



CARACTERIZACIÓN ECONOMICO TERRITORIAL DE LA RECOLETA. Gastronomía, diseño y diversidad comercial en el norte de la Ciudad.

C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

JUNIO 2004



CEDEM
Centro de Estudios
para el Desarrollo
Económico Metropolitano

Unidad Económica Territorial

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
ANIBAL IBARRA

Vice Jefe Gobierno
JORGE TELERMAN

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable
EDUARDO EPSZTEYN

Centro de Estudios Para el Desarrollo Económico Metropolitano

Dirección: Pablo Perelman.

Consultores: Fernando Álvarez de Celis, Julián Álvarez Insúa, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Adriana Cusmano, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian, María Eva Raffoul Sinchicay y Patricia Fernández.

Asistentes: Verónica Simone, María José Pérez de Arrilucea, Ana Florido, Anahí Costaguta y Cecilia Vitto.

El presente informe ha sido elaborado por la **Unidad Económica Territorial (UET)** del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Coordinador: Fernando Álvarez de Celis.

Consultores: Julián Álvarez Insúa, y María Eva Raffoul Sinchicay

Asistentes: María José Pérez de Arrilucea, Ana Florido y Anahí Costaguta.

Los distintos trabajos realizados se encuentran en Internet: www.cedem.gov.ar

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. RESEÑA HISTORICA.....	6
3. ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	8
Normativa.....	11
Construcción y Mercado Inmobiliario	13
El valor del suelo en el barrio de Recoleta	15
Caracterización	16
4. POBLACIÓN.....	17
5. PERFIL COMERCIAL	19
6. EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD Y COMPOSICIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DEL BARRIO DE RECOLETA.....	22
La evolución de los establecimientos según sectores de actividad	23
Distribución territorial.....	25
Locales cerrados en 2003, según actividad en 1994.....	27
DENSIDAD COMERCIAL POR VEREDA	31
EL SECTOR SERVICIOS	31
LOCALES GASTRONÓMICOS.....	34
El sector comercial	40
El Sector Industrial	42
EL SECTOR DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	45
EL SECTOR TEXTIL	47
EL SECTOR AUTOMOTOR	49
Galerías comerciales y shoppings	49
COMPOSICIÓN POR RAMA DE LOS LOCALES DE LAS GALERIAS.....	50
SÍNTESIS Y CONCLUSIONES	55
BIBLIOGRAFÍA.....	57

1. INTRODUCCIÓN

En el presente informe se intenta reconocer las transformaciones ocurridas en los locales de un sector del barrio de Recoleta. El área escogida se encuentra delimitada por las calles Juncal, Austria, Av. del Libertador y Montevideo, abarcando una superficie de 96 manzanas. El resto del barrio se divide, al norte, por una zona de grandes predios con equipamientos urbanos que se diferencian de la actividad económica, mientras que el sur se encuentra muy influenciado por el funcionamiento comercial de la Av. Santa Fe, que representa características singulares que requieren un análisis particular.

Mapa 1

La zona seleccionada del barrio de Recoleta.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA

Por otro lado, cabe aclarar que este informe no abarca la totalidad de la economía de esta zona de la Ciudad, sino sólo aquellas actividades desarrolladas en establecimientos emplazados en la calle: comercios, servicios e industrias¹. Es decir, quedan excluidas las actividades que se desarrollan en oficinas, edificios, fábricas o casas particulares. Para realizar este estudio se utilizó como fuente de información secundaria el Censo Nacional Económico de 1994 llevado a cabo por el INDEC. Mientras que en los meses de febrero y marzo de 2004 el CEDEM realizó un relevamiento en el área en donde constato los cambios ocurridos en los últimos diez años.

¹ Estos locales industriales hacen referencia a comercios en que predomina la elaboración o transformación de elementos, tales como panaderías, fábricas de pastas o locales de confección de prendas de vestir

A partir del análisis de la información existente y la recolectada por el relevamiento propio de la zona, se pudo establecer para los años 1994 y 2004: la cantidad de locales comerciales, de servicios e industriales activos; la clasificación de los establecimientos activos de acuerdo a la actividad principal que desarrollan; y, solamente para el año 2004, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes. Para clasificar a los establecimientos de acuerdo a su actividad principal se utilizó la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CInAE).

En una primer parte de este informe se realizó una reseña histórica del barrio de Recoleta a fin de reconocer la manera en que se produjo el poblamiento, la configuración espacial y el perfil económico. Posteriormente, se estudió la estructura territorial, buscando reconocer la influencia de las arterias de comunicación y los medios de transporte, así como la normativa que rige el uso del suelo, y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. El cuaderno continúa con una breve síntesis de los aspectos que hacen a la población, incluyendo las características demográficas, densificación y condiciones de vida. Luego se buscó delinear el perfil comercial de la zona a partir del análisis de la actividad comercial de Recoleta, identificando la composición y su evolución. De esta forma se intentó describir y analizar el contexto en el que se producen los posibles cambios en el territorio. El análisis de los resultados del relevamiento constituye la parte central de éste informe, analizando las transformaciones, cuantificando las tendencias e identificando posibles diferencias geográficas.

2. RESEÑA HISTORICA

La historia más reciente del barrio de Recoleta surge cuando, a fines del siglo XVIII, comienza la subdivisión y edificación de las chacras y quintas de la zona. En esa época se instaló el *Convento de los Padres Recoletos*, que dio origen al nombre del barrio, aludiendo a lo retirado y solitario del convento. Este monasterio pasó a ser utilizado como equipamiento público durante varios años (hospital, asilo de mendigos, asilo de ancianos) siendo en la actualidad el sitio en donde se emplaza el Centro Cultural Recoleta.

A diferencia de otros barrios porteños, la urbanización de Recoleta fue rápida y no pasó por la formación de viviendas modestas. Así, esta área que al final del siglo XVIII estaba dominada por quintas de veraneo, pasó en medio siglo a ser lugar de mansiones que ocasionaron y dieron característica a este barrio.

Otra característica singular fue la instalación de equipamiento público. Durante el siglo XIX y la primera parte del XX, se localizaron hospitales, facultades, museos y centros religiosos. Asimismo, el emplazamiento de plazas y parques fue fundamental, desplazando actividades poco favorables a la ocupación residencial, como el matadero de ganado lanar, que funcionó en el predio actual de la plaza Vicente López. El cementerio sin duda se destaca como el principal equipamiento urbano del barrio, siendo por otra parte el más antiguo de la Ciudad. Fue fundado en 1822, ocupando parte del huerto de los monjes franciscanos recoletos, tras la reglamentación que prohibió la utilización de los templos como lugares de entierro.

Las primeras comunicaciones entre la ciudad y el Convento dieron origen a la característica Av. Presidente Quintana, originalmente denominada *Calle Larga* llamada así por no estar cortada por ningún otra arteria. Sobre esta calle estuvo la Estación de la Compañía de Tranvías Buenos Aires, que se estableció en 1869 y recorría desde la Plaza de la Victoria hasta la iglesia del Pilar. La Av. las Heras (calle *de Chavango*) servía como acceso al antiguo matadero. La Av. Callao es una de las pocas que conserva la misma denominación, y fue considerada como circunvalación de la Ciudad. Por la zona denominada "El Bajo de la Recoleta", cruzaba el ferrocarril del Norte y quedó instalada más tarde la estación Recoleta, hoy desaparecida.

Con las epidemias de cólera y fiebre amarilla en 1871, se desplazaron las familias más ricas de sus residencias del sur hacia el norte, poblando el área. La consolidación definitiva fue obra del intendente Torcuato de Alvear, quien trazó en 1885 la Av. Alvear, en donde rápidamente se construirían suntuosos palacios.

En la década del '40 se inauguraron las estaciones de subte de la línea "D" que circulan bajo la Av. Santa Fe, mejorando la conectividad con el centro de la Ciudad. La multiplicación de teatros, cines, junto con espacios para la cultura, como bibliotecas, museos, galerías de arte, fueron delineando un perfil de público

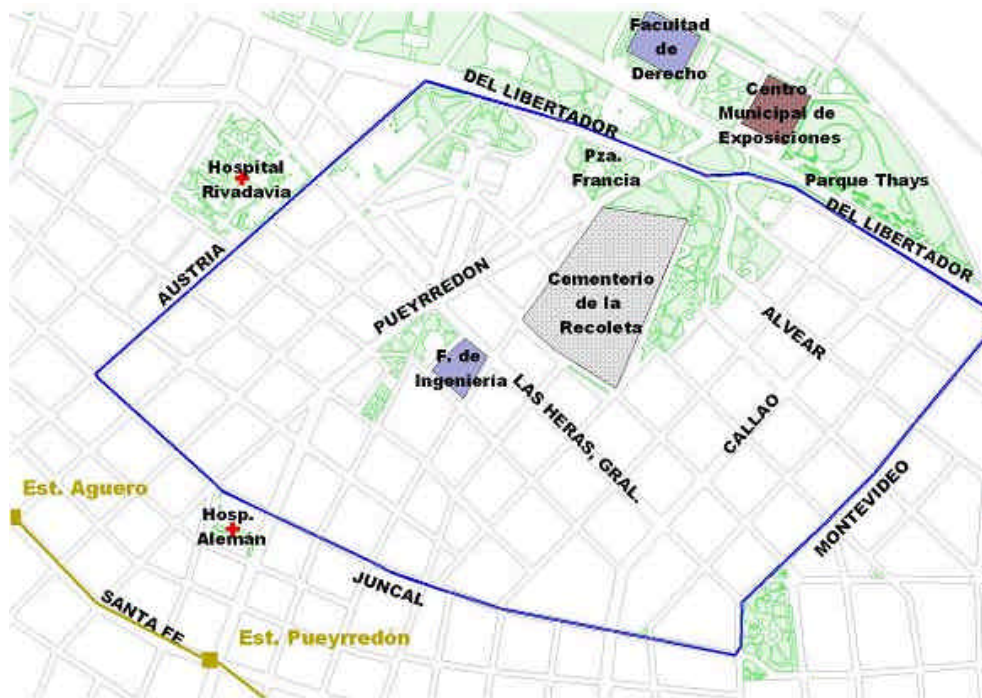
que nutrió las librerías y cafés de la zona. A los centros de esparcimiento y diversión se sumó el llamado “*parque japonés*” en Av. Libertador y Callao, que con el tiempo se convertiría en el “*Ital Park*”, clausurado en 1990.

3. ESTRUCTURA TERRITORIAL

La estructura de este barrio se caracteriza por la existencia de una doble trama urbana. La mayor parte se conforma sobre un damero original perteneciente al norte del denominado radio antiguo. Hacia el norte, en los alrededores del cementerio, se puede reconocer un conjunto de plazas entrecortadas por pequeñas calles que le incorporan la traza irregular al plazo original. Sin embargo, la regularidad general favorece la accesibilidad, el movimiento peatonal y la comunicación interna. En particular las zonas de trama irregular se ven favorecidas por un tránsito meramente barrial que le otorga características propias.

La existencia de algunos equipamientos urbanos de tamaño considerable generan una mayor fragmentación territorial. El cementerio – como único gran equipamiento - divide el paisaje que se puede reconocer a cada lado de él. Otros equipamientos tienen superficies menores, ocupando una sola manzana, y teniendo un impacto mucho menor, como la facultad de Ingeniería y las plazas. Por el contrario los grandes predios que se encuentran al Norte del área seleccionada, del otro lado de Av. del Libertador, funcionan como fuertes segmentadores del espacio urbano. En efecto, el Parque Thays, el Centro Municipal de Exposiciones, la Facultad de Derecho y otros espacios verdes, provocan una ruptura que separa el barrio de Recoleta de las vías de los ferrocarriles e impide el acceso al río.

Mapa 2.
Estructura territorial



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA.

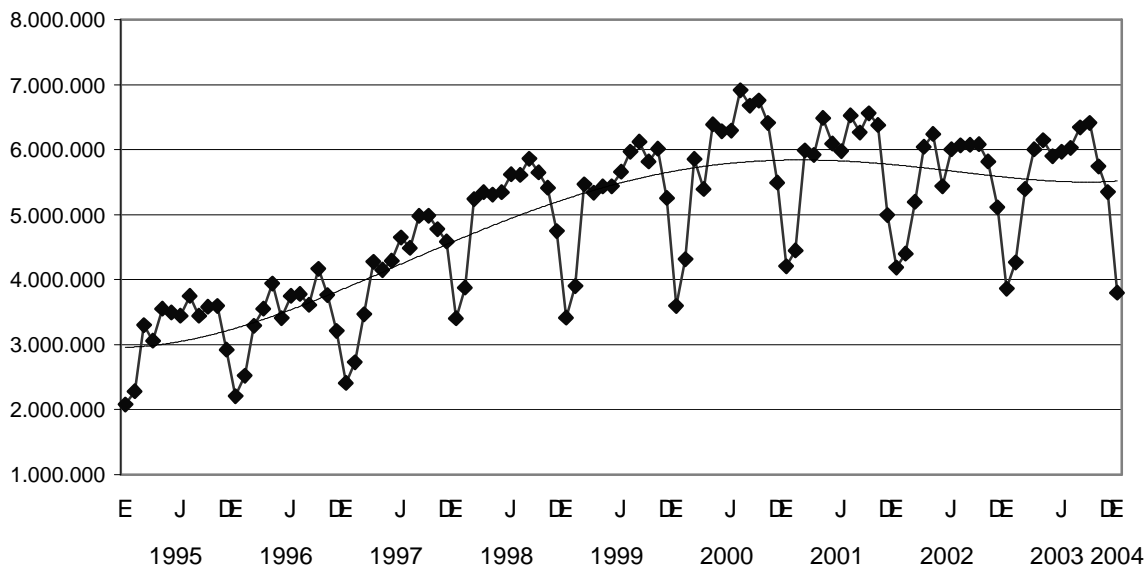
La gran cantidad de **plazas** al interior de la zona es otra característica destacable. Además, la necesidad de espacios abiertos y públicos se encuentra también satisfecha por la cercanía a otros espacios verdes, así como del Parque Las Heras, que se encuentra a pocas cuadras del barrio. Por el contrario, la cercanía al río, se ve imposibilitada por grandes obstáculos al acceso.

Las grandes **vías de circulación** noroeste – sureste de Recoleta bordean el área seleccionada, con Santa Fe (en el sur), y Av. Libertador (en el Norte). En el caso de la Av. Santa Fe, la dirección hacia el centro, las líneas de colectivos y la presencia del subterráneo le otorga un gran movimiento de personas. Asimismo, la Av. Las Heras es la única avenida del área con doble circulación. Por otro lado, se destacan dos avenidas de circulación transversal (noreste – suroeste) de importancia comercial como Av. Pueyrredón y Av. Callao.

La **circulación del transporte de pasajeros** en el área seleccionada queda limitada a los colectivos, ya que el subte “D” recorre la Av. Santa Fe en dirección norte – sur; mientras que los ramales de ferrocarriles que salen de Retiro, atraviesan el norte del barrio, siendo inaccesibles desde ésta zona. Sin embargo, los pasajeros del subte llegan al área dada la poca distancia que los separa. Esta línea es la más importante de la Ciudad, transportando más del 30% de los pasajeros que utilizan esta modalidad. Durante 2003 transportó 67,4 millones de pasajeros, y en enero de 2004 transportó 3,8 Millones. Comparativamente es la línea con mayor frecuencia, ya que facilita el acceso de la población de la zona Norte al Centro administrativo de la Ciudad. En la evolución en la cantidad de pasajeros desde 1995 se observa una alza importante que encuentra una leve caída en 2002. Sin embargo, esta disminución fue comparativamente menor a otras líneas y a otros indicadores económicos, evidenciando un crecimiento opacado por la crisis. Si bien estos datos corresponden a todo el recorrido, constituyen un buen indicador de la evolución en los últimos años. Por otro lado, las estaciones que pasan cerca del área – Agüero y Pueyrredón – son anteriores a 1940, convirtiéndose en tempranos condicionantes del espacio del barrio.

Grafico 1

Cantidad mensual de pasajeros en la línea D de subte. Años 1995-2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a CNRT y Estadística de Servicios Públicos (INDEC).

En lo que respecta al transporte automotor de pasajeros, se distinguen claramente dos características. Por un lado, no existen líneas que tengan cabeceras en el área dada su cercanía con el Centro. La cercanía de Retiro y de la Facultad de Derecho como terminales importantes, convierten a la zona en un área de paso. Por otro lado, 12 de las 18 líneas que atraviesan el barrio, transportan pasajeros desde y hacia partidos del Gran Buenos Aires. 15 de ellas comunican la zona Norte (Belgrano, Palermo, Saavedra y partidos del GBA como Vicente López y Tigre) con el Sur (Constitución, Barracas, San Cristóbal, Parque Patricios y partidos del GBA como Avellaneda y Lanús), sólo 2 líneas hacia el Oeste (Ciudadela en ambos casos), y una hacia el Suroeste (Esteban Echeverría).

Cuadro 1.
Líneas de colectivo en el área seleccionada.

Línea	Origen	Destino	Recorrido
10	Palermo	Villa Dominico	CBA - Conurbano
17	Wilde	Facultad de Derecho	CBA - Conurbano
37	Lanús	Ciudad Universitaria	CBA - Conurbano
41	Munro	San Cristóbal	CBA - Conurbano
59	Barracas	Vicente López	CBA - Conurbano
60	Constitución	Tigre	CBA - Conurbano
61	Constitución	Retiro	CBA
62	Constitución	Retiro	CBA
67	Villa Martelli	Constitución	CBA - Conurbano
92	Retiro	Esteban Echeverría	CBA - Conurbano
93	Avellaneda	Munro	CBA - Conurbano
95	Avellaneda	Palermo	CBA - Conurbano
101	Lugano	Retiro	CBA
102	Palermo	Barracas	CBA
108	Ciudadela	Retiro	CBA - Conurbano
110	Facultad de Derecho	Saavedra	CBA
118	Parque Patricios	Belgrano	CBA
124	Ciudadela	Facultad de Derecho	CBA - Conurbano

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA

La dirección de los recorridos, complementa el subte en Santa Fe, favoreciendo la conexión con el centro administrativo, y en otros casos se conectan con la terminal de trenes de Retiro. Esto permite suponer que en la zona no se generan grandes centros de trasbordo.

Normativa

El Código de Planeamiento Urbano es el principal instrumento legal en cuanto a regulación del uso del suelo en la Ciudad. Para el área seleccionada, el Código, en su última versión (2002), otorga una alto porcentaje de su territorio (63,6%) para uso residencial (R). Las zonas de centralidad (C) tienen una modesta superficie, ocupando el 9,3% del territorio, emplazado sobre avenidas. El resto del barrio se reparte en una importante área de protección histórica (APH), donde se buscan preservar características únicas. Por último, se encuentra una superficie dedicada al Polo de Atracción Recoleta (U29) con normativas propias, y la urbanización Parque (UP) dedicada a espacios verdes.²

² En esta zona las actividades productivas encuentran el impedimento de no encontrar distritos industriales en el barrio, así como tampoco existen zonas de equipamiento donde puedan instalarse este tipo de actividades (E1 y E2).

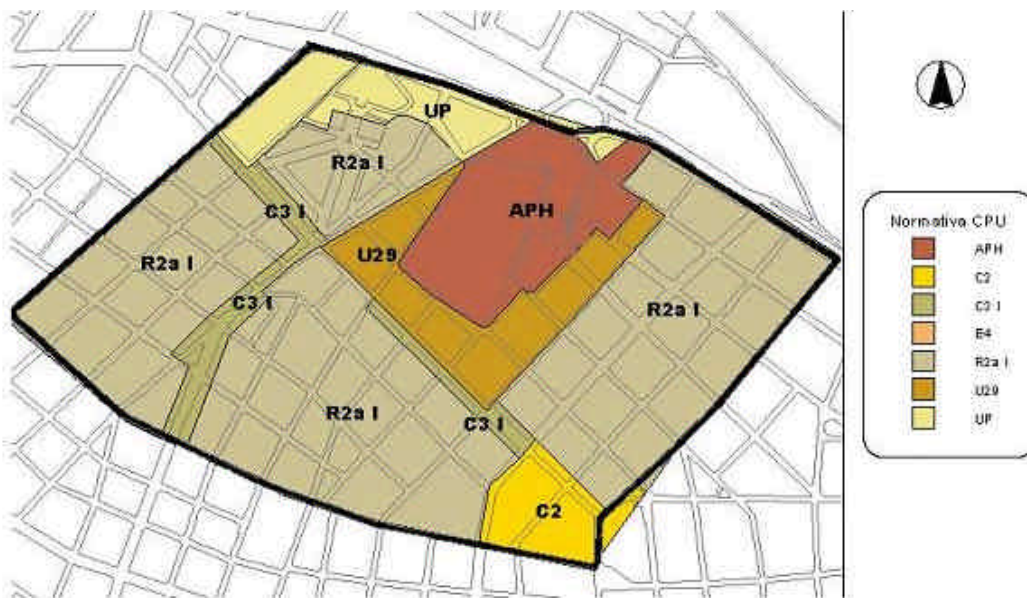
Cuadro 2
Normativa de uso según Código de Planeamiento Urbano
2002 para el área seleccionada.

Distrito	Superficie (M2)	% (M2)
APH ("Área de Protección Histórica")	157.068	10,9
C2 ("Centralidad principal")	63.563	4,4
C3 I ("Centralidad local")	69.932	4,9
R2a I	913.563	63,6
U29 ("Polo de atracción Recoleta")	128.939	9,0
UP ("Urbanización Parque")	103.457	7,2
Total	1.436.521	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a CPU.

La distribución de los distritos indica que la zona tiene una gran difusión de áreas residenciales entrecortadas por avenidas donde se favorece el uso comercial (C3I). La zona Área de Protección Histórica corresponde al cementerio y su entorno inmediato, rodeado de la U29, mientras que las zonas dedicadas a espacios verdes se localizan sobre el Norte, como continuidad de los predios que se localizan en las cercanías y fuera del área seleccionada.

Mapa 3.
Normativa en el área seleccionada de Recoleta.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a CPU.

La tipología residencial (R2aI) corresponde a una zona apta para vivienda con alta densidad y que admite usos no residenciales compatibles con este tipo de uso. Esta categoría plasma el paisaje típico de edificios de departamentos con locales comerciales en la planta baja. Asimismo, el distrito del Código (C2) de centralidad o comercial principal que se localiza al sur del área, corresponde al borde del "macrocentro" porteño, de importancia metropolitana, mientras que la de centralidad C3I se refiere a comercios de alcance local o barrial.

El distrito U29 (“Polo de Atracción Recoleta”) queda definido como una zona especial para la localización de equipamiento recreacional y de servicios, compatibles con uso residencial de alta densidad, equipamiento comercial, administrativo e institucional. El comercio minorista se encuentra favorecido de la misma forma que en el distrito C3I, impidiendo la instalación de expendio y alquiler de maquinarias. Incluso en el Área de Protección Histórica, se permite la instalación de actividades comerciales mientras conserven las características patrimoniales. De ésta forma, se puede evidenciar que la normativa general del área seleccionada a partir de sus diferentes distritos, favorece la localización de comercios compatibles con viviendas, garantizando el paisaje antes mencionado.

Construcción y Mercado Inmobiliario

Los permisos pedidos para construir dentro de la Ciudad expresan la perspectiva y valoración inmobiliaria, y son un indicador de la construcción futura. El cuadro siguiente permite entender la importancia de la construcción en la totalidad de Recoleta. Así, se aprecia que el barrio tiene un porcentaje importante en la cantidad de permisos que se otorgan en la Ciudad. También se puede apreciar el peso de las construcciones con destino residencial dentro del total de la superficie permisada. La evolución desde 1999 hasta 2002 muestra una trayectoria descendente; en 2002 se advierte la caída general de la actividad, hasta que en 2003 se produce un aumento notorio que tiene más de diez veces mayor cantidad de m² que el registrado en 2002. En éste sentido, se ve que los aumentos generales están más influidos por los permisos para uso residencial, ya que los que se otorgaron con destino no residencial muestran incrementos menos importantes.

Entre 1999 – 2002 se verificó un descenso en los metros permisados; sin embargo se observa que el porcentaje destinado a usos residenciales se incrementó en ese período, permitiendo inferir que el descenso fue mucho más marcado en los permisos para uso no residencial. Asimismo, esta comparación indica que en 2002, cuando los permisos totales cayeron bruscamente, los de uso no residencial tuvieron un descenso menor, aumentando su participación porcentual. La recuperación general de 2003, fue notoriamente superior en los permisos de uso residencial. No obstante, dada la evolución general de la Ciudad, en este año, los de uso no residencial para Recoleta llegaron a representar un 13,4% del total de permisos no residenciales del distrito. Así es que en 2003, la superficie no residencial ocupó el 22,4% del área permisada en el barrio.

En este sentido, se puede reconocer que operan dos procesos diferenciables. Por un lado, la residencialización no parece frenarse a pesar de la crisis; por otro, la perspectiva de construcción para uso no residencial manifiesta un incremento importante. En éste último caso, la ampliación de la centralidad sobre el barrio imprime la construcción de edificios de oficinas y comercios.

Cuadro 3
Evolución de los m² permitados en el área seleccionada.

	Residenciales		No - residenciales		Permisos Totales			
	m ²	(%) Ciudad	m ²	(%) Ciudad	M ²	(%) Ciudad	Uso residencial (%)	Uso No-residencial (%)
1998	26.538	1,9	9.167	1,4	35.705	1,7	74,3	25,7
1999	48.740	4,4	24.129	5,1	72.869	4,6	66,9	33,1
2000	45.974	4,1	6.535	2,0	52.509	3,6	87,6	12,4
2001	46.042	9,1	1.760	0,9	47.802	6,9	96,3	3,7
2002	1.494	0,8	2.805	3,8	4.299	1,7	34,8	65,2
2003	48.318	4,8	13.908	13,4	62.226	5,6	77,6	22,4

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a datos de la DGEyC

La distribución territorial de los permisos en 2003 para el barrio de Recoleta muestra una mayor cantidad de permisos hacia el sur de la avenida Santa Fe, mientras que al norte de la Av. Las Heras la cantidad decae notablemente. De ésta forma, el área seleccionada para éste informe, no se caracteriza por tener una gran cantidad de permisos, ni tampoco por el tamaño de los mismos.

Mapa 4
Permisos de obra en el barrio de Recoleta. Año 2003



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DATOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL OBRAS Y CATASTRO.

El valor del suelo en el barrio de Recoleta

En lo que respecta a la evolución del precio promedio en Recoleta y comparando con el total Ciudad, se puede apreciar que desde el fin de la convertibilidad un comportamiento diferencial en este barrio. Por un lado, la depreciación en pesos fue un poco menor al registrado en el total Ciudad, mientras que luego del piso registrado en septiembre 2002, entre diciembre de 2002 y de diciembre de 2003 la variación positiva alcanzó el 134,1%, mientras que en el total Ciudad se incrementó un 41,6%. En el último año los terrenos de Recoleta aumentaron un 76,5%, cuando en el promedio de la Ciudad el incremento fue de 46,6%. En este sentido, la vuelta de la construcción en este barrio generó la revalorización de los terrenos existentes, atento a las características salientes que lo distingue de otras áreas de la Ciudad.

Cuadro 4
Valor promedio del suelo en Recoleta y total Ciudad

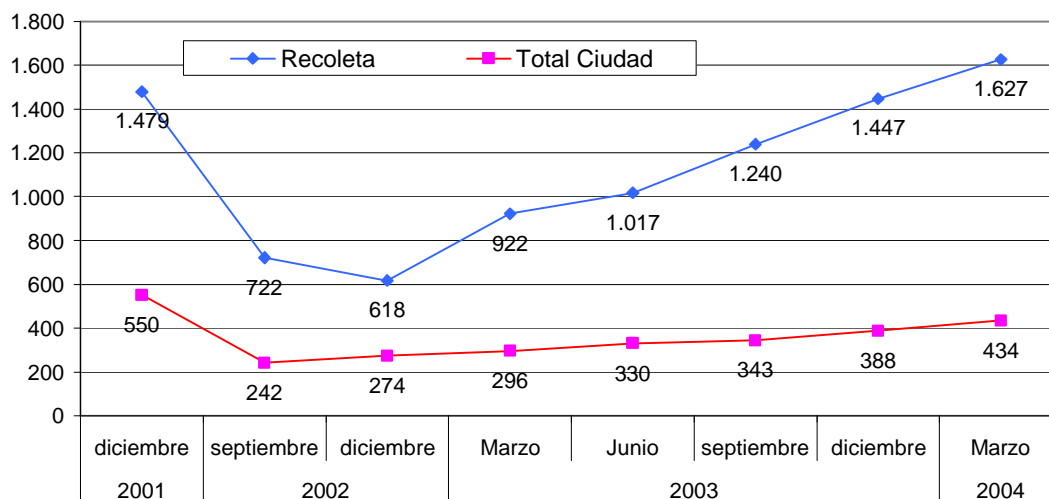
	Recoleta			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001						
diciembre	1.479			555		
2002						
septiembre	722	-51,2		242	13,6	
diciembre	618	-14,4	-58,2	274	13,2	-50,6
2003						
Marzo	922	49,2		294	7,3	8,1
Junio	1.017	10,3		330	12,1	54,7
septiembre	1.240	21,9	71,7	342	3,8	41,3
diciembre	1.447	16,7	134,1	388	13,5	41,6
2004						
Marzo	1.627	12,4	76,5	434	11,8	47,6

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA, en base a relevamiento propio.

En el gráfico siguiente se puede observar que el promedio de Recoleta triplica el del promedio de la Ciudad, ilustrando la valorización del barrio. La variación negativa posdevaluación muestra una caída mucho menos pronunciada, mientras que la recuperación de 2003 es mucho mayor, incluso determinando valores más altos que en diciembre de 2001. La curva de Recoleta mostró entonces, una inelasticidad mayor a la baja, pero con una mayor a la alza, demostrando que el barrio siguió siendo valorizado en épocas de descenso general, y revalorizado durante la recuperación.

Gráfico 2.

Evolución del precio de terrenos en Recoleta y total Ciudad. Diciembre 2001 – Marzo 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Caracterización

Los análisis anteriores sobre la normativa de uso, transporte y vías de circulación, y la edificación, confluyen en la identificación de dos grandes zonas con características propias.

Por un lado, se destaca toda la parte sur del barrio, entre la Av. Las Heras y Juncal, donde se emplaza una traza urbana regular, sin la presencia de grandes equipamientos, se concentra la actividad de la construcción y posee una mayor conectividad con el resto de la Ciudad. Estas características permiten suponer un alto dinamismo comercial, y un uso residencial en altura y con población estable de altos ingresos.

Por otro lado, toda la zona al norte de Las Heras, se encuentra signada por una menor accesibilidad y densidad de población, que agregan valor residencial y la convierten en una zona de exclusividad de sectores de altos ingresos. La cercanía a espacios verdes, y la existencia de equipamientos de gran tamaño fomenta el uso residencial que perdura en viviendas suntuosas, con edificios de departamentos en ciertas arterias. El movimiento de público permite advertir una dinámica de población a escala metropolitana, donde adquieren relevancia otro tipo de locales comerciales.

4. POBLACIÓN

Los datos preliminares³ del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001 muestran una disminución en la cantidad total de habitantes en la Ciudad de Buenos Aires. Así, mientras el Censo de 1991 registraba unos 2.965.403 habitantes, el Censo de 2001 relevaba unas 2.759.971 personas. Dado que los registros censales publicados llegan sólo a la escala barrial, no es posible comparar indicadores para el área seleccionada. Sin embargo, en éste apartado se utilizarán los datos del barrio de Recoleta en su totalidad como representación de las tendencias de la zona elegida para este informe.

La evolución de la población de Recoleta, entre 1991 y 2001, muestra una tendencia negativa de 19%; mientras que en el mismo período la población en el total de la Ciudad disminuyó en un 6,6%. Se revela así una pérdida de población mucho mayor que el promedio. Esta tendencia puede corresponder a varios factores, entre los que cabría citar una posible emigración hacia sectores del conurbano, o a un proceso de envejecimiento de la población del barrio. En el primer caso, puede ser importante la mudanza de habitantes hacia barrios cerrados, teniendo en cuenta que el nivel de ingresos promedio de este barrio es alto. Por otro lado, la densidad de población de Recoleta también es mucho mayor al promedio de la Ciudad, aunque este indicador global no permite apreciar las diferencias internas.

Cuadro 5.
Población y densidad del barrio de Recoleta y Total
Ciudad. 1991-2001

	Población Total		Variación 1991-2001 (%)	Densidad de Población
	1991	2001		
Recoleta	198.647	160.978	-19	35.012
Total Ciudad	2.965.403	2.768.772	-6,6	13.844

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, GCBA (1999) y Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC (2002).

Al interior del barrio se puede advertir que las zonas con mayor población se localizan al sur de la Av. Santa Fe, donde también se encuentran las manzanas más grandes. Otras zonas del barrio con una cantidad importante de población se produce sobre la Av. del Libertador, en la intersección con la Av. Callao. Las manzanas con menor población se localizan al norte de Av. Las Heras, producto de los fenómenos anteriormente mencionados.

³ Existieron diversos inconvenientes en el relevamiento de los datos, pudiendo estar subvaluadas las cifras finales, dadas por población que no fue censada o población que no se encontraba en la Ciudad en el momento del relevamiento.

Mapa 5.
Distribución de la Población. Área seleccionada 1991.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991.

Con respecto a la cantidad de hogares y su evolución en los últimos años, es importante considerar que lo evidenciado en el distrito no escapa a una dinámica demográfica general de la Ciudad, donde el envejecimiento es importante, y se multiplica la cantidad de hogares unipersonales⁴. Como se puede apreciar en el cuadro siguiente, el aumento de la cantidad de hogares se dio tanto en el distrito como en el total de la Ciudad, hecho que coincide con una baja en la cantidad total de población en ambas jurisdicciones.

Cuadro 6
Hogares y personas por hogar. Distrito Escolar I y Total Ciudad. Años 1991-2001.

	Cantidad de hogares		Personas por hogar	
	1991	2001	1991	2001
Distrito Escolar I.	97.543	105.357	2,54	2,31
Total Ciudad	1.023.464	1.026.071	2,89	2,69

FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS, GCBA (1999) Y CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, INDEC (2002).

⁴ La fuente original tiene la información desagregada por distritos escolares. Debido a que el área delimitada por este distrito incluye la totalidad del área seleccionada, tomando también al barrio Retiro, San Nicolás, y partes de Balvanera y Palermo, éstas comparaciones sólo pueden considerarse como una aproximación superficial a los procesos locales.

5. PERFIL COMERCIAL

Dada la carencia de fuentes con grado de desagregación suficiente, resulta dificultoso analizar la evolución económica general del área seleccionada. Sin embargo, ya que es una característica singular la poca importancia de los sectores productivos, y el peso del comercio y los servicios en la zona, se procederá a interpretar el resultado del relevamiento realizado por el CEDEM en el eje comercial de Recoleta⁵.

El estudio realizado desde febrero de 2003 en 31 ejes de la Ciudad, registra un ascenso en la tasa de ocupación, es decir, en el porcentaje de locales en actividad. Para éste punto se tomó el eje de Recoleta como ilustrativo de la dinámica comercial en el interior del área seleccionada para éste informe, así como el eje de Av. Santa Fe, que si bien se encuentra fuera del área, permite reconocer el perfil de una zona comercial cercana.

Mapa 6.
Relevamiento del Eje comercial Recoleta y eje Santa Fe.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

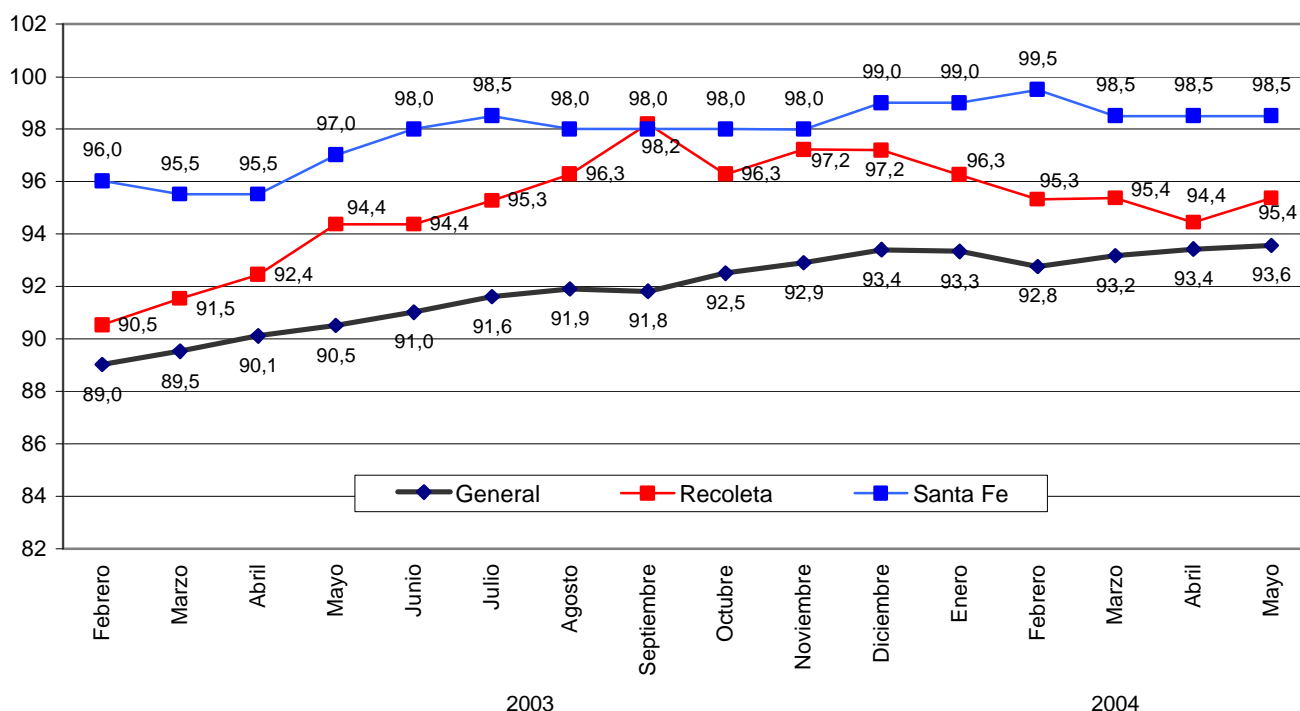
Como se puede observar en el gráfico 2, los ejes Recoleta y Santa Fe tienen una tasa de ocupación superior a la que se encuentra en los 31 ejes de la Ciudad. Mientras la tendencia general es ascendente con leves fluctuaciones, el eje Santa Fe, muestra un ascenso general con períodos estacionados y sin descensos importantes. Por el contrario, el eje Recoleta demuestra un ascenso ininterrumpido hasta alcanzar su máxima ocupación en septiembre de 2003, para entrar posteriormente en una fase de descenso leve con varios meses sin variación. Esto

⁵ Desde marzo de 2003 el CEDEM viene realizando un relevamiento continuo de los locales ubicados en la cercanía del cementerio de la Recoleta y que concentran la actividad de la zona.

ilustra la particularidad de Recoleta, en comparación con Santa Fe, y justifica un análisis detallado.

Gráfico 2

Tasa de ocupación general de la Ciudad, ejes Santa Fe y Recoleta. Febrero 2003 – Mayo 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

La composición de los locales del eje Recoleta en mayo de 2004, permite develar el peso que adquiere la gastronomía, con 42 establecimientos (40,8% de los locales activos), mientras que en los 31 ejes la participación de dicho rubro es de 6,8%. Se manifiesta así, una singularidad que permite definirlo como un eje semi temático. Otro rubro característico de la zona es la Relojería, joyería y fantasía, que alcanza al 8,7% de los locales activos de Recoleta, el doble que representa este rubro en el total de la Ciudad (4,3%). La Venta de calzado y artículos de cuero es otra característica del eje, no tanto por su cantidad de locales, sino porque se emplazan establecimientos de marcas internacionales dirigidos al público turista. La comparación de la tasa de vacancia demuestra que los locales de Recoleta tienen una ocupación mayor al promedio en dos puntos porcentuales.

Cuadro 7.
Composición de locales del eje Recoleta. Mayo 2004.

	Locales	%	Total 31 ejes (%)
Venta de alimentos y bebidas	3	2,9	7,6
Venta de prendas de vestir y textiles para el hogar	16	15,5	24,9
Venta de calzado, cuero y marroquinería	9	8,7	6,5
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y Art. de tocador	3	2,9	5,2
Venta de golosinas y cigarrillos	2	1,9	4,2
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y artículos para el hogar	2	1,9	8,4
Venta por menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	0	0,0	3,7
Libros, revistas, diarios, Art. de librería, papel y cartón	2	1,9	3,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero			0,3
Venta por mayor y menor de partes, piezas y accesorios de vehículo automotor	1	1,0	4,9
Óptica y Fotografía			1,7
Relojería, Joyería y Fantasía	9	8,7	4,3
Restaurante, Bar	42	40,8	6,8
Servicios Comunitarios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	3	2,9	4,5
Servicios empresariales			2,8
Actividad Financiera	7	6,8	3,4
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	2	1,9	2,4
Bazar, Todo x \$2, Bijou, Accesorios, etc			1,6
Venta de artículos usados y antigüedades	1	1,0	1,6
Artículos de decoración	1	1,0	1,0
Otros no especificados previamente			0,7
Locales en actividad	103	100,0	100,0
Local Cerrado	5	4,6	6,6
Total Locales	108	100,0	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

6. EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD Y COMPOSICIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DEL BARRIO DE RECOLETA

El relevamiento realizado por el CEDEM en el área seleccionada del barrio de Recoleta durante los meses de febrero y marzo de 2004 permitió detectar un total 1.731 locales a la calle, de los cuales 1.647 estaban activos, mientras que 84 se hallaban cerrados, lo que equivale a una tasa de vacancia de (4,9%), relativamente baja en comparación con otras áreas de la Ciudad relevadas por el CEDEM⁶.

Los datos del Censo Económico de 1994 registraron 1.213 locales frentistas en todo el barrio⁷. Comparando los valores de 1994 con los de 2004, se aprecia una variación de 35,8%, lo que significa la aparición de 434 locales nuevos, o en su defecto, no detectados en 1994.

Cuadro 8
Cantidad de locales en el área seleccionada 1994 – 2004

	Cantidad de locales abiertos	Variación (%)
Censo Nacional Económico 1994	1.213	
Relevamiento 2004*	1.647	
Variación de locales 1994 – 2003	434	35,8

* Se refiere a los locales que actualmente están activos

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

Tomando las unidades registradas en el Censo de 1994, es factible analizar las transformaciones acontecidas en los últimos diez años en los 1.213 locales inscriptos en el Censo del '94. A partir del cuadro 9 se puede observar que el 51,8% sigue realizando la misma actividad, mientras que en 31,2% modificó el tipo de actividad que realizaba. Un bajo porcentaje de este universo (3,7%) se encontró cerrado al momento del relevamiento, dato de poca significancia ya que el Censo había considerado los establecimientos en actividad. Por otro lado, el 16,4% cambió de uso, dejando de funcionar como un local; el 0,7% restante se unificó en un único local.

⁶ Ver informes sobre CEDEM - Subsecretaría de Cultura (2003) *"Casco Histórico, Eje Cívico y su área de influencia"*, GCBA, Buenos Aires y Álvarez de Celis, F. (2003) *"Transformaciones económicas – territoriales de las áreas de Palermo Hollywood y Palermo Viejo"*. En Cuaderno 5. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, Buenos Aires.

⁷ Como aquí solo se consideraron los locales en actividad (abiertos), no es posible estimar la cantidad de locales totales para dicha fecha. Igualmente la diferencia entre estos diez años sigue siendo notable

Cuadro 9
Transformación de los locales censados en 1994 a
partir del relevamiento 2004.

	Locales	(%)
Censo Nacional Económico 1994	1.213	100,0
Misma rama (1994 -2004)	628	51,8
Cambio de rama (1994 - 2004)	333	27,5
Cambio de uso (2004)	199	16,4
Cerrados (1994 - 2004)	45	3,7
Unificación de locales	8	0,7

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

Las explicaciones a dichas transformaciones son complejas, pudiéndose evidenciar una velocidad de rotación importante, y aún más importante el fenómeno del cambio de uso. La propia dinámica de la economía porteña impacta directamente en los cambios de rama de los locales, mientras que los procesos que operaron en que existan locales que dejaron de serlo, pueden responder a una revalorización residencial, que transformaron lotes con un local en edificios de multivivienda⁸.

La evolución de los establecimientos según sectores de actividad

La variación por rama de los locales relevados con respecto a los del Censo Económico de 1994, revela que el aumento de locales se dio en todos los sectores, excepto en el rubro automotor. Los ascensos en los otros sectores se dieron con diferentes ritmos, provocando una modificación en la composición. La variación total indica un aumento de 435 locales que representan un 26,4% más con respecto a 1994. El aumento de 35,7% dedicados a servicios supera ampliamente el aumento proporcional de los otros tres sectores, explicando el 44,7% de los establecimientos actuales. El rubro comercial incorporó 167 nuevos locales, con una variación de 20,3%, mientras que las industrias aumentaron un 17,9% con 14 nuevos. Por último el sector de venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores demostró la existencia de 10 locales en 2004, representando una caída del 90% con respecto a 1994.

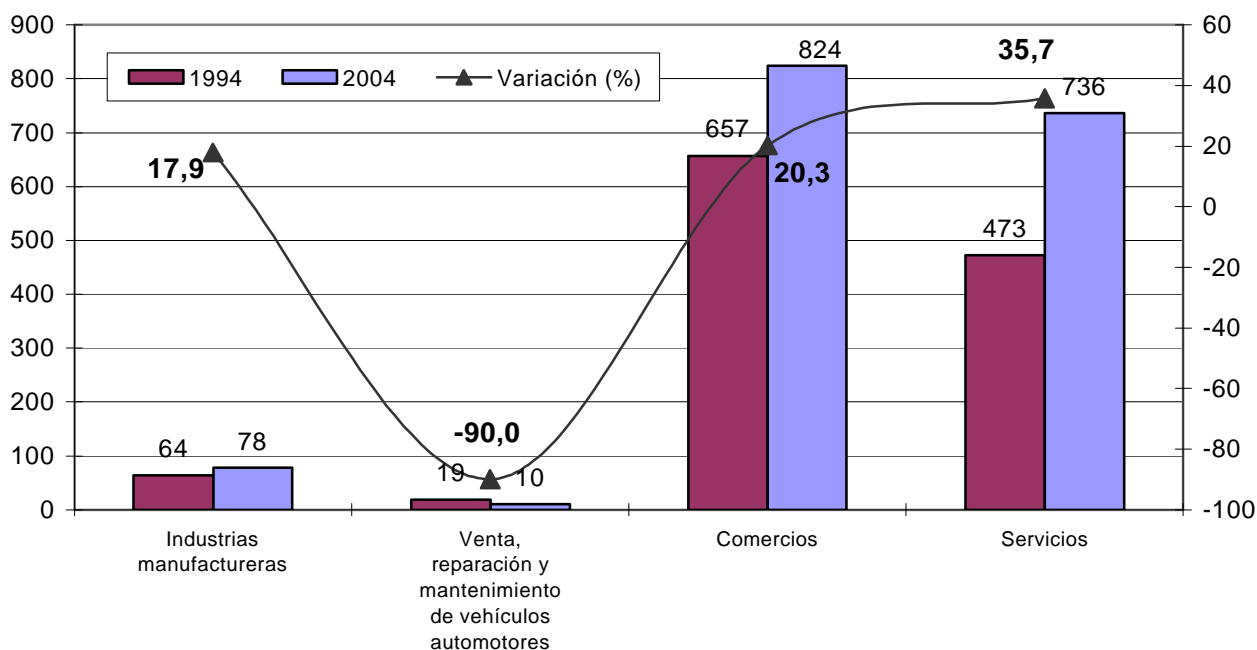
⁸ Se debe considerar que el Censo Económico considera la actividad independientemente de si se desarrolla en un local o no.

Cuadro 10**Variación por rama de los locales del área seleccionada entre 1994 - 2004**

Rama de Actividad	1994	%	2004*	%	Variación	Variación (%)
Industrias manufactureras	64	5,3	78	4,7	14	17,9
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	19	1,6	10	0,6	-9	-90,0
Comercios	657	54,2	824	50,0	167	20,3
Servicios	473	39,0	736	44,7	263	35,7
Total	1.213	100,0	1.648	100,0	435	26,4

*Para este análisis se consideran sólo los locales a la calle, analizando aparte la variación en los locales en galerías

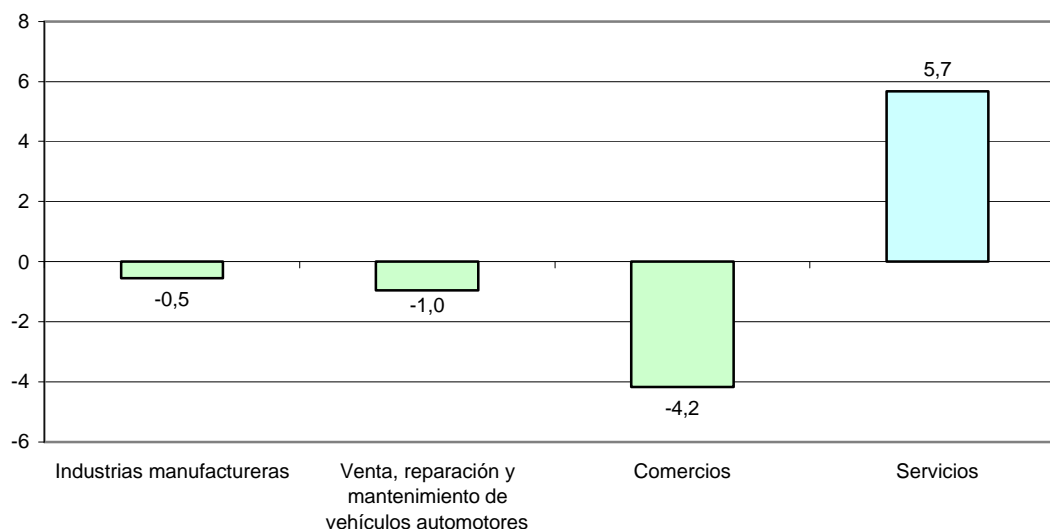
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

Gráfico 3**Cantidad de los locales del área seleccionada entre 1994 y 2004 por rama de actividad.**

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Estas variaciones positivas en los rubros con mayor cantidad de locales, no implican un aumento en la participación porcentual, ya que el aumento en el sector servicios opaca el aporte de las demás actividades al total de locales del barrio. Los establecimientos de servicios concentran el aumento en la participación en la cantidad total de la zona, mientras que los otros sectores pierden participación, aún mostrando ascensos en sus cantidades absolutas. Así se puede apreciar que el sector comercial en términos relativos retrocedió un 4,2%, mientras que las industrias un 0,5% en su participación. El rubro automotor experimentó una caída de 1% con una notoria variación negativa, que no disminuye aún más su participación dado el bajo porcentaje de locales que presenta en el área seleccionada.

Gráfico 4
Participación relativa de los locales del área seleccionada entre 1994 y 2004 por rama de actividad



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Distribución territorial

La comparación de la distribución territorial de los locales en actividad (ver mapa 7) muestra la densificación de ciertas zonas, más que el surgimiento de nuevos espacios de negocios. De ésta forma, se puede ver que las arterias principales fueron concentrando un mayor número de locales, como Av. Pueyrredón y la Av. Las Heras. Mientras que las zonas del extremo norte continúan congregando un bajo porcentaje de locales.

Mapa 7
Evolución de los locales abiertos en el área seleccionada, 1994 – 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

La ocupación de locales en el área de análisis de Recoleta muestra un alto porcentaje de actividad. Sólo el 4,9% de los locales frentistas relevados permanecen cerrados, lo que arroja una tasa de ocupación de 95,1%. Si se tiene en cuenta que la misma tasa en los ejes comerciales más importantes de la Ciudad alcanzó en marzo de 2004 el 93,2%⁹, se puede considerar que la ocupación local es muy importante.

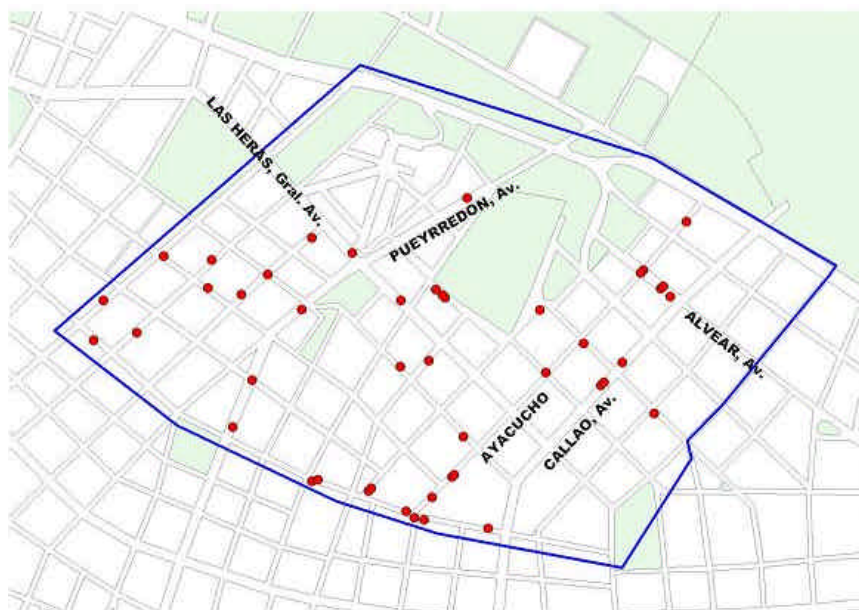
Cuadro 10
Situación de los locales a la calle en Belgrano. Año 2004

	Locales	%
Locales Abiertos	1.647	95,1
Locales Cerrados	84	4,9
Total	1.731	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

En el mapa siguiente se observa que, los locales que se encontraron cerrados al momento del relevamiento presentan una dispersión importante que impide reconocer algún patrón específico. Sin embargo, se pueden distinguir zonas donde la cantidad de cerrados aumenta y no coincide con una alta cantidad de locales totales, tal el caso del norte del área, a pocas cuadras de la Av. Libertador.

Mapa 8
Localización de los locales cerrados en el área seleccionada. Año 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

⁹ Para información más detallada sobre la ocupación comercial en los principales ejes de la Ciudad ver: Informe sobre Ocupación Comercial. CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA.

Locales cerrados en 2003, según actividad en 1994

De los 1.213 locales activos en 1994, 45 se encontraron cerrados al momento del relevamiento: De estos 45 locales el mayor porcentaje corresponde al rubro industrial (4,7%), mientras que los servicios tuvieron el menor valor (3%). Los comercios tuvieron, por su parte, a un 4,3% de sus locales cerrados, mientras el rubro automotor no presentó locales sin actividad en 2004.

Cuadro 11
Locales 1994 cerrados en 2004 en el área seleccionada.

Rama de Actividad	Locales 1994	Cerrados en 2004	% cerrados
Industrias manufactureras	64	3	4,7
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	19	0	
Comercios	657	28	4,3
Servicios	473	14	3,0
Total	1.213	45	3,7

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

La composición por rubro de los locales que se encontraron cerrados en 2004 (Cuadro 12) permite observar que los locales de venta de antigüedades, de instrumentos musicales y de audio, así como los que se dedicaban a la confección de prendas de vestir, mostraron el mayor porcentaje de locales inactivos. Dentro de "otras actividades" se encuentran locales de ramas diversas donde el porcentaje de cerrados de cada una de ellas se encuentra por debajo del 3%.

Cuadro 12
Principales locales a la calle de 1994 cerrados en 2004. Área seleccionada.

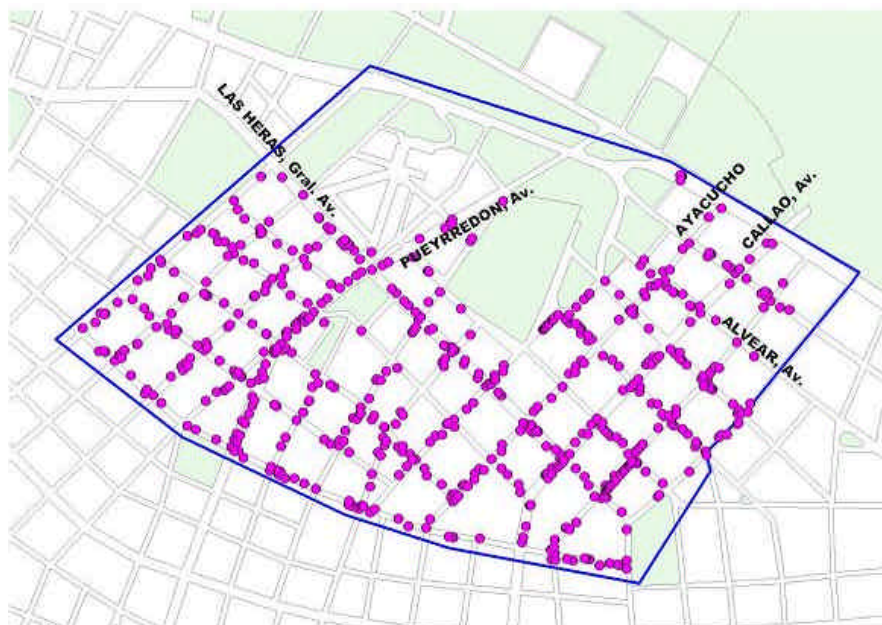
Actividad	Locales 1994	Cerrados en 2004	% Cerrados
Antigüedades y colección	35	5	14,3
Instrumentos musicales y de audio	16	2	12,5
Confección de prendas de vestir.	16	2	12,5
Artículos de librería	24	2	8,3
Restaurantes	29	2	6,9
Servicios de Lavado y limpieza	49	3	6,1
Farmacia y perfumería	33	2	6,1
Servicios inmobiliarios	50	3	6,0
Bar - Café	47	2	4,3
Kiosco	48	2	4,2
Venta de prendas	117	4	3,4
Otras actividades	749	16	15,5
Total	1213	45	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Por el contrario, la distribución de locales que se encontraron en la misma rama de actividad en el relevamiento de 2004 presenta un patrón territorial similar a la distribución general de locales, haciendo notoria la presencia de locales con la misma rama en las principales arterias (Av. Pueyrredón, Av. Las Heras y Av. Callao).

Mapa.9

Locales sin cambio de actividad en el área seleccionada, 1994 – 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

Los locales que mostraron la misma rama luego de diez años, pertenecían en su mayoría a estacionamientos y garajes, hoteles, venta de plantas (viveros), y los cafés y bares. Este grupo corresponde a locales que ocupan espacios considerables, permitiendo suponer que la mayor consolidación tiene que ver con que las fuertes inversiones iniciales (de compra y equipamiento de los locales) hacen que la actividad se mantenga por plazos más largos.

Cuadro 13

Locales a la calle de 1994 coincidentes con el relevamiento 2004. Área seleccionada. Años 1994 y 2004.

Actividad	Locales en 1994	Igual en 2004	% Iguales
Estacionamiento y garaje	25	23	92,0%
Hotelería	18	15	83,3%
Venta de plantas y flores	15	11	73,3%
Café - Bar	47	34	72,3%
Óptica y fotografía	25	16	64,0%
Servicio de lavado y limpieza	49	31	63,3%
Restaurantes	29	18	62,1%
Kiosco	48	28	58,3%
Peluquería y salón de belleza	55	32	58,2%
Farmacia y perfumería	33	19	57,6%
Venta de calzado y marroquinería	34	19	55,9%
Antigüedades	20	11	55,0%
Enseñanza	28	15	53,6%
Venta de materiales para la construcción	36	19	52,8%
Artículos de librería	24	12	50,0%
Almacén y dietética	39	19	48,7%
Venta de prendas	117	55	47,0%
Venta de objetos, artesanías y regalos	35	12	34,3%
Puesto de diarios y revistas	44	15	34,1%
Servicios inmobiliarios	50	17	34,0%
Otras actividades	442	207	46,8%
Total	1213	628	51,8%

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio

El agregado de grandes ramas de actividad muestra de locales sin cambios, los dedicados al rubro automotor son los que manifiestan los menores cambios (36,8%), seguidos por los locales con industrias (45,3%). Los comercios y servicios se mantuvieron en un 51% y 54,3 %, alrededor del porcentaje del total de locales del área.

Cuadro 14

Composición de los locales sin cambio de rubro. Área seleccionada entre 1994 - 2004.

Rama de Actividad	1994	Igual en 2004	% iguales
Industrias manufactureras	64	29	45,3
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	19	7	36,8
Comercios	657	335	51,0
Servicios	473	257	54,3
Total	1.213	628	51,8

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Los locales que sí cambiaron de rubro se encuentran en las mismas zonas, no necesariamente porque sean zonas más inestables, sino porque hay mayor cantidad de locales. Un análisis mas detallado permite advertir que sobre Vicente López entre Rodríguez Peña y Montevideo se muestra una congregación llamativa de locales con cambio de rubro.

Mapa 10.

Locales con cambio de rubro en el área seleccionada, 1994 – 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio

Al analizar la situación de los 1.731 locales contabilizados en el relevamientos, se puede apreciar que un 39,5% corresponde a nuevas instalaciones. Estos 684 locales no existían en el censo de 1994 o fueron omitidos en el Censo de 1994. Los locales cerrados representan el 4,9%, mostrando una baja tasa de vacancia, dato que señala el fuerte dinamismo comercial de esta área de la Ciudad.

Cuadro 15
Composición de los locales relevados en 2004.

	Locales	(%)
Relevamiento 2004 (locales totales)*	1.731	100,0
Locales activos nuevos**	684	39,5
Locales activos de la misma rama (1994 -2004)	628	36,3
Local cerrado (2004)	84	4,9
Locales activos que cambiaron de rama (1994 - 2004)	331	19,1
Unificación de locales	4	0,2

* Se refiere a los locales totales, estén o no activos.

** Se refiere a locales que en 1994 no fueron registrados porque estaban cerrados, porque no se habían construido o estaban destinados a uso residencial

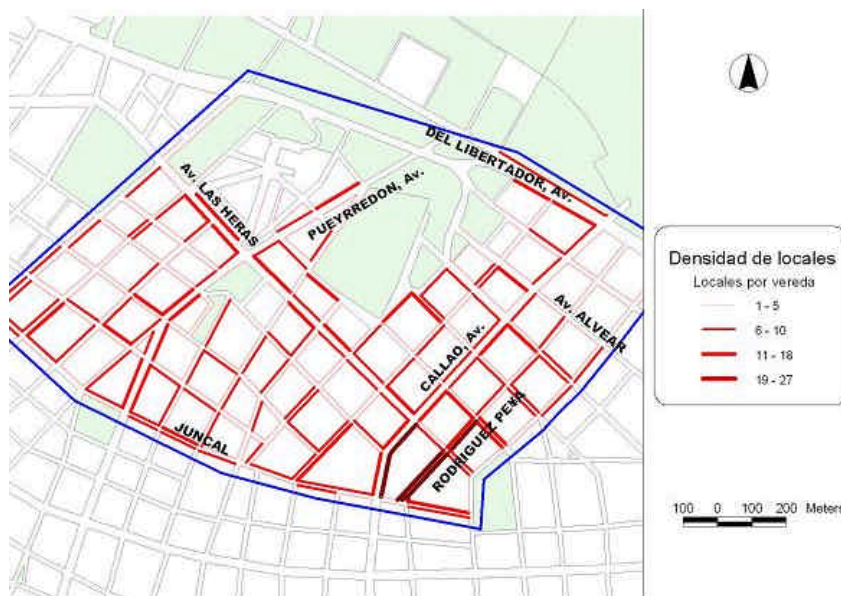
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Densidad comercial por vereda

El mapa siguiente representa la densidad de locales por frente de manzana según el relevamiento de febrero de 2004. En dicho mapa se pueden apreciar distintas zonas de alta concentración. Una de ellas se ubica a la altura de Rodríguez Peña y de Callao, entre Las Heras y Juncal, donde la cantidad de locales se encuentra resaltada por el tamaño de los frentes. Asimismo, las veredas de la Av. Las Heras muestran en toda la zona una alta densidad. Con características similares se destacan las avenidas Pueyrredón y Callao, esta última presenta un gradiente descendente en su cantidad de locales desde el sur hacia el norte. Los frentes del norte de la zona tienen la menor cantidad de locales, destacándose algunas cuadras aisladas de Av. Libertador y algunas transversales.

Mapa 11

Densidad de locales abiertos por vereda. Área seleccionada 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

EL SECTOR SERVICIOS

Como se observó anteriormente, el sector servicios tuvo el crecimiento más acentuado en cantidad de locales entre 1994 y 2004, con una variación positiva de 263 locales, que representan un aumento de 35,7%. Su distribución manifiesta una fuerte concentración en el centro del área, sobretodo en las manzanas de los alrededores de las avenidas Las Heras y Pueyrredón y sus calles adyacentes. La Av. Callao se destaca como arteria de fuerte concentración, pero con menor extensión hacia las calles paralelas. El aumento en la cantidad de locales responde al mismo patrón, aumentando la densidad de las zonas antedichas.

Mapa 12

Evolución de los locales de servicios en el área seleccionada, 1994 – 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Si bien el aumento fue casi generalizado en todos los rubros del sector, la cantidad de locales de Alquiler de películas, Servicios sociales y de salud, Servicios inmobiliarios y Servicios empresariales registraron disminuciones.

En el otro extremo, las sucursales bancarias, los locales de correo y telecomunicaciones, servicios de transporte, turísticos y de construcción que no tenían locales ocupados en el barrio en 1994, agregaron 71 locales a la composición original. En el primer rubro, el surgimiento se asocia a que el Censo de 1994 no registró los establecimientos bancarios, aunque también es necesario destacar que la *bancarización* general de las actividades económicas seguramente agregó sucursales a las existentes en esa fecha. El segundo rubro corresponde a locales de correo y locutorios, que han demostrado una acelerada difusión en los últimos años. Por su parte, el desarrollo de los locales de servicios turísticos responde más a una dinámica típica de la zona.

Otro grupo de rubros mostró incrementos espectaculares, superando el 100% de variación en diez años. Este conjunto incluye el rubro Servicios informáticos, Peluquerías, y Servicios complementarios al transporte. El primer caso responde a consultorías, reparación y alquiler de computadoras con Internet, etc., y junto a los otros dos, manifiesta un incremento característico en toda la Ciudad

Los Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, de asociaciones, y gastronomía corresponden a otros rubros con variaciones superiores al promedio, en ciertos casos asociados al desarrollo turístico y al consumo de los sectores de alto poder adquisitivo.

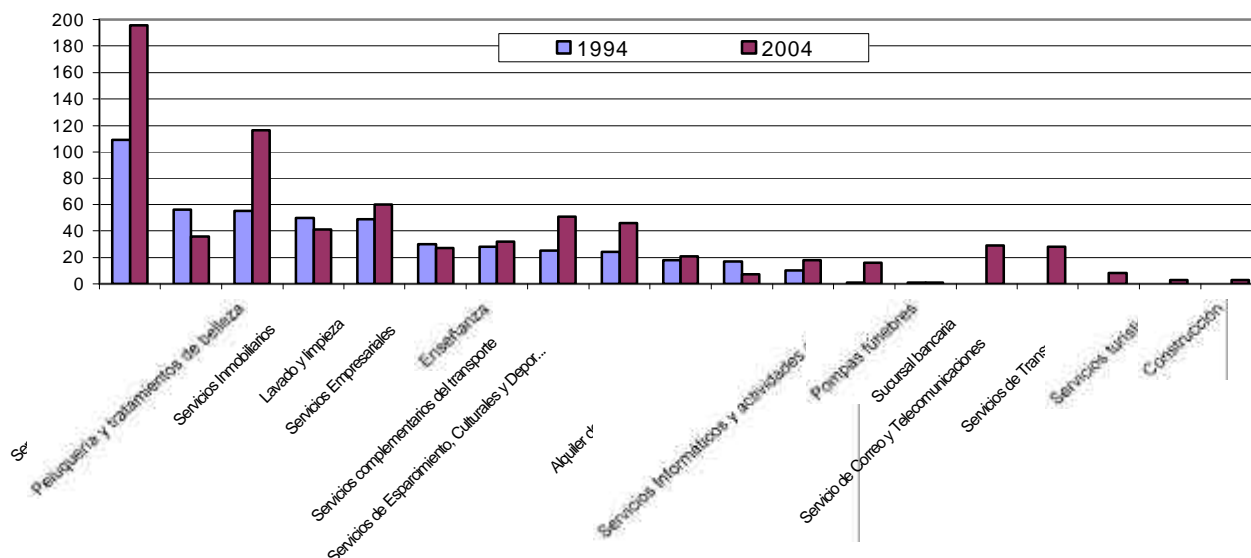
Cuadro 16
Variación de los locales a la calle de servicios entre 1994 - 2004

Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Servicios Informáticos y actividades conexas	1	0,2	16	2,2	15	1.500,0%
Peluquería y tratamientos de belleza	55	11,6	116	15,7	61	110,9%
Servicios complementarios del transporte	25	5,3	51	6,9	26	104,0%
Servicios de Esparcimiento, Culturales y Deportivos	24	5,1	46	6,2	22	91,7%
Servicios de Asociaciones	10	2,1	18	2,4	8	80,0%
Gastronomía	109	23,0	196	26,5	87	79,8%
Lavado y limpieza	49	10,4	60	8,1	11	22,4%
Hotelería	18	3,8	21	2,8	3	16,7%
Enseñanza	28	5,9	32	4,3	4	14,3%
Pompas fúnebres	1	0,2	1	0,1	0	0,0%
Servicios Empresariales	30	6,3	27	3,7	-3	-10,0%
Servicios Inmobiliarios	50	10,6	41	5,5	-9	-18,0%
Servicios Sociales y de Salud	56	11,8	36	4,9	-20	-35,7%
Alquiler de películas	17	3,6	7	0,9	-10	-58,8%
Servicios de Transporte			8	1,1		
Servicios turísticos			3	0,4		
Servicio de Correo y Telecomunicaciones			28	3,8		
Sucursal bancaria			29	3,9		
Construcción			3	0,4		
Total Servicios	473	100,0	739	100,0	266	56,2%

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

A partir del gráfico 5 se pueden observar el dinamismo de los rubros de servicios del área. Por otro lado, se ilustra la transformación en la composición, evidenciando el retroceso en la participación de los Servicios sociales y Salud, servicios inmobiliarios y empresariales, y el aumento de los locales gastronómicos que pasaron amplificar su primacía. Las peluquerías y salones de belleza, junto con los lavaderos y limpieza de ropa, tuvieron ascensos que los colocan en 2004 como los rubros que secundan a los de gastronomía.

Gráfico 5.
Evolución de rubros de servicios en el área seleccionada. Años 1994 y 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

LOCALES GASTRONÓMICOS

Los locales gastronómicos concentran el 26,5% de los locales del sector servicios y tuvieron un aumento de 79,8% en el período 1994 - 2004, con 87 establecimientos más. En ésta categoría se incluyen restaurantes, pizzerías, bares, cafés, confiterías, *pubs* y casas de comida para llevar, que se habían destacado en el análisis del eje comercial.

Los bares, cafés, confiterías, y pubs tienen la mayor cantidad de locales del rubro, con una variación porcentual de 110,6%, mientras que los restaurantes mostraron un crecimiento de 89,7% (con 26 locales nuevos). Las pizzerías y establecimientos gastronómicos de delivery tuvieron incrementos menores aunque igualmente destacables.

Cuadro 17
Evolución de los locales del rubro gastronomía en el área seleccionada. Años 1994 y 2004.

	1994	%	2004	%	Variación 94-04	Variación 94-04 (%)
Bar - Café - Confitería - Pub	47	43,1	99	50,5	52	110,6%
Comidas para llevar	15	13,8	20	10,2	5	33,3%
Pizzería	18	16,5	22	11,2	4	22,2%
Restaurant	29	26,6	55	28,1	26	89,7%
Total locales gastronómicos	109	100,0	196	100,0	87	79,8%

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Los locales de gastronomía muestran patrón territorial diferente al resto de los locales del rubro terciario. La zona de Las Heras y Pueyrredón no aparece como un área de aglomeración, mientras que el norte de la zona seleccionada tiene una cantidad de establecimientos gastronómicos que no condice con el resto de los locales. Se destacan pequeñas zonas con fuerte componente gastronómico, como las cuadras que bordean el Este del cementerio (Junín, Pres. R.M. Ortiz y Vicente López).

La evolución positiva en el aumento de los locales de gastronomía, entre 1994 - 2004 no cambió la distribución previa, sino que densificó las zonas dedicadas en 1994. A lo largo de la Av. Las Heras, se aprecia un aumento en la cantidad de locales, mientras que se hace aún más notoria la densificación sobre Av. Pueyrredón y Vicente López. En el sur del área se percibe otro aumento ligado a la dinámica de derrame hacia calles paralelas de la Av. Santa Fe.

Mapa 13

Evolución de los locales de gastronómicos en el área seleccionada, 1994 – 2004.

Locales gastronómicos 1994

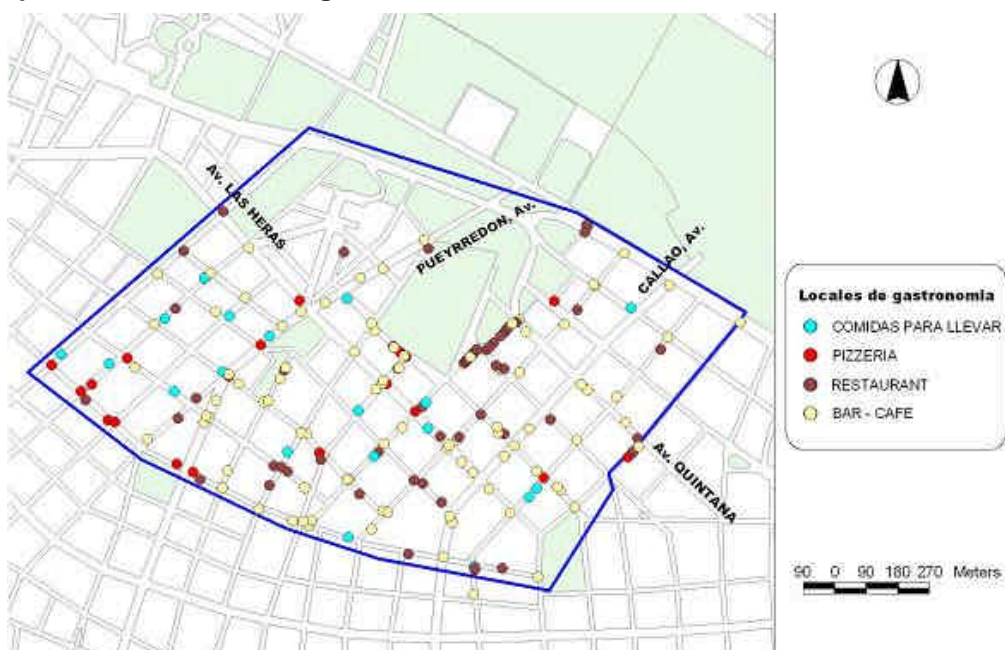
Locales gastronómicos 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

La distribución territorial de los locales gastronómicos de acuerdo a su tipología permite observar que a grandes rasgos, se advierte que los locales de alrededor del cementerio corresponden en su mayoría a restaurantes, mientras que sobre la Av. Pueyrredón predominan los bares y cafés. Asimismo se puede apreciar la gran cantidad y dispersión de bares y cafés en toda la zona, como también de los locales con comida para llevar. A diferencia del resto de los establecimientos gastronómicos, las pizzerías tienen una mayor cantidad en el área suroeste, hacia el sector norte de Av. Pueyrredón, sobre todo en Juncal.

Mapa 14.
Composición de los locales gastronómicos del área seleccionada. Año 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En este período se produjo un fuerte desarrollo en la cantidad de locales de comidas para llevar. A partir del mapa 15 puede apreciarse que entre la Av. Las Heras y Juncal se verifica una importante concentración, en coincidencia con la zona de alta densidad de locales totales. Asimismo, en el sector norte del área no se advierte aumentos notables. Entre Pueyrredón y Austria, sobre el sector sur, se aprecia el mayor crecimiento, generando una cobertura de un local de delivery por manzana, aproximadamente, y que manifiesta así una distribución alternativa al resto de los locales del área seleccionada.

Mapa 15.
Evolución de locales de comida para llevar en el área seleccionada. Años 1994 – 2004.

Locales de comidas para llevar 1994

Locales de comidas para llevar 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Los locales de **Peluquería y tratamientos de belleza** representan el segundo rubro de importancia en el sector servicios, y corresponde a un incremento general verificado en la Ciudad, y a la ubicación de sectores de altos ingresos. La distribución territorial manifiesta una concentración en las grandes arterias, incluso en zonas atípicas como la Av. Pueyrredón, al norte de Las Heras.

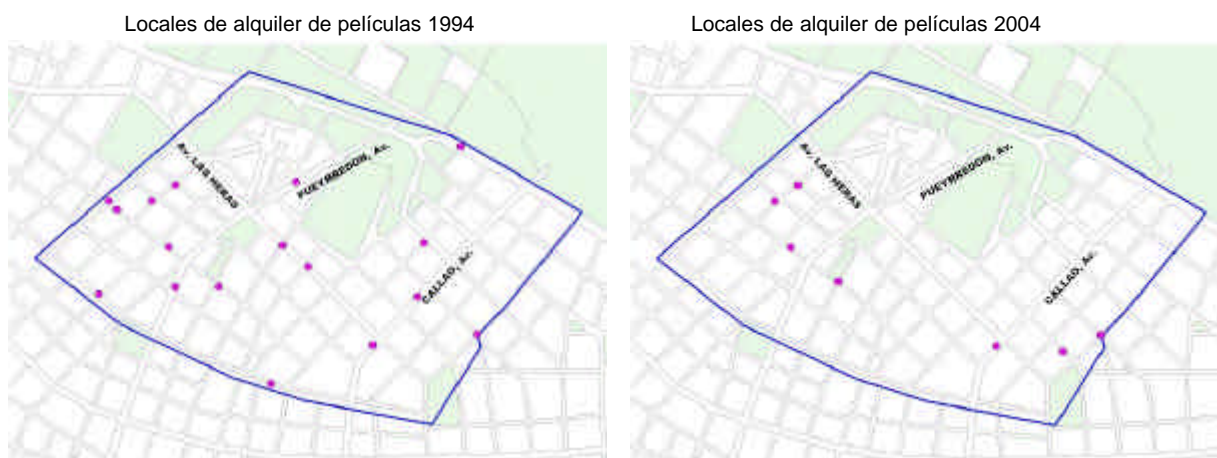
Mapa 16
Salones de belleza en el área seleccionada. Año 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Los **videoclubes** representan a unos de los pocos rubros de servicios con disminución en su cantidad de locales. El mapa 17 permite visualizar el descenso, donde las áreas a las que sirven repiten los patrones de gran parte de los servicios, pero que en 2004 se encuentran en el Sur.

Mapa 17.
Locales de alquiler de películas en el área seleccionada, años 1994 y 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio

Los **Servicios sociales y de salud** también mostraron una variación negativa en su cantidad de locales. Su composición actual se encuentran concentrada al sur de Las Heras, con una variedad de locales, entre los que se destacan por su cantidad, los centros médicos y los geriátricos. Con la misma distribución, se manifiesta la existencia de los centros odontológicos y de diagnósticos que no tienen locales al norte de ésta avenida, y que terminan de conformar un perfil de servicios que atienden a una demografía envejecida y con posibilidades de costearlos.

Mapa 18.

Composición de los locales de Salud en el área seleccionada. Año 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Como quedó representado en el mapa anterior, los centros médicos significan el subtipo más importante dentro de los establecimientos de servicios sociales y de salud con el 41,8%, mientras que los otros locales se encuentran en una proporción mucho menor.

Cuadro 18.
Variación de locales de Servicios Sociales y de Salud en el área seleccionada.
Años 1994 y 2004.

	Locales 2004			
	Locales	en galerías	Total	%
Asistencia Social	2	1	3	5,5
Centros Médicos	23		23	41,8
Servicios de Diagnóstico y Laboratorios	6		6	10,9
Servicios de Odontología	1		1	1,8
Geriátricos	4		4	7,3
Asociaciones	18		18	32,7
Total Servicios Sociales y de Salud	54	1	55	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Los establecimientos educativos, por su parte, encuentran una cantidad relativamente importante en el área, donde se agrupan 20 escuelas y 7 establecimientos universitarios y terciarios. Esta cantidad se ve complementada por una variedad de locales que prestan enseñanzas no escolarizadas, con locales donde se dan cursos e idiomas. Es importante aclarar que ésta cantidad no tiene explicación en la estructura etaria del barrio, que por el contrario, muestra una menor cantidad de habitantes en edad escolar que otros barrios.

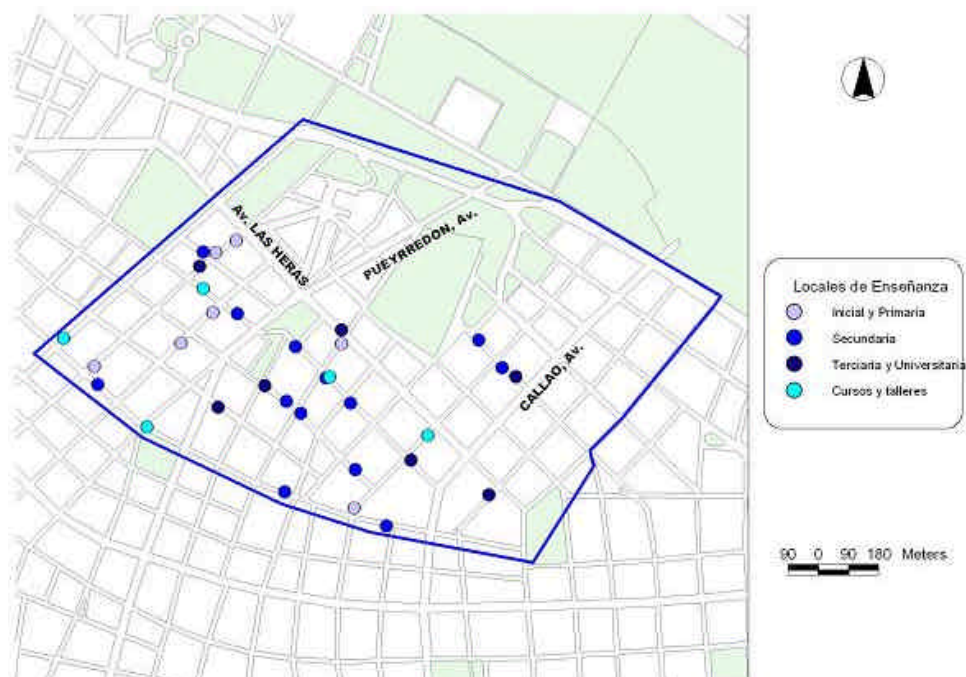
Cuadro 19
Locales dedicados al rubro enseñanza en el área seleccionada. Años
1994 y 2004.

	Locales 2004			
	Locales	en galerías	Total	%
Enseñanza Inicial, Primaria y Secundaria	20		20	60,6
Enseñanza Terciaria y Universitaria	7		7	21,2
Enseñanza no formal	5	1	6	18,2
Cursos	4	1	5	15,2
Idiomas	1		1	3,0
Total locales de enseñanza	32	1	33	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Así, en lo que respecta a los establecimientos educativos, se manifiestan diferencias de localización entre los distintos tipos de enseñanza. En el mapa 19 se aprecia que los sitios de enseñanza no escolarizada tienden a instalarse en las zonas más densificadas, mostrando la búsqueda de zonas accesibles, sobretudo para población que no es de la zona. Los establecimientos de enseñanza escolarizada secundaria responden a una dispersión mayor, mientras que los de enseñanza inicial y primaria se localizan hacia el oeste de la Av. Pueyrredón, en la zona con mayor distancia del centro administrativo de la Ciudad, donde se acentúan las características residenciales.

Mapa 19.
Locales dedicados a la enseñanza en el área seleccionada. Año 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

El sector comercial

En 1994 la actividad comercial estaba presentada por 657 locales. El relevamiento de 2004 encontró 824, habiéndose incorporado 167, dato que expresa un aumento de 25,4%. Los rubros comerciales con mayor variación positiva fueron los locales de venta de artículos deportivos y esparcimiento (200%), de diarios y revistas (106,3%), y de artículos de bazar (100%). Sin embargo, estos rubros no tienen una alta cantidad de locales, con lo cual su aporte al incremento total del sector comercial no es muy importante. El aumento en estos tres rubros añadió 24 locales comerciales más a al sector analizado de Recoleta.

Los locales de venta de productos alimenticios y de prendas de vestir tienen incrementos porcentuales más moderados (41,2% y 21,4%), pero en conjunto contribuyen con 86 nuevos comercios, implicando la mitad del aumento total del sector. Estos dos rubros representan en la composición actual a más de la mitad de los comercios frentistas del barrio.

Por su parte, algunos rubros presentan una evolución negativa. Así los locales dedicados a la venta de artículos de limpieza muestran un descenso de 58,3%, de artículos para el hogar (-37,5%), los locales de productos textiles (-34,5%), de equipamiento maquinas de oficina y elementos de computación (-33,3%), de libros y revistas (-30%), antigüedades (-25%), y de muebles (-9,1%)

En esta zona, aparecen otros importantes rubros, ellos son: reparaciones (con 57 locales), los que comercializan materiales de construcción y ferreterías (48 locales), joyería, relojería y óptica (44 locales), las farmacias y perfumerías (43 locales), y calzado y marroquinería (39 locales). Los cinco rubros mostraron incrementos con respecto a 1994, y en conjunto encuentran una participación similar en el comercio barrial con respecto a ese año.

Cuadro 20.
Variación de los locales comerciales en el área seleccionada entre 1994 - 2004

Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Venta de artículos deportivos y de esparcimiento	1	0,2	3	0,4	2	200,0%
Venta de diarios y revistas	16	2,4	33	4,0	17	106,3%
Venta de artículos de bazar	5	0,8	10	1,2	5	100,0%
Venta de flores y vivero	15	2,3	29	3,5	14	93,3%
Venta de productos veterinarios	6	0,9	11	1,3	5	83,3%
Locales de reparación en general	32	4,9	57	6,9	25	78,1%
Venta de artículos de joyería, fotografía y óptica	31	4,7	44	5,3	13	41,9%
Venta de productos alimenticios	148	22,5	209	25,4	61	41,2%
Venta de materiales de construcción, artículos de ferretería, etc.	36	5,5	48	5,8	12	33,3%
Venta de artículos de iluminación	3	0,5	4	0,5	1	33,3%
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumes y ortopédicos	33	5,0	43	5,2	10	30,3%
Venta de prendas y accesorios	117	17,8	142	17,2	25	21,4%
Venta de artículos de librería	24	3,7	28	3,4	4	16,7%
Venta de calzado y marroquinería	34	5,2	39	4,7	5	14,7%
Venta de objetos, artesanías y regalos	35	5,3	37	4,5	2	5,7%
Venta de juguetes y cotillón	7	1,1	7	0,8	0	
Venta de colchones y accesorios	2	0,3	2	0,2	0	
Venta de muebles	22	3,3	20	2,4	-2	-9,1%
Venta de antigüedades	20	3,0	15	1,8	-5	-25,0%
Venta de libros y revistas	10	1,5	7	0,8	-3	-30,0%
Venta de equipos, maquinas de oficina y elementos de computación	3	0,5	2	0,2	-1	-33,3%
Venta de productos textiles	29	4,4	19	2,3	-10	-34,5%
Venta de artículos para el hogar	16	2,4	10	1,2	-6	-37,5%
Venta de artículos de limpieza	12	1,8	5	0,6	-7	-58,3%
Total Comercio	657	100,0	824	100,0	167	25,4%

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

La localización de los locales del sector comercial presentan una acusada concentración en la Av. Pueyrredón, Las Heras y Alvear. Una segunda zona de aglomeración se presenta en la intersección de Rodríguez Peña y Vicente López, y en la calle Ayacucho, entre Av. Alvear y Quintana.

La evolución muestra que la zona próxima a la Av. Pueyrredón aumentó su densidad comercial (en particular hacia el norte de Las Heras) con un gradiente descendente a medida que aumenta la distancia con dicha arteria. También se puede observar un fortalecimiento de la cantidad de locales comerciales sobre la calle Quintana.

Mapa 20

Evolución de los locales comerciales en el área seleccionada, 1994 – 2003

Locales comerciales 1994



Locales comerciales 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

El Sector Industrial

En éste punto vale aclarar que las industrias que fueron relevadas son aquellas que tienen locales, y que en su mayoría funcionan como bocas de expendio de los mismos productos que elaboran. De esta forma se puede entender cómo en un contexto generalizado de destrucción de la estructura industrial de la Ciudad, se puede dar que aumente la cantidad de locales industriales en una zona con las características del área seleccionada.

Efectivamente, el análisis de los resultados del relevamiento indica que la cantidad total de locales industriales muestra un aumento de 14 locales entre 1994 y 2004, con una variación porcentual de 21,9%. Sin embargo, la variación por rama, permite distinguir que la mitad de los rubros tuvo variaciones negativas, y que el incremento total es impulsado fundamentalmente por la elaboración de alimentos y bebidas. Esta rama tuvo 19 locales más, con una variación de 70,4%, y se coloca como la rama principal del sector en cuanto a locales ocupados. El resto de los aumentos se asocia a modestos incrementos absolutos, con la incorporación de 6 locales de los rubros minerales no metálicos y vidrio (400%), de los productores de madera (16,7%), y de edición e impresión (16,7%).

El resto de las ramas industriales tuvo una marcada y generalizada reducción, perdiendo 11 locales en el área seleccionada. Las mayores disminuciones absolutas se dieron en la fabricación de otras manufacturas, muebles y colchones; está última perdió sus 3 locales en la zona. Confección y prendas de vestir retrocedió en 6 locales (-37,5%) mientras que fabricación de productos textiles que tenía dos locales, perdió uno en estos diez años. Por último, la Fabricación de maquinarias y aparatos eléctricos mantuvo la misma cantidad de locales que en 1994, manteniendo 1 local activo en la zona.

Cuadro 21

Variación de los establecimientos industriales en locales a la calle. Área seleccionada 1994 y 2004.

Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Fabricación de productos minerales no metálicos y de vidrio	1	1,6	5	6,4	4	400,0%
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	27	42,2	46	59,0	19	70,4%
Productos de madera	6	9,4	7	9,0	1	16,7%
Edición e impresión	6	9,4	7	9,0	1	16,7%
Fabricación de maquinarias y aparatos eléctricos	1	1,6	1	1,3		
Confección de prendas de vestir	16	25,0	10	12,8	-6	-37,5%
Fabricación de productos textiles	2	3,1	1	1,3	-1	-50,0%
Fabricación de maquinaria	2	3,1	1	1,3	-1	-50,0%
Fabricación de otras manufacturas, muebles y colchones	3	4,7			-3	-100,0%
Total Industrias manufactureras	64	100,0	78	100,0	14	21,9%

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Esta evolución determina que el rubro industrial con mayor difusión en locales, aumente su participación con respecto a la existente en el momento del Censo de 1994. En éste sentido, se puede entender que el aumento de la cantidad de elaboradores de alimentos y bebidas, elevó una participación ya hegemónica en 1994, representando en la actualidad al 59% de los locales industriales de Recoleta. Estos establecimientos encuentran su incremento ligado a la profusión de panaderías, heladerías y fábricas de pastas.

En cambio, el aumento de establecimientos que fabrican productos minerales no metálicos y vidrio, elevan su participación levemente. En general se trata de talleres de marcos, vidrierías, marmolerías, que pueden ligarse a los comercios de artesanías y antigüedades en la zona.

Los locales dedicados a edición e Imprenta, representan un porcentaje relativamente importante dentro de los establecimientos industriales del barrio, e ilustran las posibilidades que tienen estas actividades singulares. Las imprentas y locales de diseño se caracterizan por una utilización más intensiva del espacio, y por no ser identificadas comúnmente como industrias, lo cual les permite desarrollarse en condiciones donde la dinámica valorativa segrega las actividades productivas.

La distribución territorial de los locales industriales en el área responde a una lógica similar a la que muestra la instalación de servicios y comercios. Comparando la distribución actual con la de 1994 se puede observar que los aumentos se concentraron en la zona sur del área seleccionada, mientras que al norte de la Av. Las Heras la cantidad disminuye modestamente. Es importante aclarar que el área seleccionada no se destaca por tener un perfil manufacturero destacable en el contexto de la Ciudad, y los establecimientos de éste sector se deben más a la instalación de *industrias barriales* (panaderías, heladerías, pequeñas imprentas, herrerías, etc.) que responden a una demanda local.

Mapa 21.

Evolución de locales industriales en el área seleccionada, años 1994-2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

El resultado de la evolución proyecta a los establecimientos productores de alimentos y bebidas como el rubro dominante del barrio, respondiendo a una demanda importante, a no encontrar grandes restricciones a su instalación, y al requerir de pequeños espacios resisten la presión inmobiliaria que significan los altos precios del suelo para la actividad industrial en general. Esta rama representa a las típicas industrias compatible con la residencia con la particularidad de confundirse con locales comerciales. Muy por debajo se encuentran los locales de confección de prendas como la segunda rama en importancia, y también incluye locales en galerías, concentrando el 16,7% de los establecimientos industriales. Confección de prendas de vestir y la Fabricación de productos textiles suman 18 locales, incluyendo 4 en galerías.

Cuadro 22**Composición de locales industriales en locales a la calle y en galerías. Área seleccionada 2004.**

Actividad	en		Total	%
	Locales	galerías		
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	46	2	48	57,1
Confección de prendas de vestir	10	4	14	16,7
Productos de madera	7		7	8,3
Edición e impresión	7		7	8,3
Fabricación de productos minerales no metálicos y de vidrio	5		5	6,0
Fabricación de productos textiles	1		1	1,2
Fabricación de maquinaria	1		1	1,2
Fabricación de maquinarias y aparatos eléctricos	1		1	1,2
Total Industrias manufactureras	78	6	84	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

El sector de alimentos y bebidas

Los establecimientos que se dedican a la venta y a la producción de Alimentos y bebidas tienen una fuerte presencia en el área de análisis. Los locales comerciales del rubro congregan 213 establecimientos en sus diferentes subtipos, los que fabrican agregan 47 locales más, que además comercializan sus productos, dando un total de 260 locales expendedores de alimentos y bebidas.

En el cuadro siguiente se observa que los kioscos son los que tienen la mayor cantidad de locales (54), que sumando los maxikioscos (37), representan el 42,7% de los locales comerciales del sector. Los Autoservicios y supermercados tienen 23 establecimientos en la zona, y completan la lista de locales no especializados que expenden alimentos y bebidas. Los comercios que se dedican exclusivamente a la venta de alimentos son los Almacenes y dietéticas (37), carnicerías y granjas (18), Frutería y verdulería (18), despacho de pan (14), Fiambrerías, queserías y galletiterías (7), y de venta de pescado (1), que representan 99 locales, demostrando un gran desarrollo en el último período. Las características residenciales y al alto crecimiento de éstos comercios que se verifica en toda la Ciudad en los últimos años, promueven gran parte de éste proceso. Asimismo, los locales que se dedican a la venta de bebidas responden a productos muy especializados, fundamentalmente vinerías, que ocupaban 4 comercios al momento del relevamiento.

Los establecimientos que producen y venden se encuentran dominados por las panaderías y confiterías que elaboran sus propias manufacturas, utilizando 26 locales. Las heladerías también tienen un número importante (16), y con una ocupación más modesta siguen las fábricas de pastas (5).

Cuadro 23.
Variación de comercios alimenticios. Área seleccionada. Años 1994-2004.

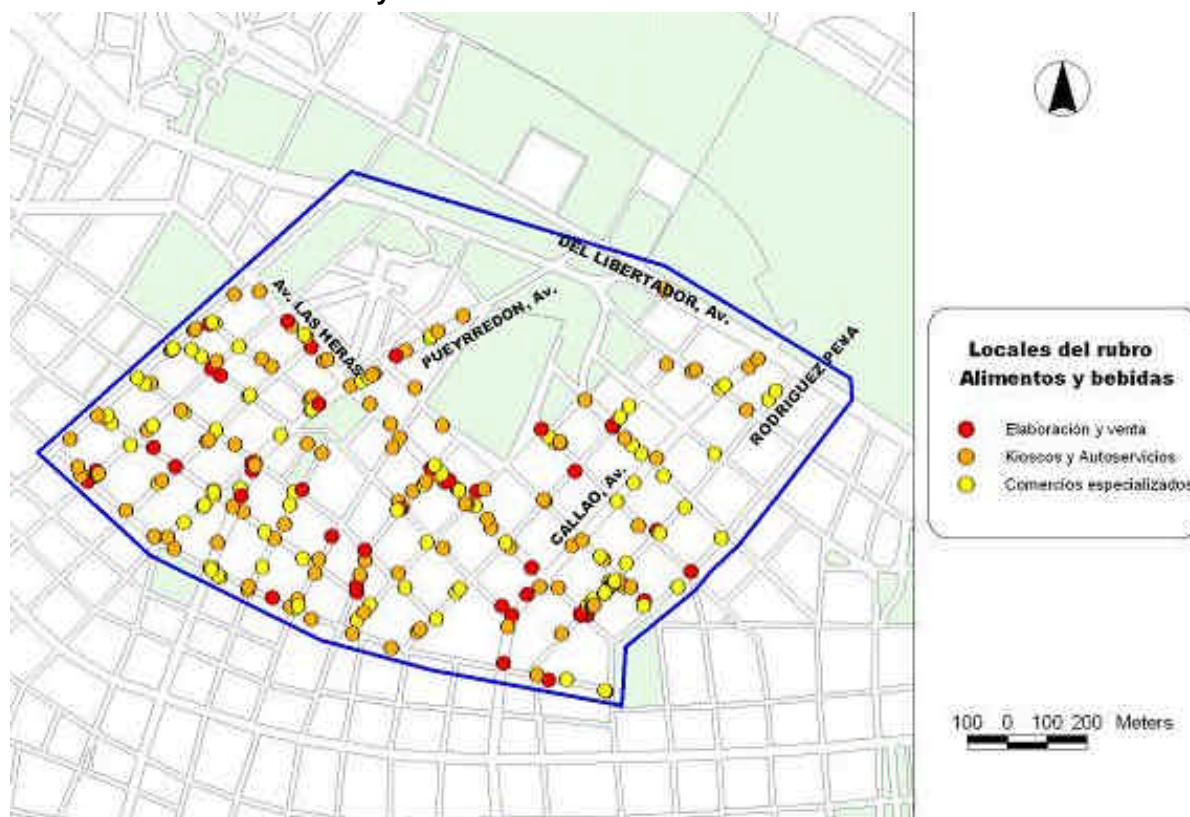
	Locales 2004			%
	Locales	en galerías	Total	
Kiosco	53	1	54	25,4
Maxikiosco	37		37	17,4
Almacén y Dietética	36	1	37	17,4
Autoservicios y Supermercado	23		23	10,8
Carnicería y Granja	18		18	8,5
Frutas y Verduras	18		18	8,5
Pan y productos de panadería	14		14	6,6
Fiambrería, Quesería y Galletitería	6	1	7	3,3
Venta de Bebidas	3	1	4	1,9
Venta de Pescado	1		1	0,5
Total Comercios Alimentos	209	4	213	100,0
Elaboración de productos de Panadería	25	1	26	55,3
Heladerías	15	1	16	34,0
Elaboración de Pastas Frescas	5		5	10,6
Total Industrias Alimentos y Bebidas	45	2	47	100,0
Total locales dedicados a Alimentos y Bebidas	254	6	260	

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

La composición de los diferentes locales dedicados a alimentos y bebidas, carecen de una distribución particular que permita reconocer preferencias de localización para cada subtipo. Sin embargo, a grandes rasgos se puede apreciar que los locales del rubro no especializados (autoservicios y supermercados, kioscos y maxikioscos) se encuentran repartidos en todo el barrio sobre todo en el área sur, coincidentemente con el patrón reconocido para todos los locales. Mientras que los comercios especializados, manifiestan una dispersión mucho mayor, alcanzando zonas atípicas del norte del área.

Mapa 22.

Locales del rubro Alimentos y bebidas en el área seleccionada. Año 2004.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

El sector textil

El sector textil representa el 17,9% de los locales industriales y el 19,5% de los locales comerciales de la zona, a lo que se suma un porcentaje menor de establecimientos que se dedican a la reparación de indumentaria. Los comercios de indumentaria tienen 142 locales a la calle y una alta cantidad dentro de las galerías (48), que si se les agregan los 25 dedicados a los productos textiles, alcanzan el 21,7% de los locales totales del barrio.

La reparación de indumentaria presenta un alto porcentaje de locales dentro de las galerías. Asimismo, la confección de prendas también incluye varios de sus locales dentro de galerías. Se puede inferir que estos tipos de establecimientos al no necesitar tener una presencia a la vista del público, pueden ubicarse dentro de las galerías donde los alquileres son más bajos.

Cuadro 24
Composición del rubro textil en locales del área seleccionada. Año 2004.

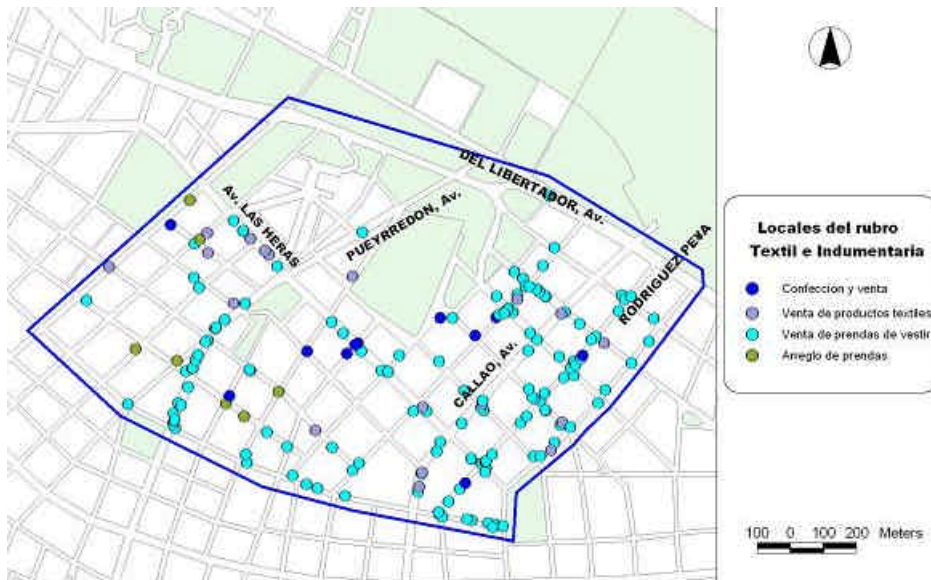
	Locales	en galerías	Total	%
Venta de Prendas y Accesorios	142	48	190	78,8
Venta de Productos Textiles	19	6	25	10,4
Reparación de Indumentaria	9	2	11	4,6
Total comercios textiles	170	56	226	93,8
Fabricación de Productos Textiles	1		1	0,4
Confección de Prendas de Vestir	10	4	14	5,8
Total industrias textiles	11	4	15	6,2
Total de locales textiles	181	60	241	100,0

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

Este rubro muestra una fuerte concentración en la Av. Pueyrredón, en particular los locales de venta de indumentaria registran una contundente presencia sobre la misma arteria, y sobre Av. Alvear. La localización céntrica de éstos puntos de venta tiene que ver con la necesidad de poder estar a la vista en las zonas de mayor tránsito. Mientras que los que venden productos textiles se encuentran cerca de dichas zonas, pero en los alrededores, ya que se benefician con la centralidad, pero no tienen ésta necesidad. Los locales de confección y arreglo de prendas están más alejados de esta zona, donde se encuentran varias galerías y tienen aún menos necesidad de mostrarse.

Mapa 23.

Composición de locales dedicados al rubro textil en el área seleccionada. Año 2004.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

EL SECTOR AUTOMOTOR

Los establecimientos ligados al sector automotor en diferentes aspectos (reparación, venta de accesorios, combustibles, etc.) no adquieren una gran relevancia en el barrio en cuanto a la cantidad de locales. En efecto, en 2004 ocupan el 0,6% de los locales del área, disminuyendo su participación si se lo compara con el Censo de 1994.

Los establecimientos de expendio de combustibles y lubricantes fueron los únicos dentro del sector que tuvieron la misma cantidad de locales que en 1994, aunque no representan el subtipo más importante. La mayor cantidad de locales está dedicado al mantenimiento y reparación, con 4 establecimientos que significan el 40% del sector en 2004. Los subtipos con menos locales son los de venta de autopartes, que representa con 1 sólo local, el 10% del sector.

Cuadro 25.
Evolución de locales del rubro automotor en el área seleccionada 1994-2004.

	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Mantenimiento y Reparación	8	42,1	4	40,0	-4	-50,0%
Venta de Vehículos Automotores	7	36,8	3	30,0	-4	-57,1%
Venta de partes y accesorios para automotores	2	10,5	1	10,0	-1	-50,0%
Venta de combustible y lubricante para automotores	2	10,5	2	20,0		
Total rubro automotor	19	100,0	10	100,0	-9	-47,4%

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

Galerías comerciales y shoppings

En el área seleccionada se advierte la particularidad de encontrar varias galerías y un shopping (Patio Bullrich). Es importante tener en cuenta que los shoppings y las galerías son importantes centros de paseo y compra para sectores de altos ingresos, y si bien puede no existir una relación causal directa entre ello, es indudable que la cantidad de galerías en el barrio está relacionada con el poder adquisitivo de su población. Un caso aparte representa Buenos Aires Design ubicado en Pueyrredón al 2500, con características distintivas, donde predomina la venta de artículos de decoración y diseño de interiores.

La cantidad de locales inactivos dentro de las galerías se eleva a 6,2%. En efecto, el desempeño comercial de los últimos años y la importancia del valor de los alquileres, favorece la ocupación de este tipo de locales, manteniéndose la vacancia baja tanto en los locales a la calle como en galerías. En términos comparativos, la tasa de ocupación interna de las galerías muestra signos crecientes, demostrando que en la zona se convierten en una alternativa válida. Contando la totalidad relevada (frentistas y en galerías) la tasa de ocupación de la zona alcanza el 94,7%, con una vacancia del 5,3% de los locales.

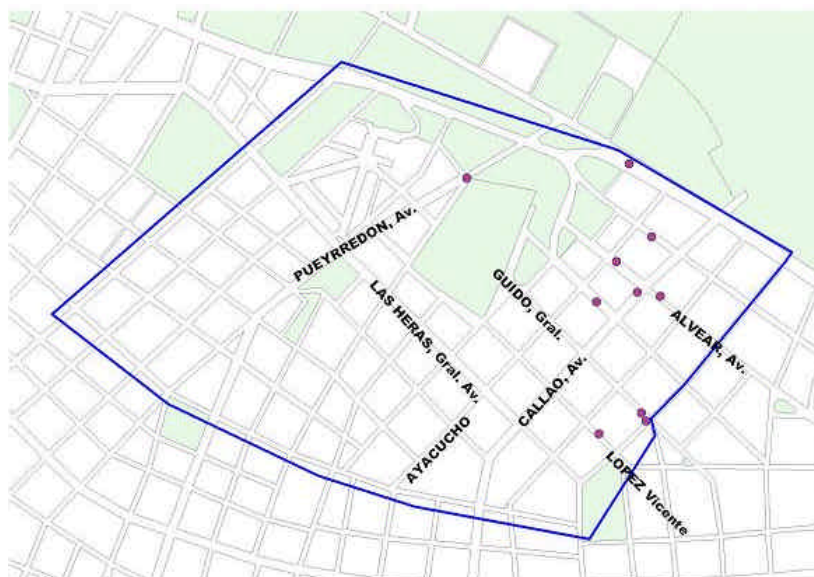
Cuadro 25
Situación de los locales en galerías de Recoleta. Año 2004

	Locales	%
Locales Abiertos	244	93,8
Locales Cerrados	16	6,2
Total	260	100,0

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

La localización de las galerías en gran parte responde a la ocupación de locales en zonas de baja densidad de locales frentistas, predominando al norte de Las Heras. De ésta forma se encuentran galerías sobre Av. Callao y transversales (Guido, Av. Alvear y Posadas).

Mapa 24
Distribución de galerías en el área seleccionada. 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

COMPOSICIÓN POR RAMA DE LOS LOCALES DE LAS GALERIAS

La composición por rama de las galerías indica la poca importancia del rubro automotor – que tiene un solo local – y de la industria que tiene un 9,7% de sus establecimientos totales dentro de estos paseos. Los locales comerciales, en cambio, tienen una participación importante en ellos, representando el 18,4% de sus locales instalados en el barrio. Por su parte, los locales que prestan algún tipo de servicio (incluyendo gastronomía) tienen un porcentaje bajo (8,2%).

Cuadro 26
Composición de locales abiertos en galerías. Área
seleccionada 2004.

Actividad	Total	en galerías	% Galerías / Total
Industrias manufactureras	62	6	9,7
Comercio	915	168	18,4
Servicios	646	53	8,2
Automotor	10	1	10,0
Totales	1633	228	14,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Los locales comerciales de las galerías representan el rubro principal. Ciertos rubros comerciales se caracterizan por tener un importante porcentaje de sus locales dentro de galerías. En el caso del rubro de venta de materiales para la construcción y de ferretería, se manifiesta la importancia que tienen los locales de diseño y decoración con 28 locales, que representan el 36,8% del rubro total de la zona. En éste caso, representan un rubro típico de ésta zona, pero fundamentalmente se debe a la influencia del Buenos Aires Design, ya que 17 de los 28 locales de decoración se encuentran en éste paseo.

Los locales en galerías de venta de objetos, artesanías y regalos (33,9%) y de juguetería y cotillón (36,4%), son rubros tradicionales de estas galerías. Asimismo, la venta de joyería, relojería y óptica muestra una importante difusión en galerías (20%), representando una localización tradicional, pero que se vio incentivada en ciertos subrubros, como la compra - venta de oro, actividad tradicional de la zona.

El rubro de indumentaria, incluyendo aquí la venta de prendas (25,3%) y de calzado (26,4%), también tiene una cantidad considerable de locales en galerías, respondiendo a un tipo de venta caracterizada por el paseo, y que prevalece en los locales más cercanos a la calle. Por el contrario, los locales de productos específicos, como coleccionistas, hobbies, antigüedades (31,8% dentro de las galerías), si bien necesitan gente *de paso*, suelen tener una clientela más cautiva, y que se acrecienta por el boca a boca y la antigüedad de sus locales.

Cuadro 27**Composición de locales comerciales en galerías. Área seleccionada. Año 2004**

Actividad	Locales a la calle	en galerías	Totales	% Galerías / Total
Venta de prendas y accesorios	142	48	190	25,3
Venta de materiales de construcción, artículos de ferretería, etc.	48	28	76	36,8
Venta de objetos, artesanías y regalos	37	19	56	33,9
Venta de calzado y marroquinería	39	14	53	26,4
Venta de artículos de joyería, fotografía y óptica	44	11	55	20,0
Locales de reparación en general	57	8	65	12,3
Venta de antigüedades	15	7	22	31,8
Venta de productos textiles	19	6	25	24,0
Venta de muebles	20	5	25	20,0
Venta de productos alimenticios	209	4	213	1,9
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumes y ortopédicos	43	4	47	8,5
Venta de juguetes y cotillón	7	4	11	36,4
Venta de artículos para el hogar	10	2	12	16,7
Venta de artículos de iluminación	4	2	6	33,3
Venta de flores y vivero	29	1	30	3,3
Venta de artículos de bazar	10	1	11	9,1
Venta de libros y revistas	7	1	8	12,5
Venta de artículos deportivos y de esparcimiento	3	1	4	25,0
Venta de colchones y accesorios	2	1	3	33,3
Venta de equipos, maquinas de oficina y elementos de computación	2	1	3	33,3
Total locales comerciales en galerías	747	168	915	18,4

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En el sector de los servicios, las galerías suman un 8,2% más de locales a los frentistas analizados anteriormente, y amplían ciertos rubros, así como incorporan otros que no se encuentran a la calle. Si bien esta participación no es muy alta, se percibe una tendencia a aumentarla que incluye efectos variados.

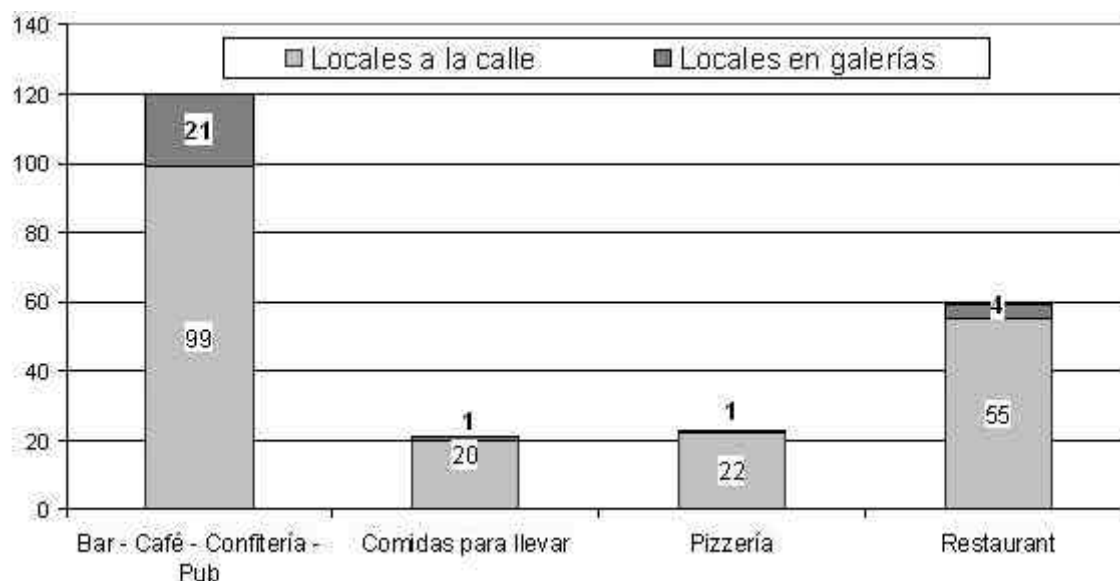
A partir del cuadro 28 se puede observar que los locales de servicios turísticos son los que tienen una mayor participación en galerías (40%), seguidos por los servicios empresariales (18,2%). En la misma situación se encontrarían los de gastronomía, con porcentajes más moderados, pero con un alto número de locales de servicios.

Cuadro 28**Composición de locales a la calle y en galerías del área seleccionada 2004.**

Actividad	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	% Galerías / Total
Servicios turísticos	3	2	5	40,0
Servicios Empresariales	27	6	33	18,2
Servicios de Esparcimiento, Culturales y Deportivos	46	8	54	14,8
Alquiler de Maquinaria y Equipo	7	1	8	12,5
Gastronomía	196	27	223	12,1
Servicios Inmobiliarios	41	2	43	4,7
Sucursal bancaria	29	1	30	3,3
Enseñanza	32	1	33	3,0
Servicios Sociales y de Salud	36	1	37	2,7
Peluquería y tratamientos de belleza	116	3	119	2,5
Lavado y limpieza	60	1	61	1,6
Total Servicios	593	53	646	8,2

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Tomando el rubro gastronómico de forma desagregada, se puede reconocer la composición de los establecimientos dentro de galerías. En particular, en el momento del relevamiento se destacó la importancia de los bares, cafés, confiterías y pubs, potenciado por un porcentaje notorio de éste tipo de establecimientos a la calle. Los sub rubros que utilizan espacios más amplios no se encuentran en las galerías, excepto en casos en que se ubican al frente de las galerías en locales más grandes, como los restaurantes y las pizzerías.

Gráfico 6.**Composición de los locales a la calle y en galerías del rubro gastronómico en el área seleccionada. Año 2004.**

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Los locales industriales (además de tener un bajo porcentaje en la zona) tampoco tienen un gran peso en las galerías, ya que suelen necesitar superficies más importantes, o estar a la vista directa del consumidor (panaderías, heladerías, etc.). Sin embargo, se puede apreciar que los que realizan confección de prendas tienen un porcentaje relativamente importante, y que coincide con lo que se pudo advertir para los que se dedican a la venta de indumentaria.

Cuadro 28

Composición de locales industriales en galerías. Área seleccionada 2004.

Actividad	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	% Galerías / Total
Confección de prendas de vestir	10	4	14	28,6
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	46	2	48	4,2
Total Industrias manufactureras	56	6	62	9,7

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

La historia del barrio estuvo ligada fuertemente a la actividad residencial de los sectores de altos ingresos, que se vio potenciada con la instalación de medios de transporte, y equipamiento urbano acorde a estas suntuosas viviendas. Los usos poco favorables fueron reemplazados gradualmente, y la concentración de emplazamientos ligados a la cultura y esparcimiento se fueron reforzando con la conformación de sitios gastronómicos, sobretudo en la zona próxima al cementerio.

En la actualidad, la dinámica polarizada del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires juega a favor de la valorización del barrio, donde se pudo percibir que con posterioridad a la devaluación, los precios del m² en la Ciudad caían, en la zona seguían ascendiendo, incluso a niveles superiores al momento previo. Las tendencias muestran que el tipo de construcción residencial predominante se orienta a los sectores de mayores ingresos y también para la edificación en altura. La normativa de uso del suelo, no sólo cristaliza esta situación sino que la perpetúa, manteniendo zonas residenciales pero con una dinámica comercial importante, favoreciendo el uso recreativo en los alrededores del cementerio, y el comercio de exclusividad en los alrededores de Av. Alvear. Estas perspectivas permiten mantener al barrio como un símbolo de status social.

Por otro lado, el análisis de las características y de la dinámica demográfica, supone la existencia de un proceso de *envejecimiento* y de emigración hacia zonas del Gran Buenos Aires, que serían causantes de la profusión de hogares unipersonales. A ello se puede incorporar la existencia de un alto porcentaje de población residente en departamentos, y las diferencias de densidad que indican una aglomeración general y relativamente homogénea que presenta un leve gradiente ascendente hacia el Sur de la Av. Las Heras, conforme al aumento de edificios y conexión del transporte público.

El relevamiento de locales permitió conocer una gran cantidad de locales, una importante diversificación y una alta tasa de ocupación que no tiene comparaciones con otras zonas relevadas en la Ciudad, así como una importante cantidad de galerías que suman unos 244 locales más. La densidad comercial en las Av. Pueyrredón y la Av. Las Heras concuerdan con las zonas de mayor densidad habitacional.

Asimismo, los resultados del relevamiento permitieron cuantificar los procesos de *terciarización* que muestran una alta profundización en el barrio, y que se vieron en el aumento de locales dedicados a proveer servicios, tanto en los emplazados en la calle, como en el interior de las galerías. Dentro de éstos locales, se pudieron identificar algunos rubros característicos, como los de gastronomía, peluquerías, servicios turísticos y empresariales, que se corresponden con las características de la población local y la actividad general de la zona. La difusión

de nuevos rubros – agencias de remis, servicios bancarios, turísticos, locutorios, internet – quizás no tienen una explicación posible de encontrar a escala barrial, pero que aportan a la terciarización general del perfil económico de la zona. Dentro de este proceso se puede entender el ensanchamiento del área central de la Ciudad hacia la zona, que se evidencia en la cantidad de permisos no – residenciales, que permiten suponer la instalación de oficinas y actividad bancaria.

En particular, el desarrollo del sector gastronómico tuvo como novedad el aumento general de sus locales. La localización de restaurantes en los alrededores del cementerio refiere a una valorización temática de la zona, así como el engrosamiento de la cantidad de cafés y bares, y la difusión de los locales de comida para llevar, ilustran el dinamismo de la actividad que supera la mera densificación de ciertas zonas preexistente.

Como es de esperar el sector industrial no tiene una fuerte participación en la zona. Lo más cercano a la actividad industrial lo constituyen los establecimientos elaboradores emplazados en locales, que se definen como las típicas *industrias urbanas* (panaderías, heladerías, imprentas). En éste sentido se relevaron más locales dedicados a éstas actividades que en 1994, excepto en el caso del rubro textil, donde se percibió el mayor descenso. La distribución territorial de los locales industriales demostró un patrón similar al resto de los locales comerciales y de servicios, evidenciando la similitud entre estos emprendimientos en cuanto al uso del espacio y al público que atienden.

La distribución de ciertos rubros manifiesta las diferencias que existen entre los ejes y sus periferias. En la rama de alimentos y bebidas, así como en la textil se pueden percibir ejemplos interesantes. Los locales dedicados exclusivamente a la venta de alimentos y bebidas (fiambrerías, queserías, galletiterías, vinerías, etc.) predominan cerca de las zonas más densas, pero en calles periféricas, mientras que el frente de los nodos comerciales tienen una notoria cantidad de locales que venden éstos productos entre otros (como los kioscos, maxikioscos, autoservicios, etc.). Mientras que los primeros gozan de una clientela más estable, los segundos dependen del público casual, justificando su localización en zonas de tránsito. En el sector textil se repite el patrón; los locales que venden prendas sobre las avenidas (con fuerte concentración en las Av. Pueyrredón, Alvear y en galerías) y los dedicados a productos textiles (sederías, mercerías, etc.) en la periferia inmediata, junto con los de reparación de indumentaria (compostura, arreglos y sastrería).

BIBLIOGRAFÍA.

- Cutolo, V.(1998) *Historia de los barrios de Buenos Aires*. Buenos Aires: Elche.
- *Manual informativo de la Ciudad de Buenos Aires* / Instituto Histórico de la Ciudad de Ciudad de Buenos Aires.- Buenos Aires : Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires
- Nogués, G. (1996) *Buenos Aires, Ciudad Secreta*. Buenos Aires: Ruy Díaz, Sudamericana.
- *Serie bibliográfica Ciudad de Buenos Aires* (1980) Centro de Documentación Municipal (Buenos Aires).- Buenos Aires : CEDOM
- CEDEM - Subsecretaría de Cultura (2003) *Casco Histórico, Eje Cívico y su área de influencia*, GCBA, Buenos Aires;
- Álvarez de Celis, F. (2003) *Transformaciones económicas – territoriales de las áreas de Palermo Hollywood y Palermo Viejo*. Cuaderno de Trabajo N° 5. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.
- Álvarez de Celis, F. y Perelman, P. (2003) *La actividad económica en la zona de Abasto: Un balance de las transformaciones en la última década*. En: Coyuntura Económica de la Ciudad N° 10. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.
- Álvarez de Celis, F. (2003) *El sur de la Ciudad de Buenos Aires. Caracterización económico – territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Lugano y Mataderos*. Cuaderno de Trabajo N° 6. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.