

usos del suelo

# CABALLITO

JUNIO 2007

**Editor responsable**

Martín J. Moreno

**Coordinación edición:**

Diana Lacal

**Elaboración de contenidos:**

Fernando Álvarez de Celis (coordinador)

Ana Florido, María Eva Raffoul Sinchicay, Juan Ignacio Oldani, Florencia Rangoni,  
Pamela Carabajal, Facundo Marengo, Julián Ferreyra y Alfredo Aravena.

**Diseño Gráfico:**

Ana Rodríguez Talou y Pamela Carabajal



**gobBsAs**

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Unidad de Sistemas de Información Geográfica  
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS



# USOS DEL SUELO EN CABALLITO

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>2. METODOLOGÍA</b>	<b>6</b>
<b>3. RESEÑA HISTÓRICA</b>	<b>9</b>
<b>4. BREVE DESCRIPCIÓN TERRITORIAL</b>	<b>10</b>
4.1 Normativa urbanística	12
4.2 Construcción	13
4.3 Valor del suelo	16
4.4 Venta y alquiler de locales	19
4.5 Venta de departamentos y casas	23
<b>5. LOS USOS DEL SUELO EN CABALLITO</b>	<b>25</b>
5.1 Edificación	27
5.2 Edificios	30
5.2.1 Edificios en construcción	32
5.3 Edificios de destino único	33
5.4 Edificios productivos	37
5.5 Galpones	38
5.6 Edificio de uso mixto	40
5.7 Lotes	41
5.8 Garages comerciales	42
<b>6. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN CABALLITO</b>	<b>44</b>
6.1 Distribución territorial de locales activos	44
6.2 Distribución territorial de locales inactivos	45
6.3 Galerías comerciales	45
Cantidad de locales por galería	
6.4 Tasa de ocupación por calle	47
6.5 Composición de locales por sectores de actividad	47
6.6 Locales del sector comercial	47
6.7 Locales del sector servicios	52
Locales gastronómicos	
6.8 Locales del rubro automotor	55
6.9 Locales industriales	57
6.10 Puestos	58
6.11 Actividad económica en las principales calles y avenidas de Caballito	58
<b>7. CONCLUSIONES</b>	<b>63</b>
<b>8. ANEXOS</b>	<b>66</b>

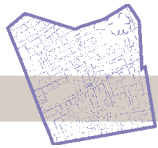


## «I. INTRODUCCIÓN»

En el presente informe se intenta dar cuenta de la estructura territorial del barrio de Caballito de la Ciudad de Buenos Aires. Es de destacar que al momento del relevamiento el gobierno porteño está realizando la ampliación de la Línea A de subterráneos, incorporando a la red en esta zona dos nuevas estaciones (Puan y Carabobo, en Flores). Se suma así una extensión en el barrio de 730 metros, por la Av. Rivadavia hasta la calle Puan, y de 560 metros más si se suma la estación Carabobo en Flores, atravesado toda la Av. Rivadavia en el barrio de Caballito. Por otro lado, el auge de la construcción está cambiando la morfología del barrio, hecho que sin duda impactará en su estructura territorial. Es así que, contemplando estas dos variables, el informe da cuenta de la estructura actual de Caballito, lo que permitirá medir eventuales cambios así como su cotejo y evaluación.

En la primera parte del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. En una segunda parte se examinan los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de agosto de 2006 por la USIG. En ella se estudian los usos del suelo, a partir del análisis de tamaño, edificación, y uso específico de cada parcela en función de las actividades que en la misma se desarrollan. En el capítulo 6 se describe la distribución de los locales emplazados en el barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. Para ello, se analiza la composición sectorial de los locales en actividad y los patrones de localización de los mismos.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones acerca de este barrio del centro geográfico porteño. ♦



## «2. METODOLOGÍA»

El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Caballito, delimitado por las arterias Juan B. Justo, San Martín, Ángel Gallardo, Río de Janeiro, La Plata, Directorio, Curpaligüe y Donato Álvarez, abarcando una superficie de 484 manzanas (ver mapa 1). La elección de esta zona responde al fuerte desarrollo de la construcción verificado en los permisos de obra y a las obras de extensión de la línea de subte A, que están modificando la estructura del barrio. En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria de la USIG; la parte referente a mercado inmobiliario se basó en informes de esta misma Unidad sobre precio de te-

rrenos, locales, casas y departamentos, mientras que en la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra proporcionados por la Dirección General de Estadística y Censos perteneciente al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

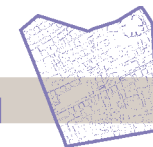
Se realizó un relevamiento censal de las parcelas de Caballito en el mes de agosto de 2006, en el que se barriaron las 13.580 parcelas emplazadas dentro de sus límites, este procedimiento permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso, primando la primera variable sobre la segunda en la determinación del tipo.

En este sentido, se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial,

construcciones de uso no residencial, construcciones de uso mixto y 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 cada uno de los tipos mencionados se encontraron 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. ♦

Las tres fotografías muestran distintos edificios multivivienda del barrio de Caballito. A la izquierda, un antigua construcción de dos plantas. En el centro un duplex de tres pisos. A la derecha un edificio de departamentos.

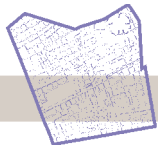




En las fotos se aprecian distintas parcelas con tipologías de uso de actividad económica: dos edificios de destino único, un jardín de infantes, una galería comercial y una iglesia.



A la izquierda un edificio productivo de dos plantas. Al centro una estación de servicios. A la derecha un lote baldío



**CONSTRUCCIONES**

<b>USO RESIDENCIAL</b> Utilizadas como residencia de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	<b>CASA</b>  Construcción no subdividida en unidades	<b>USO NO RESIDENCIAL</b> Utilizadas como sede de una actividad económica	<b>LOCAL</b> 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	<b>USO COMBINADO</b> Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro	<b>EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS</b>  Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra
			<b>LOCAL EN GALERÍA</b> Local ubicado al interior de una galería, si bien se lo registró aparte, por haberse encontrado poca cantidad se los analizó en forma conjunta con los locales		
			<b>EDIFICIO DE OFICINAS</b> Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente		
	<b>VIVIENDA MULTI FAMILIAR</b>  Construcción subdividida en unidades independientes		<b>EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO</b> Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas		<b>USO MIXTO CON VIVIENDA</b>  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 uso mixto con vivienda—, y por el otro, la utilizada económicamente
			<b>EDIFICIO PRODUCTIVO</b> Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo		
			<b>GALPÓN</b> 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		
			<b>GARAGE</b> Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada		
<b>SIN CONSTRUCCIONES</b>					
<b>LOTE</b>	parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad económica				

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba actividad económica al momento del relevamiento se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (ClnAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes. Del análisis de la información existente y la recolectada por el relevamiento propio de la zona, se pudo establecer para el año 2006 la cantidad de cada uno de los tipos enumerados emplazados sobre todas las parcelas del área.





### «3. RESEÑA HISTÓRICA»

A comienzos de 1609, se repartieron las mercedes de chacras a los capitanes Pedro Hurtado de Mendoza, Diego de Triguero y Domingo Griveo. Estos terrenos coinciden con las tierras del actual barrio porteño de Caballito. En un comienzo, estas chacras fueron pobladas por negros esclavos que explotaban los montes y fabricaban ladrillos y tejas; con el correr de los años estas tierras se fueron subdividiendo en parcelas menores y a mediados del siglo XIX, las quintas se alternaban con construcciones precarias de los primeros pobladores.

Estas quintas se esparcían a lo largo de lo que actualmente es la Avenida Rivadavia y en los terrenos lindantes, como por ejemplo en aquellos de propiedad de Parmenio Piñeiro que fueron destinados para el trazado del Parque Centenario. Este parque, llamado anteriormente Parque Central o del Oeste, tiene una superficie de 16 hectáreas y fue creado en 1899 cuando la Municipalidad adquirió la chacra mencionada. Abarcaba la zona delimitada actualmente por la Av. Díaz Vélez, Campichuelo, Ángel Gallardo, Arengreen y Río de Janeiro, en los alrededores se encontraban una sucesión de potreros, hornos de ladrillos y quintas de verduras. Finalmente, a través de una Ordenanza de mayo de 1909 se le asignó el nombre del Centenario, siendo inaugurado en vísperas del primer Centenario de la gesta de mayo.

En las proximidades del parque se construyeron muchos establecimientos como el Hospital Gral. de Agudos Dr. Carlos G. Durand, inaugurado en abril de 1913, el Hospital Municipal de Ontología Marie Curie, el Hospital Naval de Buenos Aires y el Instituto Pasteur inaugurado en 1927, entre otros. Pasando por lo que hoy es la Avenida Díaz Vélez existía un arroyo profundo llamado Maldonado, el cual era el terror del vecindario debido a sus peligrosas inundaciones.

Una ley de septiembre de 1887 amplió el circuito federal con la cesión por parte de la provincia de los partidos de San José de Flores y Belgrano, estableciendo los límites actuales. Posteriormente en 1890, se efectuó la entrega de la Municipalidad de San José de Flores, quedando en consecuencia, el barrio de Caballito dentro del ejido de la Capital.

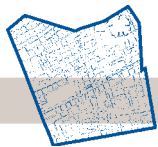
El origen del nombre Caballito surge y se instala oficialmente a partir de 1830, como consecuencia de una pulpería cuyo dueño, Nicolás Vila, abrió en 1821 colocando en lo alto de un mástil la famosa veleta del caballito. En la década de 1960, los límites de Caballito eran: Av. Gaona, Seguí, Malvinas Argentinas, Directorio, Emilio Mitre, Pedro Goyena, Av. La Plata, Río de Janeiro, San Eduardo, Neuquén y Martín de Gainza. Con la nueva división hecha por la Ordenanza N° 23.693 del año 1972 se corrieron los límites abarcando una superficie mucho mayor, delimitada por las calles Río de Janeiro y Av. La Plata al este, Av. Directorio al sur, Curapaligue y Av. Tte. Gral. Donato Álvarez al oeste, Av. Juan B. Justo, Av. San Martín y Ángel Gallardo al norte. En 2006 con la sanción

de la Ley de Comunas estos límites conformaron la Comuna número 6.

Otra plaza importante del barrio es Plaza Irlanda, delimitada entre Gaona, Neuquén, Alte. Francisco J. Seguí y Tte. Gral. Donato Álvarez. En sus comienzos fue un potrero de propiedad de Miguel Duggan, que al fallecer pasó a pertenecer a la Asociación Católica Irlandesa. Finalmente, se inauguró en 1927.

En 1854 se dicta una ley que otorga la concesión a la Sociedad del Camino – Ferrocarril al Oeste, que estaba constituida por un conjunto de caballeros porteños, comerciantes y hacendados para construir una línea ferroviaria desde la Ciudad de Buenos Aires hacia el Oeste. La línea se inauguró oficialmente en agosto de 1857; al mismo tiempo que se construye la modesta estación de madera y chapas de hierro denominada “Caballito”. El servicio tranviario que tuvo el barrio, se debió a Mariano Billingham, el mismo partía de la Plaza Victoria hacia el pueblo de San José de Flores. A lo largo de todo el siglo se construyeron una gran cantidad de iglesias, como ser la Iglesia Santa Julia, Ntra. Sra. De los Dolores y San José de Calasanz.

El sector de Primera Junta se estableció como límite entre Caballito Norte y Caballito Sur, allí se encuentra la boca del subterráneo de la línea A, cuyas obras se iniciaron en 1911, dependiendo de la Cía. Anglo-Argentina. En Caballito Sur predominan las casas viejas, de las primeras décadas del siglo, mientras que al acercarse al Parque Rivadavia hay una presencia notable de edificios de varios pisos. ♦



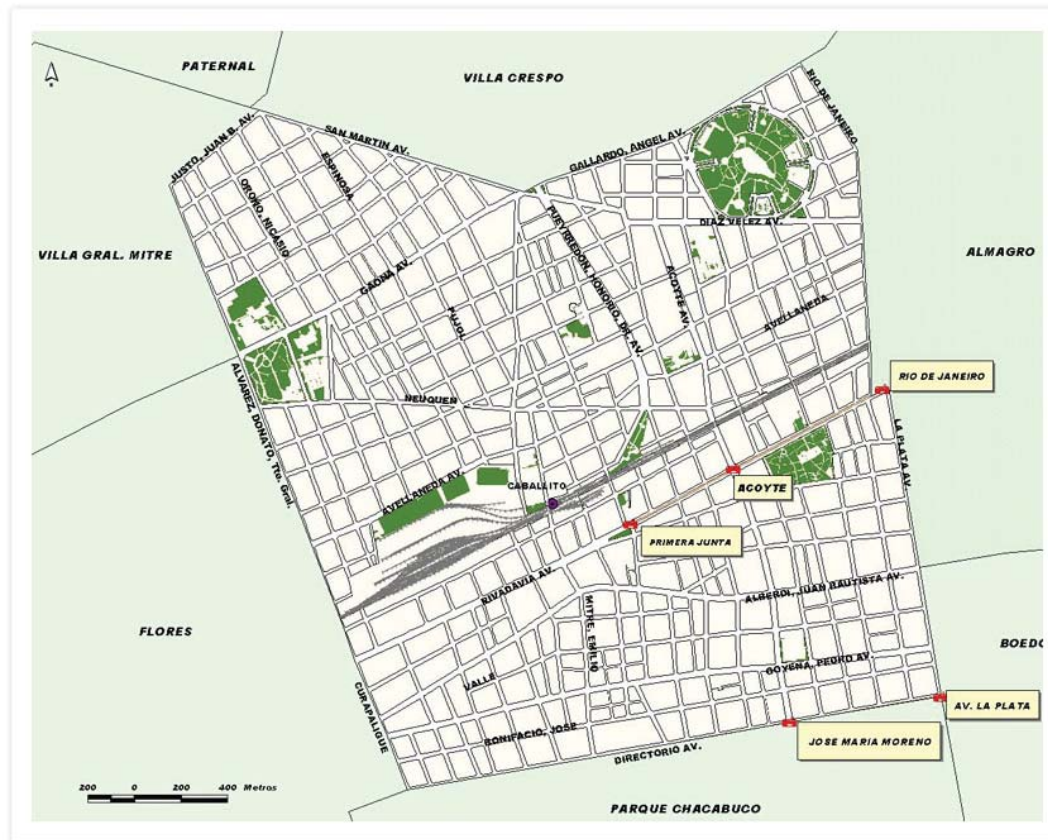
#### «4. BREVE DESCRIPCIÓN TERRITORIAL»

En este apartado no se pretende caracterizar en profundidad la zona relevada, sino simplemente enunciar algunas características salientes que enmarcan el fenómeno de transformación territorial que se está produciendo en este barrio del centro porteño, donde habitan 170.309 personas, el 6,1 % de la población de la Ciudad, concentrados en el 3,4 % del territorio (unos 6,8 Km<sup>2</sup>), lo que arroja una densidad de 24.894 habitantes por Km<sup>2</sup>, muy superior a la densidad de la Ciudad (13.676 habitantes por Km<sup>2</sup>). Sin embargo, respecto a los datos del censo de 1991 la población descendió un 7,2 %, registrándose para ese año una población de 183.740 habitantes.

Como primera característica resalta la importancia del ferrocarril Sarmiento, actualmente concesionado a la empresa Trenes de Buenos Aires (TBA), que une las estaciones Once de Septiembre con Moreno, con una extensión de 36 Km, y atraviesa el barrio de Este a Oeste, contando en Caballito con una estación homónima. Según datos proporcionados por el INDEC el ferrocarril Sarmiento movilizó en 2005 101 millones de pasajeros, el 26,5 % del total. En el año 2000 había transportado unos 111 millones de pasajeros, mientras que en 2006, entre enero y agosto transportó 75 millones de pasajeros.

Por su parte, dos líneas de subterráneo llegan al barrio de Caballito. La línea A atraviesa de Este a Oeste y en este barrio cuenta con dos estaciones, Río de Janeiro y Primera Junta, esta última funciona como terminal hasta que se finalicen las obras de prolongación, consistentes en dos nuevas estaciones (Puan y Carabobo). En 2005 esta línea transportó 38 millones de pasajeros, abarcando al 15,3 % del total transportado por los subterráneos. Sin

MAPA I. ESTRUCTURA TERRITORIAL DE CABALLITO

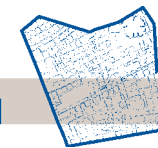


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

embargo, la cantidad máxima se registró en 1998 cuando se contabilizaron 47 millones. La línea E de subterráneos transporta pasajeros desde el sur del barrio, contando con las estaciones La Plata y José María Moreno, ambas en la intersección con la Av. Directorio. Por esta línea se trasladaron 16 millones de pasajeros en 2005, habiendo

alcanzado su máximo en 1999 cuando transportó a más de 18 millones.

La Avenida Rivadavia funciona como principal centro barrial y comercial, ubicándose el epicentro de la localidad la intersección con la Avenida Acoyte. Las principales avenidas del barrio corren en sentido Norte-Sur



■ Foto área de 1940. En ella se puede ver la estructura consolidada. Se aprecia una menor densidad edilicia y la presencia de algunos lotes de grande dimensiones. Imagen satelital de alta resolución de Caballito de 2004. Se evidencia una mayor densidad constructiva y una mayor ocupación de los espacios. ■

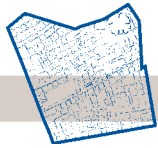
(Avellaneda; Rivadavia; Juan B. Alberdi; Pedro Goyena, Directorio, Díaz Vélez, Gaona y San Martín). De Norte a Sur, las vías de tren funcionan como barrera urbanística que divide al barrio en dos, y sólo puede cruzarse por unas pocas arterias (Otamendi, Campichuelo, Acoyte, Hidalgo, Rojas, García Lorca y Donato Álvarez).

En el sector norte de Caballito se encuentran dos grandes parques, del Centenario y Plaza Irlanda, mientras que en el sector sur se encuentra el Parque Rivadavia.

Por otro lado, el barrio de Caballito cuenta con una importante red de instituciones vinculadas a la salud como el Hospital Gral. de Agudos Dr. Carlos G. Du-

rand, el Hospital Municipal de Oncología Marie Curie, el Hospital Naval de Buenos Aires y el Instituto Pasteur, entre otros. ♦

<sup>1</sup> Según los datos del último Censo de Población y Vivienda (2001) Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.



#### 4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

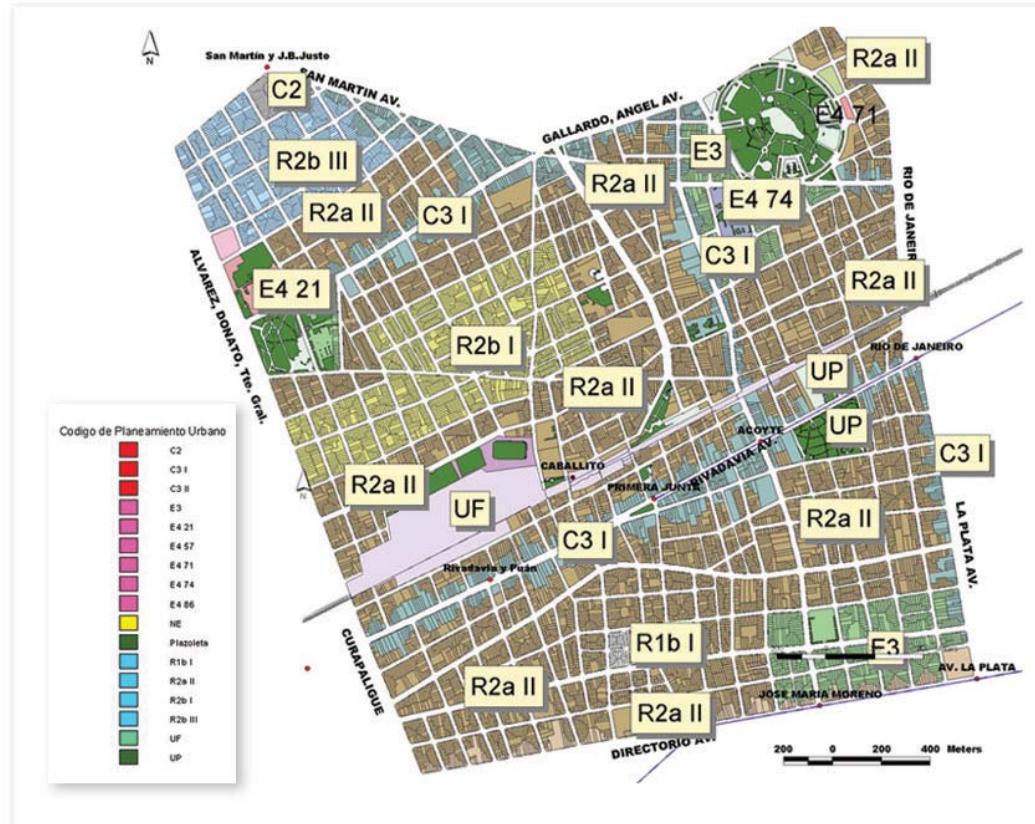
La normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en el área de análisis permite en la mayor parte de las parcelas la actividad residencial de alta densidad (62,2 %) lo que posibilita la construcción de edificios en altura, con un FOT de 3, permitiendo una altura máxima de 38 metros en edificios entre medianeras, y sin límites si se construyen edificios en torre. Este distrito ocupa el 52,1 % de la superficie. En el 8,8 % de la parcelas de Caballito se localiza el distrito C3I, con un FOT de 4, que también posibilita la construcción en altura y permite la localización de actividad comercial. En el 11,5 % de las parcelas (el 8,2 % de la superficie) se permite la localización de viviendas, pero de baja altura.

Le siguen en importancia los distritos E3 (de equipamiento) que permiten el desarrollo de actividades de servicios en el 7,4 % de las parcelas del barrio, y el distrito UP (urbanización parque) que con sólo 16 parcelas ocupa el 6,3 % de la superficie. El distrito R2 bIII (residencial de uso mixto) permite la localización de viviendas de baja altura y de algunos usos productivos. Este distrito ocupa el 6,7 % de las parcelas y el 5,1 % de la superficie. Los distritos UF (urbanización futura), con sólo 22 parcelas, ocupan el 5,0 % de la superficie.

Por último, se observan seis parcelas con distritos E4. Este distrito de Equipamiento especial permite la localización de dos hospitales (el Durand y el Naval), de un lote perteneciente a la Policía Federal, un laboratorio y dos edificios pertenecientes a clubes.

Sobre las principales arterias del barrio se emplazan los distritos C3I y C3II, entendidos como distritos de subcentros de negocios a escala barrial, con un factor de ocupación de terreno (FOT) de 4 y 2 respectivamente, siendo estos los distritos en donde se permiten

MAPA 2. CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO CABALLITO



Fuente:Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA. (basado en el Código de Planeamiento Urbano)

las mayores alturas y la mayor cantidad de usos en este barrio. Así, todas las parcelas con frente en la avenida Rivadavia poseen este distrito; lo mismo ocurre en las avenidas Acoyte, Gaona, San Martín, Díaz Vélez y La Plata. Las únicas excepciones son las avenidas Juan B. Alberdi y Pedro Goyena, que están dentro de los distritos R2AII.

Como se menciona al principio del apartado, en la mayor parte del barrio se emplaza el distrito R2AI, en donde se permite la edificación en altura, con un máximo de 38 metros, aunque con mayor restricción de usos. Este distrito ocupa el 52,1 % de la superficie del barrio. Abarca la mayor parte de Rivadavia hacia el sur, con epicentro en las avenidas Juan B. Alberdi y Pedro Goyena. Al



norte este distrito se localiza en las cuadras más cercanas a Rivadavia. También se localiza en las proximidades de la avenida Honorio Pueyrredón. En el norte del barrio, se encuentra este distrito en 30 manzanas próximas a la avenida Gaona, lo que permitiría la transformación de esta parte del barrio de baja densidad a una de alta.

El distrito R2bl conforma una zona de densidad baja, que abarca unas 45 manzanas del noreste del barrio. Comprende las calles Aranguren, Rojas, Planes y Donato Álvarez. Aquí se restringen los usos que no son residenciales y se permite una altura máxima de 21 metros. En Caballito, este distrito ocupa el 8,2 % de la superficie barrial.

En tres sectores del barrio se emplazan el distrito E3 (con el 6,8 % de la superficie del barrio). Esta zona está destinada a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales. La de mayor extensión se localiza en el sur del barrio, entre las avenidas La Plata, Valle, Riglos y Directorio, abarcando 19 manzanas. Este distrito también se emplaza en el norte del barrio, en las cercanías del Parque Centenario, mientras que en Gaona y Seguí se localiza una manzana con este distrito.

El distrito R2bIII, calificado como “zonas de carácter residencial, con menor intensidad de ocupación y con mayor diversidad de usos”, entre ellos los productivos, se localiza en el norte del barrio y continua en los barrios de Villa Mitre, Villa Crespo y Paternal, por lo que paisajísticamente se lo suele confundir.

En los terrenos ferroviarios se emplaza el distrito UF (urbanización futura), atravesado por las vías del Ferrocarril Trens de Buenos Aires (TBA) línea Sarmiento, que cruza la zona en dirección Este-Oeste, generando un espacio intermedio que actúa como línea divisoria entre el Norte y el Sur del barrio. Esta zonificación ocupa el 5 % del total de la superficie del barrio.

Los terrenos urbanización parque (UP) corresponden

CUADRO I. PERMISOS Y SUPERFICIE TOTAL. CONSTRUCCIONES NUEVAS, 1998, ENERO-SEPTIEMBRE 2006

AÑO	PERMISOS			M <sup>2</sup>			M <sup>2</sup> / PERMISOS	
	TOTAL CIUDAD	CABALLITO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	CABALLITO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	CABALLITO
1998	1.534	103	6,7	1.992.179	165.240	8,3	1.298,7	1.604,3
1999	1.270	75	5,9	1.525.659	94.552	6,2	1.201,3	1.260,7
2000	1.128	84	7,4	1.381.962	144.110	10,4	1.225,1	1.715,6
2001	666	36	5,4	776.276	41.016	5,3	1.165,6	1.139,3
2002	354	23	6,5	237.364	13.473	5,7	670,5	585,8
2003	982	78	7,9	1.119.432	134.866	12,0	1.140,0	1.729,1
2004	1.175	74	6,3	1.185.240	114.739	9,7	1.008,7	1.550,5
2005	1.452	94	6,5	1.954.598	132.123	6,8	1.346,1	1.405,6
ENE-SEP 2006	1.439	125	8,7	1.965.071	225.755	11,5	1.365,6	1.806,0
<b>1998-2006</b>	<b>10.000</b>	<b>692</b>	<b>6,9</b>	<b>12.137.781</b>	<b>1.065.874</b>	<b>8,8</b>	<b>1.213,8</b>	<b>1.540,3</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

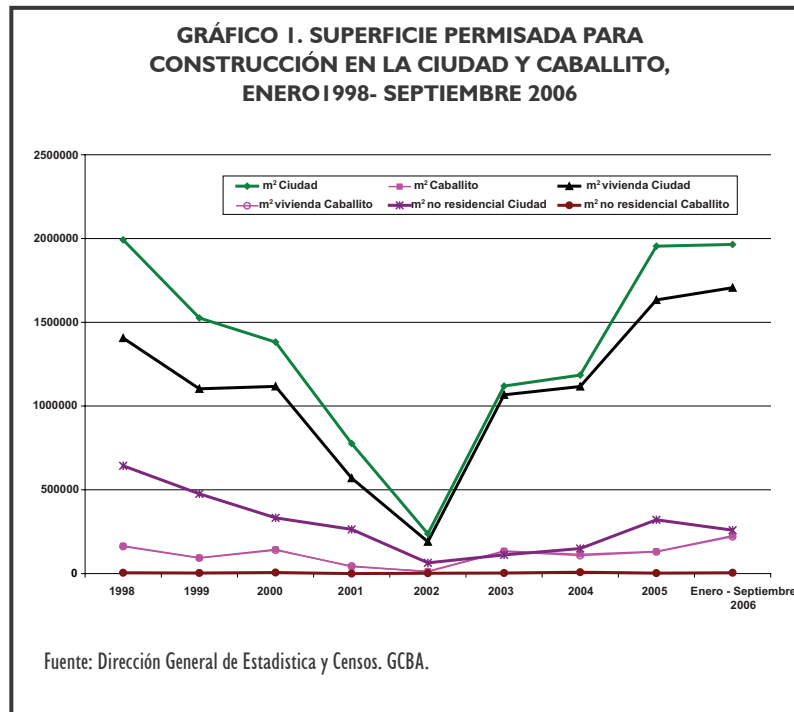
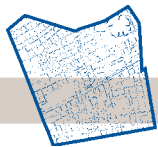
a los parques localizados en el barrio. Son 16 parcelas, 10 de ellas corresponden al Parque Centenario, una a la Plaza Irlanda, una al Parque Rivadavia y una a la manzana donde se ubica el Club Italiano, más una serie de parques menores que suman el 6,3 % de la superficie del barrio. Además, se cuentan 23 plazoletas que suman sólo el 0,2 % de la superficie. ♦

#### 4.2 CONSTRUCCIÓN

En el cuadro I se presenta la evolución de los m<sup>2</sup> permisados nuevos en Caballito entre 1998 y septiembre de 2006. Así, la superficie permisada para construcciones nuevas

en este barrio para el período mencionado representa al 8,8 % del total de la Ciudad, proporción que resulta más que considerable y lo ubica entre los dos primeros barrios donde más construcciones se localizan en este plazo.

En este sentido, los 692 permisos pedidos en los casi 9 años analizados representan el 6,9 % del total de los de la Ciudad, involucrando 1.065.874 m<sup>2</sup>, que significan el 8,8 % del total de los metros permisados en toda la Ciudad en el mismo período. Ahora, si se considera el promedio de m<sup>2</sup> involucrados por permiso, se observa que los valores para Caballito resultan mayores que para el promedio del total de la Ciudad: 1.540,3 m<sup>2</sup> por permiso de obra para Caballito y 1.213,8 m<sup>2</sup> por permiso de obra para la Ciudad.



■ Dos edificios en construcción. En la foto superior el edificio esta casi terminado, mientras que en la inferior se observa la terminación de la estructura. ■

En lo que respecta a la evolución de los m<sup>2</sup> para obras nuevas, se aprecia que el barrio de Caballito y la Ciudad en su conjunto, salvo para 2004, cuando en la Ciudad los metros permitidos suben mientras que en Caballito bajan, presentan el mismo comportamiento: luego de cuatro descensos consecutivos, que culminan con el valor más bajo en 2002, comienza una recuperación que se mantiene en los cuatro años siguientes. Así, el pico de la serie se registra en el período enero-septiembre de 2006, cuando los 125 permisos correspondientes a Caballito involucran 225.755 m<sup>2</sup>, que representan el

CUADRO 2. PARTICIPACIÓN DE LOS METROS PERMISADOS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES. 1998, ENERO-SEPTIEMBRE 2006

AÑO	TOTAL CIUDAD		CABALLITO	
	RESIDENCIAL %	NO RESIDENCIAL %	RESIDENCIAL %	NO RESIDENCIAL %
1998	68,6	31,4	97,1	2,9
1999	69,9	30,1	96,6	3,4
2000	77,1	22,9	95,8	4,2
2001	68,4	31,6	99,4	0,6
2002	74,9	25,1	83,0	17,0
2003	90,5	9,5	97,3	2,7
2004	88,2	11,8	93,1	6,9
2005	83,6	16,4	98,1	1,9
ENE-SEP 2006	86,8	13,2	97,8	2,2
<b>1998-2006</b>	<b>78,7</b>	<b>21,3</b>	<b>95,4</b>	<b>4,6</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

11,5 % de los m<sup>2</sup> permitidos a nivel Ciudad. Como se dijo, el piso se encuentra en el 2002, cuando los 23 permisos registrados suman 13.473 m<sup>2</sup>, representando el 5,7 % de los m<sup>2</sup> permitidos a nivel Ciudad. En cuanto al porcentaje que representan los metros permitidos en Caballito con respecto a la Ciudad, los valores se mueven en un rango que encuentra su mínimo en 5,3 % (2001) y su máximo en 12 % (2003). En el cuadro 2 se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (vivienda) y no residenciales (locales). Esta distinción permite notar que en los casi 9 años


**CUADRO 3. PERMISOS Y SUPERFICIE RESIDENCIAL. CONSTRUCCIONES NUEVAS. 1998, ENERO-SEPTIEMBRE 2006**

AÑO	VIVIENDA			M <sup>2</sup>			M <sup>2</sup> / VIVIENDA	
	TOTAL CIUDAD	CABALLITO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	CABALLITO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	CABALLITO
1998	12.760	1.475	11,6	1.405.936	162.005	11,5	110,2	110
1999	9.626	775	8,1	1.103.045	92.991	8,4	114,6	120
2000	10.027	1.144	11,4	1.117.210	139.885	12,5	111,4	122
2001	4.957	350	7,1	570.004	44.654	7,8	115,0	128
2002	1.764	88	5,0	190.479	11.180	5,9	108,0	127
2003	9.740	1.158	11,9	1.067.251	131.909	12,4	109,6	114
2004	9.573	901	9,4	1.116.853	107.574	9,6	116,7	119
2005	14.386	1.188	8,3	1.633.686	129.624	7,9	113,6	109
ENE-SEP 2006	16.458	2.255	13,7	1.706.115	220.741	12,9	103,7	98
<b>1998-2006</b>	<b>89.291</b>	<b>9.334</b>	<b>10,5</b>	<b>9.910.579</b>	<b>1.040.563</b>	<b>10,5</b>	<b>111,0</b>	<b>111</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

**CUADRO 4. PERMISOS Y SUPERFICIE NO RESIDENCIAL. CONSTRUCCIONES NUEVAS. 1998, ENERO-SEPTIEMBRE 2006**

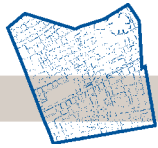
AÑO	LOCALES			M <sup>2</sup>			M <sup>2</sup> / LOCALES	
	TOTAL CIUDAD	CABALLITO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	CABALLITO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	CABALLITO
1998	1.083	20	1,8	643.368	4.776	0,7	594,1	238,8
1999	1.040	16	1,5	475.751	3.281	0,7	457,5	205,1
2000	646	23	3,6	332.750	6.065	1,8	515,1	263,7
2001	342	3	0,9	263.632	285	0,1	770,9	95,0
2002	222	11	5,0	63.745	2.293	3,6	287,1	208,5
2003	547	22	4,0	111.843	3.641	3,3	204,5	165,5
2004	1.067	15	1,4	149.520	7.991	5,3	140,1	532,7
2005	1.186	12	1,0	320.912	2.499	0,8	270,6	208,3
ENE-SEP 2006	827	38	4,6	258.956	5.014	1,9	313,0	131,9
<b>1998-2006</b>	<b>6.960</b>	<b>160</b>	<b>2,3</b>	<b>2.620.477</b>	<b>35.845</b>	<b>1,4</b>	<b>376,5</b>	<b>224,0</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

considerados casi toda la superficie ha sido destinada a la construcción de viviendas, alcanzando proporciones mucho mayores a las de la Ciudad. Así, mientras el 78,7 % de los metros permitidos en la Ciudad fueron residenciales, en Caballito esta proporción asciende al 95,4 %. Estas cifras dan cuenta de la consolidación del perfil residencial del barrio, en donde se está edificando, principalmente, viviendas en altura.

En el período analizado, se permitieron para toda la Ciudad 89.291 viviendas, de las cuales 9.334 se registraron en Caballito (el 10,5 %). Tanto la cantidad de permisos para la construcción de viviendas nuevas como los metros implicados en estas obras vienen aumentando a partir del año 2003, alcanzando en la última medición de la serie su valor más alto en metros permitidos: 220.741 m<sup>2</sup> (12,9 % del total de la Ciudad) que implican 2.255 permisos (13,7 % del total de la Ciudad). Finalmente, si se observan los m<sup>2</sup> promedio por vivienda, se advierte que esta cifra es similar a los valores de la Ciudad, rondando ambos los 111 m<sup>2</sup>, hallándose el menor valor en este último año, cuando fue de 98 m<sup>2</sup> (mismo período en que en la Ciudad este promedio registró el nivel más bajo de esta serie: 103,7 m<sup>2</sup>).

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998 y septiembre de 2006 los permisos registrados en Caballito representan el 2,3 % del total de la Ciudad, sumando apenas el 1,4 % del total de los m<sup>2</sup> permitidos en toda la urbe, con un pico en 2004, cuando con 7.991 m<sup>2</sup> representó el 5,3 % del total. Exceptuando esa medición, el porcentaje de m<sup>2</sup> permitidos para construcciones nuevas no residenciales en Caballito con respecto a la Ciudad osciló entre el 0,1 % (2001) y el 3,6 % (2002). Asimismo, en lo que respecta al tamaño de las obras involucradas, a diferencia de las residenciales, en promedio las superficies son menores. Así, mientras que la media de la Ciudad es

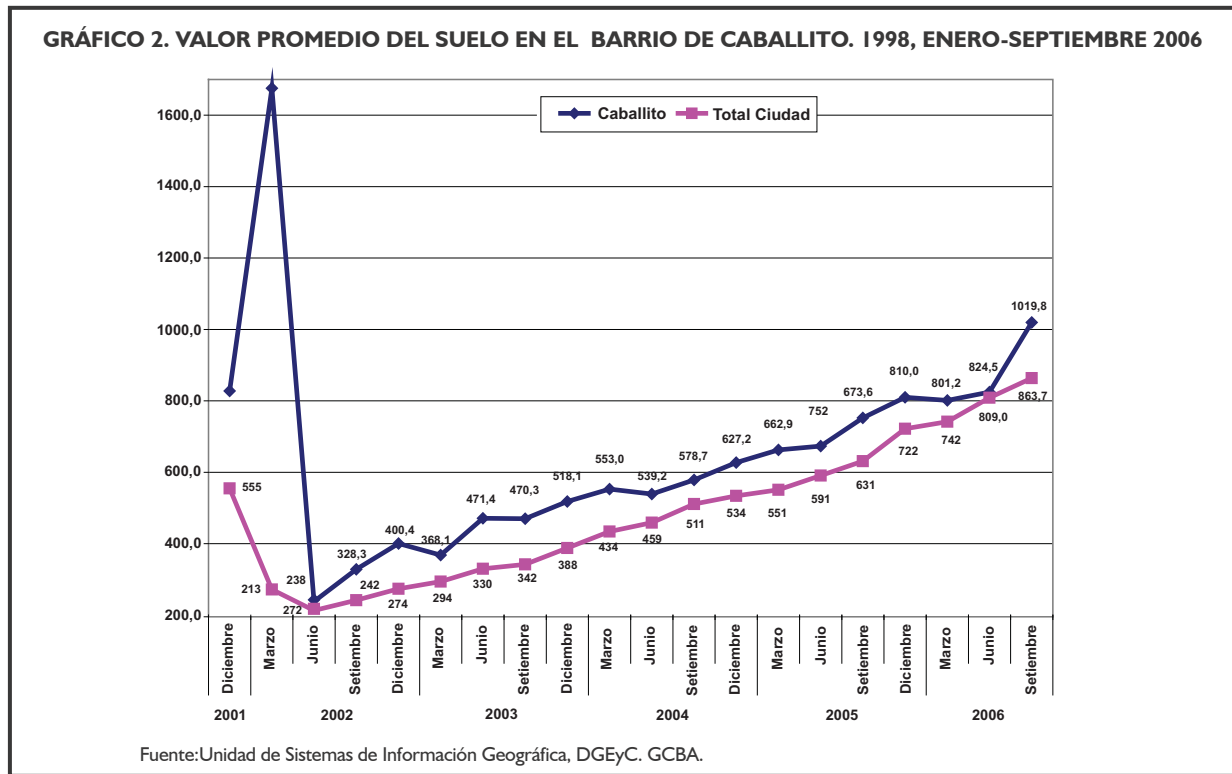


de 376,5 m<sup>2</sup>, en Caballito es de 224 m<sup>2</sup>, registrándose el valor más alto de la serie en 2004, cuando los 15 permisos de este tipo correspondientes a este barrio arrojaron una superficie promedio de 532,7 m<sup>2</sup> (cuadro 4). ♦

### 4.3 VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIG, permite advertir una significativa cantidad de terrenos registrados en Caballito respecto a la Ciudad, destacándose el hecho de que en todas las mediciones realizadas desde 2001, se registraron terrenos en oferta, y que su cantidad sigue en líneas generales la tendencia del total de los ofertados en la Ciudad (cuando la cantidad de lotes ofrecidos en la Ciudad baja, la cantidad registrada en el barrio también lo hace), manteniendo la proporción que representan en torno al 6-8 %, salvo en marzo de 2002, cuando ascendió al 10,2 %. En esa ocasión se analizaron 7.332 m<sup>2</sup>, el 15 % del suelo ofrecido en la Ciudad. Sin embargo, la mayor cantidad de metros en ese barrio se registró en setiembre de 2004 cuando se sumaron 50.097 m<sup>2</sup>.

En lo que respecta al precio promedio, los datos disponibles permiten advertir que el correspondiente a Caballito presenta un comportamiento similar al del total de la Ciudad, siguiendo la tendencia alcista de ésta, con la única excepción de marzo de 2002 (luego de la devaluación), donde el precio cayó en la Ciudad pero subió estrepitosamente en el barrio de Caballito, efecto de los pocos terrenos disponibles. Es así que, en la medición de setiembre de 2006 el precio del m<sup>2</sup> en dólares alcanza el valor más alto, ubicándose en U\$S 1.019 el m<sup>2</sup>, cifra superior a los U\$S 863 por m<sup>2</sup>



alcanzados por la Ciudad en la misma medición (un 18,0 % por encima). En este sentido, la serie histórica permite advertir que los precios promedio de este barrio siempre estuvieron por encima del promedio del precio de la Ciudad. La mayor diferencia se detectó en marzo de 2002 cuando se registró un descenso general, pero en Caballito el precio trepó a U\$S 1.675 el m<sup>2</sup>. Luego de ello, siguió la tendencia general, con incremento de precios sostenidos. La mayor diferencia se registró en diciembre de 2002, cuando el precio promedio estaba en un 46,1 % por encima del total de la Ciudad. En 2004 la diferencia promedió en torno al 18 %. En la última

medición (septiembre 2006) la diferencia fue del 18,1 % por encima del promedio de la Ciudad.

En el mapa sobre distribución del precio de venta se pueden observar los 76 terrenos de Caballito relevados en septiembre de 2006. La distribución muestra que el precio más elevado se localiza sobre la calle Río de Janeiro al 100 (en las proximidades de las arterias Rivadavia y La Plata), donde un terreno de 158 m<sup>2</sup> fue ofrecido en U\$S 560.000, lo que equivale a U\$S 3.550,5 el m<sup>2</sup>; este lote se localiza en el distrito R2AII, que permite la edificación en altura. Otros cuatro terrenos se ofrecían a precios mayores a U\$S 2.000 el m<sup>2</sup>, todos ellos localizados

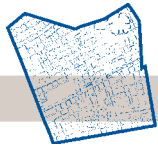




CUADRO 5. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS TERRENOS EN CABALLITO

AÑO	CANTIDAD			M <sup>2</sup>			PRECIO DEL M <sup>2</sup> EN DÓLARES			VARIACIÓN ANUAL (%)	
	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD
<b>2001</b>											
Diciembre	121	1.466	8,3	47.121	803.035	5,9	827,9	555,0	49,2		
<b>2002</b>											
Marzo	10	98	10,2	7.332	48.943	15,0	1.675,7	272,0	516,1		
Junio	7	107	6,5	3.621	52.307	6,9	238	213,0	11,8		
Septiembre	21	383	5,5	21.523	287.044	7,5	328,3	242,0	35,6		
Diciembre	26	420	6,2	19.405	199.973	9,7	400,4	274,0	46,1	-51,6	-50,6
<b>2003</b>											
Marzo	39	592	6,6	16.425	372.662	4,4	368,1	294,0	25,2	-78,0	8,1
Junio	28	558	5,0	10.872	315.478	3,4	471,4	330,0	42,9	97,9	54,9
Septiembre	42	642	6,5	16.258	292.001	5,6	470,3	342,0	37,5	43,3	41,3
diciembre	29	641	4,5	11.326	312.307	3,6	518,1	388,0	33,5	29,4	41,6
<b>2004</b>											
Marzo	59	1.013	5,8	22.261	543.045	4,1	553,0	434,0	27,4	50,2	47,6
Junio	75	1.263	5,9	33.914	658.441	5,2	539,2	459,0	17,5	14,4	39,1
Septiembre	97	1.435	6,8	50.097	765.664	6,5	578,7	511,0	13,3	23,1	49,4
Diciembre	93	1.370	6,8	42.194	793.425	5,3	627,2	534,0	17,5	21,1	37,6
<b>2005</b>											
Marzo	99	1.272	7,8	46.404	701.789	6,6	662,9	551,0	20,3	19,9	27,0
Junio	91	1.347	6,8	47.137	730.534	6,5	673,6	591,0	14,0	24,9	28,8
Septiembre	82	1.200	6,8	44.814	669.513	6,7	752	631,0	19,2	30,0	23,5
Diciembre	77	1.221	6,3	37.376	674.798	5,5	810,0	722,0	12,2	29,1	35,2
<b>2006</b>											
Marzo	66	1.299	5,1	29.957	683.184	4,4	801,2	741,8	8,0	20,9	34,6
Junio	68	1.299	5,2	29.948	612.896	4,9	824,5	809,0	1,9	22,4	36,9
Septiembre	76	1.367	5,6	32.075	684.225	4,7	1.019,8	863,7	18,1	35,5	36,9

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



El proceso de construcción en el barrio de Caballito genera que muchas construcciones se conviertan primero en baldíos.

en las cercanías de la Av. Juan Bautista Alberdi y situados también en el distrito R2All. En ese mismo distrito se localizan el 67,1 % de los terrenos ofertados en este mes, cuyos precios rondan los U\$S 1.139 el m².

Por su parte, el menor precio se registró en la Av. Avellaneda al 1200, donde por 4.060 m² se pidió U\$S 500.000, lo que equivale a U\$S 123,2 el m². En el norte

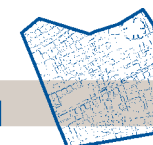
MAPA 3. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LOS TERRENOS POR M2 EN CABALLITO, SEPTIEMBRE 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

del barrio, los precios más bajos se registran en el distrito R2BII, donde se relevaron cuatro terrenos con precios promedio cercanos a los U\$S 482 el m², (con un máximo de U\$S 772 el m² y un mínimo de U\$S 340 el m²). Sin duda, la menor densidad de construcción permitida es uno de los factores explicativos de los precios más bajos registrados con respecto al resto del barrio.

Finalmente, el valor promedio del m² construible se ubica, para los lotes relevados en septiembre de 2006, en U\$S 369,5 el m², con un máximo de U\$S 558,7 el m² y un mínimo de U\$S 138,9 el m²; mientras que este promedio en la Ciudad se sitúa en U\$S 336,2 (apenas por debajo del registrado en esta área). ♦

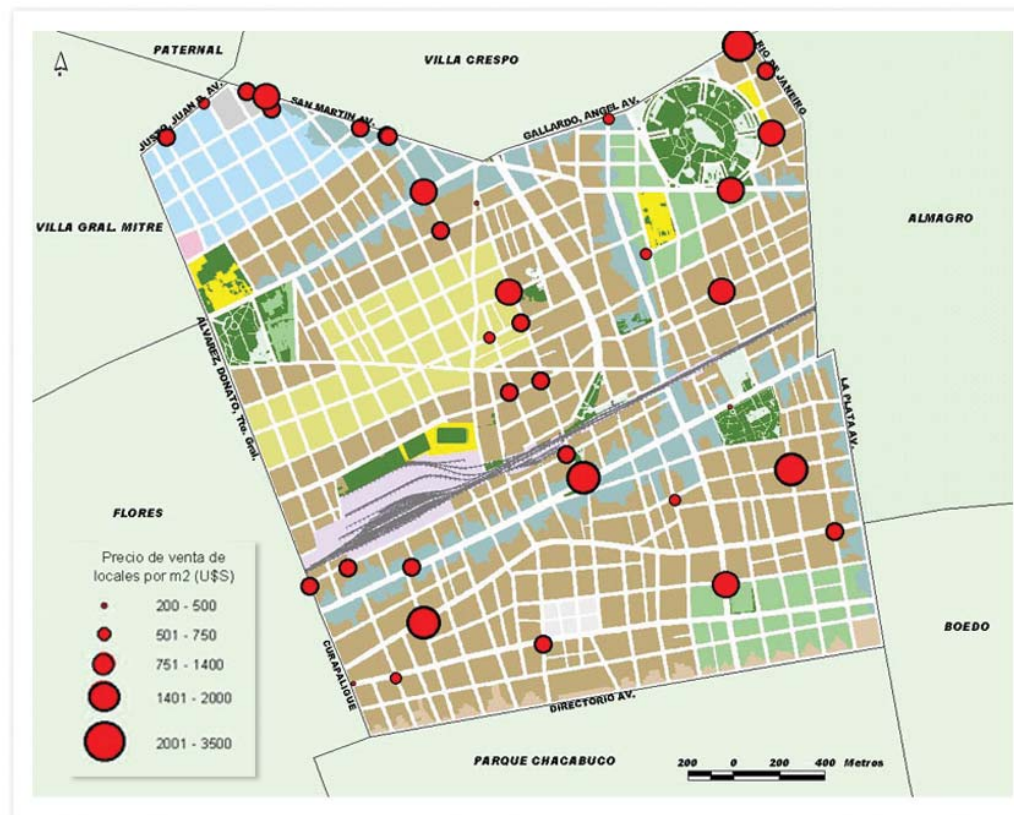


**4.4 VENTA Y ALQUILER DE LOCALES**

En el mes de septiembre de 2006 se encontraron 40 locales en venta en Caballito, cuyas dimensiones oscilan entre 20 m<sup>2</sup> y 400 m<sup>2</sup>, con un tamaño promedio de 110,5 m<sup>2</sup> por local, lo que ubica a la media barrial por debajo de los 208,5 m<sup>2</sup> promediados por la Ciudad. Estos locales representan apenas el 4,4 % de los relevados en esa medición, y suman el 2,3 % de los metros en esa oportunidad analizados.

En lo que respecta al precio por m<sup>2</sup>, se ubicó en dicho mes en U\$S 1.180,4, un 9,2 % por debajo de los U\$S 1.299,5 por m<sup>2</sup> alcanzados por la Ciudad. En cuanto al comportamiento de este valor, partiendo de marzo de 2005, cuando se registraron U\$S 776 por m<sup>2</sup>, ascendió en junio del mismo año a U\$S 1.010 por m<sup>2</sup>; bajó consecutivamente en septiembre y diciembre, llegando a U\$S 869 por m<sup>2</sup>, ascendió en marzo de 2006 a U\$S 1.197,3 el m<sup>2</sup>, bajó en junio a U\$S 1.012 el m<sup>2</sup>, llegando al valor ya mencionado en septiembre de 2006. Los precios promedio de Caballito en relación a los de la Ciudad presentan un rango que va desde un 25,5 % por debajo y un 5,7 % por encima. La variación interanual entre septiembre de 2005 y septiembre de 2006 alcanza para Caballito una recuperación del 35,3 %; mientras que en la Ciudad asciende un 31,2 %. La menor cantidad de

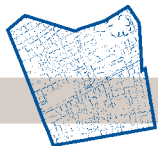
**MAPA 4. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LOCALES POR M<sup>2</sup> EN CABALLITO. SEPTIEMBRE DE 2006**



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Las cuatro fotografías muestran distintos locales cerrados del barrio de Caballito.



CUADRO 6. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOCALES EN VENTA EN CABALLITO

AÑO	CANTIDAD			M <sup>2</sup>			PRECIO DEL M <sup>2</sup> EN DÓLARES			VARIACIÓN ANUAL (%)	
	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD
<b>2005</b>											
Marzo	53	1.260	4,2	8.895	289.132	3,1	776,0	1.041,0	-25,5		
Junio	40	1.118	3,6	5.706	250.587	2,3	1.010,0	955,2	5,7		
Septiembre	38	996	3,8	5.670	203.368	2,8	872,5	990,6	-11,9		
Diciembre	34	982	3,5	5.958	196.034	3,0	869,0	1.008,1	-13,8		
<b>2006</b>											
Marzo	38	1.112	3,4	6.773	230.807	2,9	1.197,3	1.154,5	3,7	54,3	10,9
Junio	41	1.046	3,9	6.449	211.884	3,0	1.012,0	1.168,0	-13,4	0,2	22,3
Septiembre	40	915	4,4	4.402	190.744	2,3	1.180,4	1.299,5	-9,2	35,3	31,2

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

locales ofertados en venta se registró en diciembre de 2002 (34), y la mayor en marzo de 2005 (53).

La distribución territorial de estos 40 locales registrados en septiembre, muestra que los mayores precios se localizan sobre la Av. Rivadavia, Ángel Gallardo, Pedro Goyena y Guayaquil. Así, en Guayaquil al 200 un local de 30 m<sup>2</sup> es ofrecido por U\$S 93.000, mientras que en Rivadavia al 5400 un local de 85 m<sup>2</sup> es ofrecido por U\$S 260.000. La mayor cantidad de locales se emplazan en las principales arterias del barrio. Así, en Alberdi al 1500 un local de 120 m<sup>2</sup> se ofrece en U\$S 349.000, mientras que en Ángel Gallardo al 100 un local de 80 m<sup>2</sup> está valuado en U\$S 185.000. En las calles menos comerciales del barrio los precios descienden, alcanzando un promedio que ronda entre los U\$S 300 y U\$S 1.000 por m<sup>2</sup>.

Por otro lado, a diferencia de los locales en venta, los establecimientos en alquiler en este barrio presentan un tamaño promedio por local mayor al correspondiente a la Ciudad (137,4 m<sup>2</sup> contra 113,7 m<sup>2</sup>). En cuanto al precio promedio del m<sup>2</sup> los valores registrados en Caballito siguen en términos generales la tendencia de los precios de la Ciudad, encontrándose el valor mínimo de la serie en las mediciones de marzo de 2002 (\$ 9,5). Desde marzo de 2005 los precios promedio superan los \$ 20, detectándose el precio más alto en junio de 2006, cuando llegó a los \$ 35,6 por m<sup>2</sup>. Sin embargo, en el último trimestre descendió a \$ 25,9, un 25,7 % menos que en el trimestre anterior.

En cuanto al patrón de distribución de los locales

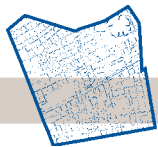
en alquiler, los valores más altos se concentran hacia el sudoeste del barrio, y en este caso la diferencia de precios entre los locales próximos a la Av. Rivadavia y los del norte del barrio son más importantes. Así, el mayor precio de oferta en alquiler se observó en la Av. Díaz Vélez 4600, donde por un local de 35 m<sup>2</sup> se pedía \$ 65,7 por m<sup>2</sup>. En las proximidades a la estación Primera Junta los precios también son elevados, promediando siempre más de \$ 50,0 por m<sup>2</sup>. En el área cercana la Av. Alberdi los precios promedio rondan los \$ 30,0 por m<sup>2</sup>. Los precios más bajos se detectaron al norte, donde el promedio se sitúa en \$ 15 por m<sup>2</sup>, aunque el más bajo se localiza en la calle Nicolás Repetto, donde un local de 152 m<sup>2</sup> se ofrece a \$ 7,9 por m<sup>2</sup>. ♦



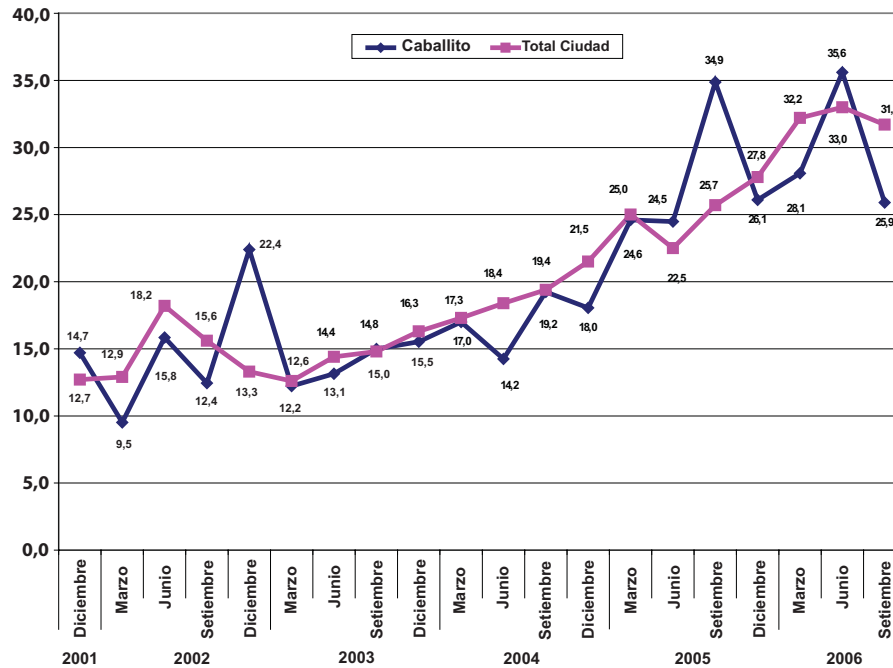
CUADRO 7. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOCALES EN ALQUILER EN CABALLITO

AÑO	CANTIDAD			M <sup>2</sup>			PRECIO DEL M <sup>2</sup> EN DÓLARES			VARIACIÓN ANUAL (%)	
	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD	%	CABALLITO	TOTAL CIUDAD
<b>2001</b>											
Diciembre	82	1.612	5,1	12.193	205.903	5,9	14,7	12,7	15,8		
<b>2002</b>											
Marzo	7	207	3,4	593	21.137	2,8	9,5	12,9	-26,2		
Junio	17	345	4,9	1.691	36.095	4,7	15,8	18,2	-12,9		
Setiembre	23	286	8,0	2.677	36.596	7,3	12,4	15,6	-20,2		
Diciembre	15	397		1.226	44.225	2,8	22,4	13,3	68,4	52,3	4,7
<b>2003</b>											
Marzo	17	435	3,9	2.023	53.750	3,8	12,2	12,6	-3,0	28,4	-2,3
Junio	15	363	4,1	1.413	45.737	3,1	13,1	14,4	-8,7	-17,0	-20,9
Setiembre	6	394	1,5	442	50.895	0,9	15,0	14,8	1,2	20,4	-5,1
Diciembre	8	379	2,1	847	40.148	2,1	15,5	16,3	-4,8	-30,7	22,6
<b>2004</b>											
Marzo	11	334	3,3	1.405	35.084	4,0	17,0	17,3	-1,7	39,1	37,3
Junio	32	856	3,7	5.146	114.096	4,5	14,2	18,4	-22,6	8,4	27,8
Setiembre	26	934	2,8	4.300	150.234	2,9	19,2	19,4	-0,9	28,4	31,1
Diciembre	45	1.032	4,4	6.931	168.287	4,1	18,0	21,5	-16,1	16,3	31,9
<b>2005</b>											
Marzo	44	1.085	4,1	6.276	184.462	3,4	24,6	25,0	-1,6	44,7	44,5
Junio	46	1.097	4,2	4.455	183.773	2,4	24,5	22,5	8,8	71,8	22,3
Setiembre	39	1.014	3,8	4.108	140.050	2,9	34,9	25,7	35,7	81,3	32,5
Diciembre	47	1.125	4,2	3.686	147.296	2,5	26,1	27,8	-6,1	44,6	29,3
<b>2006</b>											
Marzo	56	1.232	4,5	6.312	154.007	4,1	28,1	32,2	-12,8	14,1	28,8
Junio	51	1.260	4,0	6.052	163.383	3,7	35,6	33,0	7,9	45,4	46,7
Setiembre	42	1.046	4,0	5.772	118.965	4,9	25,9	31,7	-18,3	-25,7	23,3

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



**GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DE LOCALES EN ALQUILER EN EL BARRIO DE CABALLITO Y EN TOTAL CIUDAD. 2001-2006**



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

**4.5 VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS**

En el mes de marzo de 2006, se realizó un registro del precio de oferta de departamentos y casas en venta. En tal sentido, se analizaron los precios de 96 departamentos y 83 casas, distribuidos por todo el barrio de Caballito. En el caso de los departamentos, la superficie promedio observada fue de 77 m<sup>2</sup>, mientras que para las casas fue de 231 m<sup>2</sup>. En lo que respecta al precio promedio de los departamentos fue de U\$S 989,3 el m<sup>2</sup>, y para las casas U\$S 869,2 el m<sup>2</sup>. La distribución territorial de estos departamentos evidencia que la mayor oferta se concentra en el Sur de la Av. Rivadavia. Allí es donde, por otra parte, el Código de Planeamiento Urbano permite mayor edificación en altura. Los distritos correspondientes son C3I y R2AII, de centro a escala local, accesible y el cual puede presentar agrupamientos de usos administrativo, comercial, de servicios, etc.

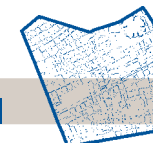
Por otra parte, se aprecia una concentración de departamentos sobre el eje de la Av. Honorio Pueyrredón en la intersección con la calle Neuquén, aunque con precios inferiores a los detectados en el sur del barrio. En las proximidades al Parque Centenario los precios también son elevados (U\$S 1.200 el m<sup>2</sup>), mientras que al norte de la Av. Ángel Gallardo el precio es en promedio menor (U\$S 800 el m<sup>2</sup>).

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde al tramo de las que poseen una superficie de entre 201 y 300 m<sup>2</sup>. Le siguen las unidades de entre 101 y 150 m<sup>2</sup>. La cantidad más baja se encuentra en las casas de menor superficie, de entre 60 y 100 m<sup>2</sup> (9 casas). Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de 999,3 U\$S el m<sup>2</sup> corresponde a las unidades más pequeñas, y el mínimo de U\$S 783,2 el m<sup>2</sup>, a las unidades de más de 300 m<sup>2</sup>. ♦

**CUADRO 8. PRECIO DE REFERENCIA DE VIVIENDAS EN VENTA EN CABALLITO. MARZO DE 2006**

TIPO DE VIVIENDA	CANTIDAD OFERTADA	SUPERFICIE PROMEDIO M <sup>2</sup>	U\$S / M <sup>2</sup>	U\$S / M <sup>2</sup> MAX.	U\$S / M <sup>2</sup> MIN.
Departamentos	96	77	989,3	1.602,7	604,2
Casas	83	231	869,2	1.650,0	352,9

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



MAPA 5. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER DE LOCALES POR M<sup>2</sup> EN CABALLITO. SEPTIEMBRE DE 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

CUADRO 9. PRECIO DE REFERENCIA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN CABALLITO. MARZO DE 2006

	CANTIDAD	U\$S / M <sup>2</sup>	U\$S / M <sup>2</sup> MÁXIMO	U\$S / M <sup>2</sup> MÍNIMO
Hasta 50 m <sup>2</sup>	27	1.059	1.395	816
51 a 80 m <sup>2</sup>	35	949	1.488	700
81 a 100 m <sup>2</sup>	11	966	1.333	793
101 a 150 m <sup>2</sup>	18	1.033	1.603	618
Más de 150 m <sup>2</sup>	5	798	1.019	604
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>989</b>	<b>1.603</b>	<b>604</b>

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

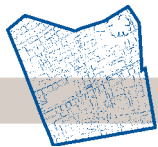
CUADRO 10. PRECIO DE REFERENCIA DE CASAS EN VENTA EN CABALLITO. MARZO DE 2006

SUPERFICIE PROMEDIO				
	CANTIDAD	SUPERFICIE PROMEDIO M <sup>2</sup>	U\$S / M <sup>2</sup> MÁXIMO	U\$S / M <sup>2</sup> MÍNIMO
Hasta 50 m <sup>2</sup>	27	1.059	1.395	816
60-100	9	999,3	1.290,0	676,7
101-150	20	802,3	1.169,1	399,3
151-200	15	903,1	1.650,0	445,7
201-300	24	908,8	1.627,4	406,1
+ de 300	15	783,2	1.272,7	352,9
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>869,2</b>	<b>1.650,0</b>	<b>352,9</b>

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Las fotografías permiten ver dos locales cerrados. El de la izquierda con cartel de alquiler.



MAPA 6. DISTRIBUCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS EN OFERTA Y PRECIO DEL M<sup>2</sup> EN CABALLITO. MARZO DE 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

MAPA 7. DISTRIBUCIÓN DE LAS CASAS EN OFERTA Y PRECIO DEL M<sup>2</sup> EN CABALLITO. MARZO DE 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



En las dos fotos de la izquierda se pueden observar dos edificios de multivivienda (uno de 3 pisos y otro de 13). En las de la derecha, dos casas típicas de este barrio.