizando el análisis podemos decir que la avenida Juan B. Alberdi es la arteria que comunica la comuna con los partidos del Oeste y Suroeste del conurbano bonaerense; la avenida Directorio, permite el acceso desde estos lugares hasta el centro, mientras que la avenida Rivadavia cumple ambas funciones. Otras avenidas importantes son Gaona, Cobo y Eva Perón. Las avenidas Nazca, Carabobo, La Plata y José María Moreno tienen orientación norte-sur, conectando gran parte de la zona Sur de la ciudad con el resto de la misma.

La modalidad de transporte que comunica la comuna con otros barrios y con el centro de la ciudad es muy variada. Se destaca el colectivo, con una gran cantidad de líneas y ramales que la recorren y la comunican con los Partidos de la Provincia de Buenos Aires. Además, es muy importante el rol del Ferrocarril Sarmiento en la estación de Flores, con gran movimiento de pasajeros y que en breve estará conectada con la extensión de la línea “A” de subte. Por otra parte, en el Sur de la comuna es muy importante la accesibilidad que permite la existencia de un gran número de estaciones de la línea “E” del subte. La estación terminal de dicha línea permite realizar trasbordo con el Premetro, facilitando la movilidad hacia el Sur de la Ciudad y hacia el Gran Buenos Aires.

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último censo nacional, en la Comuna 7 habitan 255.097 personas (137.714 mujeres y 117.383 varones), repre-

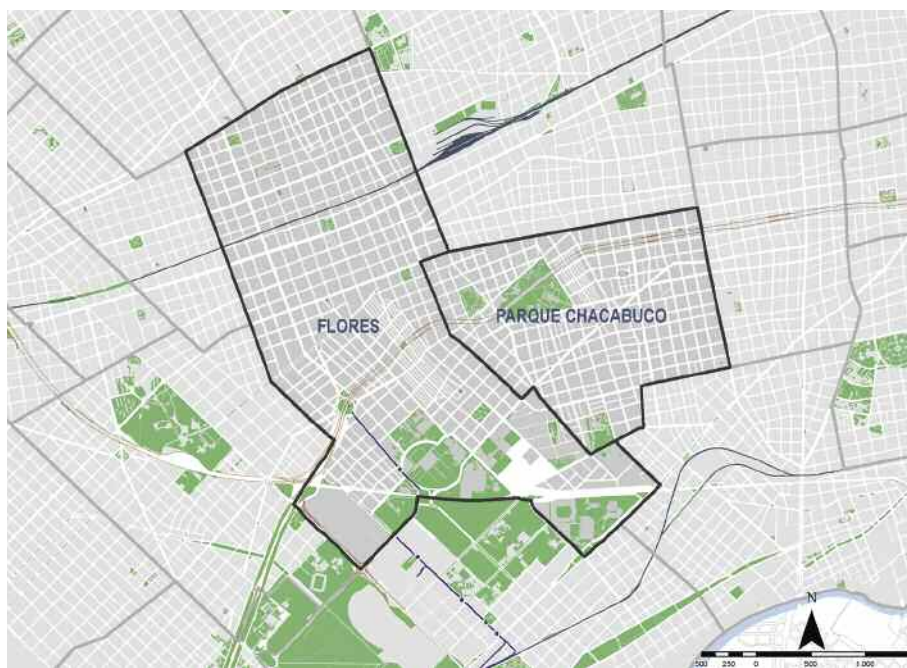
sentando el 9,2 % del total de la población de la Ciudad. Esta comuna presenta entonces una densidad de población de 146,63 hab. /ha., muy similar a la media general de la Ciudad.

Mapa 1.a
Comuna 7



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

Mapa 1.b
Barrios



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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2009, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de baja densidad. Esto posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, en un sector importante de la comuna, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos) R2bI, R2bII, R2bIII que se encuentran en un 32,9 % de toda la comuna. También está presente en la zona de Flores al Norte de la avenida Rivadavia el distrito residencial R2aII en un 18,2 % de la comuna, donde se permite un uso residencial de mayor intensidad.

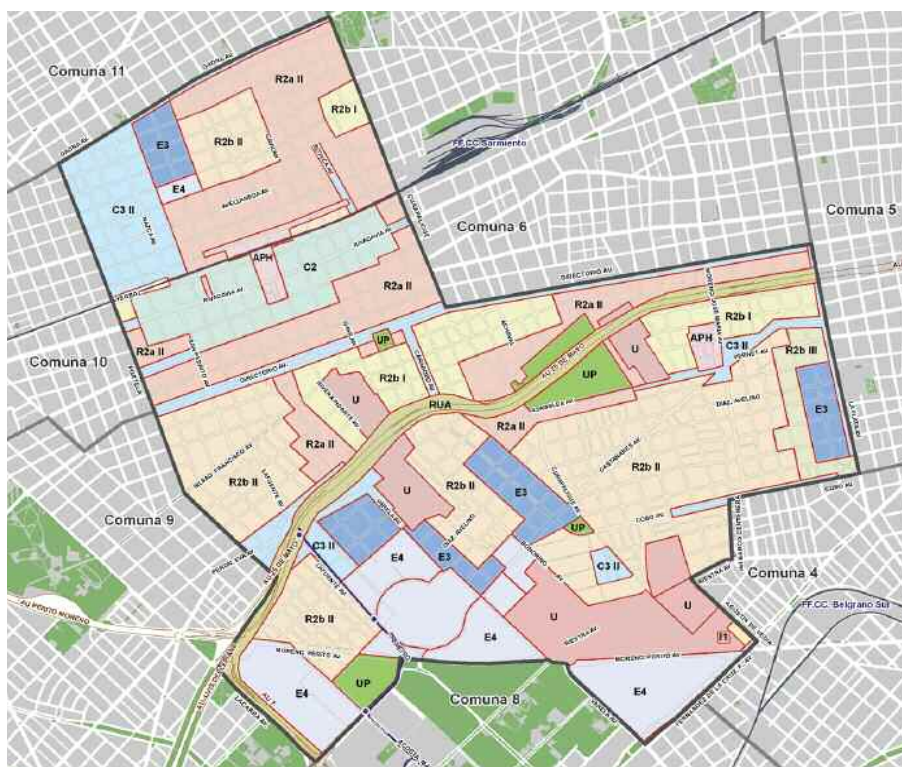
Por otra parte, se debe destacar la presencia del distrito de equipamiento en el 17,9 % de la superficie de la comuna. Los distritos de equipamiento (E3 y E4 principalmente) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad. Estos se ubican en la zona Sur de la comuna, sobre todo los E4 que requieren mayor territorio y pueden generar más molestias. Ejemplos de esto son el cementerio de Flores, el hospital Piñero o algunos clubes deportivos al Sur de la comuna.

Tanto en la zona Noreste de la comuna, en torno a la avenida Avellaneda, como en las inmediaciones de las avenidas Directorio, Asamblea, La Plata y la zona de Plaza de los Virreyes, se encuentra el distrito C3 II, que comprende zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, e institucional, combinado con usos residenciales a escala barrial. Este distrito ocupa el 10,8 % de la superficie de la comuna. Además existe una zona C2 en torno a la avenida Rivadavia y Juan B. Alberdi, donde se emplaza el centro comercial histórico del barrio de Flores con su epicentro en las cercanías de la estación y la plaza. En esta zona se concentra una gran densidad de nodos de transporte que tienden a reforzar la centralidad.

El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en el 9,8 % del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. Es interesante destacar que en la Comuna 7 un 35,0 % de este distrito coincide con villas y complejos habitacionales municipales. El resto de este distrito se reparte en algunas zonas especiales de la comuna y en espacios verdes (UP), entre los que se destaca, por su tamaño, el Parque Chacabuco.

Por otro lado, se debe mencionar la existencia de un distrito APH en las cercanías de la estación de Flores. Este distrito abarca el casco histórico del barrio de Flores que posee valores históricos, arquitectónicos y simbólicos con un alto significado patrimonial, siendo merecedora de un tratamiento de protección especial. Finalmente, existe el distrito RUA que abarca la Autopista 25 de Mayo.

Mapa 2.1
Código de Planeamiento
Urbano - Comuna 7



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 permitidos nuevos en la Comuna 7 entre los años 1998 y 2009. En cuanto a lo primero, se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 6,6 % del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso constante desde el año 1998 con 107 permisos para el total de la comuna hasta alcanzar el mínimo de la serie con 24 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2007 con 128 permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, durante 2008 el número de permisos retrocede a 94 siendo este un nivel similar al del año 2005 donde se registraron 96 de ellos. En el 2009 se acentúa esta tendencia regresiva con 61 permisos en la comuna.

Respecto a la evolución de los m² permitidos, se mantienen en niveles bajos, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. No obstante, atendiendo a la participación de la comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra una tendencia relativamente estable, oscilando entre el 4,7 % y el 7,0 % del total de m² permitidos. Una excepción en este comportamiento es el 3,3 % obtenido en 2001, cuando el contexto de crisis económica influyó en la cantidad. Si se observan en particular los valores absolutos de m² permitidos, en el año 2002 se registra la mínima cantidad de m², decreciendo un 11,5 % respecto de 1998. Ya en 2003 comienzan a incrementarse las cifras en la comuna y en

la ciudad, llegando a un máximo comunal de 147.456 m² permisados en el año 2006. Desde 2007, los valores absolutos respectivos comienzan a disminuir, más marcadamente en el año 2009.

Cuadro 2.1

Permisos y superficie residencial.
Construcciones nuevas.
1998-2008

Año	Total Ciudad	Permisos			m ²			Permisos/m ² Comuna 7
		Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	1.534	107	7,0	1.992.179	115.255	5,8	1.298,7	1.077,1
1999	1.270	101	8,0	1.525.659	76.767	5,0	1.201,3	760,1
2000	1.128	84	7,4	1.381.962	72.898	5,3	1.225,1	867,8
2001	666	48	7,2	776.276	25.524	3,3	1.165,6	531,8
2002	354	24	6,8	237.364	13.258	5,6	670,5	552,4
2003	982	59	6,0	1.119.432	66.417	5,9	1.140,0	1.125,7
2004	1.175	86	7,3	1.185.240	67.304	5,7	1.008,7	782,6
2005	1.452	96	6,6	1.954.598	137.056	7,0	1.346,1	1.427,7
2006	2.014	101	5,0	2.782.329	147.456	5,3	1.381,5	1.460,0
2007	1.800	128	7,1	2.809.535	144.579	5,1	1.560,9	1.129,5
2008	1.386	94	6,8	2.191.146	138.679	6,3	1.580,9	1.475,3
2009	1.171	61	5,2	1.492.296	70.612	4,7	1.274,4	1.157,6
1998-2009	14.932	989	6,6	19.448.016	1.075.805	5,5	1.302,4	1.087,8

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 sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre las no residenciales. El período se inicia con un 90,4 % de metros permisados para construcciones residenciales, frente a 9,6 % para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza en la participación de los no residenciales, alcanzando un 24,5 % en el año 2002, para luego descender hasta el 8,7 % del total de m² permisados en la Comuna 7 en el año 2003. Entre los años 2004 y el 2005 hay una recuperación de esta categoría, alcanzando el máximo de la serie en ese último año, con una participación del 47,5 % sobre el total de m² permisados. Posteriormente, su peso desciende fuertemente en 2006 a un 8,5 %, el mínimo registrado en todo el período. Por ende, en este mismo año se identifica el valor máximo de m² residenciales permisados con una participación de 91,5 %. Desde 2007 a 2009 los valores tienen un comportamiento fluctuante, si bien la tendencia indica una recuperación de los permisos otorgados al sector no residencial, culminando en el 2009 con un valor de 19,4 %.

En comparación con el total de la ciudad, la Comuna 7 se caracteriza por un marcado perfil residencial, ya que el promedio desde 1998 a 2009 arroja un 82,6 % de metros permisados para el área residencial; es decir, 4,7 % superior al promedio de la ciudad para el mismo corte temporal.

Cuadro 2.2

Participación de los metros
 permitidos residenciales y no
 residenciales. 1998-2009.

Año	Total Ciudad		Comuna 7	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	90,4	9,6
1999	69,9	30,1	87,6	12,4
2000	77,1	22,9	87,1	12,9
2001	68,4	31,6	82,5	17,5
2002	74,9	25,1	75,5	24,5
2003	90,5	9,5	91,3	8,7
2004	88,2	11,8	84,9	15,1
2005	83,6	16,4	52,5	47,5
2006	87,0	13,0	91,5	8,5
2007	80,1	19,9	81,7	18,3
2008	76,2	23,8	85,6	14,4
2009	70,2	29,8	80,6	19,4
1998-2009	77,9	22,1	82,6	17,4

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

En los cuadros 2.3 y 2.4 se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales). En términos absolutos, en el último año del periodo (2009) se construyeron en la comuna 718 viviendas y 82 locales. Esto corresponde a 56.946 m² destinados a la construcción de viviendas y 13.666 m² para locales.

A lo largo del período, la cantidad de viviendas disminuye desde 1998, pasando de 1.152 a un piso mínimo de 85 viviendas correspondiente al año 2002, para luego recuperarse hasta alcanzar en 2007 el valor máximo de la serie: 1.341. Una tendencia similar se da para el total de la Ciudad, con un pico mínimo de 1.764 viviendas nuevas en el año 2002, y una posterior recuperación de estas cifras que alcanzan, al igual que en el caso de la Comuna 7 en 2007, un valor máximo de 23.548 viviendas nuevas. El promedio de los m² nuevos por vivienda muestra variaciones significativas a lo largo del período, aunque tendiendo a ser menor que el promedio total de la Ciudad. En tal sentido, contemplando el conjunto de la serie, el promedio para la Ciudad es de 105,9 m² por vivienda, mientras que en la comuna es de 100,6 m². Esto indica cierta tendencia a realizar viviendas más grandes en la comuna que en el resto de la Ciudad.

Cuadro 2.3

Superficie residencial nueva.
1998-2009.

Año	Total Ciudad	Viviendas nuevas			m ²			Permisos/m ²
		Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7
1998	12.760	1.152	9,0	1.405.936	108.403	7,7	110,2	94,1
1999	9.626	592	6,2	1.103.045	68.586	6,2	114,6	115,9
2000	10.027	663	6,6	1.117.210	65.016	5,8	111,4	98,1
2001	4.957	199	4,0	570.004	22.010	3,9	115,0	110,6
2002	1.764	85	4,8	190.479	10.631	5,6	108,0	125,1
2003	9.740	548	5,6	1.067.251	61.539	5,8	109,6	112,3
2004	9.573	601	6,3	1.116.853	67.654	6,1	116,7	112,6
2005	14.386	668	4,6	1.633.686	72.004	4,4	113,6	107,8
2006	23.533	1.271	5,4	2.420.531	134.964	5,6	102,9	106,2
2007	23.548	1.341	5,7	2.249.215	129.328	5,7	95,5	96,4
2008	17.396	1.264	7,3	1.668.794	118.699	7,1	95,9	93,9
2009	12.413	718	5,8	1.047.672	56.946	5,4	84,4	79,3
1998-2009	137.310	9.102	6,6	14.543.004	915.780	6,3	105,9	100,6

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

En cuanto a la superficie no residencial, entre los años 1998 y 2009 los locales nuevos en la comuna representaron el 8,0 % del total de la Ciudad, y los m² permitidos el 4,8 % del total de la superficie no residencial permitida para toda la Ciudad. A lo largo del período de análisis, se registra un mínimo en el año 2002 de tan solo 9 locales nuevos en la comuna, coincidiendo con el comportamiento del conjunto de la Ciudad. A partir de este año comienza a notarse una recuperación, tanto en la cantidad de locales como en la superficie permitida en la Comuna 7 y en la Ciudad. En el año 2005 se da la cantidad máxima de m² permitidos, 65.052. En 2007 se alcanza el valor más elevado respecto de los locales nuevos en la comuna, con 216. Ya en 2008 comienza un decrecimiento en lo respectivo a locales nuevos y, también, en la cantidad de metros permitidos acentuándose la caída de sus valores en 2009.

Cuadro 2.4

Superficie no residencial nueva.

1998-2009.

Año	Total Ciudad	Locales Nuevos			m²			Permisos/m²
		Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7
1998	1.083	57	5,3	643.368	11.531	1,8	594,1	202,3
1999	1.040	40	3,8	475.751	9.706	2,0	457,5	242,7
2000	646	67	10,4	332.750	9.658	2,9	515,1	144,1
2001	342	22	6,4	263.632	4.653	1,8	770,9	211,5
2002	184	9	4,9	73.316	3.442	4,7	398,5	382,4
2003	498	27	5,4	103.910	5.829	5,6	208,7	215,9
2004	1.067	44	4,1	198.564	12.056	6,1	186,1	274,0
2005	1.186	121	10,2	320.912	65.052	20,3	270,6	537,6
2006	1.157	74	6,4	361.798	12.492	3,5	312,7	168,8
2007	2.126	216	10,2	560.320	29.061	5,2	263,6	134,5
2008	1.326	173	13,0	522.352	19.980	3,8	393,9	115,5
2009	1.727	82	4,7	444.624	13.666	3,1	257,5	166,7
1998-2009	10.655	850	8,0	3.856.673	183.460	4,8	362,0	215,8

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 en Marzo de 2010, registró 85 terrenos ofertados en la Comuna 7, frente a 1.087 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale a un 7,8 % de ese total. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 103,0 m² hasta los 2.239,9 m², con un tamaño promedio de 417,5 m². En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 50.000 y un máximo de U\$S 3.500.000. Este último se halla en la avenida Directorio al 400, y su tamaño es de 1.200 m², mientras que el precio promedio de los 85 terrenos ofertados es de 1007,7 U\$S/m². El valor máximo por m² se localiza en Asamblea al 200, con un precio de U\$S 4.512,2 el m², que por su extensión de 289 m, el precio final resulta en U\$S 1.200.000. Le sigue un terreno ubicado en la calle Culpina al 600, con un valor de U\$S 3.114,2 el m².

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir que los valores de la comuna son siempre inferiores a los observados en el total de la Ciudad. En diciembre de 2001, el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 555, mientras que en la comuna 7 la cifra se ubica en U\$S 550 m². Los máximos valores se registran en marzo de 2010 con valores promedio de U\$S 1.285,6 para el total de la Ciudad y un promedio de U\$S 1.092 el m² para la Comuna 7. En lo que concierne a la evolución, luego de la fuerte caída en la medición hasta junio de 2002, se observa una tendencia de ascenso generalizado del valor promedio del suelo con pequeñas caídas, pero con inmediatas recuperaciones hasta llegar a los valores actuales.

Cuadro 2.5

Evolución del precio del m² de terrenos en la Comuna 7 y en la Ciudad de Buenos Aires.

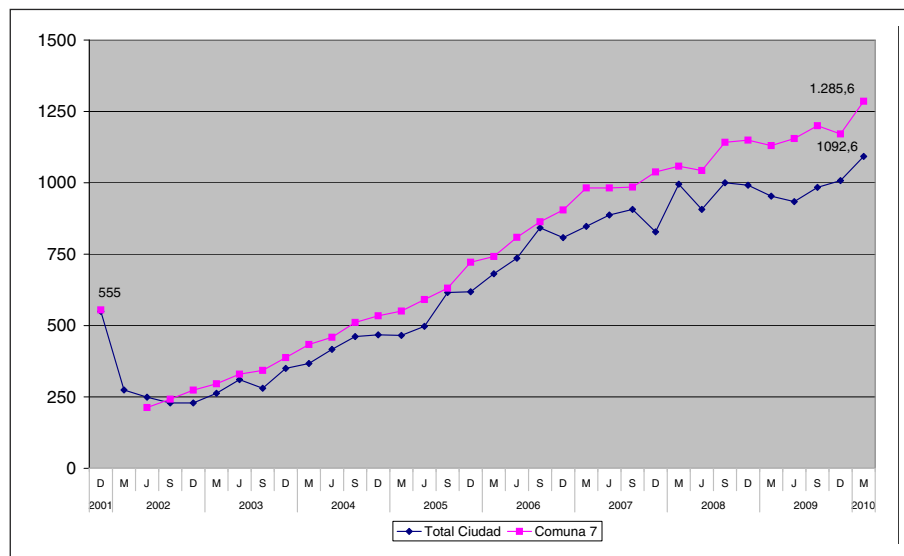
Diciembre 2001 – Marzo 2010.

	Precio promedio del suelo U\$S	Comuna 7 Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Total Ciudad Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	550,0			555,0		
2002						
Marzo	274,6	-50,1		257,8	-53,6	
Junio	249,3	-9,2		213,0	-61,6	
Septiembre	228,8	-8,2		242,0	13,6	
Diciembre	229,1	0,1	-58,3	274,0	13,2	-50,6
2003						
Marzo	263,0	14,8	-4,2	296,0	8,0	14,8
Junio	310,9	18,2	24,7	330,0	11,5	54,9
Septiembre	280,2	-9,9	22,5	343,0	3,9	41,7
Diciembre	349,9	24,9	52,7	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	367,2	4,9	39,6	434,0	11,9	46,6
Junio	416,4	13,4	33,9	459,0	5,8	39,1
Septiembre	461,5	10,8	64,7	511,0	11,3	49,0
Diciembre	467,7	1,3	33,7	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	465,4	-0,5	26,7	551,0	3,2	27,0
Junio	497,5	6,9	19,5	591,0	7,3	28,8
Septiembre	615,9	23,8	33,5	631,0	6,8	23,5
Diciembre	618,5	0,4	32,2	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	681,2	10,1	46,4	741,8	2,7	34,6
Junio	736,1	8,1	48,0	809,0	9,1	36,9
Septiembre	842,5	14,5	36,8	863,7	6,8	36,9
Diciembre	807,8	-4,1	30,6	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	847,5	4,9	24,4	982,0	8,5	32,4
Junio	887,4	4,7	20,6	982,0	0,0	21,4
Septiembre	907,1	2,2	7,7	985,0	0,3	14,0
Diciembre	828,4	-8,7	2,6	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	995,2	20,1	17,4	1.058,0	1,9	7,7
Junio	906,9	-8,9	2,2	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.000,4	10,3	10,3	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	991,6	-0,9	19,7	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	953,5	-3,8	-4,2	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	934,2	-2,0	3,0	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	984,2	5,3	-1,6	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.007,7	2,4	1,6	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	1.092,6	8,4	14,5	1.285,6	9,7	13,7

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

En el gráfico 2.1 puede apreciarse con claridad la evolución del precio de los terrenos tanto en la comuna 7, como en el total de la Ciudad, y la evolución de ambos valores. Puntualmente, el valor de la comuna describe una curva muy similar a la del total de la Ciudad, aunque mostrando mayores fluctuaciones y una caída más importante en el año 2009.

Gráfico 2.1
Valor promedio del suelo en la
Comuna 7 y en el total de la
Ciudad. 2001–2010.



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 85 terrenos relevados, donde se observa una clara predominancia de las ofertas en el Norte de la comuna, principalmente al norte de la avenida Rivadavia y en el eje de Alberdi y Directorio. Las ofertas más caras se concentran en estas zonas, mayormente en los ejes mencionados, mientras que en el Sur de la comuna, las ofertas son casi inexistentes y con valores más bajos.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar la posibilidad



de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor promedio del precio del m² de terrenos corresponde al distrito C2, con un valor calculado de U\$S 1.571. El distrito que posee una mayor oferta de terrenos es el R2a II con 28. De los distritos centrales, el C3 II, se destaca por poseer una oferta de 20 terrenos a la venta con un promedio de U\$S 1.378 el m². Se verifica una tendencia de consolidación de los distritos residenciales por la presencia de numerosas ofertas en los R2b II y R2b I (10 terrenos el primero con un promedio de U\$S 624,5 el m² y 7 el segundo promediando los U\$S 875,3 el m²).

Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en la Comuna 7 – Marzo 2010.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia territorial. DGEyC GCBA.

Venta y alquiler de locales

En el mes de marzo de 2010, la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial realizó un relevamiento por el que se registraron 29 locales en venta en la Comuna 7, frente a los 738 ofrecidos en la ciudad, representando el 3,9 % de este total. En cuanto a la evolución del precio promedio en la comuna, el análisis parte de marzo de 2005, cuando se registró un valor de U\$S 763,5 por m². A partir de entonces se observa una tendencia fluctuante, hasta el último trimestre de 2007, cuando los valores se consolidaron por sobre el umbral de los U\$S 1.200 por m². Analizando con detenimiento cada uno de los cortes temporales, durante el 2005 el m² de los locales en venta de la comuna mostró un comportamiento oscilante, ascendiendo y descendiendo su valor en todos los trimestres, sin embargo su

saldo en el último trimestre respecto del primero indica un leve incremento de U\$S 49,5. En el mismo corte temporal, el m² de los locales de la ciudad fluctuó con valores más elevados que los de la comuna; a pesar de esto, el saldo entre el trimestre inicial y final del 2005 muestra un ligero descenso del valor de los mismos. En los registros de los años 2006 y 2007, los precios del m² se comportaron de manera similar al corte anterior, es decir, se manifestó una tendencia variable con bajas y subas, obteniendo su máximo en septiembre de 2006 y su mínimo en marzo de 2007. Por su parte, el total de la ciudad en estos dos años expresó una tendencia ascendente constante, dando cuenta de las particularidades del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires, donde se observa una tendencia diferente a la de la comuna. Finalmente, en los períodos de los años 2008 y 2009, se identifica una suba en los valores del m² de los locales de la comuna, con un promedio de U\$S 1.272,9; acompañando la tendencia del total de locales de la ciudad.

Cuadro 2.6

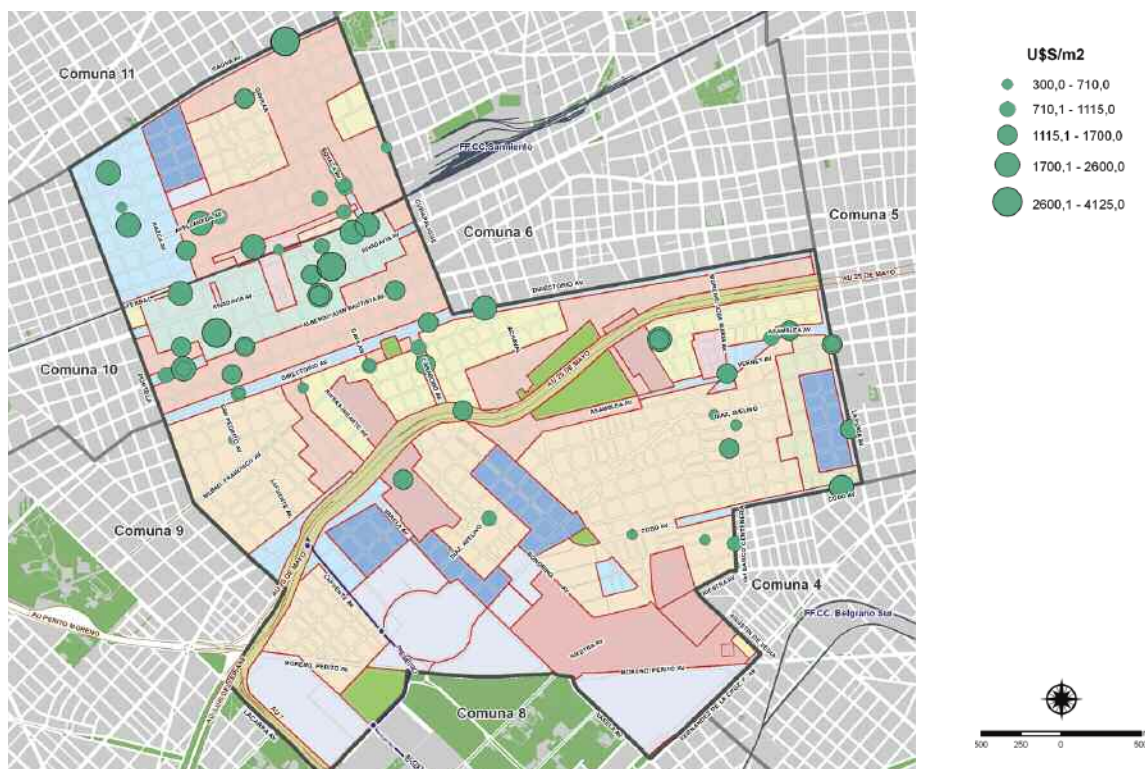
Evolución del precio del m² de los locales en venta en la Comuna 7 y en total Ciudad.
Diciembre 2001 – Marzo 2010.

	Cantidad			Precio del m² en dólares			Variación anual	
	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Ciudad
2005								
Marzo	53	1.260	4,2	763,5	1.041,0	-26,7		
Junio	49	1.118	4,4	653,9	955,2	-31,5		
Septiembre	56	996	5,6	767,5	990,6	-22,5		
Diciembre	61	982	6,2	813,0	1.008,1	-19,4		
2006								
Marzo	60	1.112	5,4	908,7	1.154,5	-21,3	19,0	10,9
Junio	50	1.046	4,8	848,3	1.094,2	-22,5	29,7	14,6
Septiembre	52	915	5,7	1.352,4	1.168,3	15,8	76,2	17,9
Diciembre	55	1.093	5,0	895,5	1.186,2	-24,5	10,1	17,7
2007								
Marzo	44	1.055	4,2	796,8	1.171,4	-32,0	-12,3	1,5
Junio	46	999	4,6	1.048,0	1.253,0	-16,4	23,5	14,5
Septiembre	41	966	4,2	986,2	1.319,1	-25,2	-27,1	12,9
Diciembre	68	1.262	5,4	1.190,2	1.365,4	-12,8	32,9	15,1
2008								
Marzo	62	950	6,5	1.345,7	1.416,4	-5,0	68,9	20,9
Junio	45	871	5,2	1.195,6	1.390,5	-14,0	14,1	11,0
Septiembre	51	942	5,4	1.207,6	1.388,8	-13,0	22,4	5,3
Diciembre	36	730	4,9	1.222,3	1.597,4	-23,5	2,7	17,0
2009								
Marzo	67	1.266	5,3	1.290,7	1.507,4	-14,4	-4,1	6,4
Junio	65	1.219	5,3	1.339,4	1.547,1	-13,4	12,0	11,3
Septiembre	59	1.196	4,9	1.294,6	1.625,6	-20,4	7,2	17,1
Diciembre	69	1.248	5,5	1.287,1	1.594,8	-19,3	5,3	-0,2
2010								
Marzo	29	738	3,9	1396,0	1.695	-17,7	8,1	12,4

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

Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m² en la Comuna 7.



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 locales en alquiler, en el relevamiento de marzo de 2010 se registraron 42 ofertas en la Comuna 7, lo que representa el 2,96 % del total relevado en la Ciudad. Las dimensiones de las ofertas van de los 13 m² a los 1.825 m², con una superficie promedio de 143 m². Los valores totales de estos locales se valúan en precios que van de \$ 500 a los \$ 22.000, con un promedio de \$ 4.530. En cuanto al precio por m², se posiciona, en promedio, en \$ 47,65; con un máximo de \$ 160 y un mínimo de \$ 5.

Los precios muestran desde diciembre de 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, en diciembre de 2001, es de \$ 11,4. Los cortes correspondientes a los años 2002 y 2003 no presentan variaciones considerables en los precios, ya que el primer período arroja un promedio de \$ 13,6 y el segundo de \$ 14,15. Con respecto a los precios relevados en estos intervalos temporales, no se observan grandes diferencias entre uno y otro, únicamente es identificable una diferencia considerable entre la Ciudad y la comuna en el trimestre de junio de 2002, aunque, luego se recompone la tendencia a la paridad. En diciembre de 2003 se observa un incremento respecto de la tendencia anual respectiva, prolongándose hasta el trimestre que le sucede, sin embargo, en junio de 2004 la Comuna 7 registra el valor más bajo de entre los años 2001 y 2009, con \$ 11.2 por m². La ciudad, por

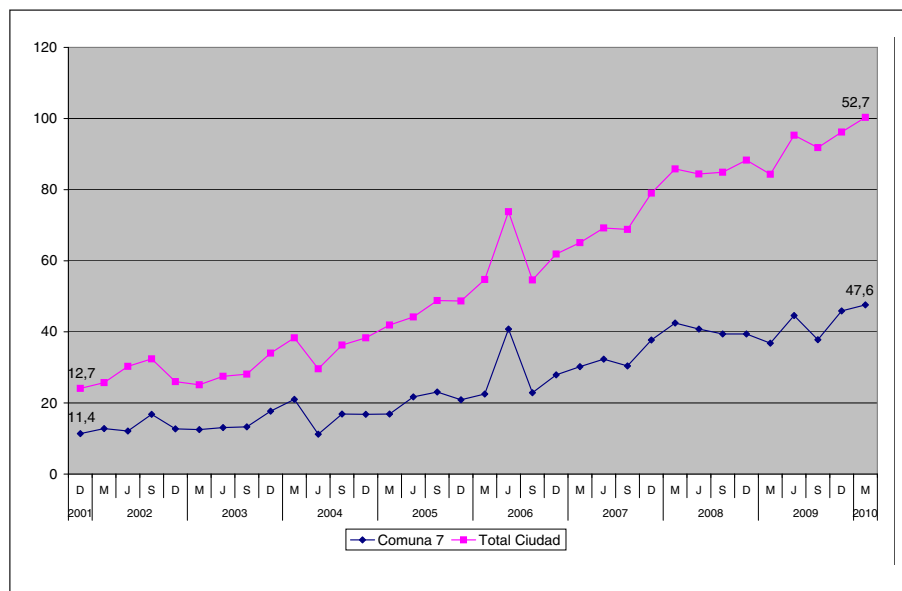
Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en la Comuna 7 y en el total Ciudad.
Diciembre 2001 – Marzo 2010..

su parte, mantuvo sus valores casi constantemente en ascenso, culminando en marzo de 2010 con una cifra de \$ 52,72 como valor máximo. En el mismo sentido, la Comuna 7 logró su mayor valuación en el mes de marzo de 2010 con \$ 47,6, valor similar al de diciembre de 2009, finalizando así un aumento progresivo de los precios, intensificado en moderada medida desde 2005.

	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Ciudad
2001								
Diciembre	109	1.612	6,8	11,4	12,7	-10,2		
2002								
Marzo	12	207	5,8	12,8	12,9	-0,7		
Junio	22	345	6,4	12,1	18,2	-33,4		
Septiembre	22	286	7,7	16,8	15,6	7,7		
Diciembre	27	397	6,8	12,7	13,3	-4,5	11,3	4,7
2003								
Marzo	26	435	6,0	12,5	12,6	-0,8	-2,4	-2,3
Junio	39	363	10,7	13,1	14,4	-9,0	8,0	-20,9
Septiembre	38	394	9,6	13,3	14,8	-10,1	-20,8	-5,1
Diciembre	23	379	6,1	17,7	16,3	8,6	39,4	22,6
2004								
Marzo	27	376	7,2	21,0	17,3	21,4	68,0	37,3
Junio	37	856	4,3	11,2	18,4	-39,0	-14,4	27,8
Septiembre	49	957	5,1	16,9	19,4	-12,9	27,1	31,1
Diciembre	52	1.032	5,0	16,8	21,5	-21,9	-5,1	31,9
2005								
Marzo	51	1.085	4,7	16,9	25	-32,4	-19,5	44,5
Junio	69	1.097	6,3	21,7	22,5	-3,6	93,4	22,2
Septiembre	40	1.014	3,9	23,1	25,7	-10,1	36,7	32,5
Diciembre	66	1.125	5,9	20,9	27,8	-24,8	24,4	29,3
2006								
Marzo	74	1.232	6,0	22,5	32,2	-30,1	33,1	28,8
Junio	77	1.260	6,1	40,8	33,0	23,6	88,0	46,7
Septiembre	60	1.046	5,7	22,9	31,7	-27,8	-0,9	23,3
Diciembre	68	1.302	5,2	27,9	34	-17,9	33,5	22,3
2007								
Marzo	61	1.228	5,0	30,2	34,9	-13,5	34,2	8,4
Junio	73	1.126	6,5	32,3	36,9	-12,5	-20,8	11,8
Septiembre	83	1.296	6,4	30,4	38,4	-20,8	32,8	21,1
Diciembre	77	1.433	5,4	37,7	41,3	-8,7	35,1	21,5
2008								
Marzo	88	1.176	7,5	42,5	43,3	-1,8	40,7	24,1
Junio	77	1.153	6,7	40,8	43,6	-6,4	26,3	18,2
Septiembre	56	1.232	4,5	39,4	45,5	-13,4	29,6	18,5
Diciembre	56	1232	4,5	39,4	48,9	-19,4	4,5	18,4
2009								
Marzo	91	1893	4,8	36,8	47,5	-22,5	-13,4	9,7
Junio	114	2181	5,2	44,6	50,7	-12,0	9,3	16,3
Septiembre	118	2018	5,8	37,8	54	-30,0	-4,1	18,7
Diciembre	118	2206	5,3	45,9	50,3	-8,7	16,5	2,9
2010								
Marzo	42	1.418	2,9	47,6	52,7	-9,7	27,4	4,8

En el siguiente gráfico puede visualizarse con claridad la evolución de los precios de los locales en alquiler para la comuna y para la Ciudad, distinguiéndose con facilidad los períodos de ascenso y descenso de precios, así como la estabilidad de algunos períodos. A su vez se han agregado los valores iniciales y finales de la serie con el fin de permitir una mejor lectura del gráfico.



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 Comuna 7. Marzo 2010.



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

Los locales en alquiler se concentran en buena medida al Norte de la avenida Directorio y, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano, la localización coincide preferentemente con los distritos de centralidad C2 y C3 II. Los distritos mencionados anteriormente avalan normativamente las centralidades constituidas por los ejes comerciales de la Comuna, ubicados principalmente en las avenidas Avellaneda y Rivadavia, en los que se emplaza el 47,0 % del total de locales en alquiler. El promedio del precio del m² resultante de este conjunto es de \$ 57,6 mientras que el de la totalidad de locales de toda la comuna arroja un promedio de \$ 47,6 m². A partir de esto se observa una creciente diferencia entre los locales emplazados en los distritos de centralidades, respecto de aquellos ubicados en distritos residenciales; por tanto sería más adecuado aseverar que los mayores valores del precio del m² de locales en alquiler se registran en las avenidas principales. De los primeros 10 locales con mayor valuación, 9 de ellos se localizan en arterias de primera jerarquía, teniendo la avenida Rivadavia una presencia notable albergando al local más caro al 6800 de su altura, con una cifra de \$ 160 por m².

Venta de departamentos y casas

El cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 7, con datos de diciembre de 2009. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 1.017 departamentos y 249 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 70,8 m², mientras que para las casas es de 210 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.356,1, mientras que para las casas este precio desciende a U\$S 1.012,6 el m².

Tipo de vivienda	cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	1.017	70,8	1.356,1	4.607,1	417,6
Casas	249	210,0	1.012,6	2.102,8	455,6

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

Gráfico 2.8
Precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 7. Diciembre de 2009.

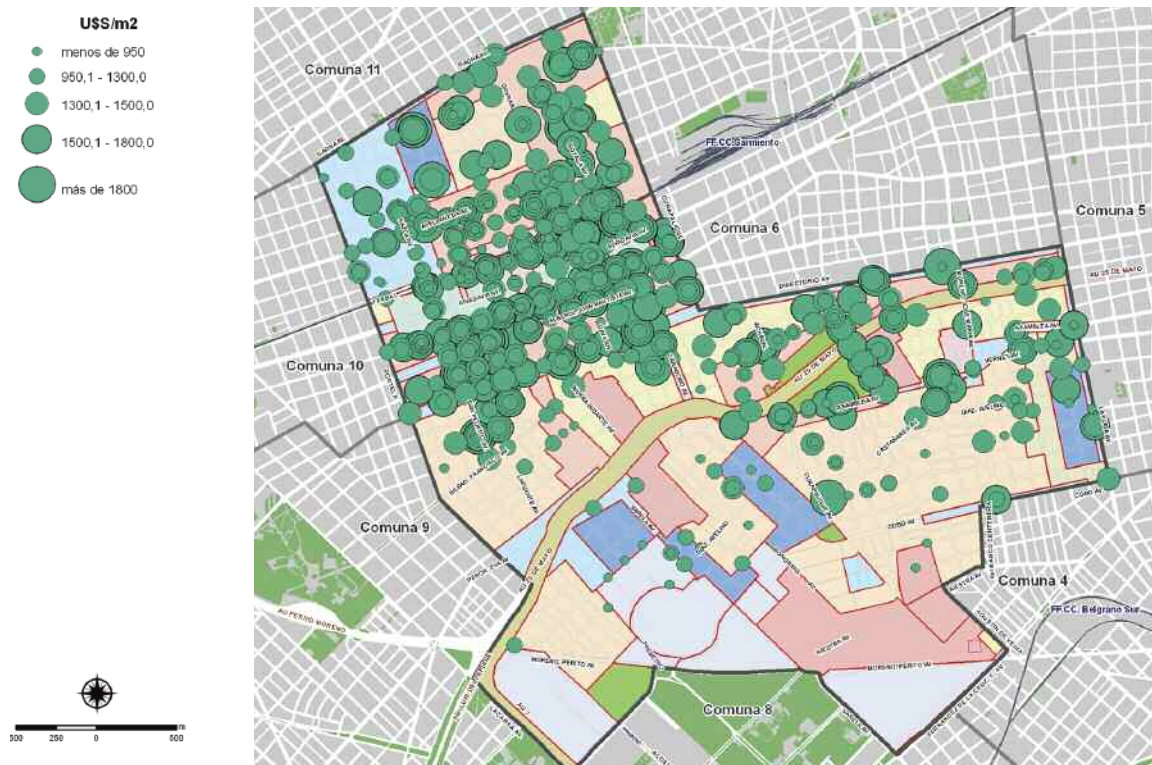
La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración de éstos se encuentra en el sector Norte de la comuna en la avenida Directorio y, en menor medida, en los alrededores del Parque Chacabuco. Al mismo tiempo, la zona Sur de la comuna muestra una notable ausencia de ofertas, a la vez que las que existen son de muy bajo precio, mientras que los precios más importantes se ubicaron sobre las principales avenidas, como Alberdi y Rivadavia.

Teniendo en cuenta los distritos de la normativa urbanística vigente, los que concentran mayor volumen de oferta son los localizados en los denominados C2 con 311 registros, seguidos por el distrito R2a II el cual obtuvo 267 ofertas, en tercera posición se ubicó el C3 II con 101 departamentos.



Mapa 2.5

Distribución de los departamentos en oferta y precio del m² en la Comuna 7. Diciembre de 2009.



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 correspondió a los que cuentan con tres ambientes (212), seguidos por los de dos (144) y cuatro (120). Los de un ambiente presentan 94 unidades y los de 5 a 7 ambientes sólo 16. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de 2 ambientes el precio promedio es de U\$S 1.462,7 el m² y los de 1 ambiente promedia los U\$S 1.453,1, en los de 5 a 7 ambientes el precio desciende a U\$S 1.010,7 el m². Los departamentos de 3 y 4 ambientes se encuentran en una situación intermedia respecto al valor de sus m².

Cuadro 2.9

Precios de referencia de departamentos en venta en la Comuna 7. Diciembre de 2009.

	cantidad	superficie promedio m ²	superficie máxima m ²	superficie mínima m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
1 ambiente	2	34,5	36,0	33,0	1.094,7	1.272,7	916,7
2 ambientes	10	43,5	66,0	30,0	1.134,6	1.375,6	825,0
3 ambientes	35	65,0	122,0	44,0	924,8	1.760,9	489,5
4 ambientes	12	93,5	140	65	1.007	1.678,6	542,9
5 ambientes	1	80	80	80	562,5	562,5	562,5
7 ambientes	1	250	250	250	740	740	740
Sin datos	82	57,7	134	21	1.072,7	2.410,4	450,7
Total Comuna 7	143	62,7	250	21	1.029,7	2.410,4	450,7
Prom. Ciudad	23.614	78.9	1.000	11	1.599,1	7.778	262,2

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 101 - 150 m² y de 201 – 300 m², con 67 unidades la primera y 56 la segunda. Le siguen las de más de 300 m², con 54 unidades, continúan las que poseen una superficie cubierta entre 151 – 200 m² y, por último se posicionan las casas que van desde los 60 – 100 m². De esta manera puede observarse una supremacía de las casas más grandes frente a las de menor tamaño, lo que remite a una estructura residencial poco densificada en lo que respecta a casas.

El rango que posee los mayores precios por m² es y se corresponde a superficies menores, similar al caso de los departamentos, aunque el precio máximo se registró en el intervalo que va desde 201 a 300 m² con U\$S 2.102,8.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
60-100	30	1.091,9	1.985,7	611,8
101-150	67	1.064,8	2.008,2	500,0
151-200	47	1.003,8	1.400,0	455,6
201-300	56	1.061,8	2.102,8	456,7
+ de 300	54	842,7	1.535,4	488,9
Total Comuna 7	249	1.012,6	2.102,8	455,6
Promedio Ciudad	3.259	977,0	7.000,0	153,8

Cuadro 2.10

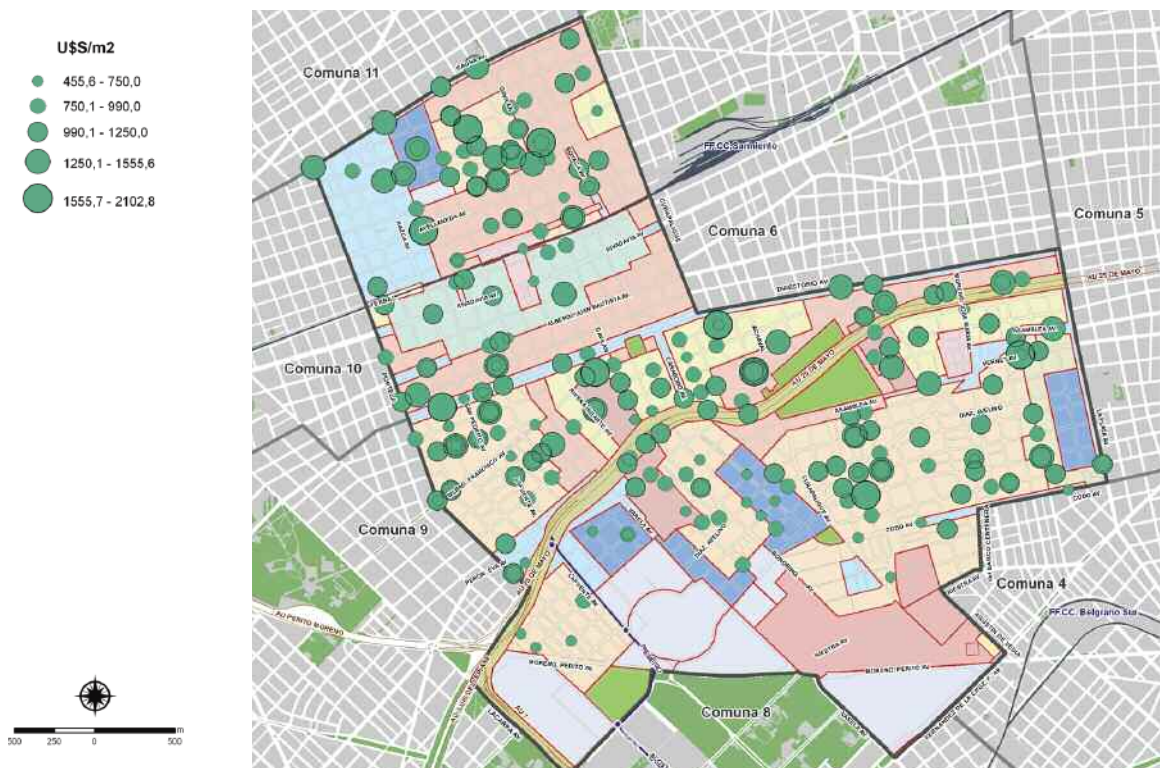
Precios de referencia de casas en venta en Comuna 7. Diciembre de 2009.

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

La mayor parte de las casas se encuentran localizadas en el distrito R2b II contabilizándose 95, mientras que el distrito R2a II posee 41 y el R2b I cuenta con 25 casas ofertadas.

Mapa 2.6

Distribución de las casas en oferta y precio del m² en la Comuna 7. Diciembre de 2009.



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

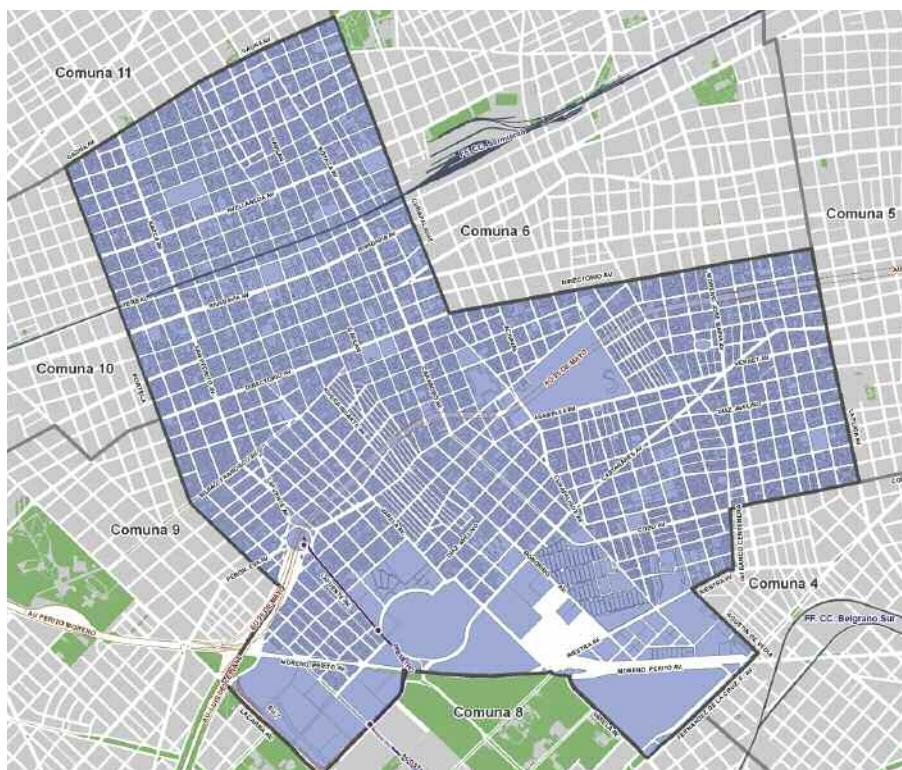
3 LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 7



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 24.584 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 912 manzanas de la comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 7.

Mapa 3.1

Parcelas seleccionadas para el relevamiento de la Comuna 7.



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

Teniendo en cuenta lo que refiere a la superficie parcelaria, la mayor parte está representada por las parcelas de tamaño medio, ya que el rango de tamaño que va de los 100 a los 249 m² concentra el 47,2 % del total, mientras que el de entre 250 y 499 m² alcanza el 33,3 %. Ambos intervalos son, a su vez, los que mayor número de parcelas concentran, puesto que en términos relativos representan el 80,5 % del total parcelario. En contraposición, las parcelas de entre 500 y 1000 m² sólo representan el 5,6 % de la superficie parcelaria, en tanto que las de menos de 100 m² el 11,5 %. No obstante, las parcelas de más de 1000 m², sumando tan sólo el 2,4 % del número de parcelas, cuentan con el 33,3 % de la superficie parcelaria de la comuna.

Rango	Cantidad	%	Superficie	%
menos de 100	2.820	11,5	229.090,9	2,5
100 - 249	11.606	47,2	2.023.778,2	22,4
250 - 499	8.188	33,3	2.791.747,7	30,9
500-1000	1.385	5,6	925.040,4	10,2
más de 1000	585	2,4	3.061.823,7	33,9
Total	24.584	100,0	9.031.480,8	100,0

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

Cuadro 3.1

Tamaño de las parcelas.
Comuna 7-Octubre 2009.

EDIFICACIÓN

En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada por tipo de construcción en la Comuna 7. Se contabilizaron un total de 20.281 edificios (18.926 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 1.022 de destino único y 333 de uso). El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de la baja altura de edificación, puesto que el 76,7 % de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de las de 10 o más pisos no alcanza el 3 % del total. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan el 15,6 % del total, mientras que se relevaron 1.020 edificaciones de entre 6 y 9 pisos (5 %). Por último, se hallaron 8 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento.

De acuerdo al tipo de edificación, los edificios de viviendas y usos mixtos son el grupo mayor, y su distribución según la cantidad de pisos es similar a la del total, con fuerte predominio de alturas bajas. Por su parte, en los edificios de destino único, las alturas son aún menores, con el 93,9 % entre 1 y 2 pisos, mientras 6,0 % se encuadra en el rango que va de los 3 a 5 pisos. Respecto a los edificios productivos, un 86,8 % tiene entre 1 y 2 pisos, mientras que el rango entre 3 y 5 alcanza una proporción levemente mayor que en otras edificaciones (13,0 %).

Cuadro 3.2

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 7 – Octubre 2009.

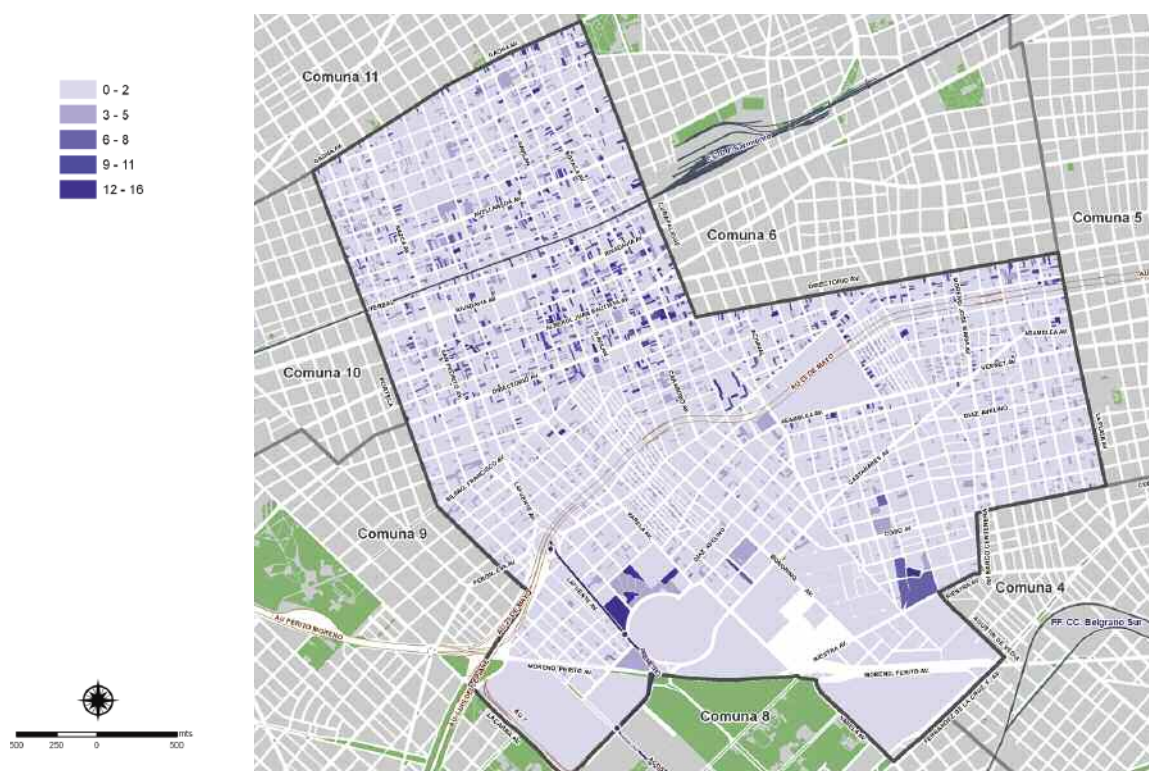
Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
(0 pisos)	2	0,0	0		2	0,2		0,0
1 – 2	15.716	92,9	14.224	93,5	1.053	93,9	439	86,8
3 – 5	948	5,3	815	5,4	67	6,0	66	13,0
6 – 9	21	0,1	20	0,1	0	0,0	1	0,2
10 – 11	28	0,2	28	0,1	0	0,0		0,0
12 – 15	95	0,6	95	0,1	0	0,0		0,0
más de 15	122	0,8	122	0,8	0	0,0		0,0
Total	16.932	100,0	15.304	100,0	1.122	100,0	506	100,0

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos, destacándose claramente aquellos de mayor cantidad de pisos en un entorno homogéneo de escasa altura. Por otra parte, en torno a la avenida Rivadavia, es posible notar una cierta concentración de los edificios de altura media, incluyendo el rango de 3 a 5 pisos y el de 6 a 9 pisos. En términos generales, la altura de la edificación disminuye hacia el sur de la avenida Directorio, y se advierten algunas avenidas que poseen edificaciones más altas que su entorno (avenidas Boyacá, Avellaneda, Asamblea, Directorio).

Mapa 3.2

Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 7 – Octubre 2009.



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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 65,3 % se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 32,2 % a viviendas en propiedad horizontal, el 28,8 % de casas y el 4,3 % a viviendas que comparten la parcela con otro uso. En cuanto a los edificios de uso mixto, éstos representan el 1,0 %, sumando un total de 313 registros, mientras resulta menor la cantidad de edificios de departamentos y oficinas relevados, habiéndose detectado 4 y 30 edificios, respectivamente.

Por último, se relevaron 266 edificios en obra, los cuales representan el 0,8 % del total, y se hallaron 180 edificios abandonados (0,6 %). A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta comuna por sobre otro tipo de actividades, como las administrativas.

Tipo	Cant.	%
Propiedad horizontal	10.512	32,2
<i>Viviendas</i>	<i>10.478</i>	<i>32,1</i>
<i>Departamentos</i>	<i>4</i>	<i>0,0</i>
<i>Oficinas</i>	<i>30</i>	<i>0,1</i>
Casas	9.405	28,8
Uso mixto con vivienda	1.417	4,3
Uso mixto	313	1,0
En Obra	266	0,8
Cerrados	180	0,6
Total	15.304	100

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

Cuadro 3.3

Tipología de edificios.

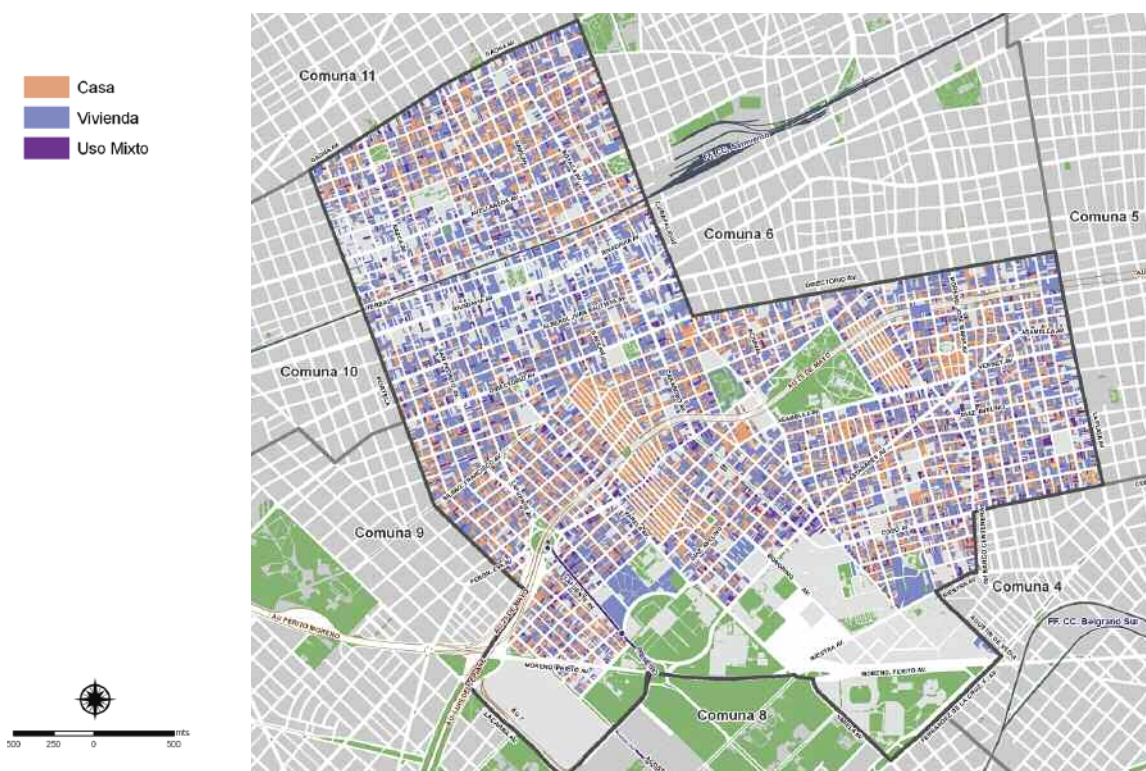
Comuna 7 – Octubre 2009.

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal en torno al eje de la avenida Rivadavia, que refleja sus características residenciales de mayor densidad. En contraposición, hacia el sur de la comuna y en las cercanías de Parque Chacabuco, se puede apreciar una mayor concentración de casas, en calles angostas, en donde según el Código de Planeamiento Urbano, no se permite edificación en altura, siendo zonas R2bII y R2bIII. Sin embargo hacia el suroeste se hayan emplazados grandes conjuntos de viviendas sociales (barrios municipales), de gran altura y ocupando amplias superficies.

Por otra parte, las viviendas que comparten la parcela con otro uso no se encuentran distribuidas homogéneamente, sino esparcidas en los alrededores de avenidas y vías importantes.

Mapa 3.3

Distribución de edificios de uso mixto, viviendas y casas. Comuna 7. Octubre 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 1.022 edificios dedicados a actividades no residenciales específicas (destino único), agrupados en 16 rubros. Se destacan como de mayor importancia los depósitos, con un total de 218 establecimientos que representan el 21,3 % del total. Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 148, el 14,5 % del total. Por su parte, los edificios de asociaciones significan el 12,9 % del total de los edificios de destino único, sumando 132. Asimismo, se encontraron 108 edificios dedicados a los servicios sociales y de salud y 98 dedicados a servicios de hotelería, representando respectivamente el 10,6 % y el 9,6 % del total. También se registraron 98 casos (9,6 %) en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público.

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 60 edificios dedicados a esparcimiento y cultura (5,9 %), 38 de oficinas (3,7 %), 26 edificios destinados a los servicios inmobiliarios (2,5 %), 19 edificios de administración pública (1,9 %), 16 edificios dedicados al servicio de transporte (1,6 %), 13 edificios de intermediación financiera (1,3 %), 13 edificios de distribución de agua y energía eléctrica (1,3

%) y por último, se agruparon en “Otros”, aquellos rubros que contaban con uno o dos edificios (academia de peluquería, bingo y otros), así como se incluyeron en la categoría “cerrados o en obra” aquellos edificios que se encontraban en esta situación al momento del relevamiento.

Rubro	Cant.	%
Depósito	218	21,3
Enseñanza	148	14,5
Asociaciones	132	12,9
Servicios sociales y de salud	108	10,6
Edificio de destino único	98	9,6
Servicios de hotelería	98	9,6
Esparcimiento y cultura	60	5,9
Oficinas	38	3,7
Servicios inmobiliarios	26	2,5
Administración pública	19	1,9
Servicios de transporte	16	1,6
Intermediación financiera	13	1,3
Distribución de agua y energía eléctrica	13	1,3
Servicios empresariales	7	0,7
Cerrados o en obra	15	1,5
Otros	13	1,3
Total	1.022	100,0

Cuadro 3.4

Edificios de destino único.
Comuna 7. Octubre 2009.

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

Teniendo en cuenta la superficie parcelaria que ocupan los edificios en los que se realiza una única actividad, se destacan el Club San Lorenzo de Almagro y el Cementerio de Flores con 255.527 m² y 200.803 m², respectivamente, ambos ubicados al Sur de la comuna. En cuanto a los rubros que concentran mayor superficie, se destacan aquellos destinados a esparcimiento y cultura, debido a que cumplen, en su mayor parte, las funciones de canchas de fútbol, clubes, campos de deportes, entre otros. Por otra parte, los edificios destinados a la enseñanza también se encuentran entre los que ocupan mayor superficie parcelaria, en particular los establecimientos pertenecientes a la educación oficial.

Mapa 3.4

Distribución de Edificios de Destino Único. Comuna 7. Octubre 2009.



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

Establecimientos educativos

Los edificios educativos que fueron relevados en la comuna suman un total de 148 establecimientos, siendo el segundo rubro más importante dentro de los edificios de destino único. Su magnitud puede explicarse, en buena medida, por la importancia que posee el uso residencial y el desarrollo histórico de la zona de Flores. En este sentido, la educación oficial ocupa el lugar de mayor relevancia, puesto que si se tienen en cuenta el conjunto de colegios primarios, secundarios y jardines de infantes, concentran el 82,5 % de los edificios de enseñanza. Además se hallaron 13 establecimientos de enseñanza terciario-universitario (8,8 %). Por otra parte, se encontraron 7 edificios en las que se enseñan música, danzas y artes. Finalmente un 18,2 % de los edificios se encontraban utilizados para distintos tipos de enseñanza y apoyo escolar.

	Cant.	%
Colegios primario y secundario	58	39,2
Jardín de infantes	38	25,7
Enseñanza terciario-universitario	13	8,8
Escuelas de música, danza y artes	7	4,7
Enseñanza de idiomas	5	3,4
Enseñanza y apoyo escolar	27	18,2
Total	148	100,0

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

La distribución de los establecimientos educativos en la comuna es homogénea. No obstante, hacia el interior del rubro, puede destacarse un número mayor de colegios ubicados en zonas aledañas a la avenida Rivadavia, coincidiendo, en gran parte, con el mayor predominio del uso residencial. Por el contrario, los establecimientos de enseñanza terciaria-universitaria se encuentran mayormente ubicados entre las avenidas Avellaneda y Rivadavia, ejes comerciales principales de la Comuna. En el caso de los jardines de infantes, se encuentran distribuidos homogéneamente pero tienden a concentrarse nuevamente, sobre los ejes de la Comuna.

Mapa 3.5

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Comuna 7 - Octubre 2009.



Cuadro 3.4

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Octubre 2009.

Asociaciones

Las asociaciones ocupan un lugar importante en lo que refiere a los edificios de destino único, contándose un total de 132. El tipo de asociación que ocupa el mayor número de edificios son las religiosas. Se puede explicar esta situación por la relevancia que posee el uso residencial en el barrio. A su vez fueron encontrados, aunque menos numerosas, asociaciones sociales y culturales así como centros de jubilados, contando con 10 edificios cada una de ellas. Por otro lado se relevaron 7 edificios de asociaciones civiles. Otros grupos con una cantidad de edificios mucho menor, son las asociaciones empresariales y de empleadores y sindicatos, con 3 edificios cada uno de los mencionados. Por último las asociaciones deportivas y sociales se hayan presentes con 2 establecimientos; y los locales partidarios y sociedad de fomento con uno cada uno. También se destacan 12 edificios ocupados por otro tipo de asociaciones, de muy diversa actividad: asociación de ortodoncia, hogar, grupo scout, liga de madres, entre otras.

Cuadro 3.6
Edificios de destino único
de asociaciones.
Comuna 7 - Octubre 2009.

	Cant.	%
Actividades religiosas	83	62,9
Asociaciones sociales y culturales	10	7,6
Centro de jubilados	10	7,6
Asociaciones civiles	7	5,3
Asociaciones empresariales y de empleadores	3	2,3
Sindicatos	3	2,3
Asociaciones deportivas y social	2	1,5
Asociaciones (otras)	14	10,6
Total	132	100,0

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

La distribución en el territorio de los edificios de asociaciones muestra que los vinculados a las actividades religiosas se encuentran uniformemente distribuidos sobre la comuna. Por el contrario, hay una leve concentración de asociaciones sociales y culturales en el este y norte de la comuna, sucediendo lo mismo con los centros de jubilados. Las asociaciones deportivas y sociales se ubican en el Centro Oeste de la comuna.

Mapa 3.6

Edificios de destino único de asociaciones – Comuna 7- Octubre 2009.



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

Servicios sociales y de salud

Los edificios de destino único dedicados a los servicios sociales y de salud alcanzan un total de 108 establecimientos. El mayor número corresponde a los geriátricos, seguidos, con mucha menor representación, por los centros médicos, habiéndose relevado 63 y 12 establecimientos de este tipo, respectivamente. A su vez, es posible destacar la presencia de sanatorios y clínicas médicas con un total de 7 edificios para cada uno de ellos; complementando los servicios hospitalarios del sistema público de salud. Por otra parte, se encontraron obras sociales, centros de rehabilitación, hospitales, consultorios médicos y servicios odontológicos.

Cuadro 3.7

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.

Comuna 7 - Octubre 2009.

	Cant.	%
Geriátrico	63	58,3
Centro médico	12	11,1
Clínica médica y Sanatorios	7	6,5
Obra social	4	3,7
Centro de salud	3	2,8
Odontología	3	2,8
Hospital	3	2,8
Consultorio medico	3	2,8
Centro de rehabilitación	3	2,8
Laboratorio de análisis clínicos	2	1,9
Asistencia social	2	1,9
Otros	3	2,8
Total	108	100,0

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los establecimientos que brindan servicios sociales y de salud, en el mapa a continuación es posible observar los que predominan en la comuna; sin embargo, se hayan altamente concentrados hacia el noroeste, predominando entre el eje de la avenida Rivadavia y la avenida Avellaneda, ocurriendo lo mismo con los hospitales. Se observa además una notoria concentración de gran variedad y número de servicios en la zona de Lautaro y Directorio.

Finalmente, debe reconocerse un relativo vacío de estos servicios al Sur de la avenida Eva Perón, asociado posiblemente a la baja densidad residencial, difícil accesibilidad y menor nivel de ingresos de la población.

Mapa 3.7

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud. Comuna 7. Octubre 2009.



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

Servicio de hotelería

Fueron relevados 98 edificios de destino único dedicados a los servicios de hotelería, 50 de ellos (51,0 %) utilizados como hoteles familiares, siendo la categoría más importante dentro de este rubro. Por otra parte, fueron hallados 26 hoteles, así como 21 albergues transitorios y 1 residencia.

	Cant.	%
Hotel familiar	50	51,0
Hotel	26	26,5
Albergue transitorio	21	21,4
Residencia	1	1,0
Total	98	100,0

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

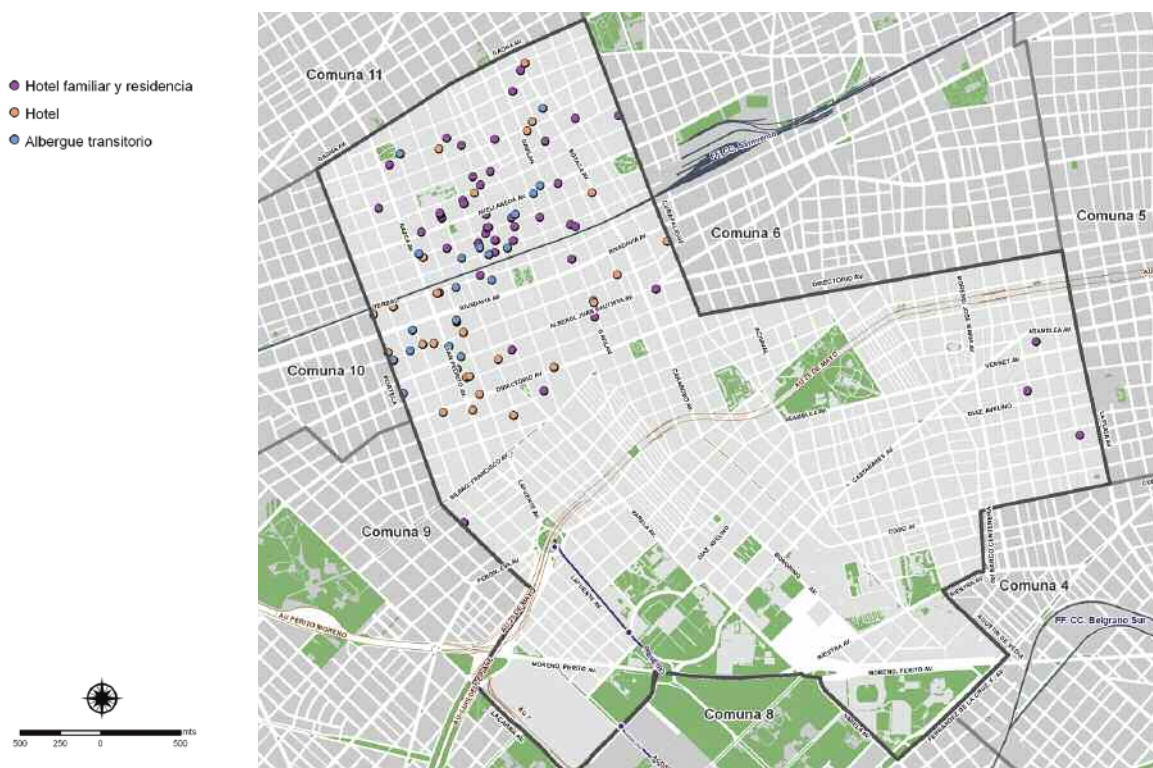
Cuadro 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios de hotelería.
Comuna 7 - Octubre 2009.

Respecto a la distribución territorial de los edificios de destino único dedicados al servicio de hotelería, existe una clara concentración de hoteles familiares y albergues transitorios ubicados al noroeste de la comuna, en torno al centro de Flores, a la vez que la mayoría de los hoteles se encuentran en la zona de las avenidas San Pedrito y Directorio.

Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios de hotelería. Comuna 7. Octubre 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 relevados en esta comuna han sido 333, de los cuales sólo 16 se encuentran sin actividad, lo que equivale a una baja tasa de vacancia (4,8 %). En casi 20 % de los edificios productivos pudo registrarse la rama de actividad, dentro de los cuales la categoría que agrupa a las actividades relacionadas con los derivados de la madera, es la más representativa con 14 edificios (4,2 %), seguido por la fabricación de artículos textiles, habiéndose identificado 9 edificios (2,7 %). El resto de las categorías se reparten en rubros con un menor peso relativo entre los que se destacan metalurgia con 5 edificios (1,5 %) y las actividades relacionadas al rubro automotor con 3 (0,9 %). En el resto de los edificios productivos relevados no fue posible identificarse el tipo de actividad desarrollada. Finalmente, 9 galpones se encontraban en obra al momento del relevamiento.

En la distribución territorial es posible advertir una importante concentración de edificios productivos en el Sur de la Comuna en contraposición con la reducida presencia de usos vinculados a la actividad residencial. Esta área coincide con la ubicación de la mayor cantidad de galpones de la comuna 7, lo que termina conformando el perfil industrial de esta parte de la comuna. Por otra lado, hacia el Norte, se encuentra otra agrupación de edificios productivos ligados, principalmente, a la actividad textil del eje Avellaneda.

Mapa 3.9

Edificios productivos. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

GALPONES

El relevamiento permitió identificar un total de 137 galpones, entre los cuales tan sólo 2 se encontraron cerrados, pudiendo asociarse la importancia numérica y su grado de actividad, a la intensidad de las actividades productivas y logísticas que hacen uso de las funciones de este tipo de edificaciones. En tal sentido, el destino identificado para el mayor número de galpones fue el de depósitos, representando el 56,2 % del total. Por otra parte, los galpones asociados a las actividades del rubro automotor (talleres mecánicos, lavadero, electricidad) representan el 9,4 % del total. En el 26,3 % de los casos no fue posible identificar la actividad realizada al momento del relevamiento.

Mapa 3.10

Galpones. Comuna 7 - Octubre 2009.



Mapa 3.11

Galpones con depósitos. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

Mapa 3.12

Galpones con actividad del rubro automotor. Octubre 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 Comuna 7 dio cuenta de la existencia de 263 parcelas con lotes, es decir, terrenos sin construcción registrada hasta el momento. Ellas representan el 1,1 % del total de las parcelas, sumando una superficie que alcanza los 447.532,3 m², con una superficie media de 1701,6 m². Del total de los lotes, el 84,8 % corresponde a terrenos baldíos (142 lotes que representan 54,0 %), y a los 81 espacios verdes relevados como plazas y plazoletas (30,8 %). Por otra parte, un 8,7 % de los lotes restantes se encuentran ocupados por usos relacionados al transporte en la Comuna: se relevaron diez parcelas de vías de tren y terrenos ferroviarios y seis bajo autopista. Además, de los lotes detectados con alguna actividad se identificaron 9 cuyo uso es el garage comercial o alquiler de cocheras y representan el 3,5 %. Finalmente, se identificaron 9 funcionando como depósitos y otros 2 como depósitos de automotores (3,4 % y 0,8 %, respectivamente).

En cuanto a la distribución de los lotes, las parcelas sin construcción se encuentran dispersas en la comuna, distinguiéndose claramente una porción de superficie vacante en el eje del Ferrocarril Sarmiento y de la Autopista 25 de Mayo. En cuanto a los terrenos baldíos, tiene superficies mayores en el área Sur al Norte, sin embargo, éstos se concentran en el noroeste de la comuna, en el barrio de Flores, con lotes pequeños del tipo residencial. En lo que respecta a las plazas y plazoletas, se distingue una alta concentración al Sur de la Comuna, con una continuidad en la Comuna 8.

Mapa 3.13

Lotes. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

Fueron relevadas 9.088 parcelas que contaban con garages privados, lo cual representa el 36,0 % del total de parcelas de la Comuna. Su distribución territorial muestra una correspondencia particular con el uso residencial, puesto que se evidencia la mayor concentración de garages privados en aquellas zonas donde resulta predominante aquel uso.

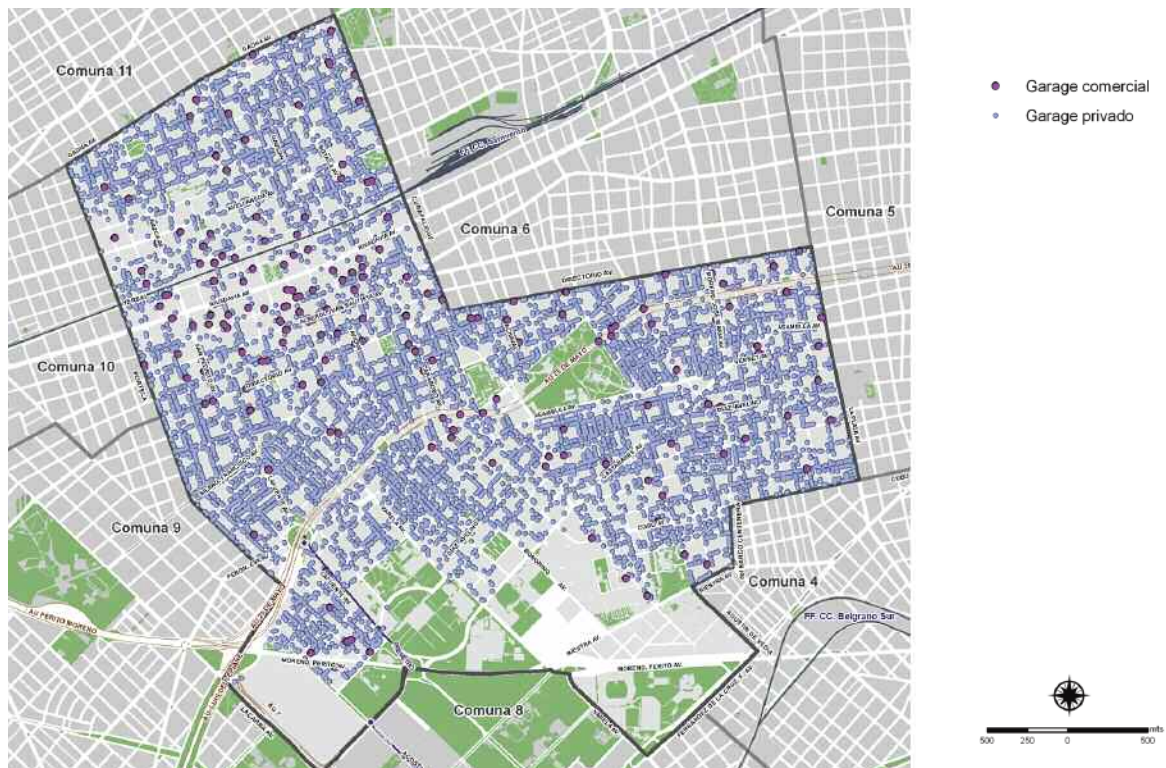
Por su parte, el número de garages comerciales detectados en la comuna asciende a 176, de los cuales sólo 2 se hallaron cerrados, es decir el 1,1 % del total. Respecto a la construcción en altura, se hallaron 7 garages comerciales sin edificación (playas de estacionamiento). Por otra parte, la gran mayoría de los establecimientos encontrados son de 1 piso, contándose 91 de estas características, en tanto que 56 garages comerciales poseen 2 pisos. De los que restan, 13 de ellos son de 3 pisos, mientras que 8 son de 4 pisos. Por último, se encontró un único garage de 5 pisos.

Atendiendo a la distribución geográfica de los garages comerciales, es posible observar que la mayor parte se concentra en torno al centro del barrio de Flores, correspondiendo con las mayores densidades de población, edificación y complejidad de usos. El estable-

cimiento característico es sobre arterias cercanas a la avenida Rivadavia, como la avenida Directorio, donde se hallan 11 establecimientos, 9 sobre Ramón L. Falcón, y una cantidad apreciable sobre las calles Yerbal y Pedernera. La distribución de los garages privados adquiere una mayor dispersión, acorde con la localización de casas y edificios productivos, oficinas y de destino único.

Mapa 3.14

Garages comerciales y privados. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron hallados 25 de estos establecimientos, 2 de ellos fuera de actividad. Aunque con un número relativamente menor, la distribución territorial de las estaciones de servicios relevadas presenta un patrón de localización sobre las principales avenidas de la Comuna. En este sentido, se relevó una mayor cantidad a lo largo de la avenida Eva Perón, en parte por su cercanía a la Autopista 25 de Mayo. Otros ejes importantes son las avenidas Gaona, Avellaneda y Rivadavia.

Mapa 3.15

Estaciones de servicio - Comuna 7 - Octubre 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 COMUNA 7



El relevamiento realizado por la USIT en la Comuna 7 durante el año 2009 permitió detectar un total de 8.802 locales, de los cuales 8.052 son a la calle y 750 se reparten en las 34 galerías existentes. Del total relevado de locales a la calle, 1.826 se encontraron cerrados y 12 locales en obra. Por otro lado, en 327 casos, no se pudo reconocer la actividad que se llevaba a cabo. Por último, 5.878 locales resultaron factibles de agrupar en los diferentes sectores de actividad. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la comuna de 22,7 %, siendo este valor relativamente moderado dando cuenta de una intensa actividad comercial.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad demuestra claramente los alineamientos comerciales, como las avenidas Rivadavia, Avellaneda, Directorio, Boyacá, Asamblea, Varela, Eva Perón, Nazca, y Gaona. Sobre estos ejes comerciales se localizan aquellos locales que se benefician de la exhibición, debido a que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal. De las arterias mencionadas resaltan dos zonas de aglomeración de locales muy importantes: el centro de Flores con eje en la avenida Rivadavia y el entorno de la avenida Avellaneda. En ambos casos se trata de centralidades que superan ampliamente las características de consumo de la comuna, por tratarse en un caso de una de las centralidades secundarias más antiguas y fuertes de la Ciudad y en el otro, por ser una de las centralidades de mayor especialización en el rubro indumentaria. A medida que aumenta la distancia desde los ejes los locales se disponen de forma dispersa, tomando una escala de tipo “barrial” asociada directamente a servir a la población vecina.



Mapa 4.1

Distribución de locales activos. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

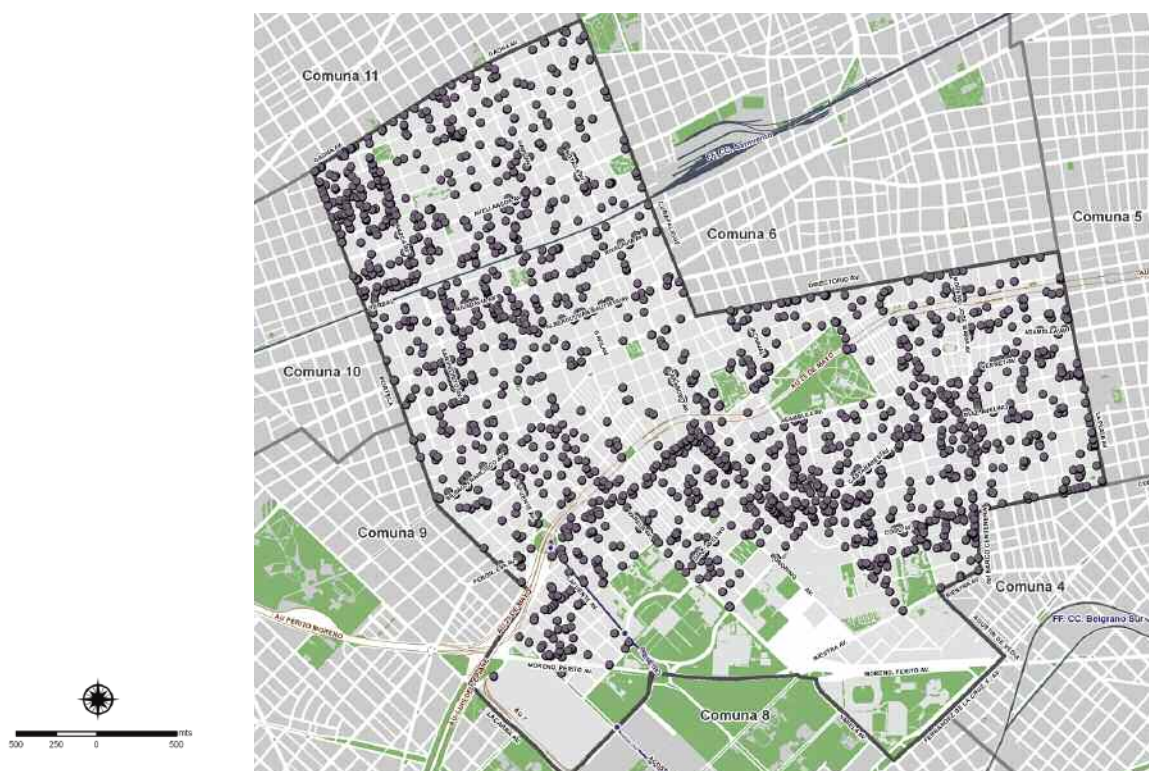
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados presenta una distribución dispersa en cierta medida, aunque se identifican núcleos de concentración relativamente destacables, como en las avenidas Carabobo, Eva Perón y Directorio, y la calle Varela, coincidiendo con las arterias de mayor actividad. Allí se registra un número significativo de locales cerrados (entre 43 y 67) y la vacancia resulta netamente superior a la tasa general de la Comuna.²

^{2/} Cabe destacar que en algunas zonas se encuentran locales que tienen actividades de depósito u oficinas en su interior, pero que al no tener atención al público, pueden ser relevados como locales cerrados.

Mapa 4.2

Distribución de locales cerrados. Comuna 7 - Octubre 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

De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 57,6 % de los locales activos pertenece al sector comercial; el 24,7 % a locales de servicios; el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registró un 7,3 %; los locales vinculados a la gastronomía un 6,7 %; y finalmente un 3,6 % a locales industriales. De esta manera, se puede apreciar el perfil económico del barrio, dominado ampliamente por locales de tipo comercial y de servicios.

Cuadro 4.1
Locales por sectores de actividad.
Comuna 7 - Octubre 2009.

	Cantidad	%
Comercio	3.391	57,6
Servicios	1.449	24,7
Automotor	430	7,3
Gastronomía	395	6,7
Industrial	213	3,6
Total	5.878	100,0

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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

El sector comercial contiene la mayor cantidad de locales activos, un total de 3.391 establecimientos. Este se compone por 14 rubros, predominando el de venta de productos textiles que con 1.185 locales representa el 34,9 %. En segundo lugar, se relevaron 1.001 locales de venta de productos alimenticios alcanzando el 29,5 % del total del sector. Estos dos rubros dominantes concentran en la Comuna 7 el 64,5 % de la actividad comercial. En tercer lugar, y con una vasta distancia se posicionan los 264 locales de venta de artículos para el hogar con un 7,8 %. En cuarto lugar, se relevaron 219 locales relacionados con la venta de materiales para la construcción alcanzando un valor de 6,5 %, incluyéndose aquí ferreterías y pinturerías, entre otras actividades. Estos cuatro rubros agrupados, alcanzan los 2669 locales y representan el 78,7 % del sector comercial; por su representatividad con respecto al total de locales de la Comuna afectada, serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial, 179 locales de reparaciones en general (5,3 %), incluyéndose aquí cerrajerías, locales de compostura de calzado, de reparación de artículos electrónicos, tapicerías, etc.; 130 locales de venta de productos farmacéuticos, perfumería e instrumental médico (3,8 %) y calzado y marroquinería con 112 establecimientos (3,3 %). El resto de los rubros representan en su conjunto el 8,9 % del total y cada uno representa una parte inferior al 3,0 %. Se trata de los locales de venta de libros y revistas (2,9 %), de óptica, fotografía, relojería y joyería (1,7 %), venta especializada de otros artículos (1,4 %), vivero, flores y plantas (0,9 %), insumos de PC e Internet (0,8 %), comercio al por mayor (0,6 %), y artículos usados (0,5 %).

	Cantidad	%
Productos textiles	1.185	34,9
Productos alimenticios	1.001	29,5
Artículos para el hogar	264	7,8
Materiales para la construcción	219	6,5
Reparaciones en general	179	5,3
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	130	3,8
Calzado y marroquinería	112	3,3
Libros y revistas	99	2,9
Óptica, fotografía, relojería y joyería	58	1,7
Venta al por menor especializada	48	1,4
Vivero, flores y plantas	30	0,9
Insumos PC e Internet	28	0,8
Comercio al por mayor	22	0,6
Artículos usados	16	0,5
Total	3.391	100,0

Cuadro 4.2

Composición de locales del sector comercial.
Comuna 7 - Octubre 2009.

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

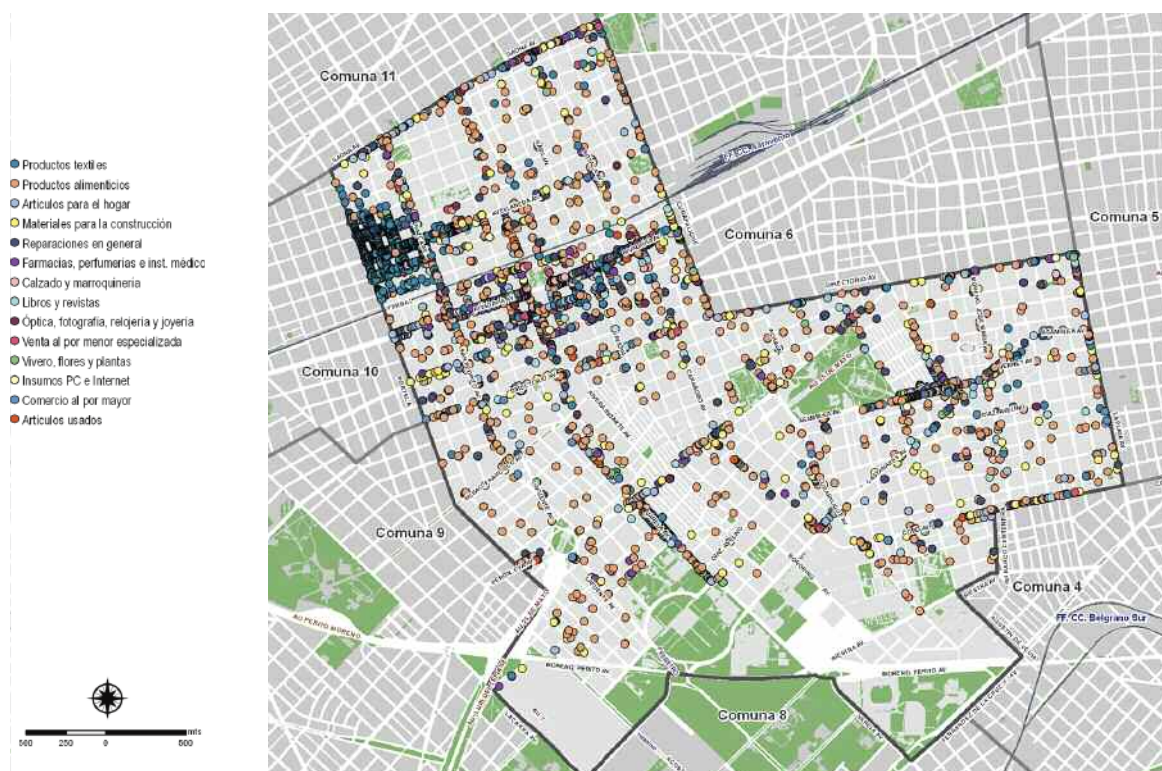
El Mapa 4.3 muestra la localización de locales del sector comercial en los barrios de Flores y Parque Chacabuco. A simple vista, se puede distinguir la concentración de locales en el

primero de ellos, específicamente al Norte de la avenida Directorio. Se pueden visualizar, además, dos ejes de agrupación fuerte de locales: la arteria Avellaneda y su entorno se distingue como centro especializado en el rubro textil, específicamente prendas de vestir, aprovechando las ventajas que otorga la economía de aglomeración de esta localización. El eje Avellaneda, dentro de los límites de la comuna analizada, presenta un mayor dinamismo desde Nazca hasta Cuenca en sentido perpendicular al eje, y entre Felipe Vallese y Bacacay en sentido paralelo al mismo. La mencionada arteria es la dominante en cantidad de locales, y ésta junto a las calles mencionadas anteriormente concentran un total de 725 locales.³

Por su parte, el eje de la avenida Rivadavia presenta características propias. En gran medida los locales se concentran en la avenida misma sin extenderse demasiado en las calles próximas. El eje podría delimitarse desde la intersección de Rivadavia con Curapaligüe hasta Condarco. No sólo concentra establecimientos del rubro textil, ya que, del sector servicios también hay una presencia destacable y, en menor medida, del rubro de productos alimenticios y artículos para el hogar. Se pueden identificar dos ejes secundarios localizados a lo largo de las avenidas Asamblea y Varela, con dimensiones mucho menores a los ejes principales analizados previamente.

Mapa 4.3

Distribución de locales del sector comercial. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

A diferencia de los ejes mencionados, los locales de venta de productos alimenticios, de gran peso en la comuna, se encuentran dispersos homogéneamente a lo largo de esta unidad de análisis, satisfaciendo las necesidades en una escala más local.

Locales dedicados al rubro textil

En el rubro venta de productos textiles y accesorios de vestir se relevaron 1.185 locales, que representan el 34,9 % de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales corresponden a la venta de prendas y accesorios de vestir, que dentro del rubro textil representa un 88,3 % del total. En el cuadro 4.3 se puede apreciar su composición, dentro de la cual se encuentran los 1.046 locales dedicados a prendas de vestir: indumentaria femenina, masculina, para bebés y niños, lencerías, venta de accesorios e indumentaria deportiva y uniformes. El rubro textil se completa con locales especializados en actividades diferentes al sector de prendas, los cuales representan el 11,7 % de la totalidad con 139 locales. Se agrupan en esta categoría las casas de telas, blanco y mantelería, mercerías, locales de venta de lanas e hilados, artículos de decoración y, por último, alfombras y papeles para paredes.

	Cantidad	%
Prendas de vestir	1046	88,3
Indumentaria femenina	570	48,1
Indumentaria masculina	150	12,7
Indumentaria en gral.	133	11,2
Indumentaria para bebés y niños	86	7,3
Lencería	52	4,4
Accesorios y bijouterie	31	2,6
Indumentaria deportiva y uniformes	24	2,0
Productos textiles no indumentaria	139	11,7
Telas, blanco y mantelería	66	5,6
Mercería	46	3,9
Lanas, hilos y cortinas	12	1,0
Artículos de decoración	10	0,8
Alfombras y papeles para paredes	5	0,4
Total	1.185	100,0

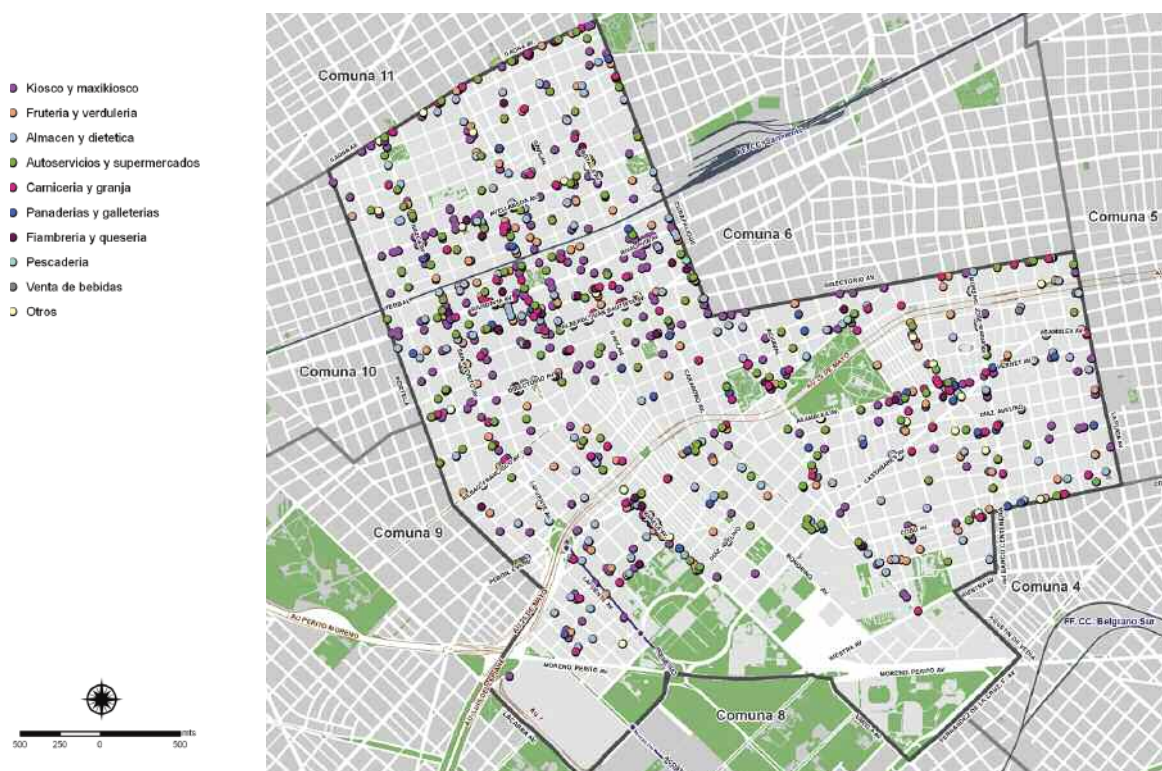
Cuadro 4.3
 Locales de venta del rubro textil.
 Comuna 7 - Octubre 2009.

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

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, fundamentalmente los del subrubro de prendas de vestir, el mapa siguiente permite apreciar, como ya se ha mencionado, un fuerte patrón de concentración sobre los ejes de las avenidas Avellaneda, con 231 locales y Rivadavia, con 97.

Mapa 4.4

Distribución de locales rubro textil. Comuna 7 - Octubre 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 alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 1.001 locales que representan el 29,5 % de la rama comercial. En cuanto a la composición del mismo, se posicionan en el primer lugar los kioscos y maxikioscos con 334 locales, representando el 33,4 % del grupo; luego las fruterías y verdulerías con 161 locales registrados, arrojando un valor de 16,1 %. En tercer lugar, se relevaron 152 locales entre almacenes y dietéticas (15,2 %), en cuarta posición se encuentran establecimientos de autoservicios y supermercados con 134 locales (13,4 %) y, en quinto lugar, se ubican carnicerías y granjas con 98 establecimientos (9,8 %). El conjunto de estos subrubros mencionados hasta el momento abarcan el 87,9 % del total del sector alimenticio. Completan el rubro, 41 panaderías y galletiterías -sólo venta-, representan el 4,1 %; 36 fiambrerías y queserías, el 3,6 %. También se relevaron 12 pescaderías obteniendo un valor de 1,2 % y, por último, 5 locales de venta de bebidas que representan el 0,5 % del total. En conjunto, estos últimos 5 subrubros alcanzan un valor relativo de 12,1 %. Por último, se registraron 28 locales encuadrados en la categoría “otros”, donde se agruparon establecimientos relacionados a la venta de tabaco, de miel, de alimentos para mascotas, etc. el 2,8 %.

	Cantidad	%
Kiosco y maxikiosco	334	33,4
Frutería y verdulería	161	16,1
Almacén y dietética	152	15,2
Autoservicios y supermercados	134	13,4
Carnicería y granja	98	9,8
Panaderías y galletiterías	41	4,1
Fiambrería y quesería	36	3,6
Pescadería	12	1,2
Venta de bebidas	5	0,5
Otros	28	2,8
Total	1.001	100,0

Cuadro 4.4

Locales del rubro alimenticio.
Comuna 7 - Octubre 2009.

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

En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado, se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos que, dada su importancia, merecen un análisis aparte. En el mapa general del rubro alimenticio se observa una dis-

Mapa 4.5

Distribución de locales del rubro alimenticio. Comuna 7 - Octubre 2009.



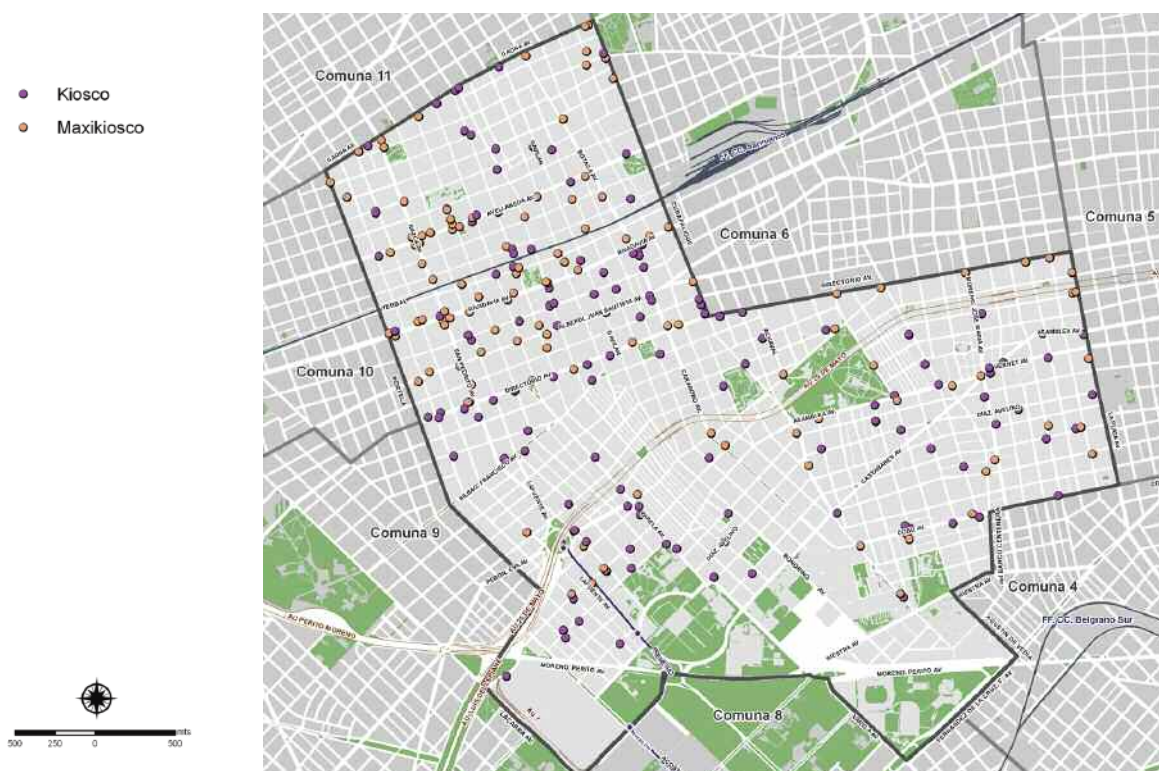
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

tribución relativamente dispersa, aunque se identifican ejes de concentración sobre las avenidas Directorio, Eva Perón, Varela y alrededores.

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos coincide con las calles de mayor circulación. Sin embargo, la distribución es dispersa en toda la extensión de la comuna, en un marco donde los mismos se encuentran emplazados en zonas residenciales. Al hacer el análisis de estos dos grupos se puede observar que muchas veces los kioscos y maxikioscos cuentan con otros productos de venta, ya sea productos de almacén o servicios, como locutorios, Internet, etc., por lo tanto, es interesante destacar la funcionalidad de su localización respecto del uso residencial.

Mapa 4.6

Distribución de kioscos y maxikioscos.



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 artículos para el hogar

Se encontraron 264 locales dedicados a la venta artículos para el hogar, que con una participación del 7,8 % ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo los 73 establecimientos de venta de muebles y artículos de decoración con el 27,7 %, luego siguen los locales de artículos electrónicos (15,2 %) y jugueterías y regalos con el 14,0 %. A continuación, se encuentran 31 bazares (11,7 %). Estos cuatro subrubros alcanzan un valor del 68,6 %. El 31,4 % restante esta integrado por electrodomésticos (8,3 %), cotillón (7,6 %), venta de colchones (5,3 %), venta de máquinas de coser (4,5 %), locales de artículos para el hogar propiamente dichos (8,3 %) y, finalmente, disquerías y locales de comercialización de instrumentos musicales (2,3 %).

	Cantidad	%
Muebles y artículos de decoración	73	27,7
Artículos electrónicos	40	15,2
Juguetería y regalos	37	14,0
Bazar	31	11,7
Electrodomésticos	22	8,3
Cotillón	20	7,6
Colchones	14	5,3
Máquinas de coser	12	4,5
Artículos para el hogar	9	3,4
Instrumentos musicales y disquerías	6	2,3
Total	264	100,0

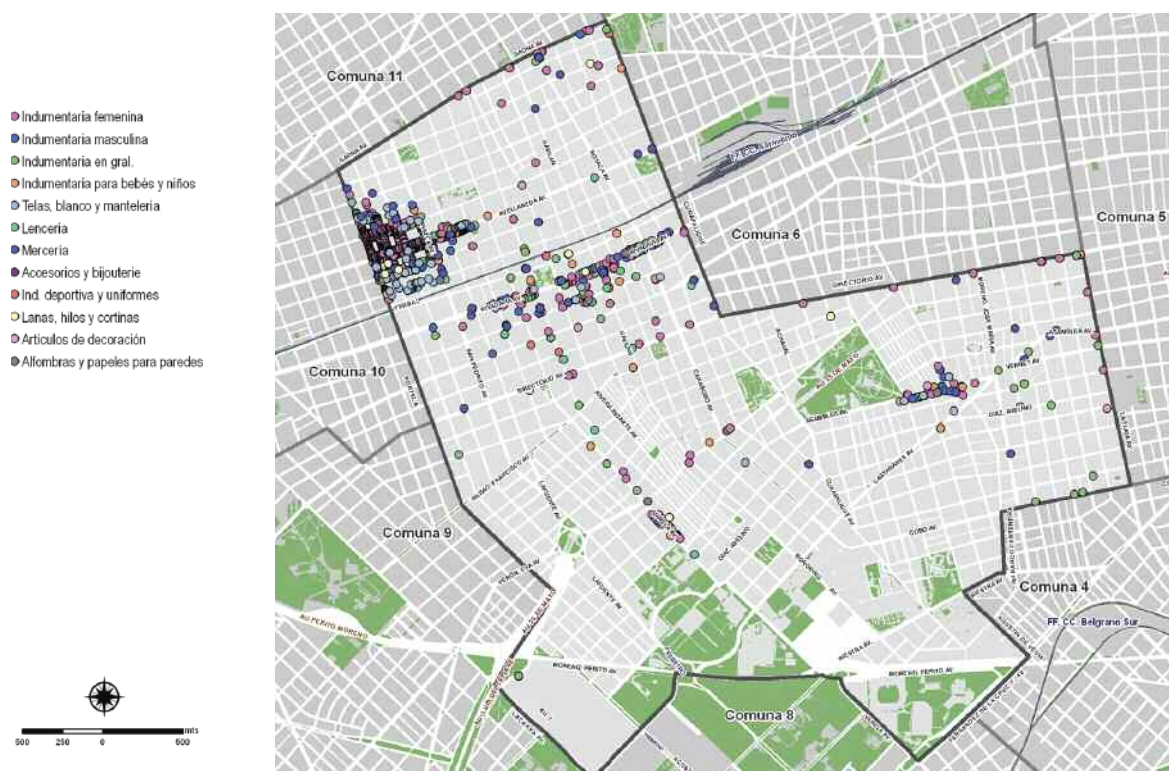
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, el mapa siguiente refleja localizaciones diseminadas en las distintas avenidas de la comuna. El único eje destacable por contar con un número mucho mayor de locales que el resto de las arterias es la avenida Rivadavia, con 66 locales; le sigue la avenida Gaona, con 18 establecimientos.

Cuadro 4.5
Locales de venta de artículos para el hogar.
Comuna 7 - Octubre 2009.

Mapa 4.7

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar. Comuna 7 - Octubre 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

Dentro de este rubro se han contado 219 locales, que alcanzan el 6,5 % de los que componen la rama de comercio. El 38,4 % corresponde a las ferreterías. El 11,4 % corresponde a las pinturerías y locales de revestimientos; las herrerías y los locales de herrajes ocupan el tercer lugar con el 10,5 % y, en cuarto lugar se ubican los locales de comercialización de materiales eléctricos y repuestos varios. Hasta aquí estos cuatro subrubros representan el 70,8 % del total. Entre los restantes se encuentran locales de venta de sanitarios (7,8 %), aberturas y cerramientos (6,8 %), materiales para la construcción (4,6 %), mármoles y cerámicas (4,1 %), pisos de madera (3,2 %) y finalmente, vidrios y espejos (2,7 %).

	Cantidad	%
Ferreterías	84	38,4
Pinturerías y revestimientos	25	11,4
Herrerías	23	10,5
Materiales eléctricos y repuestos varios	23	10,5
Sanitarios	17	7,8
Aberturas y cerramientos	15	6,8
Materiales para la construcción	10	4,6
Mármoles y cerámicas	9	4,1
Pisos de madera	7	3,2
Vidrios y espejos	6	2,7
Total	219	100,0

Cuadro 4.6

Locales de venta de materiales para la construcción.
Comuna 7 - Octubre 2009.

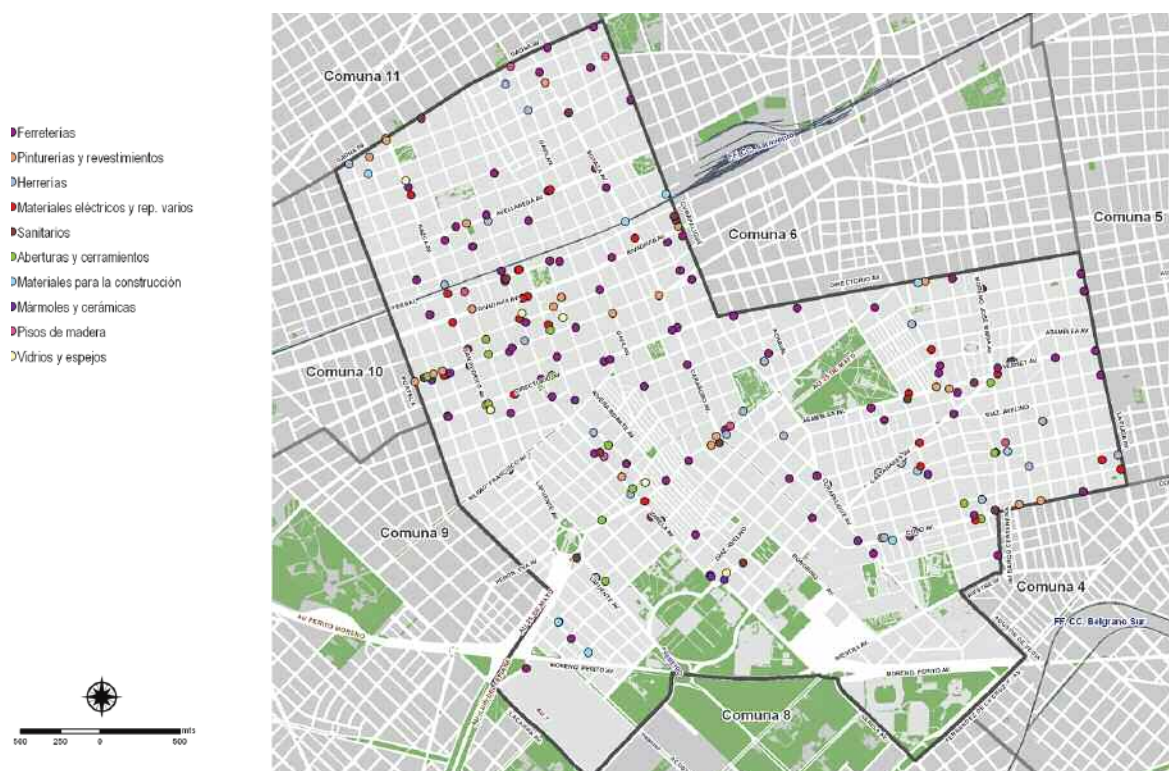
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de estos locales muestra un patrón disperso en buena medida. Tradicionalmente se identifica a la avenida Juan Bautista Alberdi con el rubro de materiales para la construcción; actualmente es la que más locales posee, siendo éstos 17. Sin embargo, ni en términos absolutos ni relativos adquiere un peso significativo con respecto al total. Por su parte, hay que tener en cuenta que esta arteria especializada excede los límites de la Comuna 7, teniendo incluso un mayor dinamismo en la Comuna 10. El resto de los locales del rubro tiene una distribución dispersa, acorde con la escala de consumo local que se observa en ésta comuna.



Mapa 4.8

Distribución de locales de materiales para la construcción. Comuna 7 – Octubre 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 1.457 establecimientos de este sector se agrupan en dieciocho rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza, que suman 292 locales (20,3 %); en segundo lugar se ubican los locales de servicios inmobiliarios llegando a 198 registros (13,6 %); en tercer lugar, se posicionan los servicios de transporte y depósito, con un total de 182 registros (12,5 %). En cuarto lugar se encuentran los locales relacionados al esparcimiento y actividades culturales, con 146 registros (10,0 %), luego los lavaderos de ropa y tintorerías (8,4 %), con 122 locales. Además se identificaron 107 locales destinados a servicios sociales y de salud (7,3 %) y locales que brindan servicios profesionales (incluyéndose aquí estudios jurídicos, servicios financieros, consultoras, etc.) representando el 6,7 %. Se relevaron también 86 locales relacionados al servicio de correo, Internet y telecomunicaciones, los cuales representan un 5,9 %. Las ocho categorías mencionadas reúnen el 84,7 % de los usos del suelo relacionados a la prestación de servicios de variada índole.

El 15,3 % restante está representado por 223 locales repartidos entre diez categorías diferentes que no superan cada una el 4,0 %. Entre ellos se identifican establecimientos bancarios y servicios financieros con 56 registros (3,8 %), 48 locales de servicios gráficos, de

edición e impresión (3,3 %), 28 fotocopadoras y casas de fotografía (1,9 %), 27 asociaciones (1,9 %), 21 establecimientos de enseñanza (1,4 %) y 17 locales de servicios para el hogar (1,2 %). Finalmente, el 1,6 % restante se divide entre actividades religiosas, servicios fúnebres, administración pública y la categoría otros servicios, que agrupa aquellos locales donde no se identificó un uso específico.

	Cantidad	%
Peluquerías y tratamientos de belleza	296	20,4
Servicios inmobiliarios	198	13,7
Transporte y depósito	182	12,6
Esparcimiento y cultura	146	10,1
Lavadero de ropa y tintorerías	122	8,4
Servicios sociales y de salud	107	7,4
Servicios profesionales	97	6,7
Correo, internet y telecomunicaciones	86	5,9
Bancos y servicios financieros	56	3,9
Servicios gráficos, edición e impresión	48	3,3
Fotocopadoras y casas de fotografía	28	1,9
Asociaciones	27	1,9
Enseñanza	21	1,4
Servicios para el hogar	17	1,2
Actividades religiosas e Iglesias	8	0,6
Servicios fúnebres	8	0,6
Administración pública	2	0,1
Otros servicios	8	0,6
Total	1.449	100,0

Cuadro 4.7

Composición de locales del sector servicios.

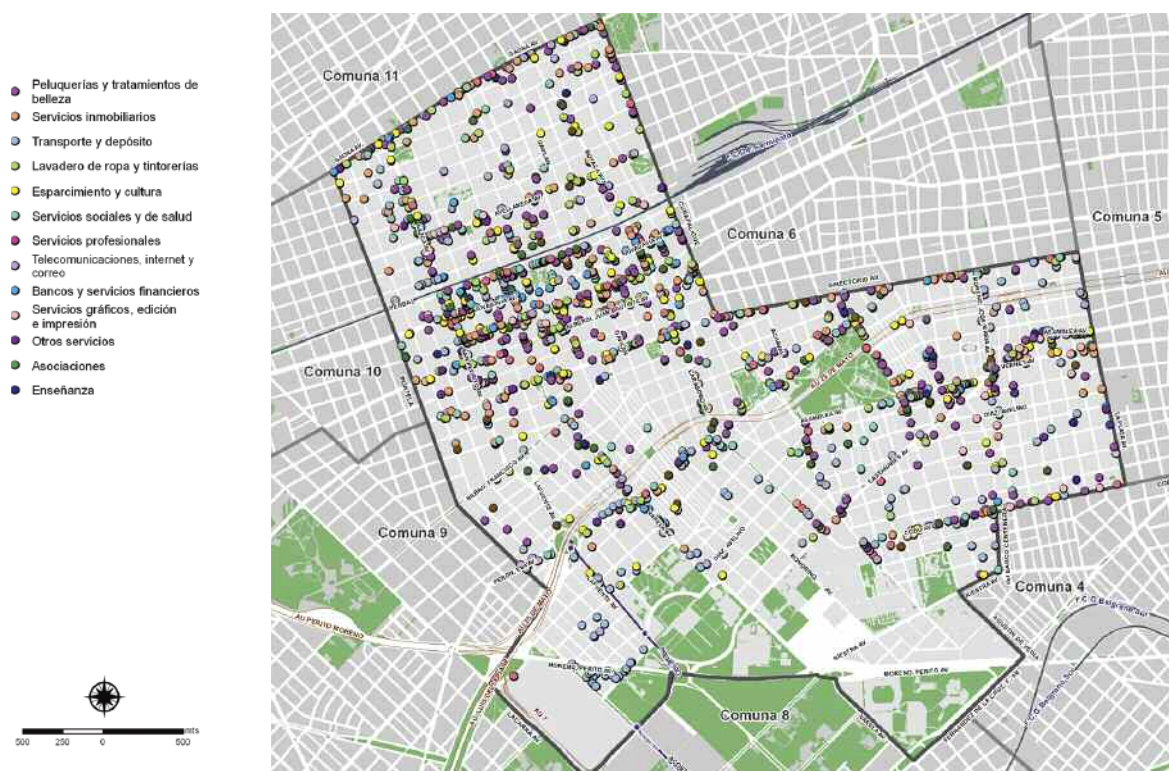
Comuna 7 - Octubre 2009.

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

La distribución territorial que expresa este rubro es dispersa, donde los establecimientos se concentran en su gran mayoría en las distintas avenidas de la Comuna 7. De los 1.449 locales del rubro en análisis, 532 establecimientos se concentran en diez arterias; identificadas en orden de importancia: la avenida Directorio con 83 locales relevados, Eva Perón con 60 registros, Cnel. Ramón Falcón con 59 establecimientos, la avenida Asamblea con 53 locales, Yermal y Varela con 48 registros cada una, Rivadavia con 47 locales, Gaona con 46 y, finalmente, Alberdi y Carabobo con 44 locales ambas avenidas. El valor que representa este conjunto alcanza el 36,7 %. Otro conjunto de avenidas de menor peso son Avellaneda, Cobo y Nazca con 36 locales cada una, San Pedrito (que es la continuación de Nazca), Emilio Mitre y Boyacá con 28 locales cada una, Curapaligüe con 24 y por último, José María Moreno y Artigas con 23 locales. El total de este segundo conjunto suma 262 establecimientos. Estos dos grupos representan el 54,8 % del total de locales del rubro servicios, es decir que más de la mitad de los registros se concentran en 19 avenidas, siendo 121 las arterias afectadas por lo menos por un local del rubro analizado. El 45,2 % restante se encuentra más disperso por el resto de la comuna.

Mapa 4.9

Distribución de locales del sector servicios. Comuna 7 – Octubre 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

Los establecimientos del rubro automotor corresponden al sector servicios, pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Se encontraron 430 locales, representando el 7,3 % del total de los locales activos a la calle.

Los talleres mecánicos ocupan el primer lugar con 267 locales, esto corresponde al 62,1 % de los locales del rubro. En segundo lugar se ubican los 62 locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor, correspondientes al 14,4 %; en tercer lugar, se encuentran 50 locales de venta de automotores, esto significa el 11,6 % del total, incluyéndose locales de venta de autos nuevos, usados y concesionarias. También se registraron 19 gomerías (4,4 %), 14 lavaderos de autos (3,3 %) y un depósito de automóviles (0,2 %).

	Cantidad	%
Talleres mecánicos	267	62,1
Repuestos y accesorios	62	14,4
Concesionarias	50	11,6
Gomerías	19	4,4
Chapa y pintura	17	4,0
Lavadero de autos	14	3,3
Depósito de automóviles	1	0,2
Total	430	100,0

Cuadro 4.8

Locales del rubro automotor.
Comuna 7 - Octubre 2009.

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

A grandes rasgos se puede observar en el mapa una mayor concentración al Sur de la comuna, específicamente al Sur de la avenida Directorio. En este marco territorial, el eje más destacable es el de la avenida La Plata con 36 locales, con cierta concentración de concesionarias; le sigue Eva Perón con 19 registros, y José María Moreno con 17 establecimientos. En términos absolutos, la cantidad de locales relevados desde Directorio hacia el Sur da como resultado 387 locales aproximadamente, representando el 90,0 % del total del rubro. Por ende, solo el 10,0 % restante se encuentra diseminado en el sector Norte de la comuna, adquiriendo importancia relativa en las inmediaciones de la avenida Gaona.

Mapa 4.10

Distribución de locales del rubro automotor. Comuna 7 - Octubre 2009.



Locales gastronómicos

Los 395 locales agrupados bajo esta denominación representan el 6,7 % del total de locales activos en la zona. Componen el grupo los bares, cafés, confiterías y pubs representando el 33,2 %. Luego se posicionan las parrillas y pizzerías alcanzando el 25,1 %. En tercer lugar, se ubican los restaurantes con el 19,5 %. En cuarta posición se encuentran los locales de comidas para llevar con un 17,0 % y, finalmente, los registros de comidas rápidas que arrojan un valor de 5,3 %.

Cuadro 4.9
Locales gastronómicos.
Comuna 7 - Octubre 2009.

	Cantidad	%
Bar, café, confitería, pubs	131	33,2
Parrillas y pizzerías	99	25,1
Restaurantes	77	19,5
Comidas para llevar	67	17,0
Comida rápida	21	5,3
Total	395	100,0

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

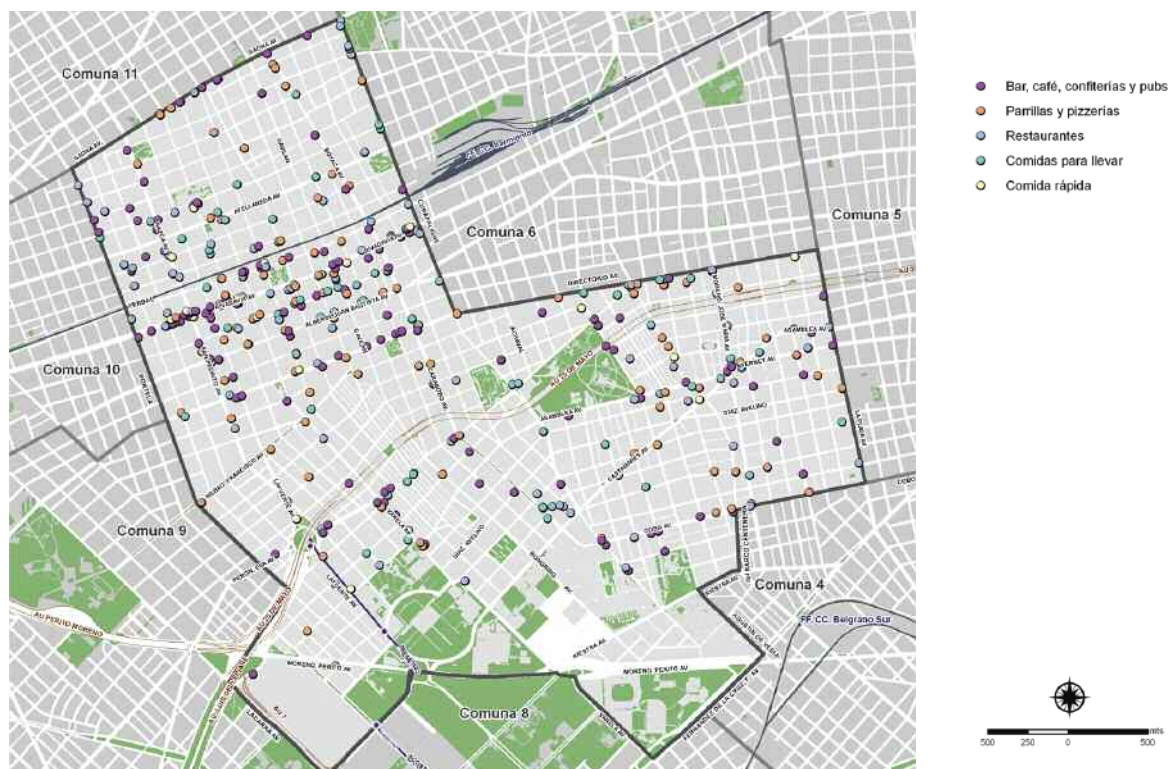
La distribución territorial de estos locales muestra un alto grado de dispersión, pero, es posible observar una concentración a lo largo de la avenida Rivadavia con 35 locales y las calles paralelas, que dan forma a la centralidad de Flores.

En el resto de la comuna, la distribución se asocia a las zonas de mayor densidad de población y niveles de ingreso. En este sentido, se puede aproximar que disminuye en cantidad de Norte a Sur. En detalle, son las avenidas los emplazamientos característicos de los locales gastronómicos, al igual que en el resto de la Ciudad.



Mapa 4.11

Distribución de locales gastronómicos. Comuna 7 - Octubre 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 98, el 3,7% del total de locales encontrados en actividad. La composición de este sector se divide en nueve rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (74,5%), dentro del cual se incluyen heladerías, fábricas de pastas y panaderías, entre otros; en segundo lugar, se encuentran las madereras y carpinterías (11,2%), seguidos por las vidrierías (6,1%); el 4,1% corresponde a la categoría otros, compuesta por una zinguería, una electromecánica, un frigorífico, etc. Finalmente, con un 2% cada uno están los locales de fábrica de artículos de plástico y las sastrerías.

Cuadro 4.10

Locales industriales.
Comuna 7 - Octubre 2009.

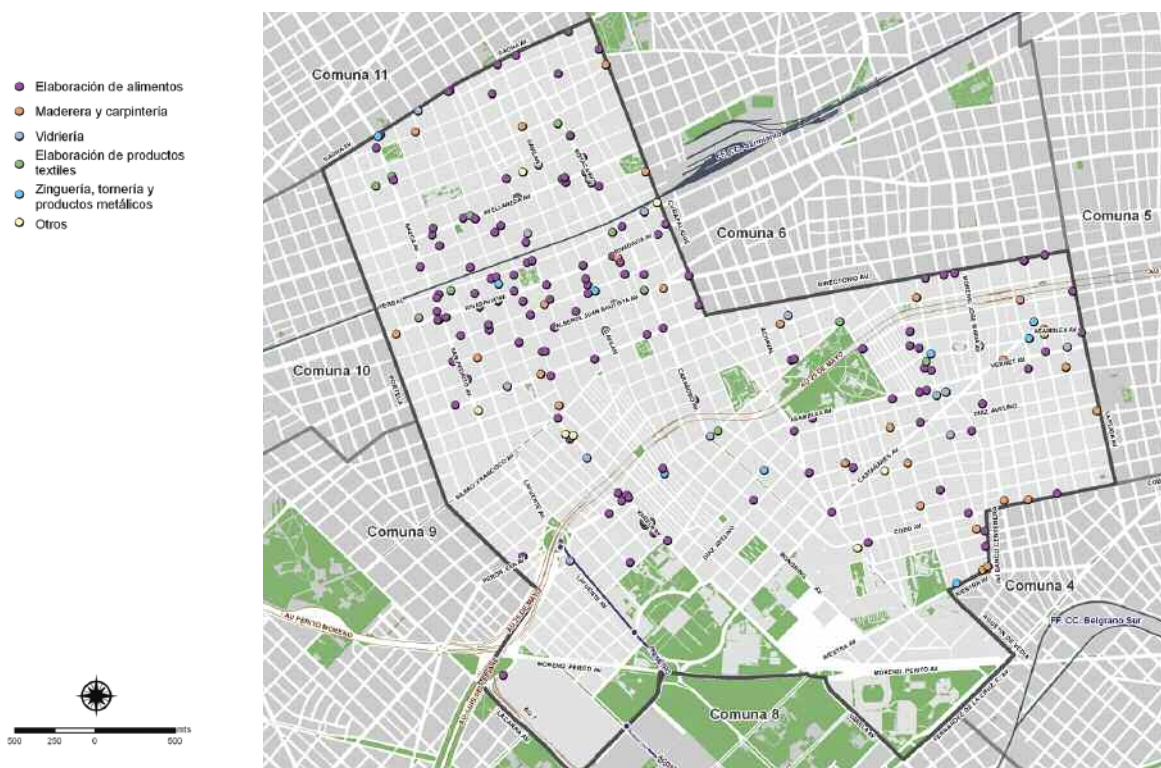
	Cantidad	%
Elaboración de alimentos	138	64,8
Maderera y carpintería	31	14,6
Vidrierías	15	7,0
Elaboración de productos textiles	13	6,1
Zinguería, tornería y productos metálicos	9	4,2
Otros	7	3,3
Total	213	100,0

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

La distribución territorial de los locales industriales coincide con las aglomeraciones de locales comerciales, debido a que cumplen un rol de complementariedad con estos. Es importante aclarar que, en esta comuna, los locales predominantes de este rubro que contemplan esta distribución son los de elaboración de alimentos como por ejemplo: los 65 locales de panaderías que incluyen elaboración propia de pan y facturas, las 42 heladerías relevadas, y los 28 establecimientos de fábrica de pastas en detrimento de otros locales de menor presencia, como fabricación de bolsas, artículos de plástico o instrumental médico. Nuevamente se destaca el rol del centro de Flores, y en menor medida de las arterias comerciales anteriormente citadas.

Mapa 4.12

Distribución de locales industriales. Comuna 7 - Octubre 2009.



TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

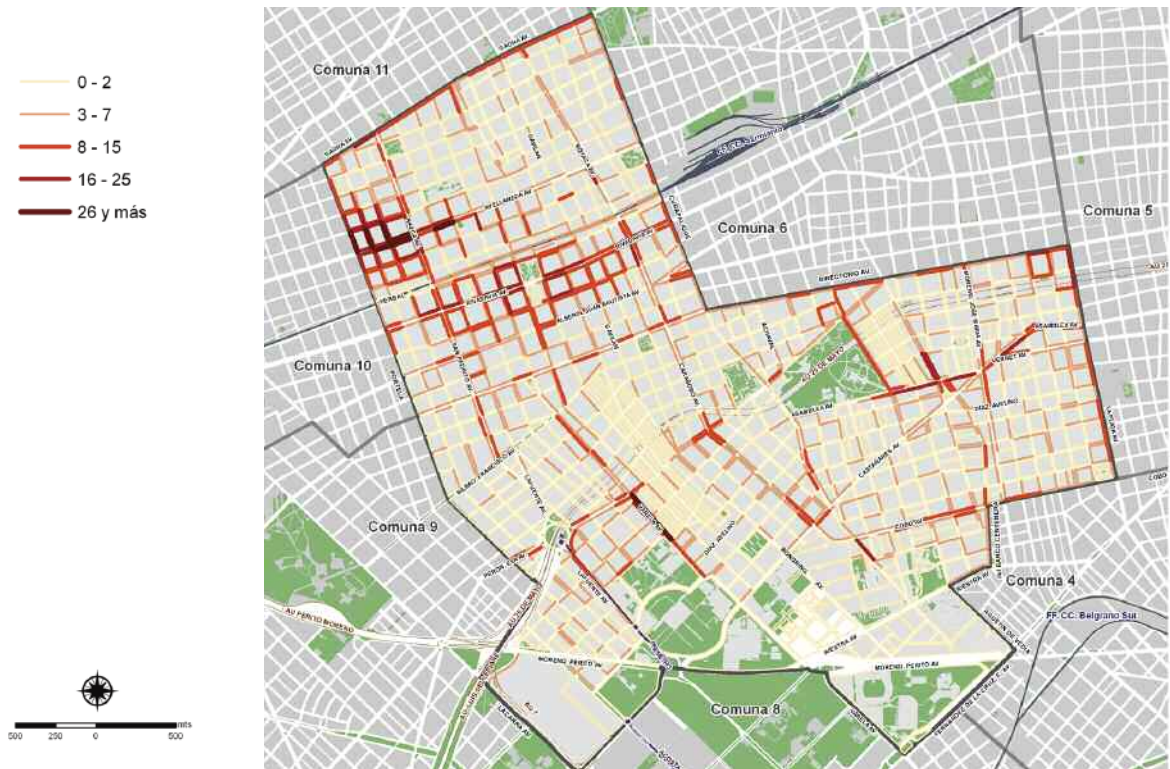
Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, es el análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de la comuna. En este encuadre territorial se relevaron 159 calles, registrando todas al menos un local activo o inactivo. Entre las arterias con mayor cantidad absoluta se destacan aquellos de mayor peso en locales, como la avenida Rivadavia que concentra el 5,1 % de los locales de la comuna, específicamente 408. El segundo lugar lo ocupa la avenida Avellaneda con un 4,3 % (348 locales), luego Directorio con el 3,7 % (303 locales), en cuarto lugar se relevaron 290 locales emplazados sobre Varela, representando el 3,6 % y, en quinto lugar, 290 locales sobre Eva Perón, representando el 3,2 %. Estas cinco contienen el 19,9 % de los locales relevados, lo que es destacable ya que estamos hablando de una gran extensión territorial y, desagregado los datos por sectores, las avenidas anteriormente nombradas adquieren una fuerte presencia, caracterizadas por un gran tránsito peatonal y vehicular. Sin embargo, la distribución territorial de la totalidad de los locales es dispersa, aunque los dos ejes más importantes (avenidas Rivadavia y Avellaneda) se encuentran al Norte de Directorio.

Por su parte, al analizar en términos relativos la cantidad total de locales, la tasa de ocupación de las arterias mencionadas en el párrafo anterior, éstas arrojan valores elevados. La avenida Avellaneda tiene una tasa del 95,4 %, Rivadavia del 92,4 %, Directorio del 86,1 %, Varela del 84,5 % y, Eva Perón 79,7 %. Este grupo es destacado en primera instancia no sólo por su peso relativo sobre el total, sino por su presencia en términos absolutos, ya que porcentualmente hay arterias que poseen mayores tasas de ocupación. En este sentido, podemos identificar un grupo de 16 calles de tráfico vehicular y peatonal leve, que alcanzan una tasa del 100 %, pero que su peso sobre el total no es significativo. En cambio, es más representativo mencionar otro grupo de arterias poseedoras de una buena tasa de ocupación, sumado a su peso absoluto importante por sobre el total. Entre ellas se identificó con una tasa de ocupación del 91,8 % en Ramón L. Falcón; con 87,4 % en la avenida Asamblea; Gaona con un valor del 86,3 %; Nazca alcanzando una cifra del 82,9 % y, finalmente, la calle Argerich con una tasa de ocupación del 82,2 %. En suma, el grupo de arterias principales nombradas en principio, agregadas a este último grupo analizado, alcanzarían un valor del 29,1 % en relación a la totalidad de locales de la comuna.

En el otro extremo se identifican las arterias con tasas de ocupación bajas. Entre aquellas con cierto volumen de locales para destacar, existen tasas de vacancia elevadas en arterias como Lafuente (30,5), Zuviria (31,4), Carabobo (31,9) y Balastro (42,9). Es importante resaltar que en todos estos casos se trata de arterias de la zona Sur, que ofrece un atractivo menor que el centro y el Norte, pero que a su vez la alta vacancia también indica que tuvo momentos de mayor dinamismo que el actual. A continuación, se presenta un mapa en donde se puede observar la densidad de locales por cuadra, pudiendo reconocerse la importancia de los ejes de Avellaneda, Rivadavia, Varela, Directorio y Asamblea.

Mapa 4.13

Locales por calle. Comuna 7 - Octubre 2009.



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

Locales en galería

En la Comuna 7 se relevaron 34 galerías que aglomeran en conjunto 750 locales, lo que representaría un 8,5 % del total de locales. Más de la mitad de estos pertenece al sector comercial, registrándose 438 establecimientos; 120 corresponden al sector de servicios; 6 al sector gastronómico y 4 al sector industrial. El segundo valor más elevado luego del sector comercial, corresponde a locales cerrados, de los cuales se registraron 182. Las galerías con más establecimientos se ubican en la avenida Rivadavia al 6.838 con 87 locales, Rivadavia 6.737 con 71 registros, Rivadavia 6743 con 70, Bogotá 2983 con 77, Bogotá 2.972 registró 57 locales y en Yermal 2.540 fueron relevados 50 establecimientos. Estas seis galerías suman 412 locales en total, lo que concentra más de la mitad del total registrado. Otro conjunto de galerías de menor peso se localizan en la calle Varela 1172/1174 y 1138 con 14, 23 y 31 locales respectivamente y en Rivadavia 6817 con 33 registros. En todos los casos las galerías se emplazan sobre avenidas importantes, con abundante tránsito peatonal, o en torno a ellas.

	Comercio	Servicios	Gastronómico	Industrial	Local cerrado	Total
RIVADAVIA	190	44	3	1	65	303
BOGOTA	124	19			16	159
VARELA	32	12			26	70
YERBAL	38	9		2	4	53
LA PLATA	4	7	1	1	27	40
ASAMBLEA	9	7	1		18	35
CARACAS	9	9	1		13	32
CUENCA	21	1			1	23
Emilio MITRE	4	5			3	12
Eva PERON	1	3			8	12
ARTIGAS	6	4				10
S/nombre oficial					1	1
Total	438	120	6	4	182	750

Cuadro 4.12

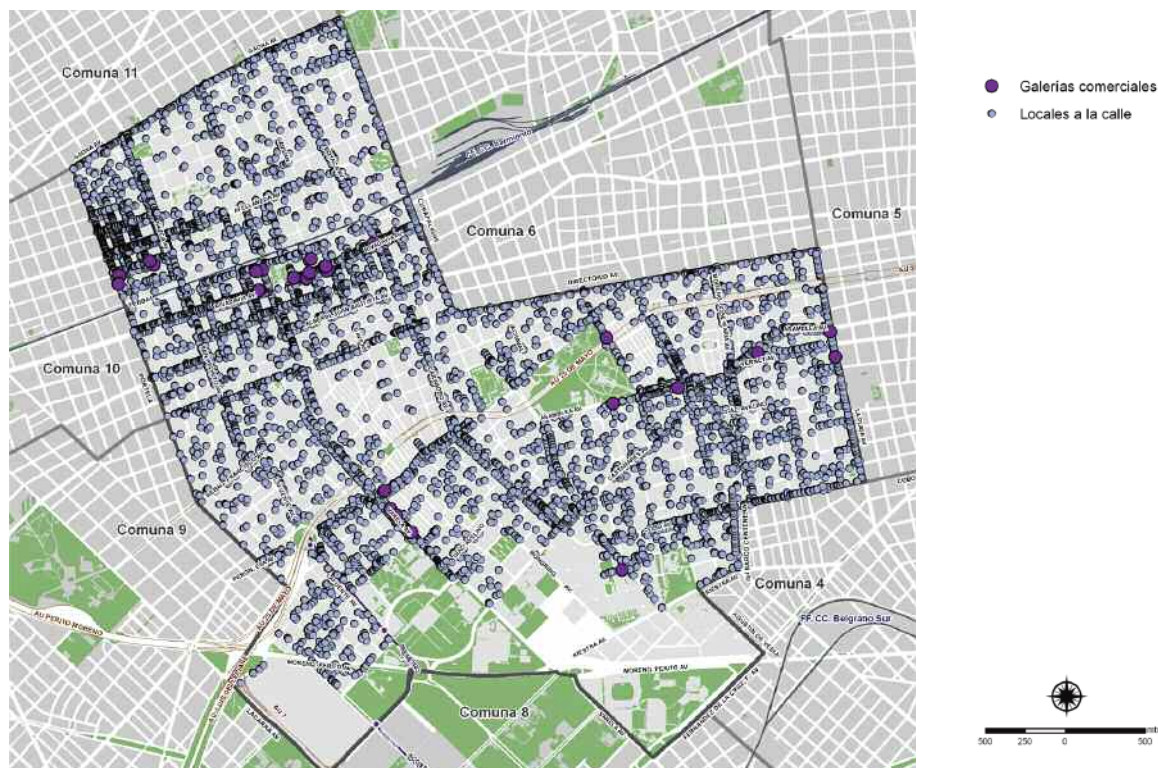
Locales en Galería.

Comuna 7 - Octubre 2009.

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

Mapa 4.14

Localización de locales y galerías. Comuna 7. Octubre 2009.



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Este trabajo ofrece una visión detallada de las características territoriales de la Comuna 7. Los barrios de Flores y Parque Chacabuco, que conforman la comuna, presentan gran cantidad de uso residencial y construcciones bajas, como la zona del ex barrio municipal en Flores cuyas construcciones no superan los 2 pisos, combinadas con torres de gran altura que se encuentran en distritos centrales como C2 y C3II, con importantes ejes comerciales como la Avenida Rivadavia, o el ubicado en la avenida Avellaneda, al Norte de la comuna. Además, se observan importantes complejos habitacionales con alturas que superan los 10 pisos como el Barrio Castex; Fonavi al Sur de la comuna (zona conocida como “Bajo Flores”), y los barrios Juan XXIII y Simón Bolívar al Este en Parque Chacabuco.

En este informe se describieron los usos encontrados en las 24.584 parcelas, distribuidas en 9.121 manzanas relevadas en el mes de octubre de 2009. El trabajo permite obtener una visión integrada de toda el área a partir de los distintos indicadores presentados y, a su vez, permite identificar patrones de localización de los distintos usos del suelo y definir el perfil económico del barrio.

La primera parte del capítulo 2 se basó en el 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 en el mismo se concentró el 6,6 % de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2009. Hacia del año 2009 la proporción de permisos para usos residenciales por sobre los no residenciales, era de 80,6 % y 19,4 %, respectivamente.

La segunda parte del capítulo 2 examina la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario, ya sea para los terrenos, los locales en venta y los locales en alquiler, como también para los valores referidos a casas y departamentos ofrecidos en venta. El análisis de valor del suelo muestra que el precio promedio en marzo de 2010 alcanzó los U\$S 1.092,6 por m², valor que resulta inferior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.285,6 por m²). Por otra parte, el precio en dólares por m² para los locales en venta en marzo de 2010 alcanzó un valor de U\$S 1.396,0, es decir, se registró una disminución del 17,7 % con respecto a diciembre del año anterior. El precio de alquiler de locales resulta un indicador de importancia, por el gran número de establecimientos emplazados en el área. El precio promedio en el mes de marzo de 2010 llegaba a \$ 46,9 por m², valor que resulta un 2 % superior al registrado en diciembre de 2009, e inferior al valor de locales en alquiler para el total de la Ciudad (\$ 52,7 por m²). El relevamiento anual de departamentos en oferta arrojó, para diciembre de 2009, un precio promedio de U\$S 1.356,1 m², considerando las 1.017 ofertas encontradas. En lo que respecta a las 249 casas ofertadas, en cambio, este valor es de U\$S 1.012,6 por m².

En el capítulo tres del informe se examinan los resultados del relevamiento de campo, a partir del cual se analizó el uso de todas las parcelas en cuanto a su tamaño, edificación, y uso específico en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas.

El análisis de edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos, mostró que la gran mayoría (76,7 %) tiene entre 1 y 2 pisos, mientras que las de 10 o más pisos no alcanzan el 3,0 % del total. Aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan el 15,6 % del total y el 5,0 % corresponden a edificaciones que tienen entre 6 y 9 pisos. Esto permite entender a la Comuna 7 como una comuna edificada de baja a media densidad, regulada por el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad, que establece restricciones para la construcción residencial en altura.

Entre los edificios se relevaron 32.605 construcciones, de ellas 65,3 % con predominio de uso residencial (ya sea de propiedad horizontal en el caso de las viviendas como casas y edificios de uso mixto con vivienda); un 1 % con edificios de uso mixto, 4 departamentos (uso alternativo de vivienda u oficina) y 30 destinados a oficinas. Asimismo se registraron 266 edificios en obra y otros 180 inactivos.

Entre los 1.022 edificios de destino único se destacó la presencia de los destinados a depósitos con un total de 218 establecimientos que representan el 21,3 % del total. En segundo lugar cobran importancia los establecimientos educativos, habiéndose relevado 148 edificios (el 14,5 % del total). Por otra parte, el relevamiento permitió detectar la presencia de 333 edificios productivos, de los cuales 16 se encontraron sin actividad, lo que revela una tasa de vacancia del 4,8 %. Entre los activos, en el 80 % de los casos no pudo identificarse con certeza el rubro y 9 edificios se identificaron en obra. A pesar de esta limitación, fueron identificados 14 edificios cuyo rubro puede considerarse como actividades relacionadas con los derivados de la madera, seguido por la fabricación de artículos textiles, habiéndose identificado 9 edificios (2,7 %).

En cuanto a otro tipo de edificaciones, existen en el barrio 137 galpones, de los cuales sólo 2 se encontraron cerrados durante el relevamiento. En cuanto a su localización geográfica, existe una correspondencia con la zona donde se concentran los edificios productivos, es decir, al Este de la comuna. No obstante, los galpones dedicados al rubro automotor muestran una distribución diferente, puesto que su mayor densidad se ubica al Norte de la comuna, en las cercanías de la avenida Gaona.

Asimismo, se realiza una caracterización de los lotes relevados, que ocupan 263 parcelas y representan el 1,1 % del total. La superficie afectada alcanza los 447.532,3 m², con una superficie media de 1701,6 m². Por otro lado, fueron relevadas 9.088 parcelas que contaban con garages privados, lo cual representa el 36,9 % del total de aquellas que se encuentran en la Comuna 7. La mayoría de los garages privados se localizan en las zonas con predominio de uso de suelo residencial. El número de garages comerciales relevados asciende a 176, de los cuales sólo dos se encontraban cerrados al momento del presente informe.

En el capítulo 4 del informe se detalló la composición de los 8.802 locales, de los cuales 8.052 son a la calle y 750 se reparten en las 34 galerías encontradas. Del total relevado de locales a la calle, 1.826 se encontraron cerrados y 12 locales se hallaron en obra. El análisis de localización de locales permitió establecer un claro patrón territorial, que muestra varios ejes en los cuales se concentran los establecimientos, sobre las adyacencias de la avenida Rivadavia y la avenida Avellaneda. Los otros ejes se desarrollan en otras avenidas de importancia, en tanto consisten en arterias de gran circulación vehicular, y peatonal, ellas son: Eva Perón, Directorio, Gaona, Nazca, Varela, Boyacá.

El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto: llega casi al 57,6 % de los activos, seguida por los establecimientos de servicios que representan el 24,8 %. De esta manera se puede apreciar el perfil económico del barrio, dominado por locales de tipo comercial y de servicios, siendo su peso mayor que en el total de la ciudad, pero en el caso de gastronomía, éste es menor que en la ciudad. En cuanto al comercio, predomina el de venta de artículos textiles en un 34,9 %, en gran parte debido a notables ejes comerciales como el de la avenida Avellaneda, con gran presencia de locales destinados a la venta de indumentaria, y el 29,5 % son locales especializados en el rubro alimenticio.

En cuanto a los servicios, se destacan los locales de oficinas, las peluquerías y centros de tratamientos de belleza, los de servicios inmobiliarios, que dan cuenta de una comuna dinámica en lo concerniente al mercado inmobiliario, y los locales que brindan servicios de depósito o transporte. Los locales pertenecientes a la rama automotor se encuentran en la tercera posición en importancia, representando el 7,3 % del total, con 430 locales, destacándose con el 62,1 % los talleres mecánicos (267 locales) y los 62 locales relevados dedicados a los repuestos y accesorios para el automotor (14,4 %).

De esta manera, el recorrido por el informe permite advertir, la existencia en esta parte del Sur de Buenos Aires de una combinación de actividades y usos del espacio urbano tanto residencial (con predominancia de viviendas por sobre las casas), como áreas de uso comercial bien diferenciadas en torno a ejes comerciales como los de las avenidas Juan Bautista Alberdi, Avellaneda, y Rivadavia y grandes equipamientos que le otorgan una configuración edilicia y morfológica peculiar a la comuna. Se caracteriza por su creciente dinamismo en lo que al mercado inmobiliario se refiere, tanto por su ubicación geográfica como por su extensa red de transporte (dos líneas de subte: “A” y “E” y el Premetro, además de la línea Sarmiento de Ferrocarril y numerosas líneas de colectivos), lo que la convierte en una zona de paso obligatorio para gran cantidad de pasajeros sobre todo para aquellos provenientes de la Zona Sur y Oeste, fenómeno mas acentuado en el barrio de Flores. Asimismo, existen al Sur de la comuna humildes barrios municipales alejados a la villa de emergencia 1-11-14 como el Barrio Rivadavia y el Illia, con indicadores sociales que relevan una creciente pauperización de la población en esta zona de la comuna en comparación con el área Norte, en lo referido tanto a cuestiones habitacionales como socioeconómicas.

