

BARRIO/

BARRACAS



Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial

Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos

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

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
14	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
16	Estructura territorial
17	Normativa Urbana
19	Construcción
21	Valor del suelo
24	Venta y alquiler de locales
29	Venta de departamentos y casas
36	LOS USOS DEL SUELO EN BARRACAS
38	Tipología Edilicia
40	Edificios de destino único
49	Edificios Productivos
52	Lotes
53	Garages Comerciales, Privados y Estaciones de Servicios
58	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BARRACAS
58	Distribución territorial de locales activos
59	Distribución territorial de locales inactivos
59	Composición de locales por sectores de actividad
74	Tasa de ocupación por calle
80	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El presente informe pretende caracterizar la estructura territorial del barrio de Barracas localizado en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a la distribución de los diferentes usos del suelo con la finalidad de identificar aquellos patrones y tendencias que dan cuenta la dinámica económica, social y territorial del barrio. Para ello, el trabajo se estructura en tres capítulos elaborados a partir del relevamiento de usos del suelo, el procesamiento de la misma, la confección de estadísticas y cartografía y un posterior análisis espacial.

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

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). El RUS toma como unidad mínima de análisis la “parcela”, de la que se obtiene información a través de la observación directa en el terreno. Se estudian los usos del suelo de cada parcela de la Ciudad a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar la estructura edilicia e inferir aspectos socioterritoriales del barrio.

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

1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Barracas, ubicado en el Sur de la Ciudad, próximo al conurbano bonaerense. El barrio se encuentra delimitado por las avenidas Caseros, Regimiento de Patricios, las calles Iguazú, Miravé y en el sur el Riachuelo encerrando un total de 7.184 parcelas distribuidas en 407 manzanas. El barrio limita al Norte con Constitución y Parque Patricios, al Oeste con Nueva Pompeya y al Este con la Boca.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de abril de 2009 recorrió 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 Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Para obtener el precio de oferta de venta y alquiler de locales y precio de departamentos y casas se realizaron relevamientos que recolectan información del precio, dimensiones y otras características de los inmuebles ofertados.

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.¹

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba alguna actividad económica al momento del relevamiento se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (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		USO NO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES		USO COMBINADO		EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS		USO MIXTO	
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	CASA	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.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	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	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	USO MIXTO
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	VIVIENDA	Utilizadas como sede de una actividad económica	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.	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.	USO MIXTO
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	VIVIENDA	Utilizadas como sede de una actividad económica	EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.	EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.	USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	USO MIXTO
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	VIVIENDA	Utilizadas como sede de una actividad económica	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.	SIN CONSTRUCCIONES	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	USO MIXTO
USO RESIDENCIAL	USO NO RESIDENCIAL	CONSTRUCCIONES	SIN CONSTRUCCIONES	USO COMBINADO	USO MIXTO	USO MIXTO	USO MIXTO	USO MIXTO	USO MIXTO	USO MIXTO	USO MIXTO
LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE
Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.	

2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



Los orígenes históricos de Barracas, desde el tiempo de la colonia en adelante, remiten al establecimiento de quintas y estancias pertenecientes a familias y personajes conspicuos de la época. La continuidad de estos comienzos puede observarse, por caso en los terrenos ocupados por la actual Casa Amarilla, que en otros tiempos conformaron la estancia perteneciente al Almirante Brown, así como también en la existencia de grandes superficies que luego serían utilizadas para la instalación de grandes equipamientos hospitalarios, que comienzan a funcionar a mediados del siglo XIX.

A principios del siglo XVII, comienzan a instalarse construcciones rudimentarias que funcionaban como depósitos de cueros y lanas que ingresaban o salían de la Ciudad. La expansión económica de este barrio comenzó a principios del siglo XVIII, a partir de la actividad portuaria que se desarrolla en la boca del Riachuelo. Sin embargo, el proceso de industrialización de la zona se da con fuerza a finales del siglo XIX, con la instalación de los primeros establecimientos de grandes dimensiones, que ocuparán a una cantidad importante de personas, al tiempo que serán definitorias de las características del área. Entre los establecimientos productivos de mayor importancia que se localizan en esta época, puede mencionarse la instalación de las fábricas de Noel en 1875 y de Alpagatas en 1885. Esta última llega a expandirse hasta alcanzar la ocupación de tres manzanas. Otros importantes establecimientos que se instalan en la zona son Bagley, Canale, Molinos, La Primitiva, entre otras.

Junto a los factores históricos que iniciaron este proceso, elementos del área que ocupa el barrio permiten entender la posibilidad de que este haya tenido este devenir. Por un lado, la presencia del Riachuelo jugó un papel relevante, puesto que fue utilizado, en un primer momento como forma de transportar la producción proveniente del sur de la Ciudad y de los partidos lindantes del Gran Buenos Aires, al mismo tiempo que muchos de los edificios productivos localizados sobre sus márgenes descargaban sus residuos industriales en él. Por otro lado, la construcción de los ferrocarriles, comenzada a finales del siglo XIX, supuso dotar de un mayor dinamismo el área, puesto que permitió el transporte de la producción primaria hacia las instalaciones industriales del sur de la Ciudad.

Para esta época, la población acomodada de Buenos Aires se había ya retirado tiempo antes a otras zonas de la Ciudad, en parte debido a la instalación de grandes equipamientos, tales como el hospital neuropsiquiátrico Moyano, en 1854, y el Hospital Modelo en 1876, hoy denominado Elizalde. También contribuyó a esta relocalización de las clases altas porteñas la epidemia de fiebre amarilla que azotó a la Ciudad luego de la Guerra del Paraguay, lo cual provocó que gran parte de estas familias se mudaran a barrios como el actual Belgrano.

A partir de la década de 1930, se produce un nuevo impulso al proceso de industrialización de la zona, aunque esta nueva etapa posee características diferentes de la anterior. Por un lado, se trata de una producción vinculada a la satisfacción de la demanda del mercado interno, lo cual se relaciona con el surgimiento de lo que luego será denominado sustitución de importaciones. Por otra parte, las características de los nuevos establecimientos son de dimensiones menores que las primeras grandes instalaciones, aprovechando, en gran medida, las ventajas preexistentes.

Sin embargo, durante la década del setenta comienza un proceso de deterioro de las condiciones sociales y económicas del barrio, y de la zona de la Ciudad vinculada a la actividad industrial. De tal forma, dejan de funcionar numerosos establecimientos productivos, particularmente aquellos emplazados en torno al Riachuelo, con una correspondien-

te pérdida de puestos de trabajo, impactando en gran medida en la zona. Este proceso puede explicarse en dos escalas, relacionadas ambas con las políticas implementadas durante este período. Por un lado, en el nivel de la Ciudad se implementa una normativa urbana que restringe la instalación de actividades industriales en torno a una gran área alrededor del centro. Al mismo tiempo, en términos de la aglomeración, se promueve la formación de parques industriales en el área del Gran Buenos Aires. También, a nivel nacional tiene lugar una política que, de manera general, puede caracterizarse como de desindustrialización-industrialización selectiva y que da lugar a un proceso de deterioro de las áreas industriales más favorecidas del período anterior. No obstante, en la actualidad, la actividad industrial de Barracas continúa siendo importante y correspondiendo a un gran número de puestos de trabajo.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de estudio se localiza en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, en el límite con el Partido de Avellaneda (Provincia de Buenos Aires) separados por el Riachuelo. El entramado de la red de circulación constituye un factor de relevancia en la estructura urbana, en la que los ejes en sentido norte y sur ofrecen mejores niveles de conexión entre la Ciudad y los partidos del conurbano; esto está dado, en parte, por la autopista Buenos - La Plata, el FFCC Gral. Roca o la autopista 9 de Julio. En el sentido Este - Oeste, la situación cambia debido a que la conectividad entre áreas del barrio se dificulta produciendo islas dentro del barrio. De alguna manera, la estación Solá del FFCC Belgrano Sur o la autopista 9 de Julio, que constituye una arteria de conexión directa con la zona de microcentro de la Ciudad, generaron una fractura en la fisonomía y en la estructura del barrio en términos de la conectividad este - oeste.

La red de circulación y transporte del barrio está conformada por setenta líneas de colectivos (de ida y vuelta) comunicando al barrio con el resto de la Ciudad y con el conurbano bonaerense, siendo este la modalidad de transporte principal debido a la ausencia de la de subterráneos; se complementa con las líneas de ferrocarril y las autopistas antes mencionadas. Es menester destacar la red de tránsito pesado, cuya columna vertebral es la autopista 9 de Julio la cual se complementa con las arterias Amancio Alcorta, Bransend, Suárez, Australia, Perito Moreno y Mirave en sentido este - oeste y Hornos, Herrera, Vieytes y Velez Sarsfield en sentido Norte - Sur.

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último Censo Nacional realizado en 2001, en Barracas habitan 77.474 personas (41.067 mujeres y 36.406 varones), representando el 2,5% del total de la población de la Ciudad, concentrado en el 3,7% de la urbe, arrojando una densidad de población de 10.218 habitantes por Km², valor que se sitúa por debajo de la media general de la Ciudad, siendo esta de 14.756 habitantes por Km². Barracas forma parte de una de las Comunas con un importante número personas en condición de pobreza (Barracas forma parte de la Comuna 4 integrada además por la Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios); si consideramos el indicador de necesidades básicas insatisfechas (NBI), este arroja que el 16,6% de los hogares de Barracas no cumple con uno o más de los requerimientos mínimos contemplados por este indicador.

NORMATIVA URBANÍSTICA

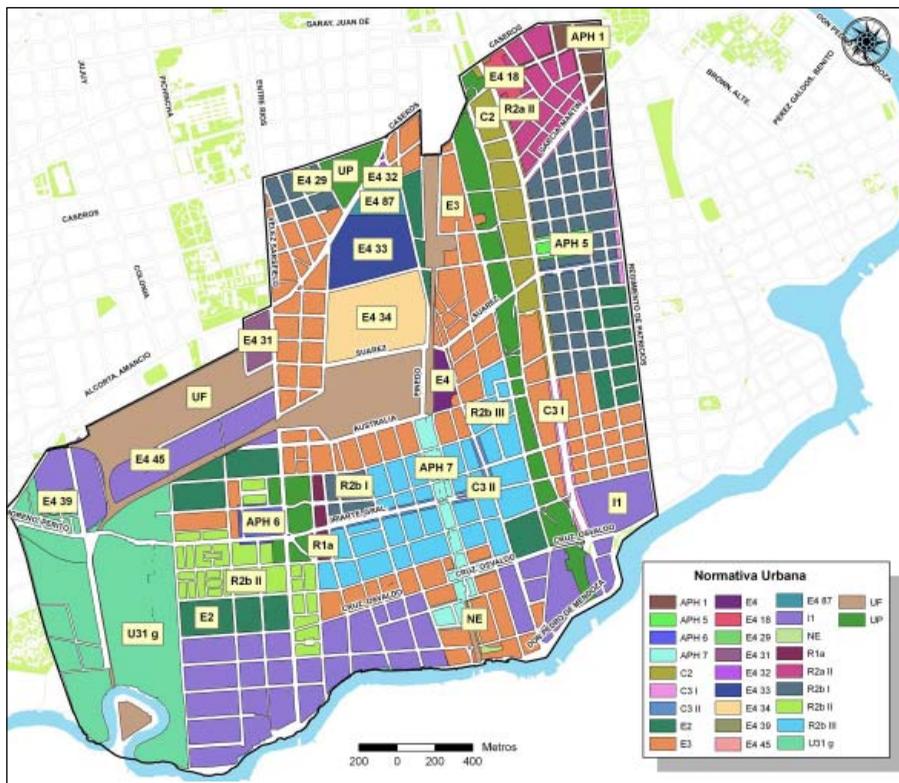
Para analizar la normativa de este barrio se utilizará el Código de Planeamiento Urbano el cual es un instrumento que rige y restringe el uso del suelo, constituyéndose en la principal herramienta legal en lo que respecta a la utilización parcelaria en todo el territorio de la Ciudad. De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2008, la normativa vigente de mayor importancia es el distrito de equipamiento, ya que se presenta en el 28,8% de la superficie del barrio. Estos distritos 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. En el caso particular de Barracas, el distrito predominante es el E4, el cual refiere a equipamiento perteneciente a equipamientos especiales, se trata de usos singulares que requieren parcelas de gran superficie para su emplazamiento

Los distritos residenciales se distribuyen en el 15,9% de la superficie del barrio, combinándose los de alta y baja densidad ya sean generales o exclusivos. Se emplazan en el sector central de Barracas y en extremo Este. En el 15,3% de la superficie parcelaria se establece el distrito Industrial (I), es decir, áreas destinadas al agrupamiento de actividades manufactureras y de servicios y que por sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano. En este caso, se trata del distrito industrial 1 el cual exige la segregación respecto de otros distritos. De acuerdo a lo establecido por el CPU, el distrito I1 se desarrolla en una franja costera al Riachuelo y en el sector noroeste entre las vías de ferrocarril Gral. Belgrano y la calle Olavarría.

El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U31), en el sector oeste de barrio, con predominio de viviendas precarias en el 12,2% del área total. Se trata de un distrito residencial de densidad media y media baja en el que se admiten usos mixtos compatibles con la vivienda.

Los distritos de Urbanización Futura (UF) están presentes en el 10,3% del área y los de Urbanización Parque (UP) en el 5,8%. Los primeros corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados; los segundos corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquizaciones de usos público.





Mapa 2.1
Código de Planeamiento Urbano en el barrio de Barracas

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permitidos nuevos en el barrio de Barracas entre 1998 y 2008. En cuanto a la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período esta representa el 1,3% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso de la cantidad de permisos desde 1998, pronunciándose en 2001 y aún más en 2002, cuando sólo se registró un permiso. Luego de este año, en 2003 se observa una leve recuperación, incrementándose gradualmente hasta el último año de la serie, en 2008, cuando se registran 29 permisos, lo que permite que el barrio alcance un peso sobre el total de la Ciudad del 2,1%, relación que se equipara a la existente en 1998.

Respecto de la evolución de los m² permitidos se observa un comportamiento, en buena medida, similar al de los permisos, aunque con ciertas fluctuaciones importantes. De tal forma, se observa una tendencia general a la disminución desde el comienzo de la serie hasta 2002, año en donde las construcciones nuevas se vuelven prácticamente inexistentes. En el 2003 comienza un proceso de recuperación de los m² permitidos para construcciones, duplicándose la cifra para el año posterior. Por otra parte, se destaca un incremento importante en 2008, alcanzando un total superior a los 90.000 m². En gran medida, esta gran variación puede entenderse por la mayor participación de las obras no residenciales respecto a los años inmediatamente anteriores, tal como se verá

a continuación. Una muestra de ello es el aumento en la relación de m2 por permiso, que alcanza los 3.107,0 m2 por permiso. Por otra parte, esta variación permite que Barracas aumente su peso sobre el total de la Ciudad, ya que los m2 permitidos en este barrio en 2008 significan el 4,1% del total, proporción muy superior a la registrada en años anteriores.

En la comparación de los comportamientos del barrio y de la Ciudad posteriores a la crisis de 2001, puede apreciarse que esta última se recupera a un ritmo mucho más acelerado, en tanto que la importancia de Barracas en tal proceso se reduce, mostrando menores porcentajes en relación al total de permisos y m2 permitidos de la Ciudad en 1998 y 1999. Este período coincide con una mayor importancia de los destinos residenciales en el mercado de la construcción en Barracas. No obstante, en 2008 se observa un importante incremento de los permisos y la superficie permitida, lo cuales llegan a representar el 2,1% de los permisos y el 4,1% de los m2 permitidos en toda la Ciudad. El mayor número de m2 por permisos puede relacionarse con la importancia de los usos no residenciales en este barrio.

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

Año	Permisos			m2			Permisos/m2	
	Total Ciudad	Barracas	(%) Ciudad	Total Ciudad	Barracas	(%) Ciudad	Total Ciudad	Barracas
1998	1.534	33	2,2	1.992.179	45.011	2,3	1.298,7	1364,0
1999	1.270	18	1,4	1.525.659	39.695	2,6	1.201,3	2205,3
2000	1.128	13	1,2	1.381.962	14.347	1,0	1.225,1	1103,6
2001	666	6	0,9	776.276	21.534	2,8	1.165,6	3589,0
2002	354	1	0,3	237.364	191	0,1	670,5	191,0
2003	982	10	1,0	1.119.432	5.056	0,5	1.140,0	505,6
2004	1.175	8	0,7	1.185.240	10.266	0,9	1.008,7	1283,3
2005	1.452	15	1,0	1.954.598	10.682	0,5	1.346,1	712,1
2006	2.014	19	0,9	2.782.329	31.566	1,1	1.381,5	1661,4
2007	1.800	25	1,4	2.809.535	26.389	0,9	1.560,9	1055,6
2008	1.386	29	2,1	2.191.146	90.103	4,1	1.580,9	3107,0
1998-2008	13.761	177	1,3	17.955.720	294.840	1,6	1.304,8	1665,8

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 permitidos discriminando entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos presentados de esta manera dan cuenta de variaciones a lo largo del período respecto de la predominancia de los destinos residenciales y no residenciales, con un promedio general para el conjunto de un 74,5% de m2 de destino residencial. Sin embargo al iniciarse el análisis en 1998, la mayor parte de los m2 correspondieron a un 68,4% a obras no residenciales, ascendiendo el posterior año al 70,3%. Tal tendencia conoce un quiebre a partir del 2000, pasando a corresponder la mayor parte a construcciones residenciales, en un 81,6%.

Esta relación se sostiene, de manera general a partir de tal momento, e incluso de manera más acentuada luego de la crisis de 2001, lo cual se corresponde con la tendencia general del mercado de la construcción en el conjunto de la Ciudad. Debe mencionarse que en el año 2002, sólo fue otorgado un permiso para todo Barracas, el cual correspondía a

una obra de destino residencial. No obstante, en el año 2007 se observa una atenuación del predominio de las construcciones residenciales, mientras que ya en 2008, último año de la serie, la relación se invierte, correspondiendo a los destinos no residenciales un 51,1% de los m2 permitidos para Barracas.

Por su parte, el conjunto de la Ciudad muestra un predominio general de las construcciones residenciales, lo cual se ha acentuado luego de 2002, y estando este tipo de obras a su importante recuperación y crecimiento posterior. No obstante, puede apreciarse una cierta correspondencia entre los momentos en que los m2 permitidos no residenciales en la Ciudad poseen mayor peso en el total, y aquellos años en los cuales la mayor parte de los m2 permitidos de Barracas correspondieron a obras no residenciales.

Año	Total Ciudad		Barracas	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	31,6	68,4
1999	69,9	30,1	29,7	70,3
2000	77,1	22,9	81,6	18,4
2001	68,4	31,6	81,2	18,8
2002	74,9	25,1	100,0	0,0
2003	90,5	9,5	97,5	2,5
2004	88,2	11,8	91,4	8,6
2005	83,6	16,4	85,5	14,5
2006	87,0	13,0	94,8	5,2
2007	80,1	19,9	76,8	23,2
2008	76,2	23,8	48,9	51,1
1998-2008	78,6	21,4	74,5	25,5

Cuadro 2.2

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

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

En los cuadros 2.3 y 2.4 se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales)². En términos absolutos al finalizar el período se permitieron en Barracas 2.132 viviendas y 138 locales. Esto corresponde a 208.647 m2 destinados a la construcción de viviendas y 153.583 m2 para locales. A lo largo del período, la cantidad de permisos para viviendas en Barracas muestra un comportamiento fluctuante antes de prácticamente paralizarse en 2002. Posteriormente, en 2003 las viviendas para las que se otorgaron permisos alcanzan las 114, para luego caer a 61 en 2004. En el 2006 se aprecia un nuevo incremento importante, puesto que las viviendas nuevas llegan a las 300, lo cual implica cifras superiores a las registradas con anterioridad a la crisis. Finalmente en 2008, fue registrado un gran salto, tanto en el número de viviendas como en la superficie permitida de destino residencial, alcanzando, respectivamente, 800 viviendas nuevas y 73.838 m2 permitidos. Esto le permite a Barracas aumentar considerablemente su peso sobre el total de la construcción residencial de la Ciudad (4,1%).

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

Cuadro 2.3
Permisos y superficie residencial.
1998-2008.

Año	Vivienda nuevas			m2			m2 / Vivienda nuevas	
	Total Ciudad	Barracas	(%) Ciudad	Total Ciudad	Barracas	(%) Ciudad	Total Ciudad	Barracas
1998	12.760	159	1,2	1.405.936	14.243	1,0	110,2	89,6
1999	9.626	82	0,9	1.103.045	11.894	1,1	114,6	145,0
2000	10.027	116	1,2	1.117.210	11.863	1,1	111,4	102,3
2001	4.957	194	3,9	570.004	17.992	3,2	115,0	92,7
2002	1.764	1	0,1	190.479	191	0,1	108,0	191,0
2003	9.740	114	1,2	1.067.251	9.419	0,9	109,6	82,6
2004	9.573	61	0,6	1.116.853	9.879	0,9	116,7	162,0
2005	14.386	84	0,6	1.633.686	9.130	0,6	113,6	108,7
2006	23.533	300	1,3	2.420.531	29.920	1,2	102,9	99,7
2007	23.548	221	0,9	2.249.215	20.278	0,9	95,5	91,8
2008	19.284	800	4,1	1.836.955	73.838	4,0	95,3	92,3
1998-2008	139.198	2.132	1,5	14.711.165	208.647	1,4	105,7	97,9

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

Respecto a la superficie no residencial y considerando el total de la serie, Barracas representa el 4,0% de este tipo de destino en el conjunto de la Ciudad. Sin embargo, esta relación comenzó siendo aún mayor al principio del período analizado, mientras que la cantidad de m2 permitidos en 2000 y 2001 sufrió importantes disminuciones, mientras que en 2002 no se otorgaron permisos para este tipo de construcción. Luego de una leve recuperación en 2003 y 2004, se dan incrementos importantes en los dos años siguientes, y aún más en 2007, alcanzando los 6.111,0 m2 permitidos, aunque todavía muy por debajo de los niveles de 1998 y 1999. Sin embargo, en 2008 se observa un gran incremento que superó incluso aquellas cifras, superando los m2 permitidos de destino residencial.

A su vez, un elemento que resulta destacable de la observación de los datos presentados radica en que, con respecto a las cifras correspondientes al total de la Ciudad, es mayor el peso de los m2 permitidos que el que posee el número de locales. Esta situación, puesta en relación al promedio de m2 por permisos, permite concluir que las dimensiones de los locales construidos en Barracas son muy superiores a lo que concierne al promedio de la Ciudad. En gran medida, esto puede asociarse al hecho de que muchas de estas construcciones se vinculan con usos productivos, los cuales suponen una superficie mayor que los comerciales o residenciales.

Año	Locales nuevos			m2			m2 / permisos	
	Total Ciudad	Barracas	(%) Ciudad	Total Ciudad	Barracas	(%) Ciudad	Total Ciudad	Barracas
1998	1.083	21	1,9	643.368	30.768	4,8	594,1	1465,1
1999	1.040	13	1,3	475.751	28.180	5,9	457,5	2167,7
2000	646	7	1,1	332.750	2.682	0,8	515,1	383,1
2001	342	3	0,9	263.632	4.161	1,6	770,9	1387,0
2002	184	0	0,0	73.316	0,0	0,0	398,5	-
2003	498	10	2,0	103.910	244	0,2	208,7	24,4
2004	1.067	3	0,3	198.564	929	0,5	186,1	309,7
2005	1.186	3	0,3	320.912	1.552	0,5	270,6	517,3
2006	1.157	11	1,0	361.798	1.646	0,5	312,7	149,6
2007	2.126	15	0,7	560.320	6.111	1,1	263,6	407,4
2008	1.326	46	3,5	522.352	77.310	14,8	393,9	1680,7
1998-2008	10.655	132	1,2	3.856.673	153.583	4,0	362,0	1163,5

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

Cuadro 2.4

Permisos y superficie no residencial. 1998-2008.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permitió advertir 1.352 terrenos puestos a la venta en toda la Ciudad, mientras que 39 de ellos se ofertaron en Barracas, lo que equivale a un 2,9% del total. Estos terrenos en venta presentan dimensiones que van desde los 120,0 m2 hasta los 7.417,0 m2, siendo así el tamaño promedio de 582,4 m2. En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 49.000 y un máximo de U\$S 3.000.000. Este último se halla en la calle Suárez al 1700 cuyo tamaño es de 2.055,0 m2. El precio promedio del conjunto de terrenos en venta localizados en Barracas es de U\$S 666,2 m2.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles reflejan que los valores 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 fue de U\$S 550,0 mientras que en Barracas la cifra se ubicó en U\$S 335,0 el m2. Los máximos valores para el total de la Ciudad se registran en diciembre de 2008 con un promedio de U\$S 1.149,5; para Barracas este máximo se alcanza en diciembre de 2007 con un precio de U\$S 875,0. En lo que concierne a la evolución del indicador se observa un comportamiento más irregular en Barracas que en el conjunto de la Ciudad. Mientras que respecto a esta última se destaca una tendencia general al crecimiento con una cierta estabilización en las últimas mediciones, en el barrio se aprecian momentos de importantes incrementos combinados con otros trimestres en que se producen sensibles caídas. Esto puede entenderse por el hecho de que la dinámica inmobiliaria no involucra una participación importante, en términos generales, de los barrios del Sur.

Cuadro 2.5

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

	Barrio Barracas			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	335,0			550,0		
2002						
Marzo						
Junio				213,0		
Septiembre	159,0			242,0	13,6	
Diciembre	165,0	3,8	-50,7	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	187,0	13,3		296,0	8,0	
Junio	165,0	-11,8		330,0	11,5	54,9
Septiembre	211,0	27,9	32,7	343,0	3,9	41,7
Diciembre	188,0	-10,9	13,9	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	168,0	-10,6	-10,2	434,0	11,9	46,6
Junio	199,0	18,5	20,6	459,0	5,8	39,1
Septiembre	302,0	51,8	43,1	511,0	11,3	49,0
Diciembre	243,0	-19,5	29,3	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	336,0	38,3	100,0	551,0	3,2	27,0
Junio	387,0	15,2	94,5	591,0	7,3	28,8
Septiembre	354,0	-8,5	17,2	631,0	6,8	23,5
Diciembre	410,0	15,8	68,7	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	525,0	28,0	56,3	741,8	2,7	34,6
Junio	364,0	-30,7	-5,9	809,0	9,1	36,9
Septiembre	359,0	-1,4	1,4	863,7	6,8	36,9
Diciembre	467,0	30,1	13,9	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	480,0	2,8	-8,6	982,0	8,5	32,4
Junio	583,0	21,5	60,2	982,0	0,0	21,4
Septiembre	698,0	19,7	94,4	985,0	0,3	14,0
Diciembre	875,0	25,4	87,4	1038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	481,0	-45,0	0,2	1058,0	1,9	7,7
Junio	777,0	61,5	33,3	1043,0	-1,4	6,2
Septiembre	720,0	-7,3	3,2	1142,0	9,5	15,9
Diciembre	821,0	14,0	-6,2	1149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	666,0	-7,5	-23,9	1130,3	-1,0	8,9

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

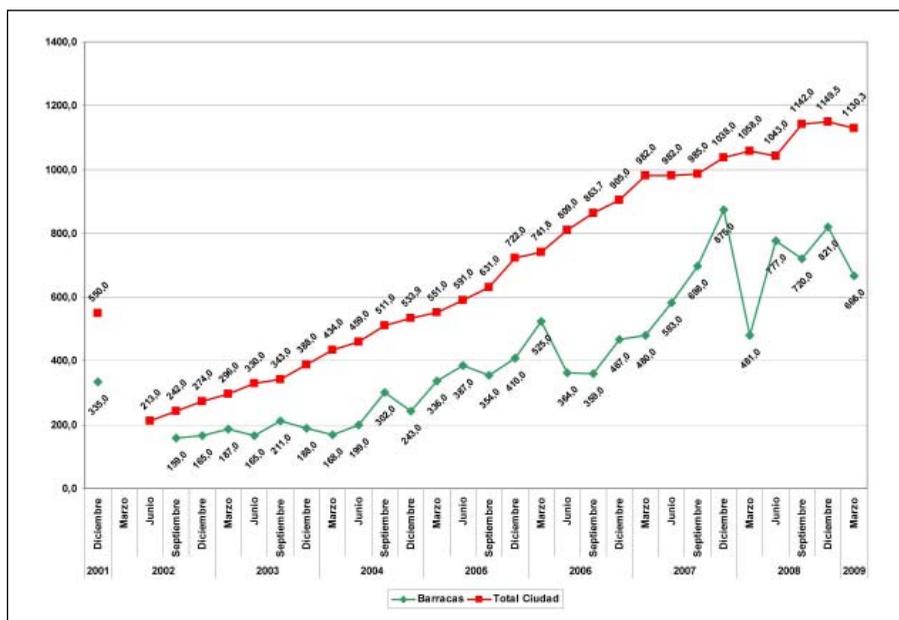


Gráfico 2.1.
Valor promedio del suelo en el barrio de Barracas y en el total de la Ciudad. 2001–2009.

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

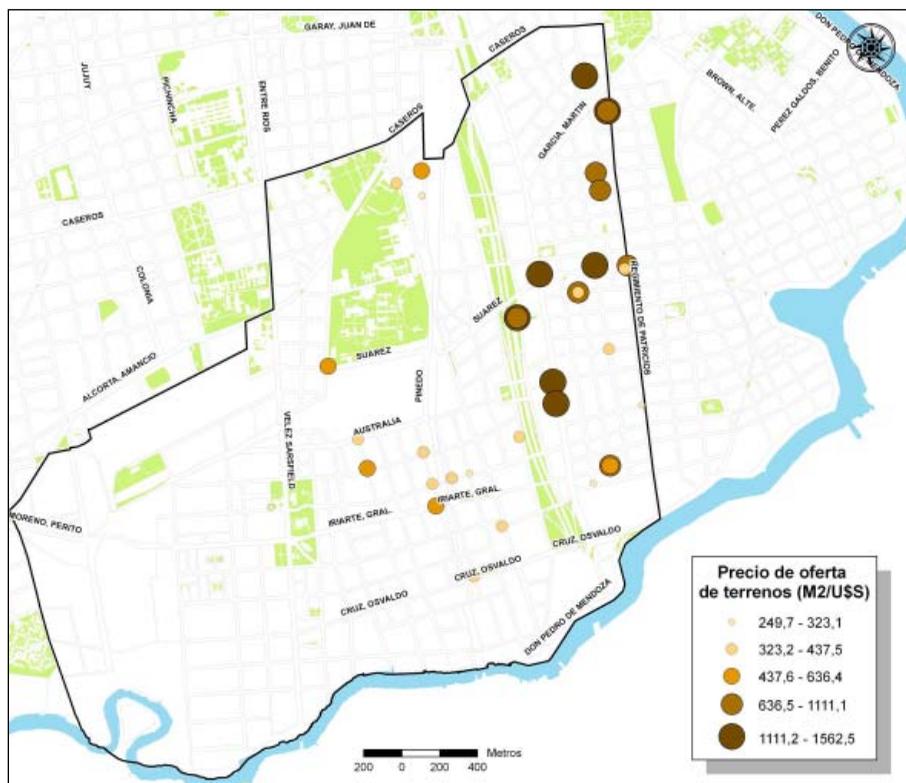
El mapa 2.2 muestra la distribución del precio de venta de los 20 terrenos relevados, donde se puede apreciar que los precios más elevados se corresponden con las avenidas Regimiento Patricios, y particularmente, Montes de Oca. Estas avenidas poseen una gran importancia en lo que refiere a la actividad comercial de Barracas, al mismo tiempo que se trata de la parte del barrio donde mayor predominio presenta el uso residencial. De tal forma, al Este de la Autopista 9 de Julio, los valores medios por m² oscilan entre U\$S 1111,1 y U\$S 1.562,2. Por el contrario, los terrenos con valores más bajos, se concentran hacia el centro de Barracas con valores que fluctúan entre U\$S 247,7 y U\$S 323,1 el m².

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, muchas de ellas coinciden con los distritos de altas densidad ya sean residenciales (R2a II) o centrales (C3 I), lo que permite pensar en futuros emprendimientos inmobiliarios, a pesar de que la oferta resulta escasa en relación con otros barrios de la Ciudad.



Mapa 2.2

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



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

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de marzo de 2009 se encontraron 17 locales en venta en Barracas, frente a los 1.266 ofrecidos en la Ciudad, representando el 1,3% de este total. En cuanto al comportamiento del precio de los locales en el barrio, al comenzar el período en marzo de 2005, se registró un valor de U\$S 389,7 por m2, manifestando una tendencia general de alza aunque con alguna fluctuación en marzo de 2007 y septiembre de 2008, para no obstante recuperarse en las mediciones subsiguientes. En la última medición se observa una importante suba en el promedio del m2 de locales en venta en Barracas, que alcanza los U\$S 1.428,1, lo cual le permite acortar la distancia respecto del total de la Ciudad en un mínimo considerando toda la serie.

	Cantidad			Precio del m2 en dólares			Variación anual	
	Barracas	Total Ciudad	%	Barracas	Total Ciudad	%	Barracas	Ciudad
2005								
Marzo	20	1.260	1,6	389,7	1.041,0	-62,6		
Junio	25	1.118	2,2	480,9	955,2	-49,7		
Septiembre	15	996	1,5	511,0	990,6	-48,4		
Diciembre	22	982	2,2	657,2	1.008,1	-34,8		
2006								
Marzo	20	1.112	1,8	653,7	1.154,5	-43,4	67,7	10,9
Junio	11	1.046	1,1	794,5	1.094,2	-27,4	65,2	14,6
Septiembre	8	915	0,9	875,1	1.168,3	-25,1	71,3	17,9
Diciembre	21	1.093	1,9	815,7	1.186,2	-31,2	24,1	17,7
2007								
Marzo	11	1055	1,0	637,9	1.171,4	-45,5	-2,4	1,5
Junio	18	999	1,8	820,3	1.253,0	-34,5	3,3	14,5
Septiembre	20	966	2,1	867,4	1.319,1	-34,2	-0,9	12,9
Diciembre	19	1262	1,5	933,8	1.365,4	-31,6	14,5	15,1
2008								
Marzo	12	950	1,3	1.055,6	1.416,4	-25,5	65,5	20,9
Junio	21	871	2,4	1.269,8	1.390,5	-8,7	54,8	11,0
Septiembre	18	942	1,9	1.006,4	1.388,8	-27,5	16,0	5,3
Diciembre	13		1,4	1192,7	1.597,4	-25,3	27,7	17,0
2009								
Marzo	17	730	2,3	1428,1	1.507,4	-5,3	52,9	10,4

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

La distribución territorial de los 10 locales registrados en diciembre de 2008 muestra que los mayores precios se localizan en el sector este del barrio sobre las calles Suárez y Gral. Iriarte, ambos terrenos superan los U\$S 3.000 por m2. Esto cobra sentido al tener en cuenta que estas arterias forman parte del sector comercial más dinámico de Barracas y constituyen dos de los ejes comerciales del barrio.

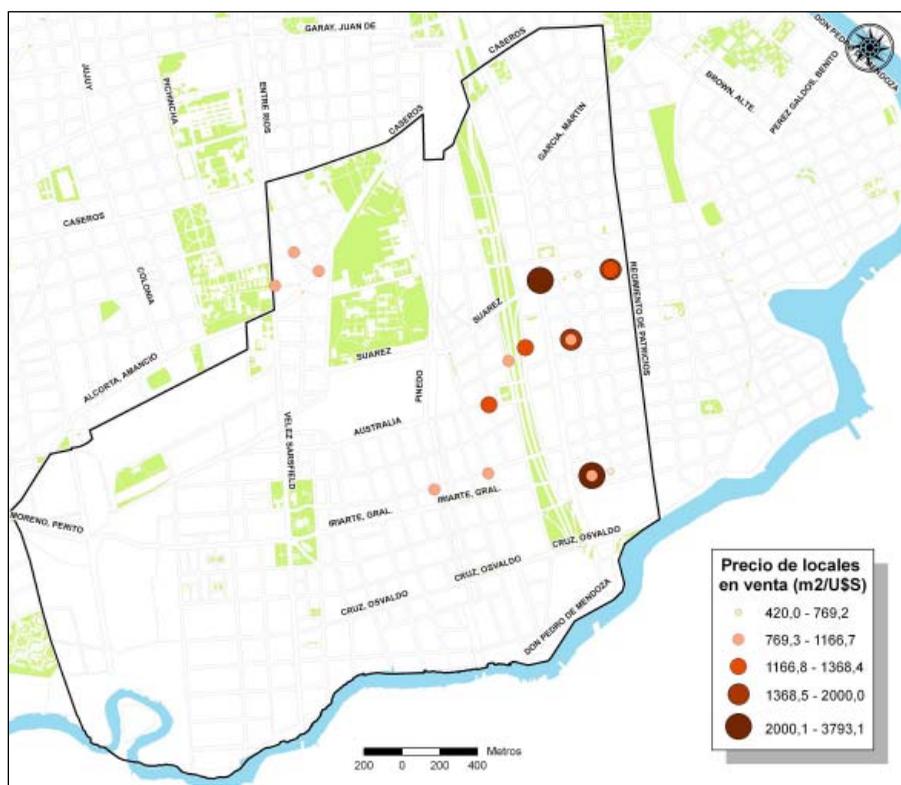


Cuadro 2.6

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

Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m2 en Barracas.



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

En lo que concierne a los locales en alquiler, el relevamiento identificó 38 ofertas, estos representan entre el 2,0% del total relevado. Las dimensiones de las oferta van de los 18,0 m2 a los 1.250,0 m2, con una superficie promedio de 203,0 m2. Los valores totales de estos locales se valúan en precios que van de \$ 750,0 a los \$ 58.700, con un promedio de \$ 5.606,6. En cuanto al precio por m2 este se posiciona en promedio, en \$ 33,5, con un máximo de \$ 106,7 y un mínimo de \$ 10,0.

Los precios muestran desde 2001 un ascenso generalizado, con oscilaciones que dan cuenta de caídas y prontas recuperaciones. El precio en pesos del m2 de los locales en alquiler al iniciarse el período, es de \$ 10,3. Al finalizar el período este valor alcanza el pico máximo, ubicándose en \$ 33,5 el m2, esto representa un incremento del 224,7% respecto a los valores registrados al comenzar el período analizado. Respecto de marzo de 2008 la variación positiva es del 56,5%, en tanto el valor de m2 se valuó en dicho año 16,3% respecto del trimestre anterior. La ciudad registra el precio máximo en diciembre de 2008 alcanzando los \$ 48,9 por m2, el mismo desciende a \$ 48,0 en la última medición.

	Cantidad			Precio del m2 en pesos			Variación anual	
	Barracas	Total Ciudad	%	Barracas	Total Ciudad	%	Barracas	Ciudad
2001								
Diciembre	29	1.612	1,8	10,3	12,7	-18,8		
2002								
Marzo		207	0,0		12,9	-100,0		
Junio	3	345	0,9	6,1	18,2	-66,5		
Septiembre	1	286	0,3	20	15,6	28,2		
Diciembre		397	0,0		13,3	-100,0	-100,0	4,7
2003								
Marzo	24	435	5,5	18,6	12,6	47,8	-	-2,3
Junio	1	363	0,3	5,0	14,4	-65,3	-18,0	-20,9
Septiembre	2	394	0,5	8,4	14,8	-43,6	-58,3	-5,1
Diciembre	5	379	1,3	12,3	16,3	-24,4	-	22,6
2004								
Marzo		334	0,0		17,3	-100,0	-100,0	37,3
Junio	3	856	0,4	8,7	18,4	-52,6	74,3	27,8
Septiembre	9	934	1,0	10,0	19,4	-48,5	19,8	31,1
Diciembre	17	1.032	1,6	12,2	21,5	-43,2	-0,9	31,9
2005								
Marzo	12	1.085	1,1	14,7	25	-41,1	-	44,5
Junio	19	1.097	1,7	13,7	22,5	-39,1	57,2	22,2
Septiembre	9	1.014	0,9	15,4	25,7	-40,0	54,1	32,5
Diciembre	19	1.125	1,7	19,0	27,8	-31,6	55,8	29,3
2006								
Marzo	15	1.232	1,2	18,5	32,2	-42,5	25,7	28,8
Junio	8	1.260	0,6	18,0	33,0	-45,4	31,5	46,7
Septiembre	10	1.046	1,0	20,8	31,7	-34,4	35,0	23,3
Diciembre	25	1.302	1,9	21,9	34	-35,5	15,3	22,3
2007								
Marzo	12	1.228	1,0	19,1	34,9	-45,3	3,2	8,4
Junio	11	1.126	1,0	24	36,9	-34,4	34,4	11,8
Septiembre	19	1.296	1,5	25,6	38,4	-33,3	23,1	21,1
Diciembre	8	1.433	0,6	21,4	41,3	-48,2	-2,4	21,5
2008								
Marzo	6	1.176	0,5	24,4	43,3	-43,6	27,7	24,1
Junio	17	1.153	1,5	35	43,6	-19,7	44,6	18,2
Septiembre	18	1.365	1,3	26,9	45,5	-40,9	5,1	18,5
Diciembre	22	1.232	1,8	28,8	48,9	-41,1	34,6	18,4
2009								
Marzo	38	1.905	2,0	33,5	48	-30,2	56,5	16,2

Cuadro 2.7

Evolución del precio del m2 de los locales en alquiler en Barracas y en el total Ciudad.

Diciembre 2001 – 2008.

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

El patrón de distribución de los locales en alquiler, muestra un grado mayor de concentración que el caso de los locales ofertados para la venta, aunque de similar localización; como muestra el mapa, se da en el sector más dinámico del barrio, en términos comerciales. Sin embargo, el mayor precio se registra sobre la arteria Vélez Sarfield a \$ 106,7 el m² y con una superficie de 550 m². Otros locales con precios superiores a los \$40 el m², se localizan sobre Isabel La Católica y Montes de Oca con precios superiores a \$ 60,0 el m².

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

El cuadro siguiente presentan los precios de referencia de viviendas en venta en Barracas. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 179 departamentos y 60 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 80,2 m², mientras que para las casas es de 195,2 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos es de U\$S 1.328,9. Para las casas este precio desciende a U\$S 977,5 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	179	80,2	1.328,9	2.645,9	587,5
Casas	60	195,2	977,5	2.083,3	312,5

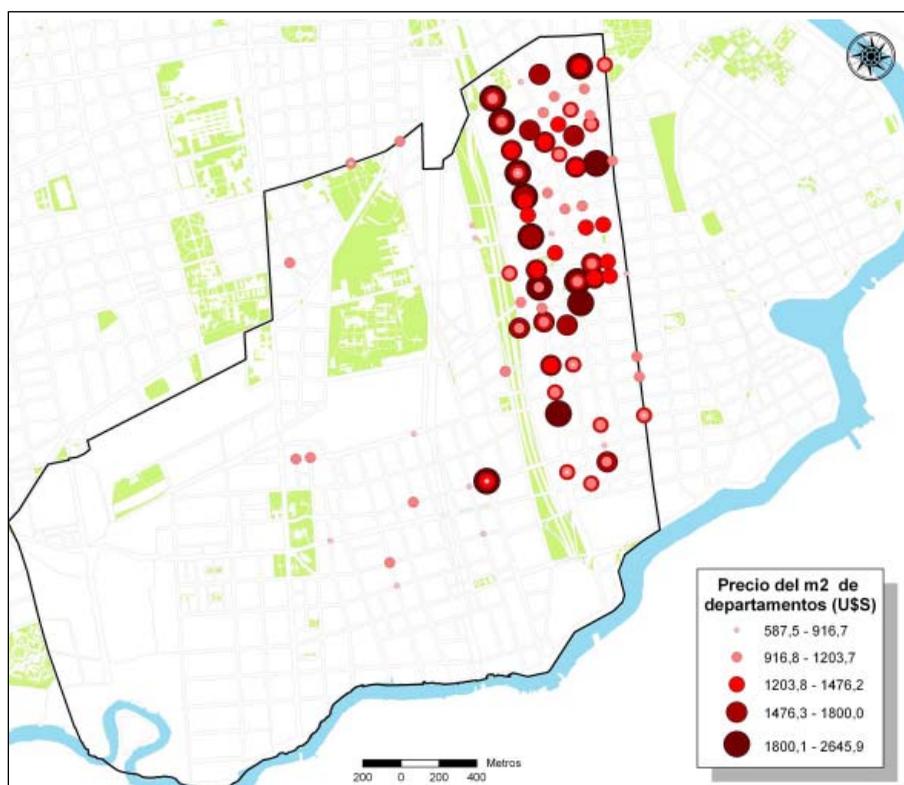
Cuadro 2.8
Precios de referencia de viviendas en venta en Barracas. Septiembre de 2008.

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

La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración de estos se encuentra en el sector norte y este del barrio (al este de la 9 de Julio), allí no sólo se evidencia la mayor cantidad de ofertas, sino también los precios más elevados. A modo ilustrativo, es menester señalar, que la Avenida 9 de Julio marca un límite en el que claramente se observa un cambio del patrón de las ofertas. Al observar la distribución de las casas, es notorio el aumento de la dispersión de localización de las ofertas de las mismas hacia el centro del barrio, respecto de la concentración de los departamentos. La normativa urbana permite enriquecer el análisis de la distribución, debido a que éstas se localizan en las zonas de baja densidad (R2b I, II y III, distritos generales residenciales de baja densidad en el que rigen restricciones para la construcción en altura), presentes en el extremo este y en el centro del barrio.

Mapa 2.5

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



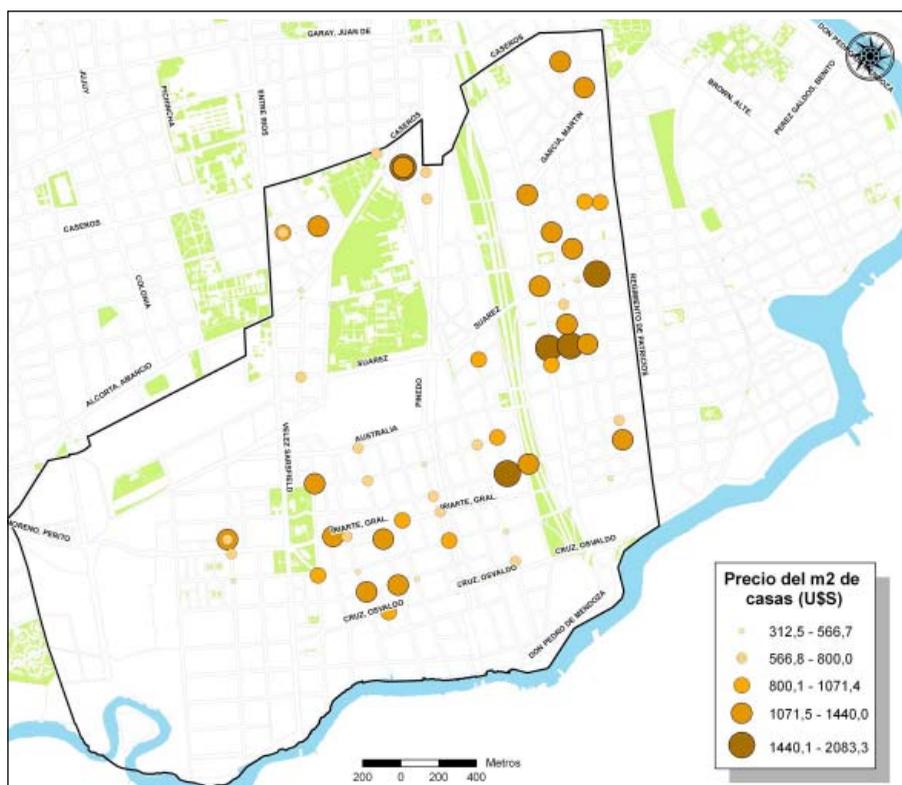
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA, en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

En lo que respecta a los departamentos, un porcentaje importante no cuenta con el dato de la cantidad de ambientes (63 departamentos). La mayor cantidad de registros corresponde a los de tres ambientes (49), seguidos por los de cuatro (34) y los de dos (24). Los de un ambiente presentan cinco unidades y los de cinco y seis ambientes, sólo tres y uno respectivamente. La tendencia general indica que el precio promedio del m2 de los departamentos de menor tamaño es mayor que de menor tamaño. De esta manera, mientras que los departamentos de un ambiente el precio promedio es de U\$S 1.327,6 el m2, en los de cuatro ambientes este es de U\$S 1.191,3 el m2. La tendencia se interrumpe, en el caso de los departamentos de cinco ambientes, cuyo valor promedio del m2 es de U\$S 1.233,0. El único caso de departamento de seis ambientes arroja un precio promedio del m2 de U\$S 835,2.

	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 ambientes	5	40,8	80,0	22,0	1327,6	1934,8	587,5
2 ambientes	24	53,4	85,0	40,0	1268,3	1800,0	600,0
3 ambientes	49	76,3	130,0	45,0	1256,0	2096,8	666,7
4 ambientes	34	116,5	280,0	64,0	1191,3	1977,8	604,9
5 ambientes	3	180,3	220,0	141,0	1233,7	1388,9	1000,0
6 ambientes	1	437,0	437,0	437,0	835,2	835,2	835,2
Sin datos	63	66,6	180,0	28,0	1495,5	2645,9	611,1
Prom. Ciudad	-	-	-	-	1.599,1	7.778,0	262,2

Cuadro 2.9
Precios de referencia de departamentos en venta en Barracas. Septiembre de 2008.

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



Mapa 2.6
Distribución de las casas en oferta y precio del m2 en Barracas. Septiembre de 2008.

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

Cuadro 2.10
Precios de referencia de casas en
venta en Barracas.
Septiembre de 2008.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
60-100	14	1.147,2	2.000,0	630,0
101-150	12	965,2	2.083,3	566,7
151-200	9	927,5	1.970,6	343,8
201-300	18	965,8	1.440,0	312,5
+ de 300	7	753,1	1.140,8	421,1
Total Barracas	60	977,5	2.083,3	312,5
Prom. Ciudad	1.850	1.087,7	7.920,4	127,6

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

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de 201 – 300 m² y 60 – 100 m², con 18 y 14 unidades respectivamente. Le siguen las de 101 – 150 m², con 12 unidades. Con 9 unidades siguen las casas con superficie cubierta de 151 – 200 m² y con más de 300 m², siete ofertas. Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 2.000,0 el m² corresponde a las unidades menores y el mínimo de U\$S 421,0 el m², a las unidades de más de 300 el m².



3 LOS USOS DEL SUELO EN BARRACAS



prendidas en el rango que va de los 500 a los 1.000 m² significan el 8,9% de las parcelas y el 7,1% de la superficie parcelaria. Con una importancia menor, las parcelas de menos de 100 m² reúnen el 3,7% de todas las del barrio y el 0,4% de la superficie.

EDIFICACIÓN

En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada en el barrio de Barracas. Se contabilizaron un total de 6.943 edificios (5.598 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 621 de destino único y 729 productivos). El análisis de los datos obtenidos da cuenta de un predominio de las edificaciones de escasa altura, puesto que en el 81,3% de los casos se trata de edificios de entre 1 y 2 pisos. Si se toman en consideración junto con los de menos de 5 pisos, el 94,2% de las edificaciones de Barracas poseen estas características. En contraposición, los ejemplos que superan los 10 pisos alcanzan al 2,4% del total, mientras que aquellos comprendidos entre los 6 y 9 pisos representan el 3,3%. Esta información es compatible, en líneas generales, con lo establecido por la normativa urbana.

El total de las 5.598 edificios muestra un reparto entre los rangos del 81,0% correspondiente a los de 1 y 2 pisos y del 12,0% a los de entre 3 y 5 pisos, siendo los rangos predominantes. Por su parte, los de entre 6 y 9 pisos representan el 4,0% del total, en tanto que los de 10 y 11 pisos, llegan al 2,0%. Finalmente, 48 edificios poseen entre 12 y 15 pisos, mientras que sólo 10 superan esta altura.

Respecto de los edificios de destino único, el 98,7% posee menos de 5 pisos, mientras que 8 se encuentran repartidos en los demás rangos menores a los 12 pisos. Por su parte en lo que respecta a los edificios productivos, los cuales representan el 10,5% del total de las edificaciones (en consonancia con el perfil industrial que ha caracterizado a buena parte del barrio), sólo 3 edificios poseen más de 5 pisos, en tanto que aquellos que poseen entre 1 y 2 pisos alcanzan a representar el 84,2% del total.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
1 – 2	5.647	81,3	4.535	81,0	498	80,2	614	84,2
3 – 5	896	12,9	670	12,0	115	18,5	111	15,2
6 – 9	231	3,3	224	4,0	7	1,1	4	0,5
10 – 11	111	1,6	111	2,0	1	0,2	-	-
12 – 15	48	0,7	48	0,9	-	-	-	-
más de 15	10	0,1	10	0,2	-	-	-	-
más de 15	7	0,1	7	0,1	-	-	-	-
Total	6.943	100,0	5.598	100,0	621	100,0	729	100,0

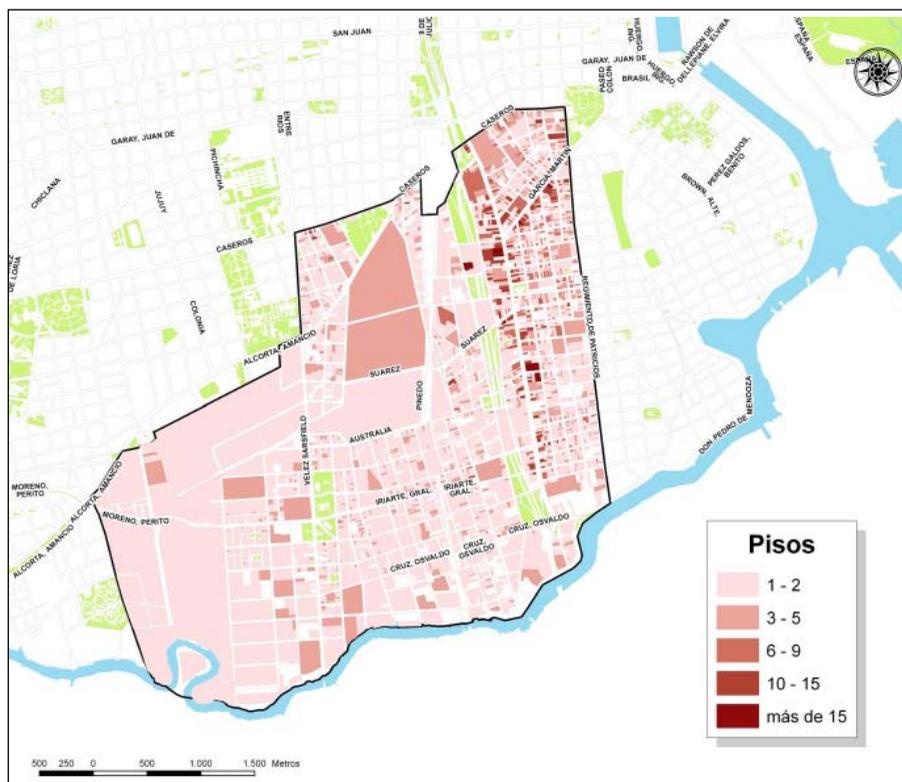
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos.
Barracas - Mayo 2009.

Si se complementa lo expuesto más arriba con el análisis de la distribución territorial de las alturas de edificación, es posible obtener una idea más acabada y precisa de lo que refiere a esta dimensión de Barracas. De tal manera, puede observarse que existe una concentración de las alturas máximas a lo largo de la avenida Montes de Oca, y en menor sobre la avenida Martín García, mientras que en el resto del barrio las edificaciones de 1 y 2 pisos son predominantes. El mapa indica, por lo tanto, que las mayores alturas se concentran en el sector Este del barrio en coincidencia con un área residencial y comercial. En el resto del barrio las densidades en las edificaciones son medias a bajas

Mapa 3.2
Cantidad de pisos edificados por parcela. Barracas – Mayo 2009..



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

TIPOLOGIA EDILICIA

El análisis de la tipología edilicia de Barracas se realiza analizando la superficie parcelaria ocupada por cada uno de los tipos relevados. Este criterio se adopta a fin de incluir la consideración de la importante parte del barrio que es ocupada por viviendas de material precario, particularmente aquellas que constituyen la Villa 21-24, cuyas características impiden la aplicación de la metodología que permite distinguir la totalidad de los usos en el resto de la Ciudad. De tal forma, su análisis respecto al barrio de Barracas se realizará a través de la superficie que ocupa en relación a otros tipos de edificación.

De acuerdo a este criterio, un 55,4% de las parcelas se hallaron ocupadas por edificios en propiedad horizontal, entre los cuales, el 98,0% se trataba de viviendas, en tanto que a los departamentos y oficinas correspondieron, respectivamente, 10 y 50 edificios. Les

siguen en importancia, las casas, las cuales ocupan 1.713 parcelas. Por otra parte, los edificios de uso mixto con vivienda se emplazan sobre 355 parcelas, las cuales representan el 6,6% del total. También fueron analizados los edificios abandonados (104 parcelas), las viviendas de material precario (86 parcelas), edificios de uso mixto (75 parcelas) y los edificios en obra (62 parcelas).

Sin embargo, atendiendo a la superficie parcelaria, y dada la señalada importancia de las pocas parcelas de grandes dimensiones, es posible precisar mejor la distribución de las tipologías edilicias en Barracas. De tal manera, se destaca la importancia que adquieren las viviendas de material precario, las cuales ocupan el 29,8% de la superficie parcelaria del barrio, proporción sólo superada por las viviendas en propiedad horizontal. Se trata fundamentalmente, de las parcelas que ocupa la Villa 21-24, en el sur del barrio.

Tipología	Cantidad	%	Superficie Parcelaria	%
Propiedad horizontal	2.969	55,4	1.404.610,1	48,6
Vivienda	2.909	54,2	1.347.340,7	46,7
Departamentos	10	0,2	3.392,6	0,1
Oficinas	50	0,9	53.876,8	1,9
Casas	1.713	31,9	357.979,9	12,4
Uso mixto con vivienda	355	6,6	94.744,3	3,3
Edificios Abandonados	104	1,9	42.317,8	1,5
Viviendas de material precario	86	1,6	859.324,4	29,8
Uso mixto	75	1,4	101.074,1	3,5
En obra	62	1,2	27.820,0	1,0
Total	5.364	100,0	2.887.870,6	100,0

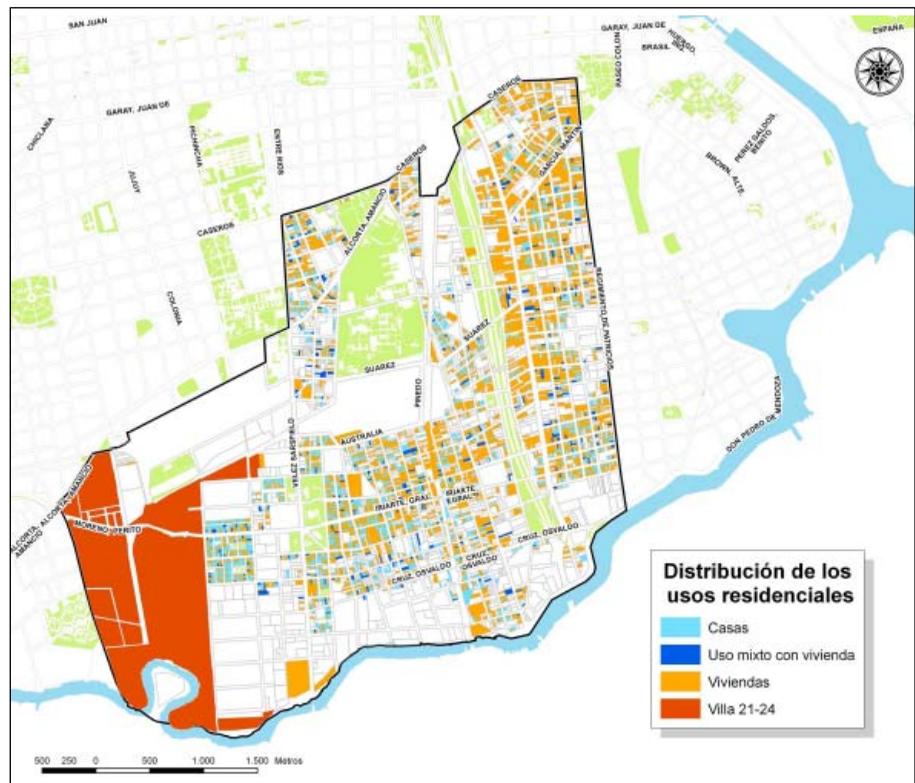
Cuadro 3.2

Tipología de edificios por parcela.
Barracas – Mayo 2009..

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



Mapa 3.3
Distribución de edificios de vivienda
y casas en Barracas. Mayo 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 621 edificios de destino único, agrupados en 20 diferentes rubros. En términos, los de mayor importancia son los edificios de servicios complementarios al transporte, con un total de 163 establecimientos que representan el 26,2% del total. En 133 casos no fue posible establecer con certeza el tipo de actividad que se realizaba al interior del establecimiento, por lo cual, se los agrupa como edificios de destino único sin atención al público. Por otra parte, en 95 edificios, el 15,3% del total, se encontraron oficinas, las cuales, se asocian en buena medida a las actividades productivas de la zona. A su vez, fueron relevados 57 edificios destinados a la enseñanza, los cuales significan el 9,2% del total. Por su parte, los establecimientos destinados a asociaciones, que suman un total de 41 edificios y aquellos dedicados a los servicios sociales y de salud que alcanzan los 35 establecimientos, representan respectivamente, el 6,6% y el 5,5%. Se destacan, también, los establecimientos vinculados a los servicios de hotelería, los cuales suman un total de 28 casos y representan el 4,5% del total de los edificios de destino único, los cuales se componen en su mayor parte, de hoteles familiares.

También se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 13 edificios dedicados a los servicios esparcimiento y cultura (2,1%) y 9 bancos (0,8%). A su vez, se encontraron 5 edificios de cada uno de los siguientes rubros: establecimientos destinados a comisarías y dependencias policiales, la distribución de energía eléctrica, a servicios empresariales y a servicios públicos. Se

relevaron, también, 4 edificios ocupados por organismos públicos, la misma cantidad es para los correos y los salones de fiestas. El resto se reparte, en otros destinos, en 2 estaciones de ferrocarriles y un edificio en obra. Por último, se encontraron 10 edificios sin actividad.

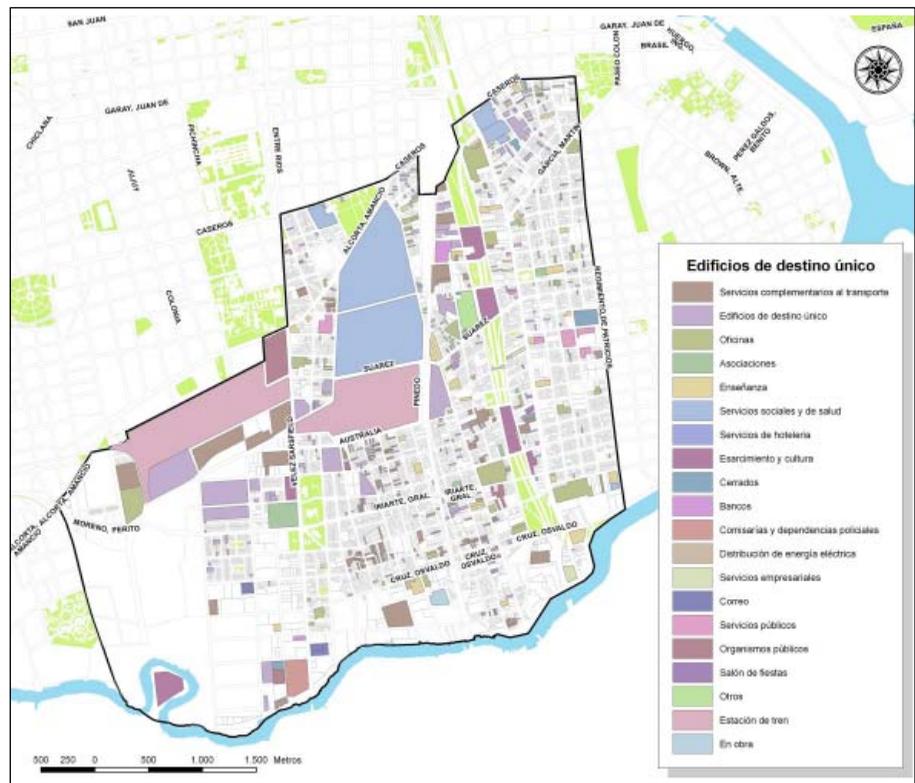
Edificios de destino único	Cantidad	%	Superficie	
Servicios complementarios al transporte	163	26,2	236.700,7	11,9
Edificios de destino único	133	21,4	270.975,1	13,7
Oficinas	95	15,3	155.206,2	7,8
Enseñanza	57	9,2	74.478,0	3,8
Asociaciones	41	6,6	45.321,9	2,3
Servicios sociales y de salud	34	5,5	434.229,7	21,9
Servicios de hotelería	28	4,5	8.990,8	0,5
Esparcimiento y cultura	13	2,1	100.720,7	5,1
Cerrados	10	1,6	23.224,5	1,2
Bancos	9	1,4	16.501,9	0,8
Comisarías y dependencias policiales	5	0,8	29.805,7	1,5
Distribución de energía eléctrica	5	0,8	1.490,5	0,1
Servicios empresariales	5	0,8	8.779,1	0,4
Servicios públicos	5	0,8	24.336,9	1,2
Correo	4	0,6	12.458,2	0,6
Organismos públicos	4	0,6	44.848,6	2,3
Salón de fiestas	4	0,6	3.330,5	0,2
Otros	3	0,5	24.534,1	1,2
Estación de tren	2	0,3	459.641,2	23,2
En obra	1	0,2	8.584,5	0,4
Total	621	100,0	1.984.158,8	100,0

Cuadro 3.3
Edificios de destino único.

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

Por otro lado, si se atiende a la superficie parcelaria que ocupa cada uno de estos rubros mencionados, puede destacarse la importancia que adquieren las dos estaciones del ferrocarril, una de ellas la Estación Solá, perteneciente al FFCC General Roca, y la Estación Buenos Aires, del Belgrano Sur. Entre ambas reúnen el 23,2% de la superficie parcelaria ocupada por edificios de destino único. Les siguen los edificios dedicados a los servicios sociales y de salud, los cuales ocupan el 21,9% de la superficie parcelaria, destacándose los hospitales neuropsiquiátricos Borda y Moyano. En menor medida, se destacan, gracias a su número, los edificios que brindan servicios complementarios al transporte, lo cuales representan el 11,9% de la superficie de este tipo de edificios.

Mapa 3.4
Distribución de Edificios de Destino Único en Barracas. Mayo 2009.

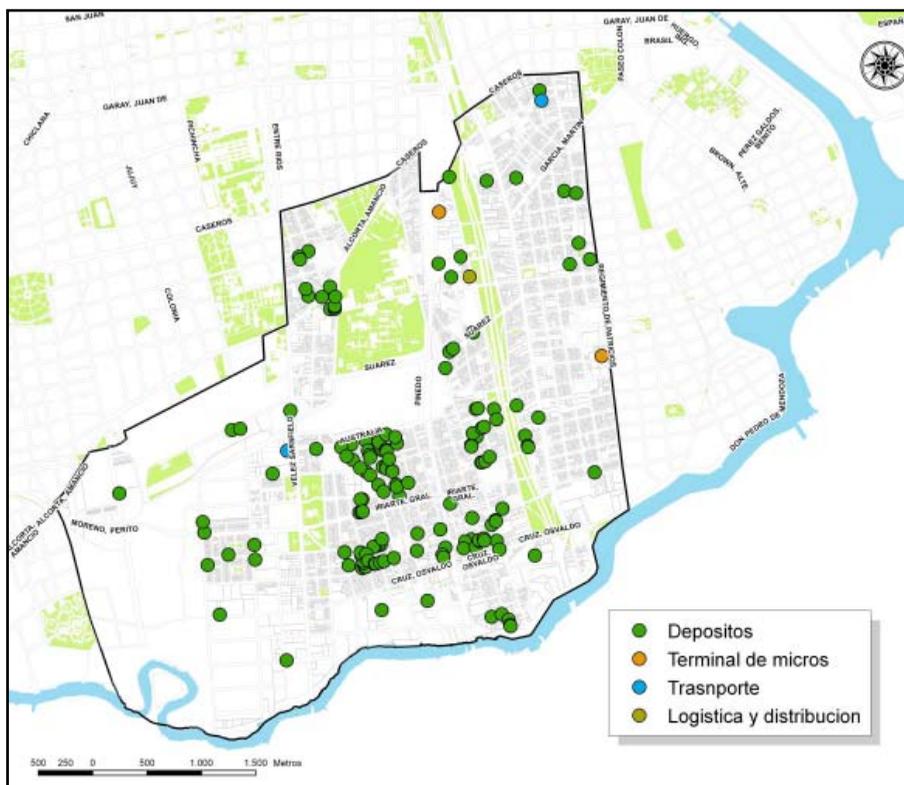


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA, en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Servicios complementarios al transporte

Este tipo de establecimientos es el más numeroso entre los edificios de destino único relevados en Barracas, contándose un total de 163 dentro de sus límites. La gran mayoría de ellos se trata de depósitos, los cuales alcanzan el 96,9% de este rubro. Por otra parte, en menor medida, se encontraron dos establecimientos ocupados por terminales de colectivos y otros dos por servicios de transporte. Por último, un edificio se vincula a las tareas de logística y distribución.

El análisis de su distribución territorial da cuenta de una alta correlación entre la localización de estos edificios la presencia de ciertas estructuras y la red de tránsito pesado. En primer lugar, se destaca que la mayor concentración de estos establecimientos se encuentra en torno de la Estación Sola, pudiendo reconocerse su vinculación con los servicios de transporte de cargas que brinda el ferrocarril. Al mismo tiempo, el hecho de que se localice un gran número de estos edificios en el sur de Barracas se relaciona con la mayor presencia de edificios productivos, cuyas actividades hacen uso de las estructuras analizadas. Junto a lo mencionado, se observa una cierta concentración en torno de la avenida Amancio Alcorta, la cual es utilizada por el tránsito pesado, el cual se vincula con el transporte de las mercaderías depositadas en este tipo de establecimientos. Por último, puede señalarse la existencia de un número importante de depósitos en torno de la autopista 9 de Julio, particularmente con en su intersección con vías de circulación, también pertenecientes a la red de tránsito pesado, como California y Gral. Iriarte.



Mapa 3.5
Edificios de destino único de servicios complementarios al transporte. Barracas - Mayo 2009.

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

el barrio, con una cierta presencia mayor en torno a la calle Carlos Calvo. A su vez, es de notar que los edificios pertenecientes a este rubro se encuentran casi totalmente ausentes de las avenidas que atraviesan el barrio. Por el tipo de actividad que se realiza en estos establecimientos, aún cuando sean los de mayor número, se puede comprender que los ejes como la Av. San Juan, sean ocupados por otras actividades de mayor rentabilidad. La excepción parecen constituirlos algunos edificios destinados a las actividades religiosas.

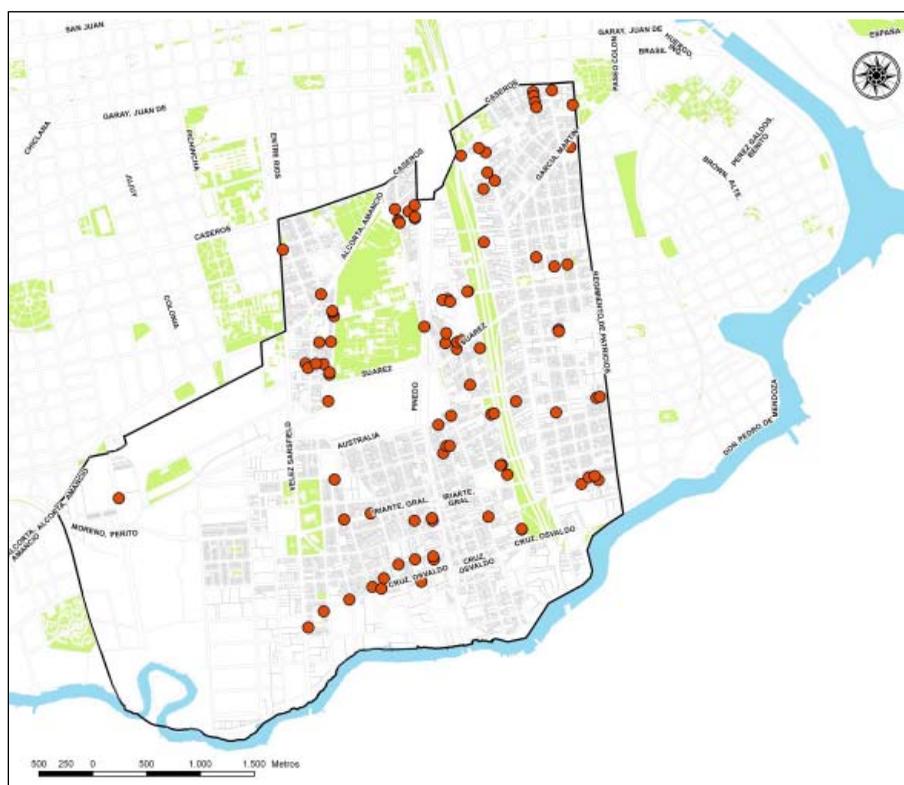
Oficinas

Los edificios de destino único agrupados bajo el rubro oficinas consiste en aquellos establecimientos en los cuales se realiza algún tipo de tarea administrativa, pero con la particularidad de que la totalidad del edificio es ocupado por una sola entidad, es decir, una única empresa. En el barrio de Barracas, se encontró un total de 95 de estos establecimientos, siendo uno de los rubros más relevantes. Se trata, en gran parte, de instalaciones vinculadas a las actividades productivas que se desarrollan en el barrio.

Su distribución en el territorio muestra, por un lado una presencia importante de locales en el Sur del barrio, coincidiendo con el área de mayor concentración de edificios dedicados a la actividad productiva. Por otra parte, en torno de los hospitales de salud mental, Borda y Moyano, también se aprecia un buen número de este tipo de establecimiento. Su

Mapa 3.6

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza.
Barracas - Mayo 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 Barracas suman un total de 58 establecimientos. El lugar ocupado por este tipo de instituciones puede explicarse, por la importancia que adquiere en el barrio, además de los usos productivos, el uso residencial. De esta forma, puede apreciarse que la educación oficial, hasta el nivel secundario por lo menos, representa en conjunto, el 79,3% de estos establecimientos. Atendiendo a su caracterización, se trata en su mayor parte, de establecimientos de gestión estatal, algunos de los cuales están dedicados a la educación para adultos.

A su vez, junto a ellos, se incluyen instituciones vinculadas al nivel superior, tanto universitarias como terciarias, como el IUNA, dedicado a la formación artística. Por otra parte, también fueron halladas 5 instituciones dedicadas a algún tipo de enseñanza, tal como educación vial, entre otras, y otras 3 vinculadas a la enseñanza de idiomas. Se debe mencionar también, la existencia al interior de la Villa 21-24 que en su mayor parte se encuentran establecimientos dedicados a la educación para adultos, ya sean centros de alfabetización o de educación inicial y primaria. De todas formas, las características particulares de esta parte de la Ciudad la hace inadecuada para la aplicación de la metodología utilizada en el resto de Barracas.

Asociaciones

El total de edificios de destino único dedicados a asociaciones alcanza los 41 casos, representando el 6,6% del total. Entre tales asociaciones, el tipo más importante corresponde a aquellas dedicadas a las actividades religiosas, puesto que 20 de las relevadas responden a esta categoría. La mayor parte de estas se trata de iglesias y otros establecimientos donde se realiza algún tipo de actividad vinculada a un culto religioso. Por otra parte, se encontraron otros rubros con menor relevancia, entre los que se pueden enumerar 6 asociaciones sociales y culturales, 4 sindicatos, 2 centros de jubilados, otros 2 locales partidarios y una asociación civil. Finalmente, en 6 establecimientos se encontró algún tipo de asociación cuyas características no pudieron ser definidas con precisión.

Cuadro 3.5
Edificios de destino único de
asociaciones. Barracas - Mayo 2009

Subrubro	Cantidad	%
Actividades religiosas	20	48,8
Asociaciones (otras)	6	14,6
Asociaciones sociales y culturales	6	14,6
Sindicatos	4	9,8
Centro de jubilados	2	4,9
Locales partidarios	2	4,9
Total	41	100,0

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

La distribución territorial de las asociaciones muestra un patrón similar al descrito para los establecimientos educativos, dado que en ambos casos se trata de destinos estrechamente vinculados con la presencia de usos residenciales. De tal forma, sobre la avenida Caseros, por un lado, y la avenida Suárez, por el otro, se observan dos concentraciones de asociaciones, siempre entre la avenida Montes de Oca y la avenida Regimiento Patricios.



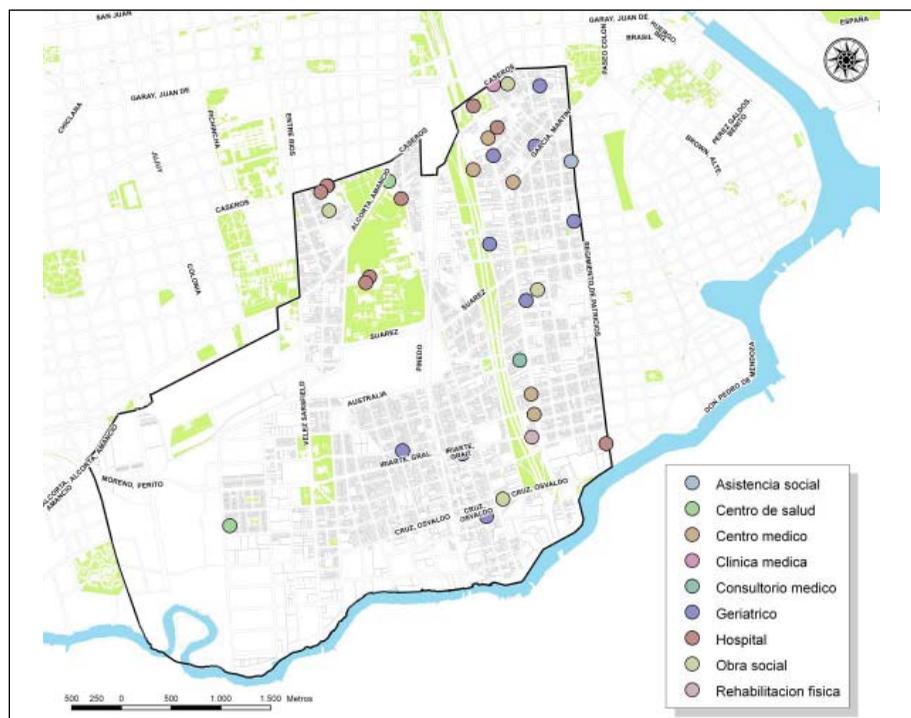
Cuadro 3.6
Edificios de destino único dedicados
a servicios sociales y de salud.
Barracas - Mayo 2009.

Subgrupo	Cantidad	%
Geriátrico	9	26,5
Hospital	8	23,5
Centro médico	6	17,6
Obra social	4	11,8
Consultorio médico	2	5,9
Centro de salud	2	5,9
Asistencia social	1	2,9
Clínica médica	1	2,9
Rehabilitación física	1	2,9
Total	34	100,0

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

Respecto a su distribución territorial, puede observarse que la mayor parte de los establecimientos dedicados a los servicios sociales y de salud se encuentran localizados entorno del recorrido de la avenida Montes de Oca, esto puede estar asociado, a excepción de las grandes infraestructuras hospitalarias, a la presencia de usos residenciales, demanda de cuya población atienden. Por otra parte, la localización de los hospitales, particularmente los especializados, se vincula con características históricas de la Ciudad, puesto que esta localización alejada del centro en grandes establecimientos fue considerada la adecuada al momento de su instalación.

Mapa 3.9
Edificios de destino único dedicados
a servicios sociales y de salud.



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

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Los edificios productivos en el barrio de Barracas en particular, pero también en general en la zona Sur de la Ciudad, poseen una gran importancia, tanto por el propio carácter de sus actividades, como así también en su número y su relevancia en lo que hace a la dinámica del área. En este sentido, fueron relevados un total de 729 edificios productivos dentro de los límites de Barracas, entre los cuales 51 de ellos, es decir, el 7,0%, se encontraron sin actividad, mientras que otros 7 se encontraban en obra. Por otro lado, en el 85,0% de los casos, aunque fue posible establecer que se trataba de un edificio con actividad productiva, no pudo determinarse con certeza el tipo de actividad desarrollada en su interior.

Teniendo en cuenta sólo aquellos edificios productivos que se encontraron en actividad y en los que fue posible determinar una actividad de manera cierta, el 23,5% está representado por establecimientos dedicados a la elaboración de productos alimenticios, mientras que la misma proporción corresponde a aquellos vinculados a actividades editoriales y de imprenta. Además, se encontraron otras actividades, entre las que pueden mencionarse, 4 edificios destinados a la fabricación de productos metálicos, mismo número de tornerías mecánicas, junto a 3 edificios de fabricación de maquinarias, 3 de fabricación y reciclado de papel, y otro 2 de fabricación de autopartes, entre otras más.

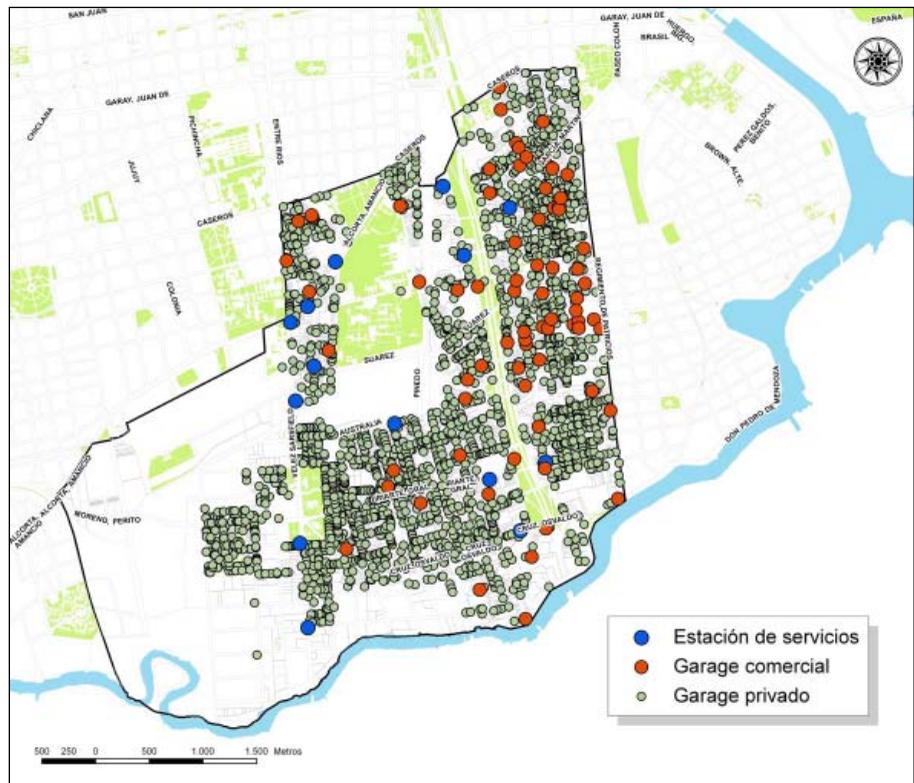
En lo que respecta a la distribución territorial, aunque puede encontrarse presencia de edificios productivos en todo Barracas, se puede observar una concentración mayor en torno al límite señalado por el Riachuelo, y de manera general, en el Sur del barrio. También puede destacarse la presencia de grandes infraestructuras productivas a lo largo de la avenida Regimiento Patricios, aún cuando en gran parte los usos comerciales han adquirido una importancia en este eje que determina el límite entre Barracas y La Boca. A su vez, puede apreciarse en el mapa de su localización, las grandes dimensiones de las parcelas que son ocupadas por los usos productivos, lo cual puede relacionarse con lo dicho más arriba acerca de la distribución de la superficie parcelaria.



Atendiendo a la distribución geográfica de los garages comerciales, es posible observar que la mayor parte de ellos posee una localización vinculada con los principales ejes de circulación del barrio. De tal modo, una gran parte de los establecimientos se encuentra en torno de la autopista 9 de julio, al tiempo que un grupo menor se encuentra en las cercanías de la avenida Amancio Alcorta.

Por último, en lo que refiere a las estaciones de servicios, fueron hallados 14 de estos establecimientos, 3 de ellos fuera de actividad. La distribución de las estaciones de servicios en el territorio se corresponde, de manera general, con la presencia de alguno de los principales ejes de circulación del barrio, destacándose la avenida Vélez Sarfield y la avenida Amancio Alcorta.

Mapa 3.15
Garages comerciales y privados.
Barracas - Mayo 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 BARRACAS

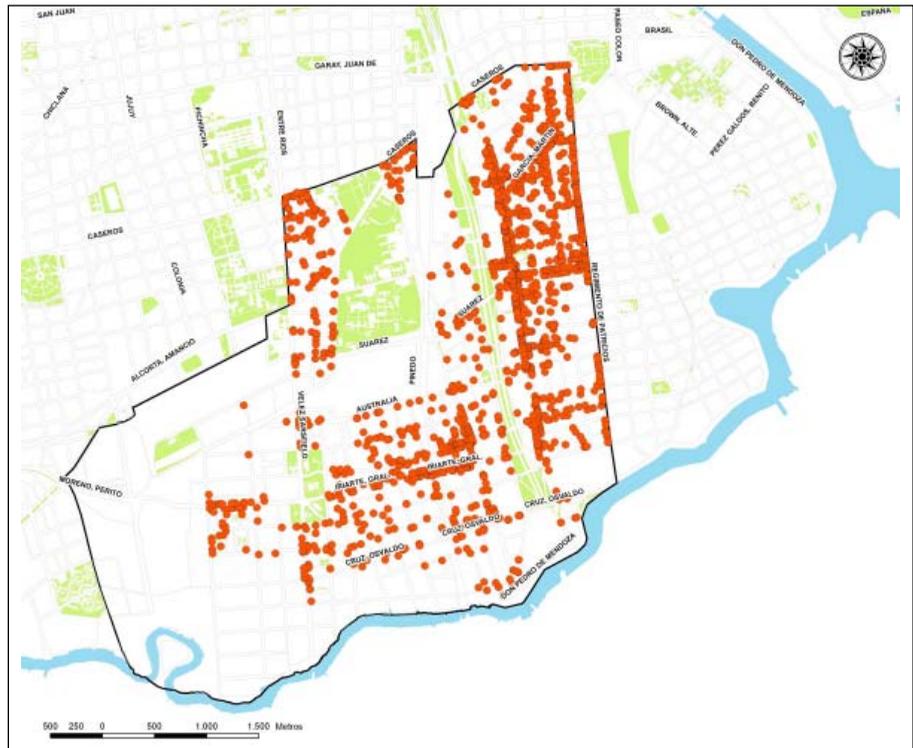


El relevamiento realizado por la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial en Barracas durante el mes de mayo de 2009 ha permitido detectar un total de 2.345 locales, de los cuales 2.324 fueron considerados como locales “a la calle”, mientras que 21 establecimientos se localizan en cuatro galerías existentes. Del total relevado, 1.688 se hallaron abiertos, 647 cerrados y 6 locales se hallaron en obra. Estos datos arrojan una tasa de vacancia del 27,6%, representando una elevada proporción teniendo la situación que es posible observar en otras partes de la Ciudad.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad se observa en el sector este del barrio; específicamente se reconocen dos núcleos de actividad en locales, el primero, en la intersección entre Manuel Montes de Oca y Suárez; el segundo, en la intersección entre Montes de Oca y California. Por otro lado, es posible reconocer que las arterias con mayor cantidad de locales activos son Montes de Oca, Iriarte, Regimiento de Patricios, Suárez y California, constituyéndose en las áreas más dinámicas de Barracas desde el punto vista económico. En términos cuantitativos la concentración de locales en estas arterias representa más del 40,0% de los locales en actividad del barrio. Hacia el oeste y el sur, disminuye notablemente la cantidad de locales, incluso se hace nula su presencia, en coincidencia con el incremento de la superficie parcelaria; dicha zona coincide con el emplazamiento de edificaciones precarias destinadas al uso residencial. También puede destacarse el eje constituido por la Avenida Regimiento Patricios, el cual cumple las funciones de límite entre Barracas y La Boca.

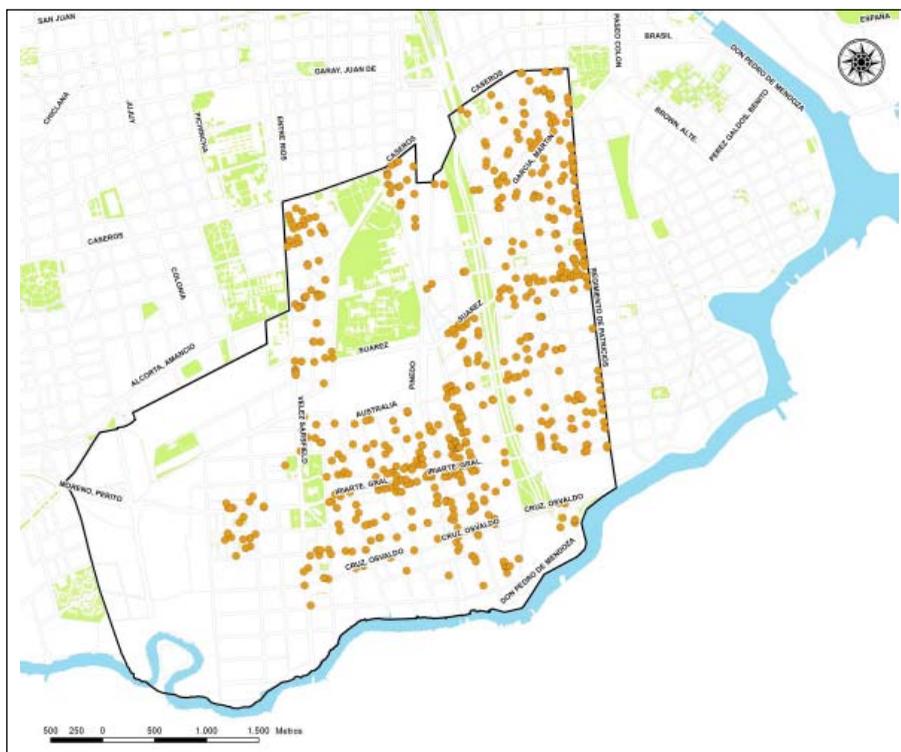
Mapa 4.1
Distribución de locales activos.
Barracas - Mayo 2009.



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 -que como se mencionó al comenzar el capítulo-, representan una amplia proporción del total de locales relevados- muestra una distribución similar a los locales activos. Un núcleo de concentración de locales inactivos se localiza en el sector centro – sur del barrio alrededor de las calles Iriarte y California. Así, los datos anteriores en los que se consideraba la presencia de elevada actividad, se resignifica al advertir un importante número de locales cerrados, es decir, potencialmente activos. En el mismo sentido, otro núcleo se localiza en Suárez entre Montes de Oca y Defensa.



Mapa 4.2
Distribución de locales cerrados.
Barracas - Mayo 2009.

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara oportunamente, se encontró un total de 1.675 locales a la calle en funcionamiento a partir del relevamiento de abril de 2009. El 45,5% corresponde al sector comercial, el 28,2% a locales de servicios, los locales vinculados a la comercialización de automóviles y sus repuestos (como a actividades conexas de reparaciones varias) un 12,8%, los locales del rubro gastronómico representan un 9,9% y finalmente, el 4,3% corresponde a locales industriales. Se debe mencionar, que en el total se incluyeron seis locales en obra (0,4%), es decir, locales potencialmente activos. De esta manera, se puede apreciar el perfil económico del barrio, en el que se combina actividad comercial y de servicios junto a actividad industrial y otros usos localizados en galpones o edificios, estos analizados en el capítulo anterior.

Cuadro 4.1
 Locales por sectores de actividad.
 Barracas - Mayo 2009.

	Cantidad	%
Comercial	762	45,5
Servicios	473	28,2
Automotor	215	12,8
Gastronómico	166	9,9
Industrial	53	3,2
En obra	6	0,4
Total	1675	100,0

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

Locales del sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos con un total de 762 establecimientos. Este se compone de 15 rubros. Predomina el de venta de alimentos y bebidas con 340 locales, representando el 42,6%. En segundo lugar, 103 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, alcanzan el 13,5% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los de venta de materiales para la construcción con el 10,0% (se incluyen aquí las ferreterías, pinturerías, entre otros); en cuarto lugar, los locales de reparaciones generales con el 7,7%. Estos cuatro rubros reúnen el 65,8% del sector comercial. Por ser los usos comerciales más representativos del barrio serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial, 38 farmacias y perfumerías (5,0%); 33 locales de venta libros, librerías y papeleras (4,3%); 32 locales de venta de artículos para el hogar (4,2%); con 16 locales continúan en la serie las relojería y joyerías (incluyéndose aquí establecimientos que combinan la venta de regalos, representando el 2,1%); el rubro “otros” con 14 establecimientos incluye locales con actividades varias, algunas de ellas son santerías, venta de bicicletas, accesorios de celulares, entre otros. El resto de los rubros representa en su conjunto el 6,7% del total y cada uno se corresponde con una parte inferior al 2,0%, se trata de los locales de insumos de PC (1,6%), muebles y art. de decoración (1,6%), ópticas y casas de fotografías (1,2%), productos veterinarios (0,9%), productos veterinarios (0,3%), artículos de cuero y marroquinería (0,8%), máquinas y herramientas (0,5%) y productos químicos (0,1%).

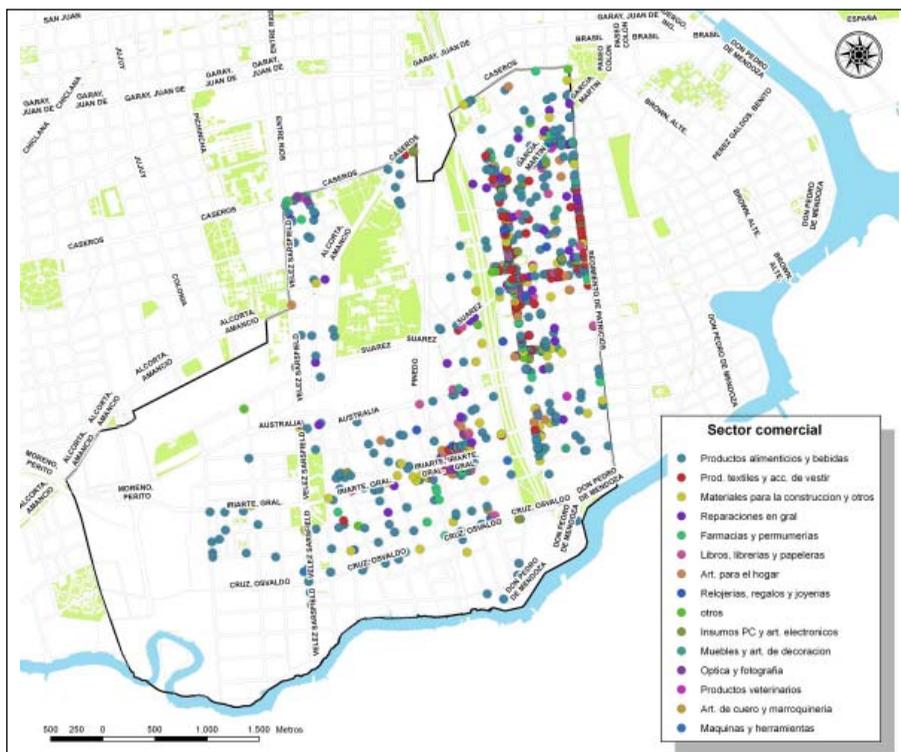
La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad un eje de concentración principal en la arteria Manuel Montes de Oca, dicha calle posee, además, el máximo absoluto de locales comerciales (147 establecimientos). Se reconocen ejes secundarios constituidos sobre Regimientos de los Patricios, Gral. Iriarte y Suárez. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrito con anterioridad. Hacia las zonas periféricas del barrio es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales, e inclusive se aprecia la ausencia de actividad comercial.

Rubros	Cantidad	%
Productos alimenticios y bebidas	340	44,6
Prod. textiles y acc. de vestir	103	13,5
Materiales para la construcción y otros	76	10,0
Reparaciones en gral.	59	7,7
Farmacias y perfumerías	38	5,0
Libros, librerías y papeleras	33	4,3
Art. para el hogar	32	4,2
Relojerías, regalos y joyerías	16	2,1
Otros	14	1,8
Insumos PC y art. Electrónicos	12	1,6
Muebles y art. de decoración	12	1,6
Óptica y fotografía	9	1,2
Productos veterinarios	7	0,9
Art. de cuero y marroquinería	6	0,8
Maquinas y herramientas	4	0,5
Productos químicos	1	0,1
Total	762	100,00

Cuadro 4.2

Composición de locales del sector comercial. Barracas Mayo .

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



Mapa 4.3

Distribución de locales del sector comercial. Barracas - Mayo 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

Dentro del sector comercial se destaca el rubro alimenticio aglomerando 340 locales que representan el 44,6% de la rama comercial. En cuanto a la composición del mismo, se posicionan en el primer lugar los kioscos con 96 locales, representando el 28,2% del grupo; luego, los almacenes y dietéticas, con 70 locales registrados, representado el 20,6% del grupo. En tercer lugar, se relevaron 45 maxikioscos (13,2%), 39 verdulerías y fruterías (11,5%) y 38 autoservicios de comestibles y supermercados (11,2%). El conjunto de estos subrubros mencionados hasta el momento abarcan el 84,7% del total del sector alimenticio. Completan el rubro 26 carnicerías y granjas, representando el 7,6%, 15 panaderías y confiterías -sólo venta- alcanzando el 4,4%; también se registraron 6 fiambrerías y queserías, 3 pescaderías y 2 locales de venta de vinos y otras bebidas alcohólicas.

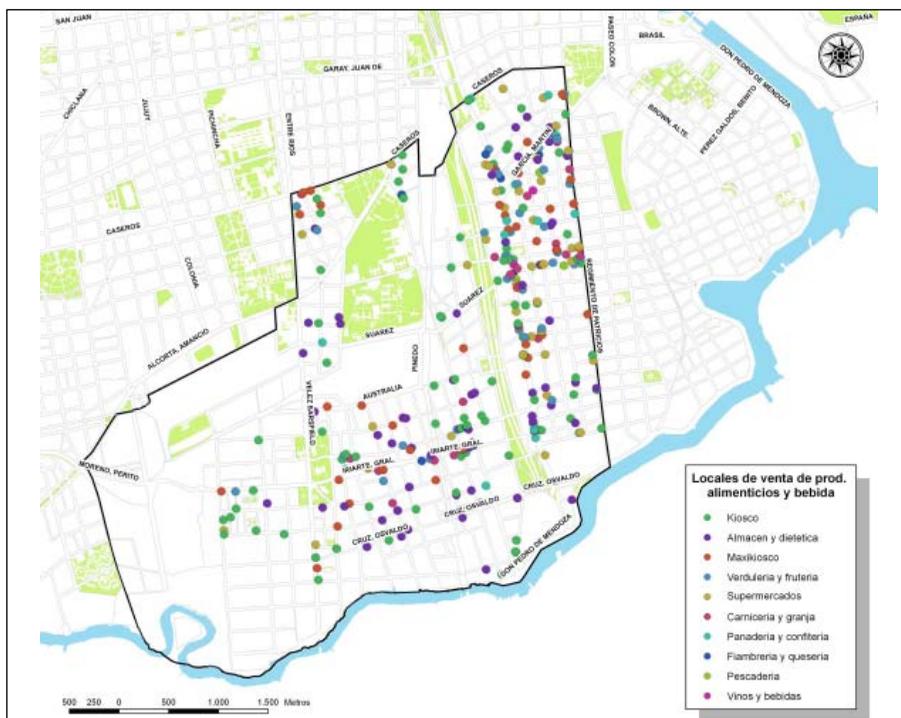
Cuadro 4.3
Locales del rubro alimenticio.
Barracas - Mayo 2009.

Rubro	Locales	%
Kiosco	96	28,2
Almacén y dietética	70	20,6
Maxikiosco	45	13,2
Verdulería y frutería	39	11,5
Supermercados y autoservicios de comestibles	38	11,2
Carnicería y granja	26	7,6
Panadería y confitería	15	4,4
Fiambrería y quesería	6	1,8
Pescadería	3	0,9
Vinos y bebidas alcohólicas	2	0,6
Total	340	100,0

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

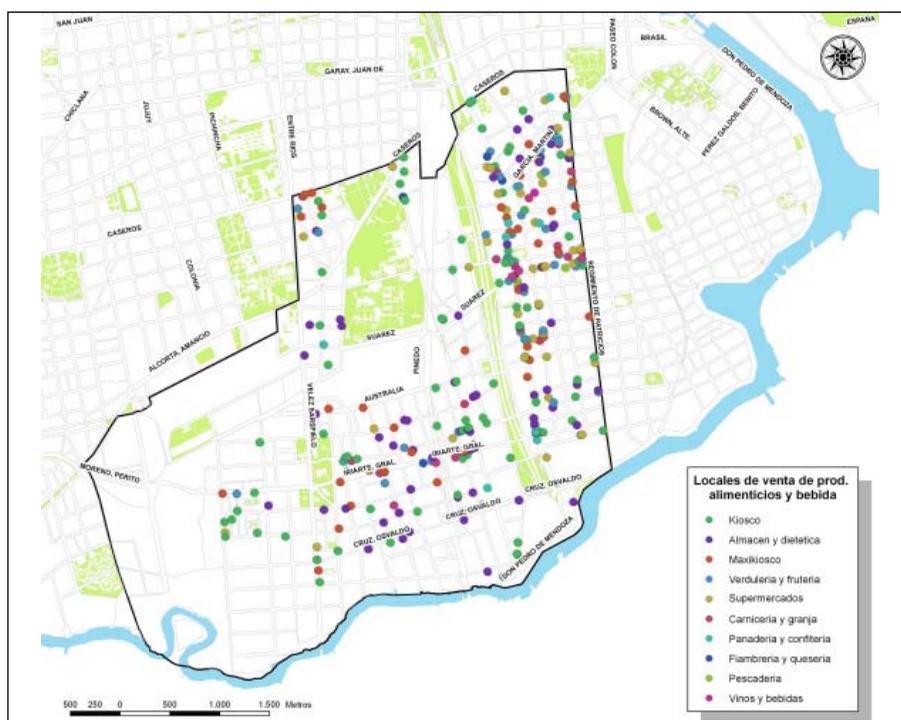
En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, que dada su importancia en el total, merecen un análisis aparte. En el mapa general del rubro alimenticio se observa que se repite el patrón para la totalidad de locales comerciales con mayor concentración sobre avenida Montes de Oca y los alrededores, en especial alrededor del sector este del barrio.

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos coincide con las calles de mayor movimiento, en este sentido, nuevamente se observa una coincidencia con el patrón de distribución anterior en la que Montes de Oca es la arteria con mayor cantidad de este tipo de locales; hacia el sector sur la distribución tiende a la dispersión. Al hacer el análisis de estos dos grupos se observa que muchas veces los kioscos y maxikioscos cuentan con otros productos de venta, ya sea productos de almacén o servicios, como locutorios, Internet, etc., por lo tanto es menester destacar la funcionalidad de su localización respecto al uso residencial y al uso fabril presente en el área y caracterizado en el capítulo anterior.



Mapa 4.4
Distribución de locales del rubro alimenticio. Barracas - Mayo 2009.

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



Mapa 4.5
Distribución de kioscos y maxikioscos. Barracas - Mayo 2009.

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

Locales dedicados al rubro textil

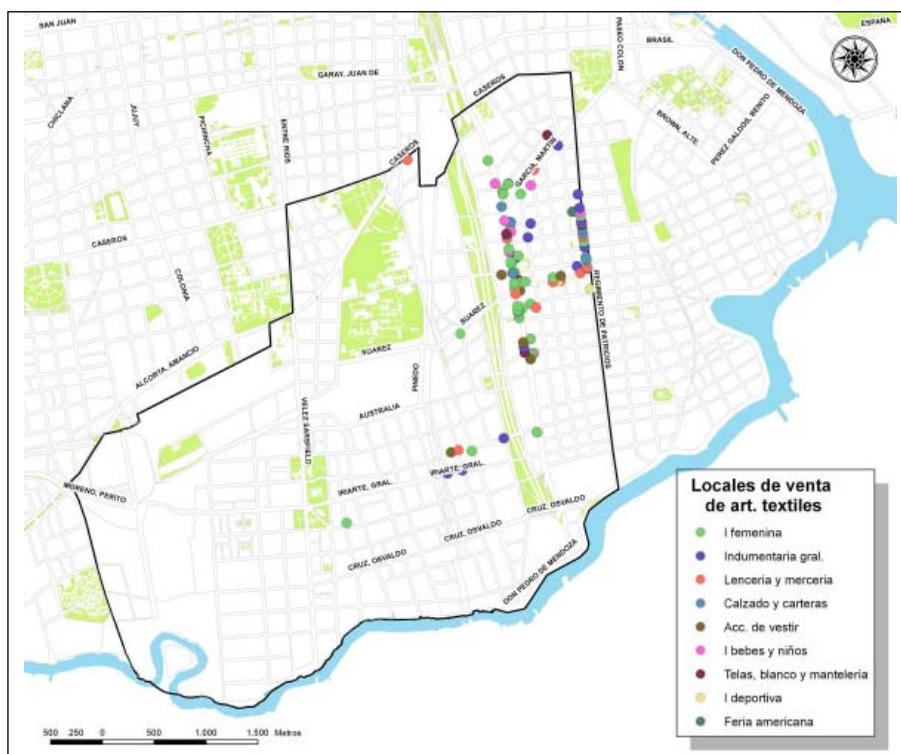
Como ya se mencionó anteriormente, el rubro de productos textiles, prendas y accesorios cuenta con 103 locales, que representan el 3,5% de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales corresponde a la venta de indumentaria femenina con 40 locales presentes en el área (38,8%). En segundo lugar, se ubican los locales de indumentaria en general con 16 locales (15,5%), luego las lencerías y mercerías, que cuentan con 13 locales (12,6%); en cuarto lugar, 10 casas de calzado y carteras (9,7%). El resto de los rubros representan menos del 8,0% en la distribución porcentual: se trata de 8 locales de venta de accesorios de vestir, 8 de venta de indumentaria para bebés y niños, 5 locales de venta de telas, blanco y mantelería, 2 de indumentaria masculina y una feria americana.

Cuadro 4.4
Locales de venta del rubro textil.
Barracas - Mayo 2009.

Rubro	Locales	%
I femenina	40	38,8
Indumentaria gral.	16	15,5
Lencería y mercería	13	12,6
Calzado y carteras	10	9,7
Acc. de vestir	8	7,8
I bebés y niños	8	7,8
Telas, blanco y mantelería	5	4,9
I deportiva	2	1,9
Feria americana	1	1,0
Total	103	100

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

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar un patrón marcado y diferenciado respecto del rubro alimenticio; de esta manera, más del 55,0% de los locales se emplazan sobre Montes de Oca y Regimientos de Patricios. La concentración se produce en el sector Este del barrio; hacia el sur y el oeste se hace nula la presencia de esta actividad en coincidencia con el incremento de edificaciones residenciales precarias.



Mapa 4.6
Distribución de locales rubro textil.
Barracas - Mayo 2009.

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

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción

Se encontraron 76 locales dedicados a la venta artículos para el hogar, que con una participación del 10,0% ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo las ferreterías con el 38,2%, luego las casas de venta de herrajes, con el 15,8%, seguidos por las pinturerías con el 14,5%; también se relevaron locales de iluminación, materiales eléctricos y materiales para la construcción, cada uno con el 5,3%, los bazares y los artículos de limpieza representan cada uno el 7,9%; dos sanitarios y dos locales de venta de vidrio (cada una representando el 2,6%), son los completan el rubro.

Rubro	Cantidad	%
Ferretería	29	38,2
Herrajes	12	15,8
Pinturería	11	14,5
Iluminación	4	5,3
Materiales eléctricos	4	5,3
Materiales para la construcción	4	5,3
Sanitarios	2	2,6
Vidrios	2	2,6
Otros	8	10,5
Total	76	100

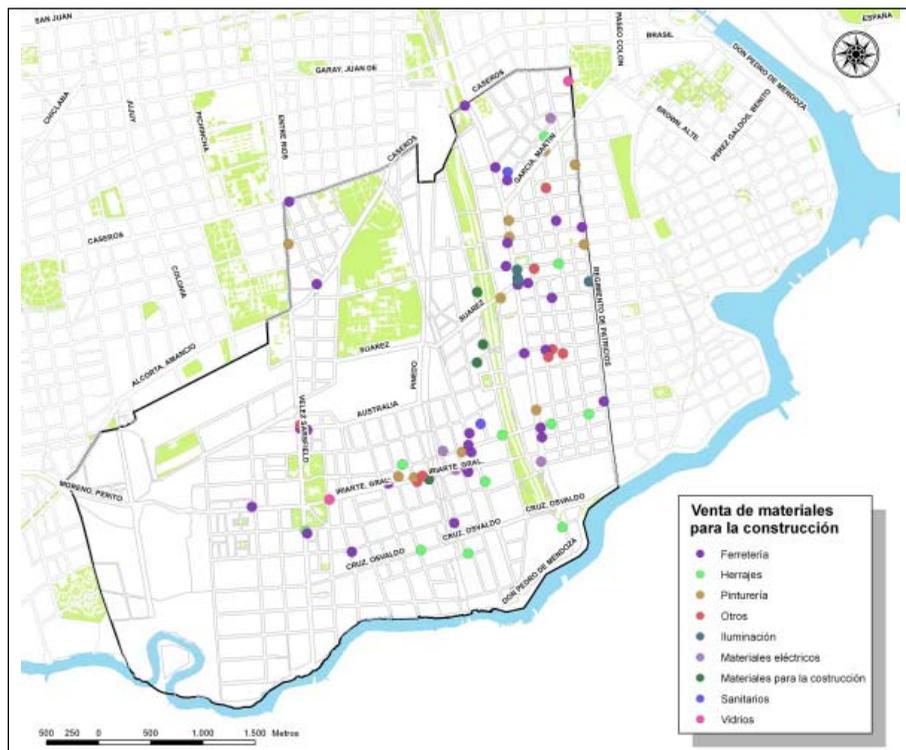
Cuadro 4.5
Locales de venta de materiales
para la construcción.
Barracas - Mayo 2009.

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

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, el mapa siguiente indica dos pequeñas áreas de concentración, una a lo largo del eje Montes Oca y otra hacia el sur del barrio a lo largo de la arteria Gral. Iriarte; no obstante, la misma se manifiesta de manera dispersa en el territorio.

Mapa 4.7

Locales de venta de materiales para la construcción.
Barracas - Mayo 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 reparaciones en general

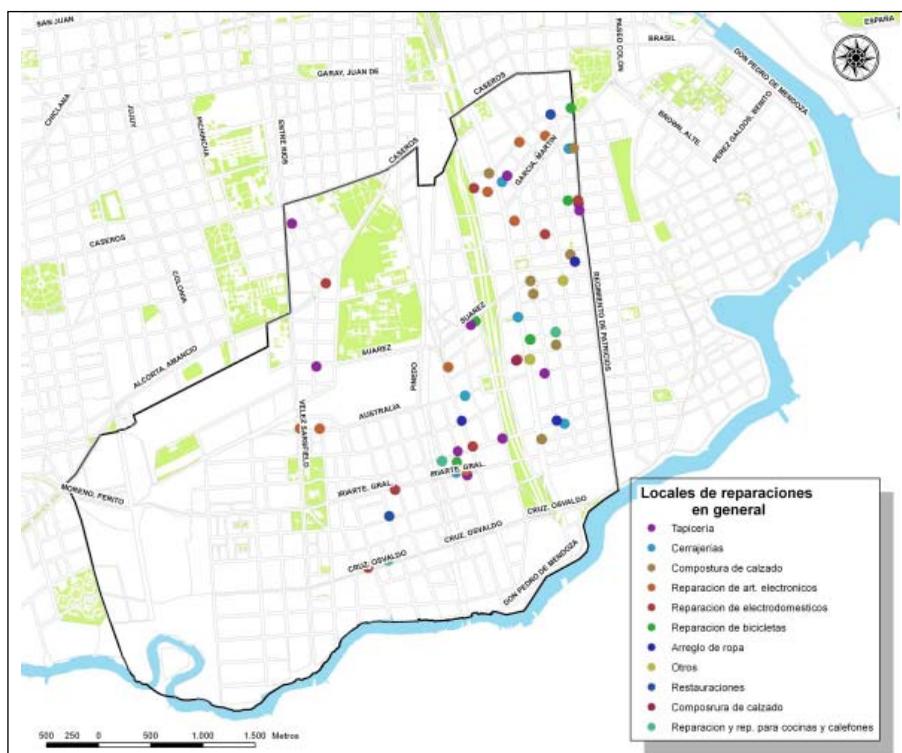
Dentro de este rubro se han contado 59 locales, que alcanzan al 7,7% de los que componen la rama comercial. Cerca del 16,9% corresponde a las tapicerías. Los locales de compostura de calzado representan el 15,3% del total. Las cerrajerías y los locales de reparación de artículos electrónicos representan en cada caso 13,6%; las casas de reparación de electrodomésticos representan el 11,9% y los locales de reparación de bicicletas el 10,2%. El resto de los subrubros presentan menos de 4 locales cada uno, representando valores relativos inferiores al 6,0%, entre ellos se destacan locales de arreglo de ropa, reparación de cocinas y calefones y restauraciones.

Rubro	Cantidad	%
Venta de calzado	60	71,43
Venta de art. regionales y talabartería	15	17,86
Venta de marroquinería	9	10,71
Total	84	100

Cuadro 4.6
Locales de reparaciones en general.
Barracas - Mayo 2009.

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

La distribución territorial de estos locales muestra una distribución que tiende a la dispersión con mayor presencia en el sector este del barrio, en el área más dinámica desde el punto de vista comercial, así, existe cierta compatibilidad con el patrón de distribución del total de locales.



Mapa 4.8
Locales de reparaciones en general.
Barracas - Mayo 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 473 establecimientos de este sector se agrupan en catorce rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a servicios anexos al transporte y de transporte propiamente dicho con el 16,1%, entre los primeros se destacan 44 depósitos y 4 locales de logística y distribución, entre los segundos se relevaron 14 remiserías, 8 locales con servicios de flete y 1 local de radio taxi. Luego, se ubica el rubro

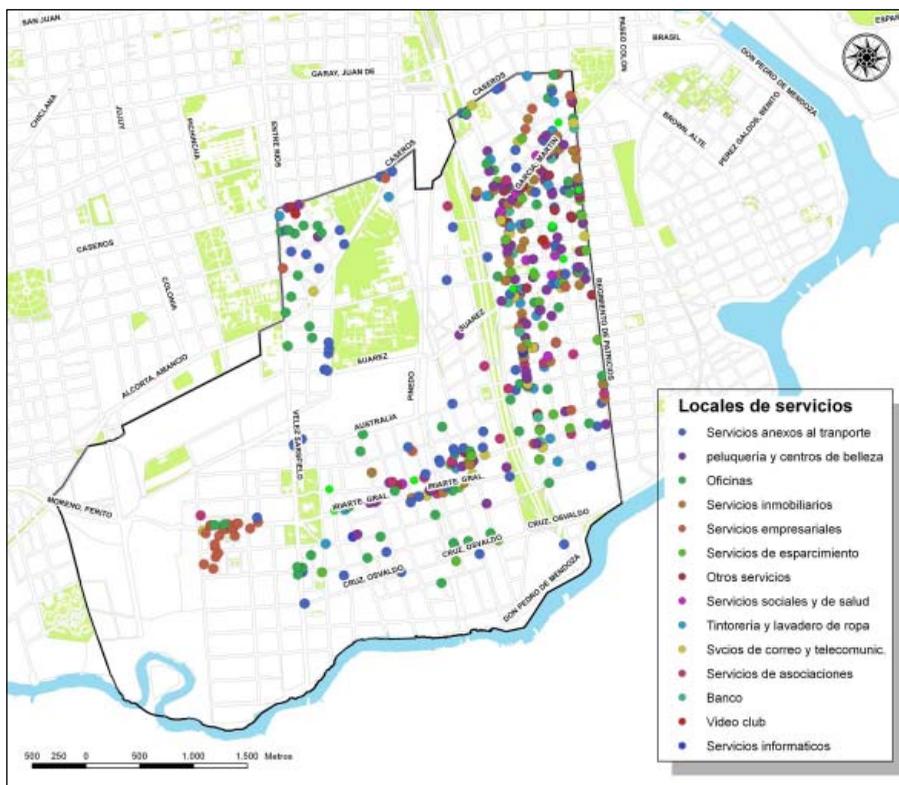
de peluquerías y centros de estética y belleza con el 15,0%; en tercer lugar, con el 13,7% se destacan los locales con actividad de oficina; los servicios inmobiliarios ocupan el cuarto lugar con el 13,7%, seguido por los servicios empresariales alcanzando el 11,2%. Los servicios de esparcimiento representan el 6,6% del total (aquí se incluyen locales de lotería, gimnasios, entre otros). Las tintorerías y lavaderos de ropa representan el 5,5%, los servicios de correo y telecomunicaciones (entre los que se incluye a locutorios en combinación con otros servicios como por ejemplo Internet o kioscos y correos). Los servicios de asociaciones representan 4,0% del total, entre los que se puede mencionar, locales partidarios, centros culturales, centros de jubilados, sindicatos, entre otros). Con menos de 4,0% (15 locales o menos cada uno) se posicionan los servicios veterinarios, los servicios sociales y de salud, bancos, videos clubes y servicios informáticos.

Cuadro 4.7
Composición de locales del sector servicios. Barracas - Mayo 2009.

Locales del sector servicios	Cantidad	%
Peluquería y centros de belleza	76	16,1
Servicios anexos al transporte y de transporte	71	15,0
Oficinas	65	13,7
Servicios inmobiliarios	53	11,2
Servicios empresariales	38	8,0
Servicios de esparcimiento	31	6,6
Tintorería y lavadero de ropa	26	5,5
Servicios de correo y telecomunicaciones	25	5,3
Servicios de asociaciones	19	4,0
Servicios veterinarios	15	3,2
Servicios sociales y de salud	13	2,7
Banco	10	2,1
Video club	6	1,3
Servicios informáticos	5	1,1
Otros servicios	20	4,2
Total	473	100

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

La distribución territorial de los locales de servicios se complementa con la distribución del sector comercial; aquí también la mayor cantidad de locales se emplaza en las arterias Montes de Oca y Gral. Iriarte. Otra pequeña aglomeración de este tipo de actividad se observa en el tramo oeste de Gral. Iriarte y sus calles aledañas.



Mapa 4.9
Distribución de locales del sector servicios. Barracas - Mayo 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. Así, se encontraron 215 locales, representando el 12,8% del total de los locales activos a la calle.

Los talleres mecánicos ocupan el primer lugar con 189 locales, esto corresponde al 47,4% de los locales del rubro. En segundo lugar se ubican los locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor con 39 locales, correspondiente al 18,1%; en tercer lugar, se encuentran 17 gomerías, esto representa el 7,9% del total. Los talleres de suspensión y electrónico consisten en 115 establecimientos (7,0%). Los de venta de automóviles con 14 locales (6,5%), incluyen tanto concesionarias como locales de venta de locales usados. Fueron registrados 5 lubricentros (3,7%), 4 locales de venta de baterías (1,9%), las cerrajerías de autos, los talleres de chapa y pintura y los lavaderos de autos presenta tres locales cada uno (1,4%); por último, con dos registros cada uno (0,9%) se ubican los talleres de electricidad del automotor y las casas de repuestos y accesorios de motos, en los que también se venden estos tipos de vehículos.

Cuadro 4.8

Locales del rubro automotor.

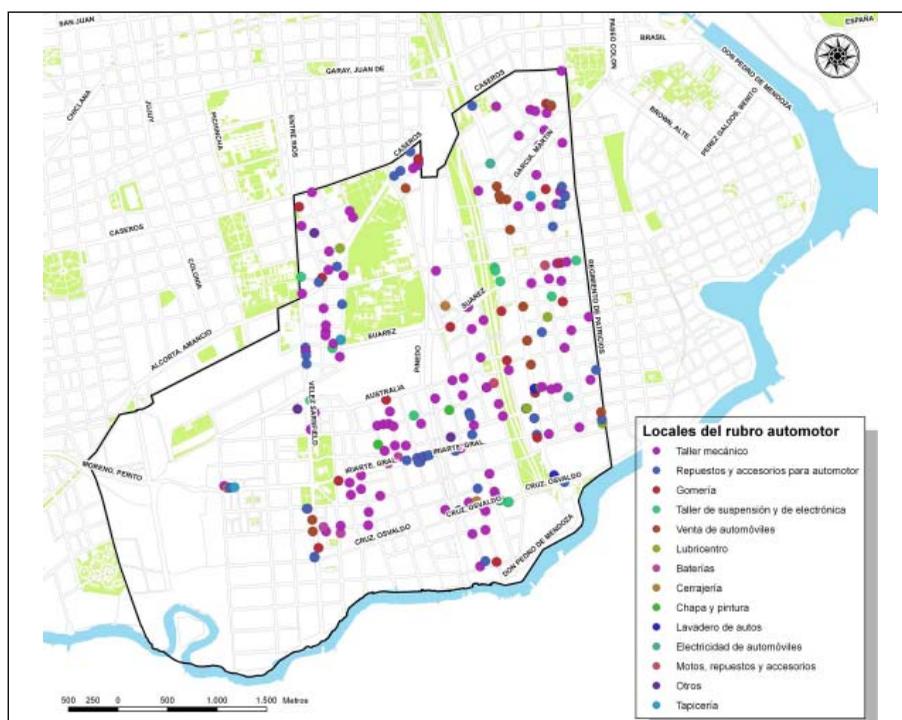
Subrubro	Cantidad	%
Taller mecánico	102	47,4
Repuestos y acc. para automotor	39	18,1
Gomería	17	7,9
Taller de suspensión y de electrónica	15	7,0
Venta de automóviles	14	6,5
Lubricentro	5	2,3
Baterías	4	1,9
Cerrajería	3	1,4
Chapa y pintura	3	1,4
Lavadero de autos	3	1,4
Tapicería	3	1,4
Electricidad de automóviles	2	0,9
Motos, repuestos y accesorios	2	0,9
Otros	3	1,4
Total	215	100

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

Se reconoce mayor dispersión en la distribución de estos locales en comparación con los de actividad comercial y de servicios. Sin embargo, son las arterias Montes de Oca y Gral. Iriarte las que concentran la mayor cantidad de locales pertenecientes a este rubro.

Mapa 4.10

Distribución de locales del rubro automotor. Barracas - Mayo 2009.



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

Locales Gastronómicos

Los 166 locales agrupados bajo esta denominación representan el 9,9% del total de locales activos en la zona. Componen el grupo 50 restaurantes (30,1%), en segundo lugar, 37 bares y cafés (22,3%) y 35 locales de comidas para llevar (21,1%). Completan la serie 23 pizzerías (13,9%), 18 parrillas (10,8%) y por último, 3 locales de comidas rápidas (1,8%).

Gastronomía	Cantidad	%
Restaurante	50	30,1
Bares y cafés	37	22,3
Comidas para llevar	35	21,1
Pizzería	23	13,9
Parrilla	18	10,8
Comida rápida	3	1,8
Total	166	100

Cuadro 4.9

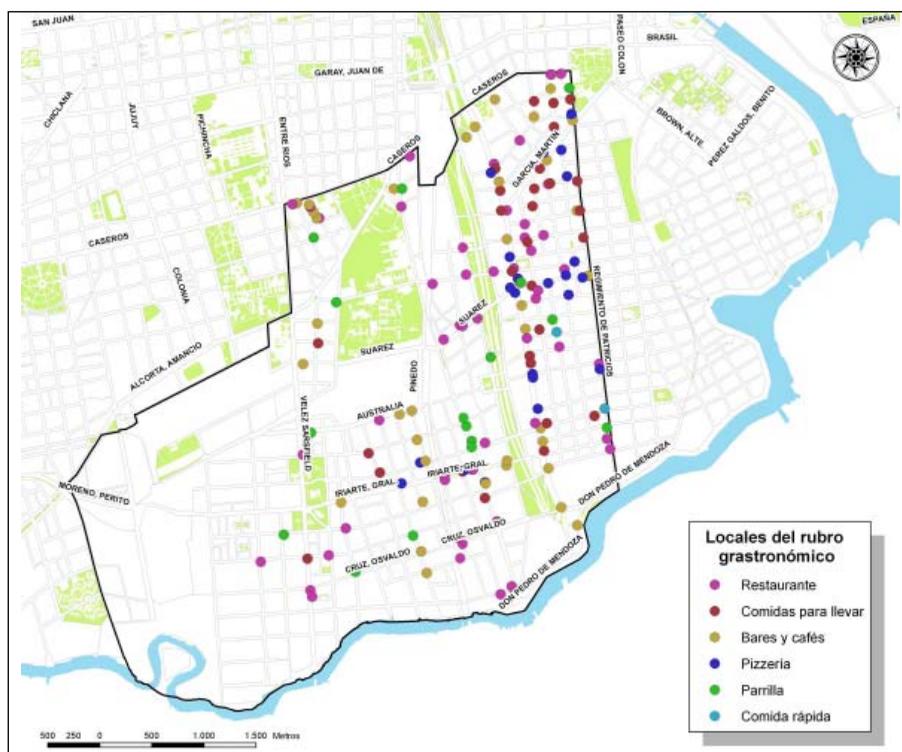
Locales gastronómicos.
Barracas - Mayo 2009

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

La distribución territorial de estos locales muestra un alto grado de dispersión, no obstante, sí es posible observar una concentración a lo largo de Montes de Oca. En menor medida, Gral. Iriarte se constituye con la segunda arteria con mayor cantidad de locales gastronómicos. Por otro lado, resulta interesante remarcar que la presencia de locales con venta de comidas para llevar responde, en parte, al elevado número de fábricas y edificios productivos emplazados en este barrio del sur porteño, por lo tanto es posible establecer aquí una relación de funcionalidad que explicaría su localización.



Mapa 4.11
Distribución de locales
gastronómicos.
Barracas - Mayo 2009.



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

Locales industriales

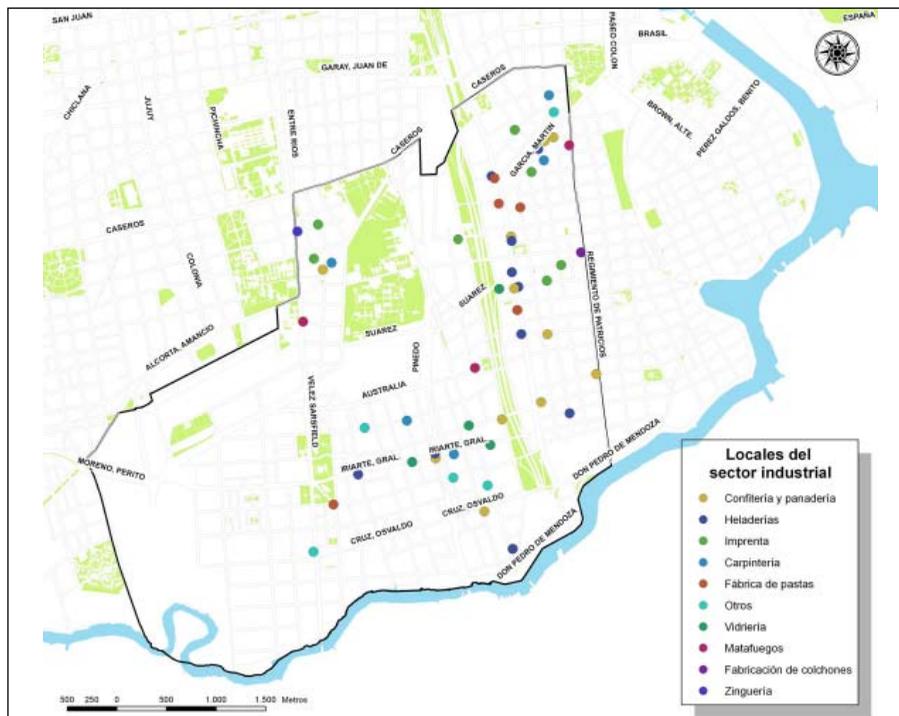
La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 53 registros, el 3,2% del total de locales encontrados. La composición de este sector se divide en diez rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (en su conjunto representan el 50,9%) dentro del cual se incluyen confiterías y panaderías, heladerías y fábricas de pastas, entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión (13,2%), seguidos por las carpinterías (9,4%); el 7,5% corresponde a las vidrierías, el 5,7% a fabricación de matafuegos. Finalmente, el 1,9% corresponde a los locales fabricación de colchones; el mismo porcentaje le corresponde a las zinguerías.

	Cantidad	%
Confitería y panadería	11	20,8
Heladerías	11	20,8
Imprenta	7	13,2
Carpintería	5	9,4
Fabrica de pastas	5	9,4
Vidriería	4	7,5
Matafuegos	3	5,7
Fabricación de colchones	1	1,9
Zinguería	1	1,9
Otros	5	9,4
Total	53	100

Cuadro 4.10
Locales industriales.
Barracas - Mayo 2009.

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

La distribución territorial muestra una concentración sobre la arteria Montes de Oca y en las cercanías a la misma. La segunda arteria con mayor cantidad absoluta de este tipo de locales es Gral. Iriarte. El patrón observado en este grupo de locales, que no constituyen un amplio porcentaje del total, responde en parte a la necesidad de beneficiarse de la centralidad y por eso se emplazan sobre arterias importantes (avenidas) o en sus cercanías. Por otro lado, hacia el sector sur del barrio la distribución muestra mayor dispersión, inclusive se hace nula la presencia de los mismos.



Mapa 4.12
Distribución de locales industriales.
Barracas - Mayo 2009-

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

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle. En el barrio de Barracas se relevaron 100 calles, en las que se registró al menos un local activo o inactivo. Entre las arterias con mayor cantidad absoluta de locales se destacan la avenida Montes de Oca al concentrar el 12,5% de los locales del barrio; el segundo lugar lo ocupa la avenida Gral. Iriarte con 6,4%, luego Regimiento de Patricios con el 5,4% y Suárez con el 5,1%. Un segundo grupo de arterias, está constituido por California con el 4,3%, Veytes con el 4,0% y Azara con el 2,4%.

Al analizar la tasa de ocupación resulta que, aquellas que poseen los valores absolutos más altos corresponden a las arterias con altas tasas de ocupación, aunque con excepciones. Tal es el caso de Montes de Oca con una tasa de ocupación del 90,6%, secundada por Gral. Iriarte cuya tasa es del 74,8% y por California con una tasa del 74,0%. Las arterias con tasas de ocupación del 100,0% corresponden con aquellas calles con escasa cantidad de locales, con lo cual su importancia se relativiza, en cambio las anteriores no solo dan cuenta de la elevada cantidad de locales si no también del elevado nivel de actividad económica.

En el otro extremo se encuentran arterias con tasas de ocupación baja o nula; esto puede estar dado por dos situaciones; en primer lugar, algunas arterias como Arcamendia, Domingo de Azcuena, Baigorri, Ciudad de Sabadell, Copahue, José A. Cortejarena, entre otras presentan vacancia cero pero con un número reducido de locales; en segundo lugar, existen tasas de vacancia elevadas en arterias con importante cantidad de negocios dando cuenta de niveles de inactividad en algunos ejes como por ejemplo: Santa Magdalena con 14 de 25 locales cerrados, cuya vacancia es del 56,0%, San Antonio con 27 de 50 locales cerrados, arrojando una tasa de vacancia del 54,0%, también Veytes, con 93 locales, de los cuales 38 se relevaron inactivos, en este caso la tasa de vacancia es de 59,1%. A continuación se presenta una tabla con los datos detallados para cada arteria.



CALLE	Activos	Inactivos	Total	Vacancia (%)	Ocupación (%)
MONTES DE OCA, MANUEL	260	29	289	10,0	90,0
IRIARTE, GRAL.	110	37	147	25,2	74,8
REGIMIENTO DE PATRICIOS	90	35	125	28,0	72,0
SUAREZ	83	34	117	29,1	70,9
CALIFORNIA	74	26	100	26,0	74,0
VIEYTES	55	38	93	40,9	59,1
ISABEL LA CATOLICA	52	10	62	16,1	83,9
GARCIA, MARTIN	49	4	53	7,5	92,5
VELEZ SANSFIELD	42	11	53	20,8	79,2
BRANDSEN	40	9	49	18,4	81,6
AZARA	40	16	56	28,6	71,4
CASEROS	38	9	47	19,1	80,9
USPALLATA	36	10	46	21,7	78,3
PERDRIEL	31	14	45	31,1	68,9
ROCHA	29	3	32	9,4	90,6
LUZURIAGA	25	14	39	35,9	64,1
RUY DIAZ DE GUZMAN	23	10	33	30,3	69,7
CRUZ, OSVALDO	23	11	34	32,4	67,6
SAN ANTONIO	23	27	50	54,0	46,0
VILLAFÑE, WENCESLAO	22	1	23	4,3	95,7
JOVELLANOS, GASPAR M. de	22	7	29	24,1	75,9
HERRERA	22	9	31	29,0	71,0
ALVARADO	22	11	33	33,3	66,7
VALLE, ARISTOBULO DEL	21	10	31	32,3	67,7
OLAVARRIA	19	7	26	26,9	73,1
SANTO DOMINGO	19	18	37	48,6	51,4
RIO CUARTO	18	13	31	41,9	58,1
PIEDRAS	17	3	20	15,0	85,0
BOLIVAR	16	11	27	40,7	59,3
FINOCHIETTO ENRIQUE DR.	16	12	28	42,9	57,1
HORNOS, Gral.	15	3	18	16,7	83,3
AUSTRALIA	15	6	21	28,6	71,4
SALVADORES, Cnel.	14	6	20	30,0	70,0
GONCALVES DIAS	14	13	27	48,1	51,9
TACUARI	13	5	18	27,8	72,2
MAGALLANES	13	6	19	31,6	68,4
SANTA ELENA	13	7	20	35,0	65,0
QUINQUELA MARTIN, BENITO	13	9	22	40,9	59,1
PINZON	12	3	15	20,0	80,0
SANTA MARIA DEL BUEN AIRE	12	7	19	36,8	63,2
SANTA MAGDALENA	11	14	25	56,0	44,0
GUALEGUAY	10	2	12	16,7	83,3
RIO LIMAY	10	8	18	44,4	55,6
DEFENSA	9	4	13	30,8	69,2

Cuadro 4.11

Tasa de ocupación por calle.
Barracas - Mayo 2009.

Cuadro 4.11
Tasa de ocupación por calle.
Barracas - Mayo 2009.
(continuación)

CALLE	Activos	Inactivos	Total	Vacancia (%)	Ocupación (%)
SALMUN FEIJOO, JOSE AARON	9	4	13	30,8	69,2
CARRILLO, RAMON, DR.	9	5	14	35,7	64,3
ITUZAINGO	9	6	15	40,0	60,0
PI Y MARGALL	8	1	9	11,1	88,9
ALCORTA, AMANCIO	8	10	18	55,6	44,4
LUJAN, PEDRO DE	7		7	0,0	100,0
JORGE	7	3	10	30,0	70,0
ANCHORIS	7	4	11	36,4	63,6
LUNA	6		6	0,0	100,0
ARZOBISPO ESPINOSA	6	2	8	25,0	75,0
SALTA	6	3	9	33,3	66,7
SALOM	6	4	10	40,0	60,0
SAMPERIO, MANUEL J.	5	1	6	16,7	83,3
PARACAS	5	5	10	50,0	50,0
ARAOZ DE LAMADRID, G., GRAL.	5	6	11	54,5	45,5
MAGALDI, AGUSTIN	4		4	0,0	100,0
MADERA, JUAN, Dr.	4	1	5	20,0	80,0
PERU	4	1	5	20,0	80,0
LOS PATOS	4	2	6	33,3	66,7
BAIGORRI	3	-	3	0,0	100,0
CORTEJARENA, JOSE A.	3	-	3	0,0	100,0
MIRAVE	3	1	4	25,0	75,0
VILLARINO	3	1	4	25,0	75,0
ESPINOSA	3	2	5	40,0	60,0
LIBERTI, TOMAS	3	2	5	40,0	60,0
ARCAMENDIA	2	-	2	0,0	100,0
MANDISOBI	2	-	2	0,0	100,0
DARQUIER, JUAN	2	1	3	33,3	66,7
LANIN	2	2	4	50,0	50,0
AZCUENAGA, DOMINGO DE	1	-	1	0,0	100,0
CIUDAD DE SABADELL	1	-	1	0,0	100,0
COPAHUE	1	-	1	0,0	100,0
LAFAYETTE	1	-	1	0,0	100,0
MELGAR	1	-	1	0,0	100,0
ONCATIVO	1	-	1	0,0	100,0
PALACIOS, ALFREDO L.	1	-	1	0,0	100,0
RENACIMIENTO	1	-	1	0,0	100,0
SAN FRANCISCO	1	-	1	0,0	100,0
SUD AMERICA	1	-	1	0,0	100,0
DAMIANOVICH, ELEODORO, Dr.	1	1	2	50,0	50,0
ROCHDALE	1	1	2	50,0	50,0
ARATA, PEDRO N.	1	2	3	66,7	33,3

CALLE	Activos	Inactivos	Total	Vacancia (%)	Ocupación (%)
CHUBUT	1	2	3	66,7	33,3
CAYASTA	1	3	4	75,0	25,0
CERRI, DANIEL, Gral.	1	3	4	75,0	25,0
DON PEDRO DE MENDOZA	1	3	4	75,0	25,0
UNAMUNO, MIGUEL DE	1	4	5	80,0	20,0
ALGARROBO	-	1	1	100,0	0,0
BARILOCHE	-	1	1	100,0	0,0
MEANA, BENITO, Cnel.	-	1	1	100,0	0,0
MORRIS, WILLIAM C.	-	1	1	100,0	0,0
OLMOS, AMBROSIO	-	1	1	100,0	0,0
OWEN	-	3	3	100,0	0,0
PONCE, ANIBAL	-	1	1	100,0	0,0
SAN ANTONIO DE ARECO	-	2	2	100,0	0,0
Total	1674	639	2313	27,6	72,4

Cuadro 4.11

Tasa de ocupación por calle.
Barracas - Mayo 2009.
(continuación)

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



5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



Este trabajo permite obtener una visión general acerca de los aspectos y características territoriales que distinguen el barrio de Barracas. Localizado en el Sur porteño, se trata de un barrio tradicionalmente industrial, atributo que aún hoy le permite contener una gran cantidad de edificios productivos. También forman parte de sus referencias territoriales las grandes estructuras destinadas a los equipamientos hospitalarios del los neuropsiquiátricos Borda y Moyano. Es también un barrio residencial de baja densidad, con construcciones bajas combinadas con escasos edificios de gran altura, al mismo tiempo que la presencia de la Villa 21-24 también hace notar su presencia en el conjunto.

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

Luego el examen pasa al análisis de la construcción a partir de la evolución de los m² permitidos para el área de análisis en comparación con los datos del total de la Ciudad. Se determinó que en el mismo concentró el 1,6 % de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2008. Por otro lado, a lo largo del período analizado, resultó mayor el número de permisos para viviendas que para locales, aunque sin embargo, en los años anteriores a la crisis del 2001 los permisos para construcciones no residenciales eran mayoritarios. Esta relación se repite en los valores registrados en 2008, cuando el 51,1% de los permisos correspondió a construcciones no residenciales.

La segunda parte del capítulo examinó la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario, tanto para terrenos, como locales en venta y locales en alquiler, y así también los valores referidos a casas y departamentos ofrecidos en venta. El análisis de valor del suelo muestra que el precio promedio en marzo de 2009 alcanzó los U\$S 666,0 por m², valor que resulta inferior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.130,5 por m²). El precio de terrenos en Barracas es un 23,9% menor que el registro de marzo 2008 y un 7,5% menor que el trimestre anterior a la última medición. Por otro lado, el precio en dólares del m² para los locales en venta en diciembre 2008 alcanzó un valor de U\$S 1.428,1, el cual es un 52,9% mayor al precio de marzo del año anterior. El comportamiento del precio de alquiler también muestra un comportamiento muy positivos, puesto que en el mes de marzo de 2009 llegó a \$ 33,5 por m², valor que resulta casi un 56,5 % superior al registrado en marzo de 2008, aunque es inferior al valor de locales en alquiler para el total de la Ciudad (\$ 48,9 por m²). El relevamiento anual de departamentos en venta arrojó un precio promedio de U\$S 1.328,9 m², considerando las 179 ofertas encontradas; para las 60 casas ofertadas este valor desciende U\$S 977,5 m².

En el tercer capítulo de este informe se examinan los resultados del relevamiento de campo, a partir del cual se analizó el uso del total de 7.183 parcelas, poniendo énfasis en lo que refiere a su tamaño, edificación, y uso específico en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. Esto permitió introducir el examen de la

estructura urbana de Barracas. Atendiendo a lo que respecta a la edificación, el análisis fue realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos, y mostró que la gran mayoría (81,3%) tienen entre 1 y 2 pisos, el 12,9% corresponde a edificios de entre 3 y 5 pisos y 3,3% a aquellos que cuentan entre 6 y 9 pisos, mientras que los edificios de gran altura representan un porcentaje reducido, ya que de los 6.943 construcciones totales de Barracas, 169 edificios poseen más de 10 pisos y de estos sólo 10 tienen más de 15.

Esto permite apreciar la baja altura de edificación prevaleciente en el barrio, en lo cual tiene incidencia la presencia relevante de otros usos además del residencial. Las pocas edificaciones de gran número se encuentran restringidas, fundamentalmente, en la franja comprendida entre la Autopista 9 de Julio y la Avenida Regimiento Patricios, y de manera particular en torno la Avenida Montes de Oca. Esta parte de Barracas corresponde a la mayor intensidad de usos residenciales en el barrio.

Respecto a los edificios, se encontraron un total de 5.364 ocupadas por alguno de ellos, entre las cuales resultaron predominantes aquellas vinculadas al uso residencial, puesto que entre las que se emplazan viviendas en propiedad horizontal y casas representan el 86,1% del total. Por otra parte, se distinguieron aquellas parcelas en las cuales se localizan viviendas de material precario, las cuales se tratan fundamentalmente de las que ocupa la Villa 21-24, las que, en términos de superficie parcelaria ocupan 29,8% del total de Barracas.

En lo que respecta a los edificios de destino único, entre los 621 encontrados, en el 26,2% se hallaron actividades vinculadas a los servicios complementarios al transporte, entre los cuales, la mayor parte se trataba de depósitos. El número importante de este tipo de establecimientos se puede entender en función del peso de la actividad productiva en el conjunto del barrio. De hecho, el análisis de la distribución reveló, en parte, una asociación a la correspondiente a los edificios productivos.

También fueron relevados otros tipos de establecimientos, entre los cuales pueden mencionarse oficinas, los cuales en buena medida se asocian tareas relacionadas con las actividades productivas de la zona. Por otra parte, la relativa importancia de los usos residenciales explica que otros rubros con relevancia dentro de Barracas sean los establecimientos educativos y los ocupados por asociaciones, los cuales muestran una localización tendiente a coincidir con la mayor intensidad aquellas actividades.

Una mención en particular merecen los edificios de destino único de actividades vinculadas a los servicios sociales y de salud. La incidencia de estos establecimientos en la estructura territorial del barrio puede apreciarse, no tanto en su número como en las grandes dimensiones que supone el hecho de que ocupen una superficie parcelaria de más de 400.000 m². Se destacan de manera particular los edificios ocupados por los hospitales neuropsiquiátricos, los cuales ocupan grandes parcelas en torno del centro geográfico de Barracas.

La información obtenida a partir del relevamiento permitió establecer la presencia de 729 edificios productivos dentro de los límites del barrio. Sólo el 7,0% de este conjunto se encontró sin actividad, en tanto que unos 7 se hallaron en obra al momento de ser relevados. Por otra parte, entre los que se encontraban en funcionamiento, en una cierta parte de ellos fue posible establecer una determinada actividad. Entre estos últimos, los rubros de mayor relevancia fueron los dedicados, por lado, a la elaboración de productos

alimenticios, y por otro, a las actividades editoriales y de imprenta, ambos representando el 23,5% del total. Aunque las actividades productivas se encuentran presentes, en mayor o menor medida, en el conjunto del barrio, es posible observar una concentración de estos establecimientos en el sur, lindando con límite definido por el Riachuelo.

A su vez, también fue posible apreciar la presencia de un buen número de galpones, cuyo análisis dio cuenta de un importante nivel de actividad, puesto que tan solo 5 de los 205 encontrados dentro de los límites de Barracas. La mayor parte de estas edificaciones, alrededor del 60,0%, se encuentra destinada a la función de depósitos, mientras que una parte algo menor, el 13,2%, asocia a actividades del rubro automotor. Por su predominante vinculación con las actividades productivas y las tareas logísticas y de transporte, es posible entender que su localización, en gran medida, coincida, por un lado, con las áreas de mayor número de edificios industriales y con la red de tránsito pesado.

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

Por otra parte, en el cuarto capítulo de este informe fue posible realizar un examen detallado de la composición de los 2.324 locales encontrados. Entre ellos se registró una tasa de vacancia elevada, del 27,6El análisis de localización de locales permitió establecer un claro patrón territorial, sobresaliendo la Avenida Montes de Oca como eje comercial de gran importancia, constituyendo, en cierta forma, puntos focales en su intersección, por una parte, con la Avenida Sáenz, y por la otra, con California. A su vez, se hace menester destacar la Avenida Regimiento Patricios, límite con el barrio de La Boca, donde se observa un gran número de locales.



La distinción dentro del conjunto de locales a partir de su distribución por sectores de actividad dio lugar, en su análisis, a poner de manifiesto la preponderancia del rubro comercial por sobre el resto de los sectores, representando el 45,5% del total. Les siguen en importancia los locales del sector servicios, los cuales alcanzan al 28,2% de los locales. Una particularidad, que resulta significativa de las características de Barracas resulta la mayor importancia del rubro automotor respecto del sector gastronómico, puesto que se encontraron respectivamente, de uno y otro, 215 y 166 locales. El orden respecto del peso de uno y otro tipo de actividad comercial varía en otras partes de la Ciudad, donde la actividad comercial y los usos residenciales tienen mayor peso que en Barracas. Por último, puede mencionarse que en 53 locales se encontraron actividades industriales.

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



