



Transformaciones  
económico-territoriales en las  
áreas de Palermo Viejo y  
Palermo Hollywood

C E D E M  
Cuadernos de trabajo

5

Por Fernando Alvarez de Celis

C E D E M  
Centro de Estudios para el  
Desarrollo Económico  
Metropolitano

\*Geógrafo, consultor del CEDEM

**Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Jefe de Gobierno | **Aníbal Ibarra**

Secretario de Desarrollo Económico | **Eduardo Hecker**

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano | **Matías Kulfas**

La presente publicación fue realizada por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM), de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

<b>Dirección del CEDEM</b>	Matías Kulfas
<b>Coordinación</b>	Elina López, Pablo Perelman.
<b>Consultores</b>	Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian.
<b>Asistente</b>	Verónica Simone, María Eva Raffoul

La presente edición se encuentra disponibles en internet: [www.cedem.org.ar](http://www.cedem.org.ar)

Informes: [cedem@buenosaires.gov.ar](mailto:cedem@buenosaires.gov.ar)

**Diseño gráfico:** Carolina Testa

## INDICE

---

1. Presentación	7
2. Introducción	9
3. Metodología	11
4. Caracterización territorial	15
5. Palermo Viejo	21
6. Palermo Hollywood	33
7. Síntesis y conclusiones	43
Bibliografía	45

# 1. PRESENTACIÓN

---

El presente trabajo se propone analizar las recientes transformaciones económicas acontecidas en las áreas de Palermo Viejo y Palermo “Hollywood” de la Ciudad de Buenos Aires. El estudio se inicia indagando los factores históricos que hicieron a la conformación estructural de dichas áreas, de manera tal de enmarcar las condiciones socio-territoriales bajo las cuales se desarrollan los procesos que tuvieron lugar durante la década pasada, fundamentalmente en la segunda mitad, y que se han prolongado hasta la actualidad.

Para cuantificar los fenómenos acontecidos se realizaron relevamientos en las zonas y se compararon los datos obtenidos con la información registrada durante el Censo Económico 1994. De esta manera, fue posible estimar con precisión las mutaciones observadas, caracterizadas por la emergencia de un nuevo polo gastronómico, turístico y de industrias y servicios vinculados al diseño. Estos cambios reflejan, asimismo, las transformaciones económico-sociales que tuvieron lugar durante la década pasada, las cuales acentuaron los procesos de segmentación social y territorial, entre los cuales esta zona de la ciudad aparece entre los denominados “ganadores”.

Este trabajo continúa la serie de estudios económico – territoriales realizados por el CEDEM, que proseguirá con la próxima publicación de un estudio integral sobre la zona sur de la Ciudad. Su autor es Fernando Álvarez de Celis, licenciado en geografía, con la colaboración de María Eva Raffoul.

## 2. INTRODUCCIÓN

---

En el presente informe se intentará cuantificar y cualificar el proceso de desarrollo económico territorial acontecido desde mitad de la década del '90 en las áreas denominadas "*Palermo Viejo*" y "*Palermo Hollywood*"<sup>1</sup>. Debe considerarse que ese territorio fue objeto de múltiples transformaciones, producto de cambios de patrones de consumo y consolidación de nuevos grupos sociales, e influenciado por el incremento turístico que se produjo en el área.

Para realizar este estudio se utilizó como fuente de información primaria los datos del Censo Nacional Económico 1994, para luego realizar un trabajo de campo que permitiera observar las múltiples transformaciones ocurridas en el área. Así, es de destacar, que el fenómeno de desarrollo de *Palermo Viejo* y *Palermo Hollywood* se ha constatado desde principios de la década de los '90. En tal sentido, este informe pretende cuantificar el fenómeno mostrando los cambios en el patrón comercial y de servicios que acontecieron en los últimos nueve años.

La investigación analiza cuáles fueron los sectores que más fuertemente se desarrollaron en este período, indagando en las economías de aglomeración que se produjeron en un área mayormente residencial de baja densidad, que tiene su epicentro en la plazoleta Julio Cortázar, denominada comúnmente plaza Serrano, y que va extendiendo su influencia por las calles Serrano, Borges, Honduras y Gorriti, con una notable expansión hacia el este (Plaza Campaña del Desierto) y hacia el oeste, donde se ubica la zona denominada *Palermo Hollywood*, que tiene su epicentro en la intersección de las calles Honduras y Bonpland y que va extendiendo su influencia por las calles Carranza, Fitz Roy y Humboldt. Hacia el norte de la Plaza Serrano, el desarrollo comercial siempre fue más importante, ya que en las proximidades de la Av. Santa Fe predominan los edificios de departamentos, lo que aumenta la concentración residencial. Hacia el sur de la Plaza Serrano la densidad comercial desciende hasta llegar a la Av. Córdoba, donde se localiza un centro comercial a escala metropolitana<sup>2</sup>.

En tal sentido, el informe tratará de apreciar las transformaciones económicas acontecidas en estas áreas residenciales de baja densidad, que fue creciendo al margen del gran desarrollo acontecido en el norte del barrio de Palermo. El poco desarrollo de años atrás, fue justamente uno de los rasgos que valorizó el área en la década del noventa. Las casas bajas, tipo chorizo, se fueron transformando en importantes locales comerciales, que este informe trata de contabilizar.

---

<sup>1</sup> Palermo Viejo y Palermo Hollywood son denominaciones vecinales para el área comprendida entre Scalabrini Ortiz, Dorrego, Córdoba y Paraguay, con epicentro en la Plaza Serrano (Plaza Julio Cortázar)

<sup>2</sup> En la Av. Córdoba (con epicentro en Scalabrini Ortiz) se emplaza un importante centro comercial especializado en indumentaria básicamente de segunda selección, que tiene una dinámica distinta a la evidencia en el área de análisis. Por ese motivo, esta arteria no fue contemplada en el informe aunque sea límite de Palermo Viejo.

### 3. METODOLOGÍA

---

Para la realización de este informe se procedió, en primer lugar, a georreferenciar el Censo Nacional Económico 1994, cuyos datos reflejan la actividad económica de 1993. A partir de allí, se seleccionaron los establecimientos industriales, comerciales y de servicios ubicados en el área denominada *Palermo Viejo*, comprendida por las calles Scalabrini Ortiz, Juan B. Justo, Paraguay y Córdoba y que comprende 95 manzanas del ejido urbano (ver mapa 1). Asimismo, se procedió a georreferenciar el Directorio (provisorio) de Empresas CEPAL / GCBA con el propósito de auxiliar la información suministrada en el Censo 1994.

Luego de ello, se realizó un trabajo de campo que permitió observar la composición de los locales emplazados en el área de análisis, al mismo tiempo que se extrajeron de la lista censal aquellos establecimientos que no contaban con local en el momento del Censo. Simultáneamente, se utilizó información catastral facilitada por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA, que permitió evidenciar los locales ubicados en este sector de la Ciudad.

Una vez realizado el trabajo de campo, se procedió a analizar y comparar los datos registrados por el Censo con los datos obtenidos en el relevamiento efectuado entre los meses de noviembre y diciembre de 2002. Para ello, se georreferenció el relevamiento y se clasificaron los locales a partir de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)

Cabe advertir que en este informe no se releva toda la actividad económica de *Palermo Viejo* ni de *Palermo Hollywood*. Este estudio indaga en las transformaciones económicas de los locales emplazados en el área, en donde se desarrollan locales comerciales, de servicios y en menor medida algunos locales industriales (industrias urbanas) como panaderías, confiterías o confección de prendas de vestir. Es decir, quedan excluidas actividades que puedan desarrollarse en oficinas, edificios, fabricas o casas particulares.

**MAPA 1**  
**LOCALIZACIÓN DE PALERMO VIEJO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**





**MAPA 2**  
**LOCALIZACIÓN DE PALERMO HOLLYWOOD**



## 4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

---

### CONFORMACIÓN HISTÓRICA

El Barrio de Palermo se encuentra delimitado conforme lo dispone el artículo 1º de la Ordenanza N° 26.607, Boletín Municipal N° 14.288, publicado el 4 de mayo de 1972 por: La Pampa, Av. Pte. Figueroa Alcorta, Av. Valentín Alsina, Zabala, Av. Cabildo, Jorge Newbery, Av. Crámer, Av. Dorrego, Av. Córdoba, Mario Bravo, Av. Coronel Díaz, Av. Gral. Las Heras, Tagle, vías del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre, Jerónimo Salguero y Av. Costanera Rafael Obligado.

El origen del nombre del barrio proviene del nombre de Don Juan Domínguez Palermo, quien a principios del siglo XVII era el propietario de las tierras. En ese lugar, fue creado en 1808 el partido de Palermo, que se mantuvo hasta el año 1821. El partido se extendía desde la Chacarita hasta los corrales de Miserere. El Cabildo designaba anualmente al Alcalde de dicho Partido, cuya denominación quedó así incorporada a la nomenclatura oficial.

La historia colonial del área esta estrechamente vinculada a la vida de Juan Manuel de Rosas, quien fuera el propietario de gran parte de estos terrenos (unas 540 manzanas). Fue en 1836 cuando se transformó en el dueño de estas tierras, donde decidió levantar su residencia oficial en lo que hoy es el Parque tres de febrero, el predio de la Rural, el zoológico y el jardín botánico porteño. Tras la batalla de Caseros, Justo José de Urquiza ocupó la residencia que sería luego, la sede de la Escuela de Artes y Oficios, del Colegio Militar y de la Escuela Naval. El caserón de Rosas quedó a cargo de la Provincia de Buenos Aires, hasta que en 1872 pasó a depender de la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

La estancia de Rosas no era la única explotación agropecuaria de Palermo. Próxima al arroyo Maldonado, cerca de la Av. Santa Fe, quedaba la quinta del italiano Bollini, con una extensión de 300 varas de frente por 500 de fondo. La quinta de Bollini se fue agrandando en dirección al sur, abarcando desde el arroyo Maldonado y las vías del ferrocarril hasta las avenidas Córdoba y Santa Fe (actual extensión de Palermo Viejo). En Bonpland y Costa Rica se hallaba la quinta de Baltasar Catelli, que se sitúa en la zona conocida actualmente como Palermo Hollywood.

Cuando la expansión de Buenos Aires fue alejando las quintas, se fueron abriendo las calles. Las tierras se lotearon y comenzaron a afincarse las primeras familias, y la zona comenzó a adquirir perfiles urbanos. En el libro "Historia de los barrios de Buenos Aires" de Vicente Cutolo, se cuentan algunos procesos de loteos en éste área. Así, en 1885, en la intersección de la Av. Santa Fe y Caninng (actual Scalabrini Ortiz) se vendían 38 lotes que se hallaban en las "colinas de América del Sur". En 1886, en el Boulevard Santa Fe esquina Serrano, se ofrecían terrenos a 12.000 pesos. En 1893 se vendían terrenos frente a las calles Godoy Cruz, Oro, Darragueyra, Cerviño, Demaría, Palermo y Vertíz. La oferta era sin base a 12 y 18 meses de plazo, con 6% de interés anual. En 120 cuotas se ofrecía la quinta de Roberts, ubicada en Charcas y Thames.

A la parte más antigua de Palermo se la conoce, precisamente como *Palermo Viejo*, y sus dimensiones llegan desde la Plaza Italia hacia el sudoeste. La construcción de Palermo Viejo se remonta al año 1885, cuando la empresa Moreno Moscón y Cía. anunció la construcción de una ciudad de obreros, a unas cuadras de la Av. Santa Fe. Esas ideas, y otras más ambiciosas, habían sido pregonadas desde 1874 por Santiago de Estrada y por los médicos higienistas Guillermo Rawson y Eduardo Wilde. Ocupaba el sector delimitado por las calles Costa Rica, Thames, Cabrera y Gurruchaga. En diciembre de ese año, el intendente Torcuato de Alvear colocó la piedra fundamental de esta villa que fue bautizada como "Villa Alvear". En 1888, Villa Alvear pasó a manos del Banco Inmobiliario, el cual encargó la construcción del barrio con epicentro en la plaza Cortázar, que en aquel momento se bautizó plaza Alvear. Para aprovechar mejor el terreno se urbanizaron las manzanas dejando pequeños pasajes; algunos eran viejos caminos rurales que, al ser loteados, quedaron como fajas de terreno sin dueño, otorgándoles una fisonomía particular a la zona, valorizada muchos años después. Hacia 1890, las casas obreras del nuevo barrio se alquilaban a razón de \$200 mensuales. Después prosiguieron los remates, que podían ser pagados en amplias cuotas.

En 1909, cuando aún no existía la traza urbana ni tampoco red cloacal, vivían en Palermo unos 105.000 habitantes, en su mayoría ocupando casas medianas y pequeñas, con pocos conventillos, nucleados por la estación Palermo del ferrocarril General Mitre. Además, en donde actualmente se encuentra la Plaza Campaña del Desierto, funcionaba la Compañía Primitiva de Gas, cuya instalación data del año 1895. Esta compañía se encargaba de la provisión del servicio domiciliario y del alumbrado público, que en aquel entonces era a gas. La compañía tuvo inicialmente nueve manzanas de tierra, que fue loteando entre 1905 y 1922. En 1912 construyó un gasómetro. Posteriormente, en 1932 (y a pesar de la oposición del vecindario) construyó otro, que era el más grande de Buenos Aires, pues permitía almacenar 180.000 mts<sup>3</sup> de gas. Con los años, el gasómetro pasó a manos de Yacimientos Carboníferos Fiscales, hasta que se desactivó y por iniciativa del intendente Rabanal se comenzó a construir la plaza, que se concluyó en la época del Intendente Cacciatore.

Desde finales de la década del '60 *Palermo Viejo* es el lugar elegido por los arquitectos y decoradores, pero también por los artistas plásticos. Quizá esta *movida* haya estado originada en la preservación de la identidad que aún mantiene este barrio porteño. Allí vivió Jorge Luis Borges (en la calle Serrano al 2100, hoy rebautizada Borges en su memoria), Evaristo Carriego (Honduras al 3700) y la poetisa Alfonsina Storni (Gurruchaga y Santa Fe).

## ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL ÁREA

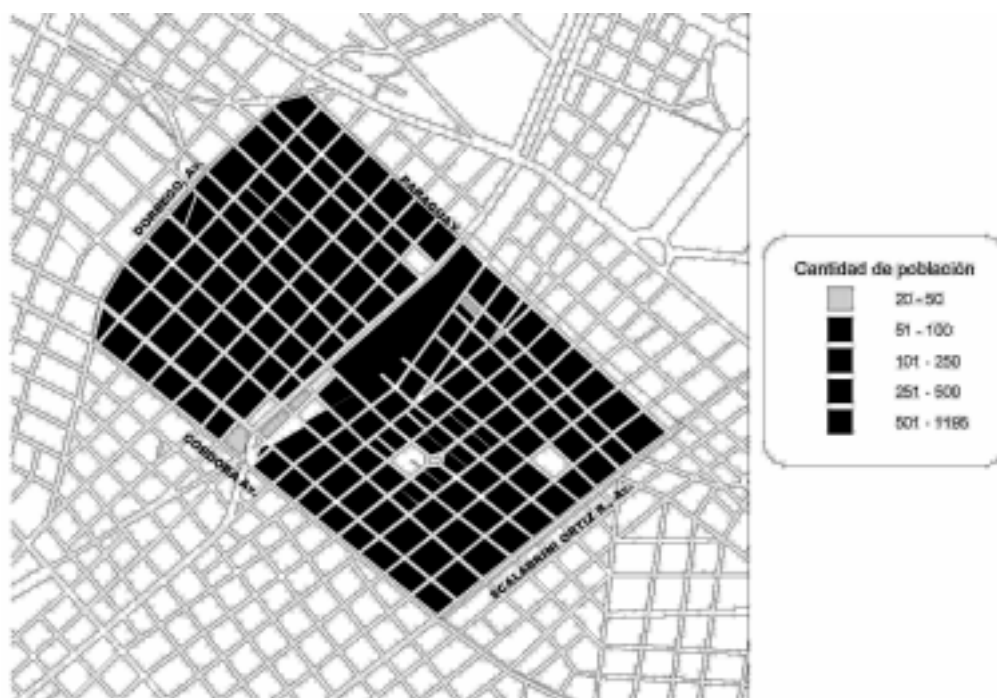
El barrio de Palermo se estructuró, primordialmente, con base sobre la Av. Santa Fe, sobre la cual se fueron asentando las primeras viviendas del barrio, extendiéndose luego hacia el interior del mismo. Así, la gran densidad poblacional (12.932 habitantes por km<sup>2</sup>) se localiza en la zona norte. Al sur de la Av. Santa Fe, la cantidad de población va disminuyendo, conformándose un área urbana donde predominan las viviendas unifamiliares. En lo que respecta a la evolución de la población del barrio, en 1991 contaba con 256.927 habitantes. Según los datos de 2001, en la última década la población descendió un 12,4%, pasando a vivir en todo el barrio 225.022 habitantes. En las áreas de análisis, Palermo Viejo y Palermo Hollywood, habitaban en 1991 el 9,5% y el 6,5% de la Población de Palermo respectivamente, lo que muestra una menor ocupación del suelo que en el resto del barrio. Así, la población de Palermo Viejo alcanzaba los 24.310 habitantes en 1991, mientras que la de Palermo Hollywood alcanzaba las 16.600 personas<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Los datos del Censo Nacional 2001 son provisorios y fueron realizados en el marco de múltiples inconvenientes, por lo que es necesario relativizar estos datos, pudiendo estar subvaluadas las cifras mencionadas.

Al analizar la **distribución de la población** en estas áreas, se puede observar que la mayor densidad se localiza sobre la calle Paraguay, descendiende hacia el sur y vuelve a aumentar sobre la Av. Córdoba. En tal sentido y como se apreciará más adelante, el mayor dinamismo se concentra en las áreas de menor densidad de población, donde predominan las casas bajas, que fueron recicladas para la actividad comercial. Asimismo, se puede distinguir la ausencia de población en las proximidades del ferrocarril San Martín, ya que en las cercanías de la red ferroviaria se asientan grandes galpones especializados en la venta de artículos para la construcción.

### MAPA 3

**DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN PALERMO HOLLYWOOD Y PALERMO VIEJO, SEGÚN DATOS DEL CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. 1991.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991. INDEC.

En lo que respecta a la **red de circulación vehicular**, la única avenida que atraviesa en sentido este - oeste esta área es Juan B. Justo, construida sobre el arroyo Maldonado en la década del '30. Está importante arteria vincula la Ciudad de Buenos Aires, desde el barrio de Liniers hasta el barrio de Palermo. Además, el Ferrocarril Metropolitano, ex San Martín, también atraviesa en la misma dirección esta zona de la Ciudad, que cuenta con una superficie total de 115.115 m<sup>2</sup>.

En la zona, la disponibilidad de **espacios verdes** es escasa; en Palermo Hollywood no se encuentra ninguna plaza, mientras que en *Palermo Viejo* sólo se localizan la plazoleta Cortázar, realizada cuando se conformó "Villa Alvear" como pequeño espacio de recreación en el barrio obrero, y la plaza Campaña del Desierto, construida a principios de los ochenta, cuando se desactivó el viejo gasómetro del barrio. De todos modos, está próximo al principal pulmón verde de la Ciudad, el parque Tres de Febrero.

Por las características territoriales del área, predominan los lotes pequeños y medianos en ambos sectores. Así, como se aprecia en los siguientes cuadros, tanto en *Palermo Hollywood* como en *Palermo Viejo*, la mayor cantidad de lotes corresponde a aquellos cuyas dimensiones van desde los 100 hasta los 250 m<sup>2</sup>, seguidos por aquellos cuyas dimensiones van desde los 250 hasta los 500 m<sup>2</sup>. La cantidad de terrenos de grandes dimensiones es escasa, localizándose solamente en las proximidades del Ferrocarril San Martín y en algunas zonas dispersas.

**MAPA 4 - DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES EN PALERMO HOLLYWOOD Y PALERMO VIEJO.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos GCBA.

**CUADRO 1 - LOTES Y PROPORCIONES LOCALIZADOS EN PALERMO VIEJO**

M <sup>2</sup>	LOTES	(%)	M <sup>2</sup> (TOTALES)
48-100	158	5,9	13.349
100-249	1310	48,7	227.372
250-499	1021	38,0	347.738
500-999	154	5,7	104.886
1000-4.999	41	1,5	85.752
5.000-100.000	4	0,1	120.184
TOTAL	2688	100,0	899.281

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos de GCBA.

**CUADRO 2 - LOTES Y PROPORCIONES LOCALIZADOS EN PALERMO HOLLYWOOD**

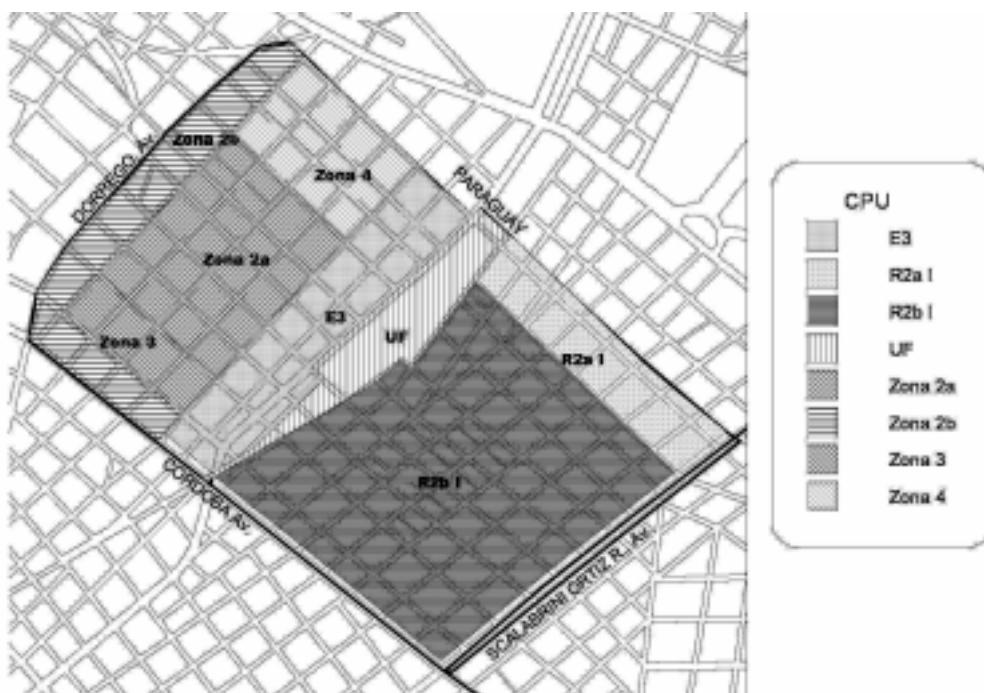
M <sup>2</sup>	LOTES	(%)	M <sup>2</sup> (TOTALES)
55-100	88	3,5	7.173
100-249	1198	47,9	214.228
250-499	1051	42,1	368.929
500-999	107	4,3	73.498
1000-4.999	52	2,1	94.198
5.000-9.999	3	0,1	17.254
<b>Total</b>	<b>2499</b>	<b>100,0</b>	<b>775.280</b>

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos de GCBA.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

En estas áreas predominan dos normativas de uso del suelo. En Palermo Viejo, el Distrito predominante es el R2bl, mientras que en Palermo Hollywood el suelo está ordenado por la normativa especial U 20, denominada barrio Nuevo Colegiales.

**MAPA 5 - CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN PALERMO HOLLYWOOD Y PALERMO VIEJO.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Código de Planeamiento Urbano, GCBA.



Como se puede observar en el mapa anterior, en el sector de *Palermo Viejo* se localizan tres distritos del Código de Planeamiento Urbano. El Distrito R2a1, que se emplaza al norte, permite la construcción residencial de altura, mientras que el R2b1 también permite la construcción residencial pero de menor intensidad que la anterior, lo que afecta la construcción de edificios de altura, con la consiguiente conservación del valor patrimonial del área. La zona UF (urbanización futura) corresponde a los terrenos del Ferrocarril, que deberán ser reclasificados si se los desea utilizar para otros usos urbanos.

En *Palermo Hollywood*, el distrito U20, Nuevo Colegiales, está subdividido en cuatro subzonas. La zona 2a, que ocupa la mayor parte del área, corresponde a un área residencial de baja densidad, lo que impide la construcción en altura. Hacia el sur, se emplaza la zona 3, residencial de densidad media y sobre las avenidas Córdoba y Dorrego, la zona 2b residencial de baja densidad con equipamiento comercial. En el norte de *Palermo Hollywood*, se emplaza la zona 4, residencial de alta densidad, en donde están permitidos las construcciones en altura, y en donde se localizan los edificios de multiviviendas de esta área. Asimismo, en la franja que corre desde Fitz Roy hasta Juan B. Justo, se localiza el distrito E3, siendo una zona destinada a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

## 5. PALERMO VIEJO. TRANSFORMACIONES ECONÓMICAS RECIENTES

El relevamiento efectuado en el área de *Palermo Viejo* permitió detectar un aumento del 64% en la cantidad de locales entre 1993 y 2002. Así, mientras en el año 1993 se registraron 758 locales, el relevamiento efectuado en 2002 permitió contabilizar 1.243 locales abiertos. Asimismo, en este último año se apreció que el 12% de los locales registrados permanecía cerrado, registrando una tasa levemente superior a la obtenida para los principales centros comerciales de la Ciudad en el mes de diciembre de 2002, aunque en Palermo Viejo se tomó como espacio continente toda un área y no sólo los ejes, como en el informe sobre Tasa de Ocupación de los Locales Comerciales.<sup>4</sup>

**CUADRO 3 - CANTIDAD DE LOCALES EN EL ÁREA DE PALERMO VIEJO. 1993 - 2002**

	CANTIDAD DE LOCALES ABIERTOS	(%)
Censo Nacional Económico 1994	758	
Relevamiento 2002	1243	
Variación de locales 1994 - 2002	485	64,0

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

Al analizar las transformaciones de los 758 locales censados en 1994, se puede constatar que el 64,6% sigue manteniendo la misma actividad, por lo que la tasa de rotación comercial de los locales existentes sería bastante baja. Además, el 21,9% de los locales cambió de rubro en estos últimos nueve años y el 8,6% cerró sus puertas, por lo que en la actualidad se encuentran sin actividad. El restante 4,9% dejó directamente de funcionar como local, 32 de ellos a partir del derrumbe y la consiguiente construcción de viviendas familiares (en algunos casos, viviendas unifamiliares, y en los menos, edificios en torre) y otros 5 locales que funcionaban en 1993 se unificaron en el transcurso de los últimos años (ver cuadro 4).

<sup>4</sup> Ver: Informe sobre la Actividad Comercial en la Ciudad de Buenos Aires. Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales. Diciembre de 2002. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.



**CUADRO 4 - TRANSFORMACIÓN DE LOS LOCALES CENSADOS EN 1993 A PARTIR DEL RELEVAMIENTO 2002**

	LOCALES	(%)
<b>Censo Nacional Económico 1994</b>	<b>758</b>	<b>100,0</b>
Misma rama (1993 -2002)	490	64,6
Cambio de rama (1993 - 2002)	166	21,9
Local cerrado (2002)	65	8,6
Segregación residencial (2002)	32	4,2
Unificación de locales (2002)	5	0,7

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

En este sentido, si se analiza la composición de los 1.414 locales existentes en 2002, se puede observar que 656 locales llevan funcionando más de nueve años, mientras que 587 fueron creados entre 1993 y 2002. Este dato demuestra la concentración comercial que se produjo en la última década en *Palermo Viejo*, propiciada básicamente por la transformación de antiguas viviendas en locales comerciales (ver cuadro 5).

**CUADRO 5 - COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES RELEVADOS EN 2002**

	LOCALES	(%)
<b>Relevamiento 2002 (locales totales)</b>	<b>1414</b>	<b>100,0</b>
Locales nuevos	587	41,5
Misma rama (1993 -2002)	490	34,7
Cambio de rama (1993 - 2002)	166	11,7
Local cerrado (2002)	171	12,1

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

En el mapa 3 y en el cuadro 6 se pueden observar estas transformaciones a partir del patrón de distribución territorial del área de *Palermo Viejo*. En este sentido, se logra advertir que la mayor cantidad de locales se sitúa en las arterias Scalabrini Ortiz y Paraguay (calles límites del área), que tienen una dinámica particular por ser ambos ejes de gran movimiento diario de personas. Estas dos arterias representaban en 1993 el 30% de los locales situados en *Palermo Viejo*, mientras que en 2002 representan el 25%, aumentado la participación de los locales situados en el interior del área de análisis.

En tanto, el mapa de locales de 1993 permite advertir que al interior del barrio, el único eje comercial consolidado está constituido por las calles Serrano – Borges, que en conjunto sumaba 75 locales, pasando a 118 en 2002 (esta arteria tuvo un crecimiento menor al resto del área ya que se había consolidado con anterioridad al Censo de 1994). Las calles Malabia y Armenia también

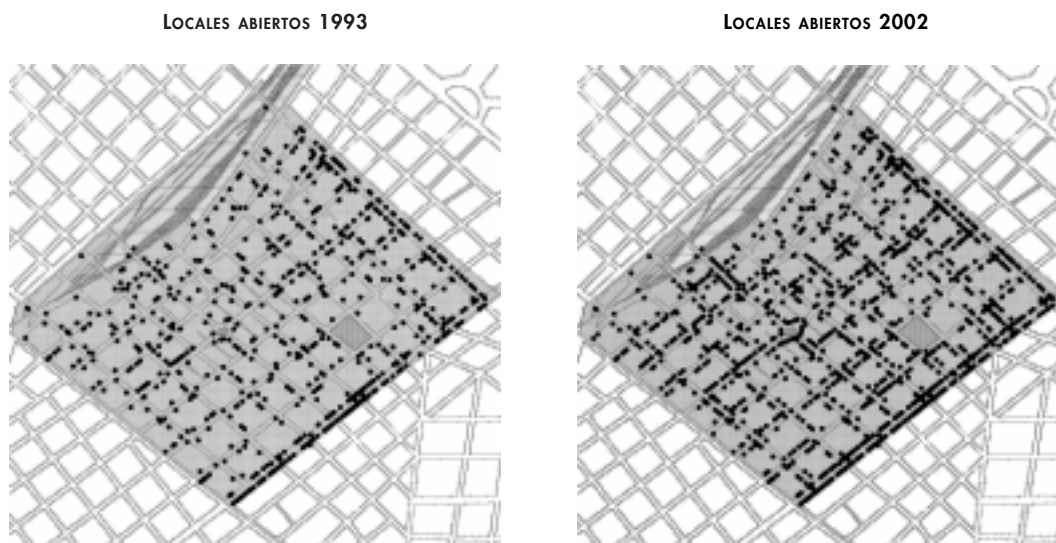
concentraban una importante cantidad de locales en 1993. En el transcurso de la década, con el mejoramiento de la Plaza Campaña del Desierto, se localizaron varios locales en las proximidades a este espacio verde. Así, la calle Malabia aumentó el 124% la cantidad de locales, mientras que la calle Armenia aumentó el 74%. En tal sentido, en 2002 se puede observar la consolidación comercial en los alrededores de la Plaza Serrano, en el eje Borges – Serrano, en la calle Honduras y en las calles Uriarte, Malabia y Armenia. Al mismo tiempo que se observa la concentración comercial sobre las esquinas, en el interior de las cuadras la densidad comercial es menor (sólo como ejemplo la Av. Cabildo tiene un promedio de 21 locales por cada frente de manzana, mientras que el eje Serrano – Borges tiene un promedio de 11 locales por cada frente de manzana).

**CUADRO 6 - VARIACIÓN POR ARTERIA DE LOS LOCALES DE PALERMO VIEJO ENTRE 1993 - 2002**

ARTERÍA	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Russel	0	6		----
Malabia	25	62	37	148
Honduras	29	65	36	124
Soler	18	37	19	106
Uriarte	34	68	34	100
Gurruchaga	28	55	27	96
Gorriti	22	43	21	95
Niceto Vega	25	48	23	92
Costa Rica	23	43	20	87
Nicaragua	22	39	17	77
Armenia	39	68	29	74
Serrano	31	54	23	74
Santa María de Oro	13	21	8	62
El Salvador	30	48	18	60
Godoy Cruz	28	43	15	54
Cabrera	27	41	14	52
Paraguay	89	130	41	46
Borges	44	64	20	45
Guatemala	33	47	14	42
Scalabrini Ortiz	136	187	51	38
Thames	49	64	15	31
Atacalco	2	2	0	0
Darwin	2	2	0	0
Santa Rosa	1	1	0	0
Darragueyra	8	4	-4	-50
<b>Total</b>	<b>758</b>	<b>1242</b>	<b>484</b>	<b>64</b>

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

## MAPA 6 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES EN PALERMO VIEJO ENTRE 1993- 2002.



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

### VARIACIÓN DE LA CANTIDAD DE LOCALES ENTRE 1993 Y 2002 POR RAMA DE ACTIVIDAD

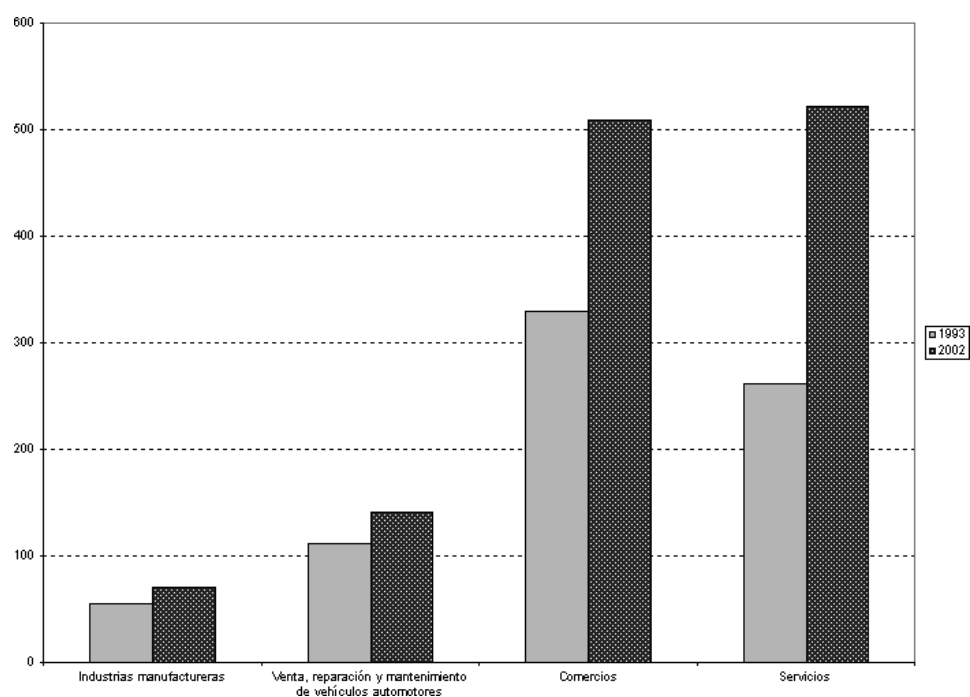
En lo que respecta a la transformación sectorial de los locales de *Palermo Viejo*, se puede apreciar que la mayor variación se produce en la rama de Servicios, que aumenta el 99% en los últimos nueve años. En el sector comercial, la variación positiva también resultó importante pasando de 329 a 509 locales en este período. En la rama industrial y en el rubro automotor, los incrementos fueron menores, pero igualmente alcanzan cifras superiores al 25%. Así, el rubro de venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores (compuesto fundamentalmente por talleres mecánicos) pasó de 112 en 1993 a 141 en 2002, debido fundamentalmente a la alta tasa de sobrevivencia de estos talleres que no fueron afectados por el crecimiento de otras ramas.

**CUADRO 7- VARIACIÓN POR RAMA DE LOS LOCALES DE PALERMO VIEJO ENTRE 1993 - 2002**

RAMA DE ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Industrias manufactureras	55	70	15	27,3
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	112	141	29	25,9
Comercios	329	509	180	54,7
Servicios	262	522	260	99,2
<b>Total</b>	<b>758</b>	<b>1242</b>	<b>484</b>	<b>63,9</b>

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

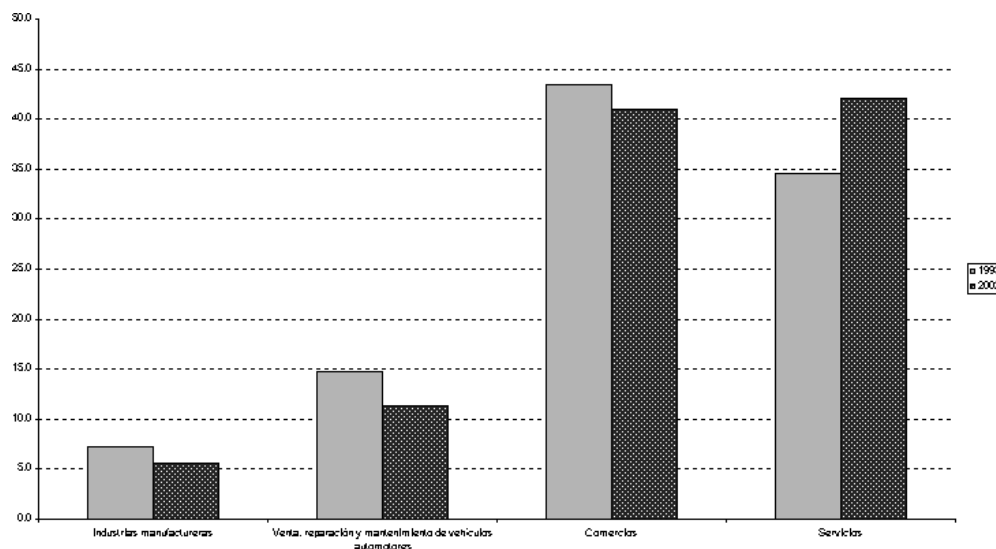
**GRÁFICO 1 - CANTIDAD DE LOS LOCALES DE PALERMO VIEJO ENTRE 1993 Y 2002 POR RAMA DE ACTIVIDAD**



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

En este sentido, el peso relativo de las distintas ramas varió a partir de estas transformaciones. El sector comercial, que en 1993 participaba del 43%, en 1993 pasó al 41% en 2002, perdiendo la primacía frente al sector servicios que pasó de representar el 34% de los locales en 1993 al 42% en 2002. Los locales industriales y el rubro automotor fueron los que mayor participación relativa perdieron en estos nueve años, pasando del 22% a tan sólo el 16% de los locales (ver gráfico 2).

**GRÁFICO 2 - PARTICIPACIÓN RELATIVA DE LOS LOCALES DE PALERMO VIEJO ENTRE 1993 Y 2002 POR RAMA DE ACTIVIDAD**



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

#### VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR DE LOS SERVICIOS

Al analizar el sector de servicios se puede apreciar que la mayor variación positiva se produce en los locales gastronómicos, que entre 1993 y 2002 creció el 227%, pasando de 58 locales en 1993 a 190 en el año 2002. Con respecto al resto de los servicios, si bien en términos relativos pueden mostrar grandes variaciones, en términos absolutos su incremento no representa una gran cantidad de locales. En este sentido, en el rubro de peluquería y tratamiento de belleza se observó un incremento de 20 locales en este período, pasando de 22 a 42 locales entre los dos relevamientos realizados. En los servicios sociales, culturales y educativos también se apreció un gran incremento, dado en mayor medida por las empresas educativas privadas, las ONG y las asociaciones y entidades sin fines de lucro que fueron emplazándose en el área de análisis. Además, el relevamiento de 2002 registra 12 locutorios y locales con acceso a Internet, mientras que en el Censo de 1994 no se había observado ningún local de este tipo.

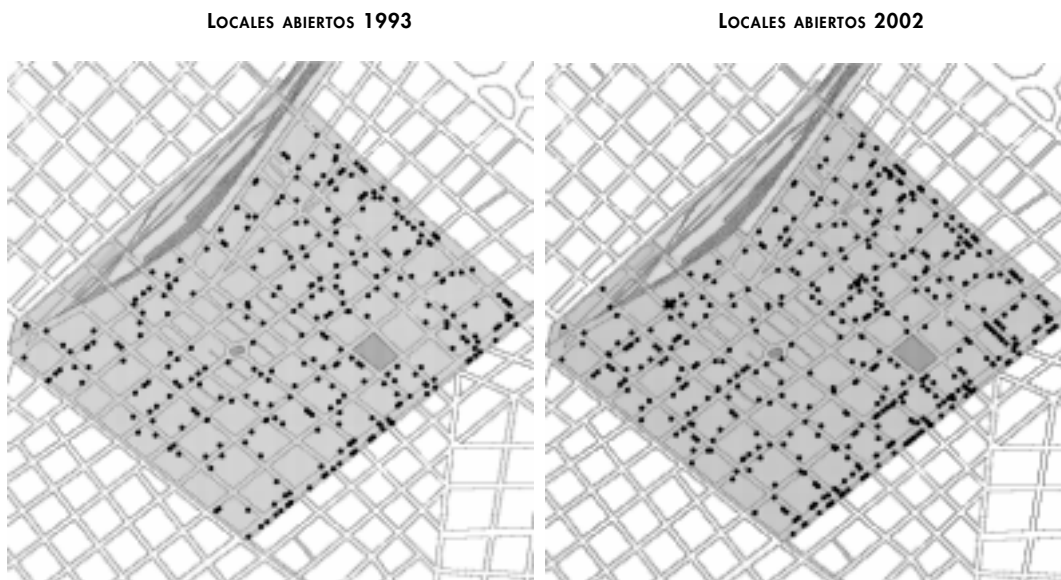
**CUADRO 8 - VARIACIÓN DE LOS LOCALES DE SERVICIOS ENTRE 1993 - 2002**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Servicio de hotelería	21	31	10	47,6
Servicio de gastronomía	58	190	132	227,6
Servicio de transporte terrestre	0	12	12	-----
Servicio anexo al transporte	12	19	7	58,3
Servicio de correo y telecomunicaciones	0	12	12	-----
Servicios inmobiliarios	13	19	6	46,2
Alquiler de enseres personales y equipos	7	6	-1	-14,3
Intermediación financiera	0	1	1	-----
Servicios informáticos y actividades conexas	1	2	1	100,0
Servicios empresariales	17	27	10	58,8
Empresas de Construcción	3	7	4	133,3
Enseñanza	28	43	15	53,6
Servicios sociales y de salud	24	33	9	37,5
Servicios de asociaciones	5	12	7	140,0
Servicios culturales y deportivos	25	40	15	60,0
Servicio de lavandería y tintorería	23	22	-1	-4,3
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	22	42	20	90,9
Casas funerarias	3	4	1	33,3
<b>Total Servicio</b>	<b>262</b>	<b>522</b>	<b>260</b>	<b>99,2</b>

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

En lo que respecta a la distribución territorial de los locales de servicios (a excepción de los gastronómicos), se puede observar que la mayor densidad se produce sobre la Av. Scalabrini Ortiz y sobre la calle Paraguay. Sin embargo, al interior del área no se observa un fuerte patrón de aglomeración, ya que afectaría más la circulación de personas que el agrupamiento de este tipo de locales. No obstante, en algunas esquinas se pueden apreciar algunos procesos de agrupamiento de locales de servicios (ver mapa 7).

**MAPA 7 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DE SERVICIOS (EXCEPTO GASTRONOMÍA) EN PALERMO VIEJO ENTRE 1993 Y 2002**



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

En lo que concierne al sector gastronómico, de estos 190 locales relevados en 2002, 91 corresponden a restaurantes (en 1993 había sólo 22 en el área), 66 a bares, pub, cafés y confiterías (contra 24 en 1994), 22 a rotiserías y locales especializados en comida para llevar y 11 a pizzerías. Así, el mayor incremento porcentual se produjo en los locales especializados en comida para llevar (633%), hecho que demuestra la localización de población con recursos que permite o favorecen el desarrollo de estos servicios. En este lapso la cantidad de restaurantes se incrementó el 313%, convirtiéndose *Palermo Viejo* en una importante área gastronómica tanto para los habitantes de la Ciudad como para los turistas que la visitan.

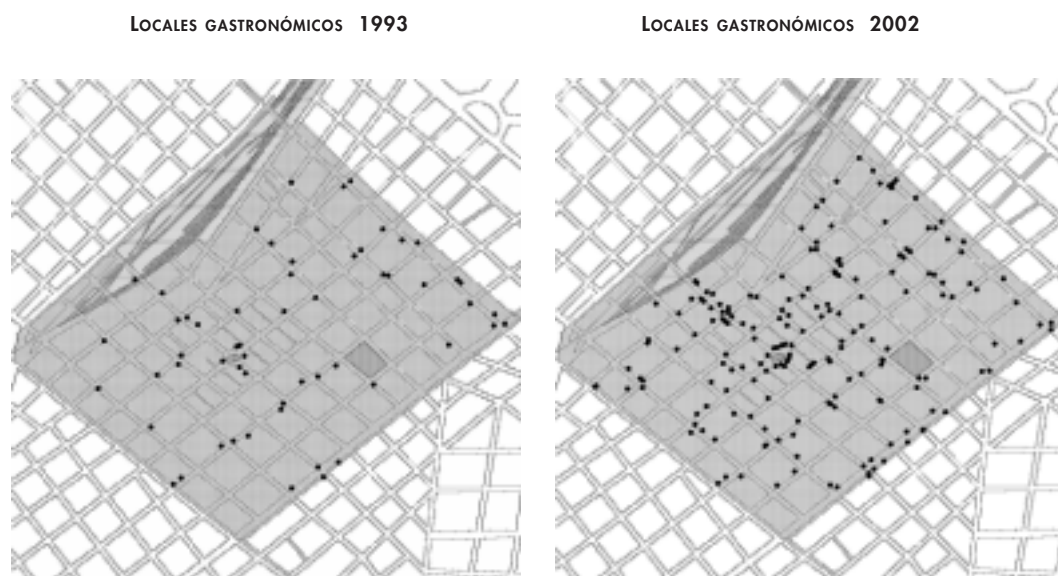
**CUADRO 9 - VARIACIÓN DE LOS LOCALES DE SERVICIOS ENTRE 1993 - 2002**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Bar – café - confitería - Púb.	24	66	42	175,0
Comida para llevar	3	22	19	633,3
Pizzería	9	11	2	22,2
Restaurantes	22	91	69	313,6
<b>Total gastronomía</b>	<b>58</b>	<b>190</b>	<b>132</b>	<b>227,6</b>

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

En lo que respecta a la distribución geográfica del sector gastronómico, se puede observar que ya en 1994 estos locales se emplazaban en las proximidades de la Plaza Serrano, en la calle Honduras y sobre la calle Armenia. En el relevamiento efectuado en 2002 se puede observar la densificación gastronómica sobre la Plaza Serrano, sobre la calle Honduras (entre Serrano y Godoy Cruz), en la calle Costa Rica (especialmente en la intersección con la calle Armenia) y en las manzanas próximas a la Plaza Serrano, siendo evidente el proceso de expansión que tomó como epicentro esta plaza.

**MAPA 8 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DE ACTIVIDAD GASTRONOMÍA EN PALERMO VIEJO ENTRE 1993 Y 2002.**



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

#### VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR COMERCIAL

Como se mencionó anteriormente, entre 1993 y 2002 la cantidad de locales aumentó el 54,7%, pasando de 329 a 509 establecimientos. Sin embargo, esta expansión se concentró en tan sólo tres rubros, que concentraron al 72% de los nuevos locales: los locales de venta de prendas de vestir se incrementaron en 320% en estos nueve años, mientras que los locales de venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar aumentaron 143,3% y los de venta de muebles tuvieron un crecimiento de 95,7% en este mismo lapso.



**CUADRO 10 - VARIACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES ENTRE 1993 - 2002**

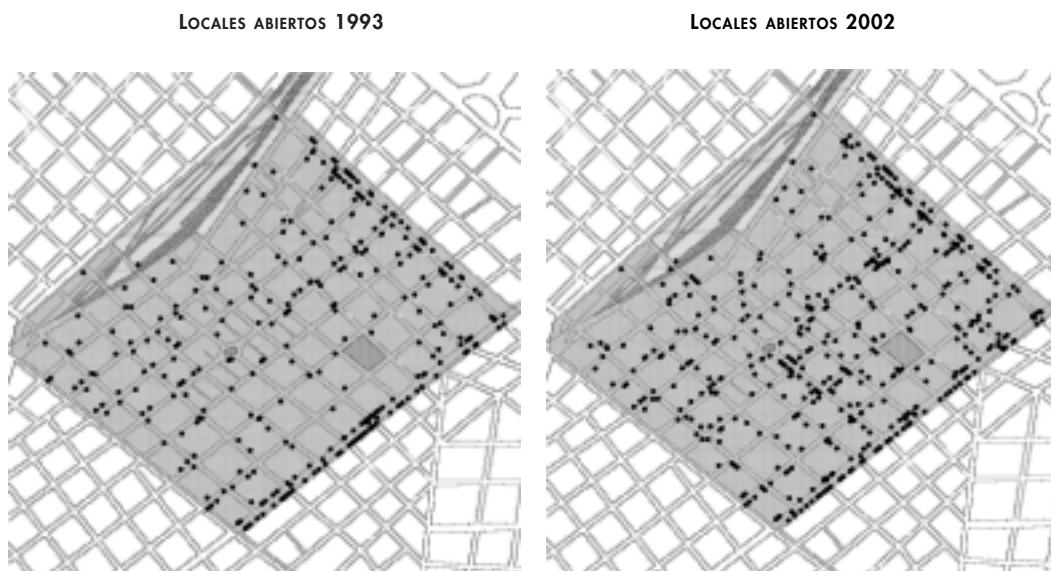
ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Venta de productos alimenticios	111	120	9	8,1
Venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar	30	73	43	143,3
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería	25	27	2	8,0
Venta de productos textiles	6	8	2	33,3
Venta de prendas y accesorios de vestir	20	84	64	320,0
Venta de calzado y marroquinería	7	13	6	85,7
Venta de artículos de iluminación	6	10	4	66,7
Venta de muebles	23	45	22	95,7
Venta de materiales de construcción, artículos de ferretería, etc.	32	44	12	37,5
Venta de art. de joyería, fotografía y óptica	3	6	3	100,0
Venta de libros, revistas, diarios y art. de librería.	23	29	6	26,1
Venta de art. de limpieza	4	3	-1	-25,0
Venta de bicicletas y accesorios	1	2	1	100,0
Venta de flores y viveros	6	10	4	66,7
Venta de juguetes y art. de cotillón	3	6	3	100,0
Venta de máquinas y equipos de oficinas	8	8	0	0,0
Locales de reparación en general	21	21	0	0,0
<b>Total Comercio</b>	<b>329</b>	<b>509</b>	<b>180</b>	<b>54,7</b>

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

En tal sentido, si se analiza la distribución territorial del comercio y su variación entre 1993 y 2002, se puede observar que la Av. Scalabrini Ortiz y la calle Paraguay aumentaron su cantidad de locales en 27%, de tal manera que si se toma el interior del área el aumento comercial fue del orden del 81% (muy superior al 54,7% del total de Palermo Viejo).

Así, en el mapa 9 se puede constatar la evolución de la distribución territorial de los locales comerciales. En 1993, sólo la Av. Scalabrini Ortiz y la calle Paraguay presentaban ejes comerciales consolidados, mientras que en el año 2002 las cercanías de la Plaza Serrano (calles Borges y Honduras, especialmente) presentan una importante aglomeración comercial. Asimismo, se aprecia una importante densificación en toda el área con epicentros en el eje de la calle Borges y la Plaza Campaña del Desierto, sumados estos a otras aglomeraciones menores próximas a la Av. Córdoba.

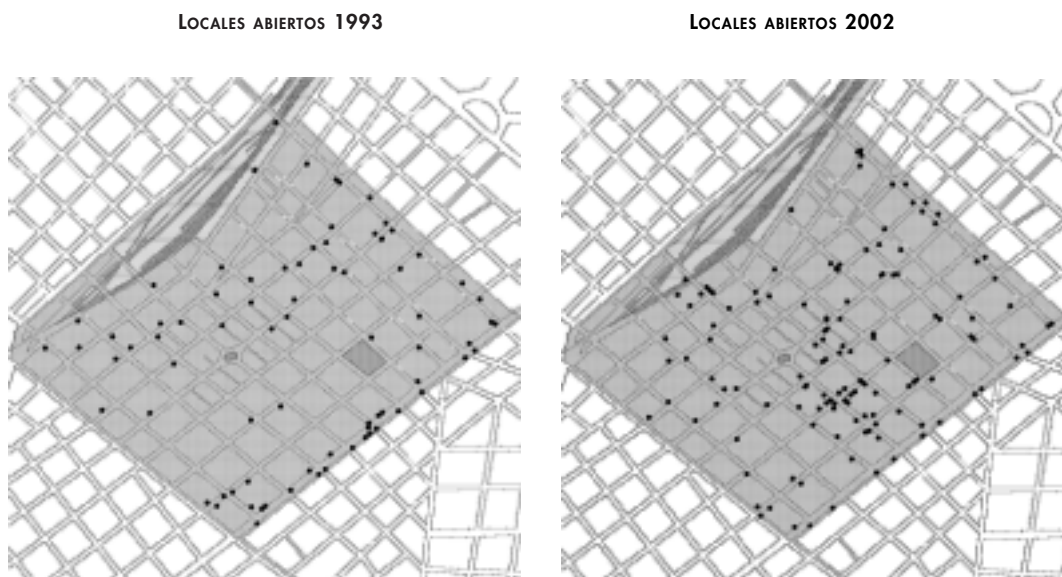
**MAPA 9 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PALERMO VIEJO ENTRE 1993-2002.**



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

En lo que respecta a la distribución de locales especializados en objetos, artesanías, regalos y prendas de vestir, el mapa 7 permite apreciar la escasa cantidad de este tipo de locales en 1993 y la evolución positiva que se experimentó en el transcurso de los últimos nueve años. Aquí, es posible evidenciar el crecimiento de la calles Honduras y Armenia y de las cercanías a la Plaza Serrano, más la pequeña aglomeración de este tipo de comercios que se está gestando sobre la plaza Campaña del Desierto.

**MAPA 10 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES ESPECIALIZADOS EN OBJETOS, ARTESANÍAS, REGALOS Y PRENDAS DE VESTIR EN PALERMO VIEJO ENTRE 1993 Y 2002.**



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

#### VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR INDUSTRIAL

En este apartado simplemente se quiere puntualizar que los locales del sector industrial corresponden a lo que se denomina *industrias urbanas*. En este sentido, la mayor evolución estuvo dada en las panaderías y confiterías que en este período pasaron de 20 a 31 locales, aumentando el 55% en los últimos nueve años. Los locales especializados en la confección de prendas de vestir experimentaron un incremento de 8 locales, aumentando su participación un 72,7%, sumado a esto la fabricación de productos textiles que pasó de uno a dos locales (ver cuadro 11).

**CUADRO 11 - VARIACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN LOCALES ENTRE 1993 - 2002**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	20	31	11	55,0
Fabricación de productos textiles	1	2	1	100,0
Confección de prendas de vestir	11	19	8	72,7
Edición e impresión	9	8	-1	-11,1
Fabricación de sustancias y productos químicos	1	1	0	0,0
Fabricación de productos de caucho y plástico	4	3	-1	-25,0
Fabricación de metales comunes	9	6	-3	-33,3
<b>Total Industrias manufactureras</b>	<b>55</b>	<b>70</b>	<b>16</b>	<b>29,1</b>

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

## 6. PALERMO HOLLYWOOD. EL NUEVO CENTRO GASTRONÓMICO DE LA CIUDAD

El relevamiento efectuado en el área de *Palermo Hollywood* permitió detectar un aumento del 58,6% en la cantidad de locales entre 1993 y 2003. Así, mientras en el año 1993 se registraron 473 locales, el relevamiento efectuado en el 2003 contabilizó 750 locales abiertos. Asimismo, en este último año se apreció que el 10% de los locales registrados permanecía cerrado, registrando una tasa de vacancia levemente superior a la obtenida para los principales centros comerciales de la Ciudad en el mes de marzo de 2003.<sup>5</sup>

**CUADRO 12 - CANTIDAD DE LOCALES EN EL ÁREA DE PALERMO HOLLYWOOD. 1993 - 2003**

	CANTIDAD DE LOCALES ABIERTOS	VARIACIÓN (%)
Censo Nacional Económico 1994	473	
Relevamiento 2003	750	
Variación de locales 1994 – 2003		58,6

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

Al analizar las transformaciones de los 473 locales censados en 1994 se puede constatar que el 68,5% sigue manteniendo la misma actividad, por lo que la tasa de rotación comercial de los locales sería bastante baja. El 18,2% de estos locales cambió de rubro en estos últimos diez años y el 10,6% cerró sus puertas, encontrándose en la actualidad, sin actividad. El restante 2,7% dejó directamente de funcionar como local, construyéndose en su lugar viviendas unifamiliares o edificios de departamento. (ver cuadro 13)

**CUADRO 13 - TRANSFORMACIÓN DE LOS LOCALES CENSADOS EN 1993 A PARTIR DEL RELEVAMIENTO 2003**

	LOCALES	(%)
Censo Nacional Económico 1994	473	100,0
Misma rama (1993 – 2003)	324	68,5
Cambio de rama (1993 – 2003)	86	18,2
Local cerrado (2003)	50	10,6
Segregación residencial (2003)	13	2,7

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

<sup>5</sup> El CEDEM, realiza desde marzo de 2002 un estudio mensual sobre la Tasa de Ocupación Comercial en los principales ejes de la Ciudad de Buenos Aires.

En este sentido, si se analiza la composición de los 833 locales existentes en 2003, se puede observar que 324 locales llevan funcionando más de diez años, mientras que 340 fueron creados entre 1993 y 2003. Este dato demuestra la concentración comercial que se produjo en la última década en *Palermo Hollywood*, propiciada básicamente por la transformación de antiguas viviendas en locales comerciales (ver cuadro 14).

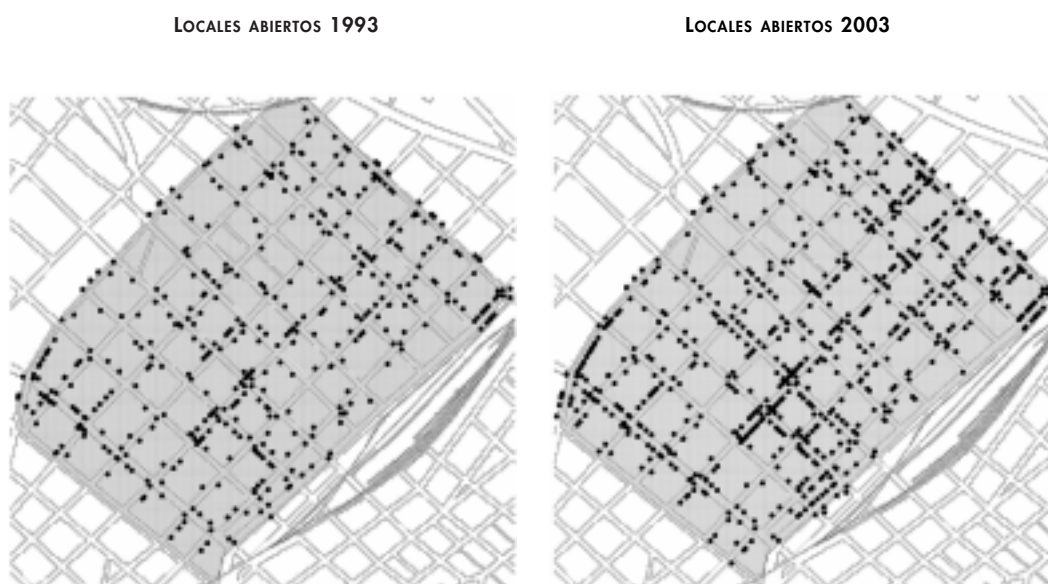
**CUADRO 14 - COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES RELEVADOS EN 2003**

	LOCALES	(%)
<b>Relevamiento 2003 (locales totales)</b>	<b>833</b>	<b>100,0</b>
Locales nuevos	340	41,5
Misma rama (1993 – 2003)	324	38,9
Local cerrado (2003)	83	10,0
Cambio de rama (1993 – 2003)	86	10,3

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

En el mapa 11 y en el cuadro 15 se pueden observar estas transformaciones a partir del patrón de distribución territorial del área de *Palermo Hollywood*. En este sentido, se logra advertir que la mayor cantidad de locales se sitúa en las arterias Bonpland y Ángel Carranza. Estas dos arterias representaban en 1993 el 16% de los locales situados en *Palermo Hollywood*, mientras que en 2003 representan el 21%, aumentado la participación de los locales situados en las arterias que van en sentido norte sur (desde la Av. Córdoba hacia la Av. Santa Fe)

**MAPA 11 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES EN PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993-2003.**



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

**CUADRO 15 - VARIACIÓN POR ARTERIA DE LOS LOCALES DE PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 Y 2003.**

ARTERÍA	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Bonpland	53	98	45	84,9
Ángel Carranza	22	60	38	172,7
Paraguay	34	54	20	58,8
Honduras	28	53	25	89,3
Dorrego	28	50	22	78,6
Niceto Vega	37	48	11	29,7
Fitz Roy	31	48	17	54,8
Humboldt	23	44	21	91,3
Gorriti	26	42	16	61,5
Soler	32	35	3	9,4
Juan B. Justo	24	32	8	33,3
El Salvador	20	32	12	60,0
Ravignani	27	31	4	14,8
Arévalo	24	31	7	29,2
Guatemala	22	27	5	22,7
Nicaragua	18	26	8	44,4
Costa Rica	13	23	10	76,9
Cabrera	11	16	5	45,5
<b>Total</b>	<b>473</b>	<b>750</b>	<b>277</b>	<b>58,6</b>

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

#### **VARIACIÓN DE LA CANTIDAD DE LOCALES ENTRE 1993-2003 POR RAMA DE ACTIVIDAD**

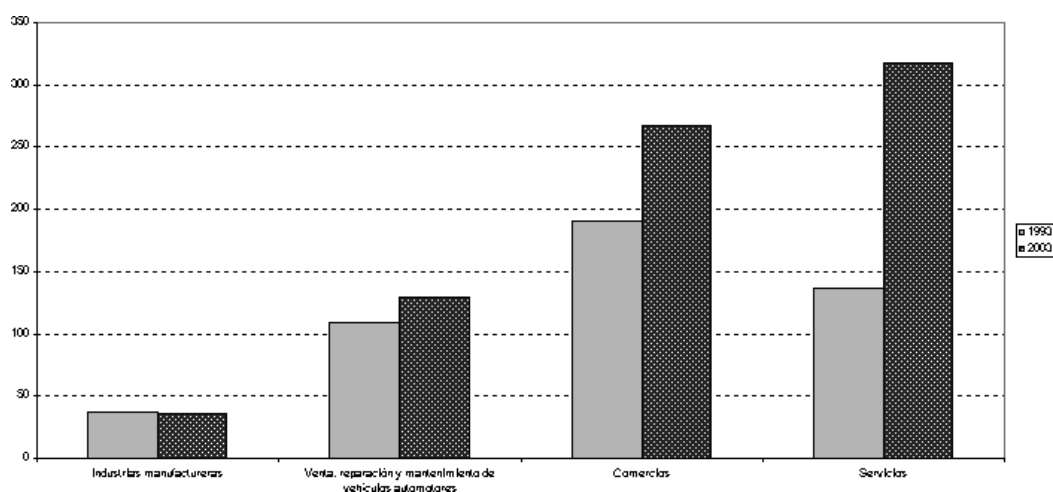
En lo que respecta a la transformación sectorial de los locales de Palermo Hollywood, se puede apreciar que la mayor variación porcentual se produce en la rama de Servicios, que aumenta un 132,1% en los últimos diez años. En el sector comercial la variación positiva también resultó importante, pasando de 190 a 267 locales en este período. En el rubro automotor el incremento fue menor, pero igualmente alcanza una cifra superior al 18%. Así, el rubro de venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores (compuesto fundamentalmente por talleres mecánicos) pasó de 109 en 1993 a 129 en 2003, dado fundamentalmente por la alta tasa de sobrevivencia de estos talleres que no fueron afectados por el crecimiento de otras ramas. El único sector con una leve retracción del número de locales fue el de las industrias manufactureras (-2,7%).

**CUADRO 16 - VARIACIÓN POR RAMA DE LOS LOCALES DE PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 Y 2003.**

RAMA DE ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Industrias manufactureras	37	36	-1	-2,7
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	109	129	20	18,3
Comercios	190	267	77	40,5
Servicios	137	318	181	132,1
<b>Total</b>	<b>473</b>	<b>750</b>	<b>277</b>	<b>58,6</b>

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

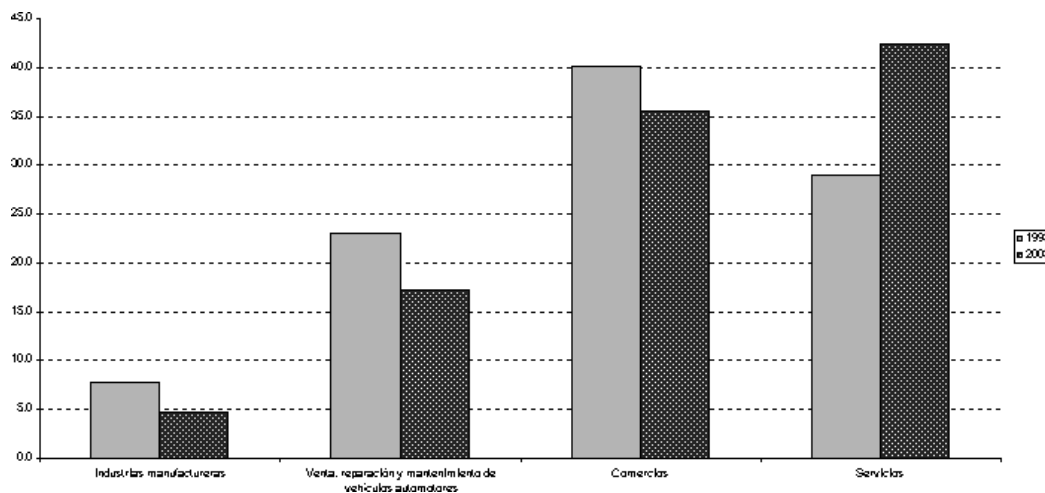
**GRÁFICO 3 - CANTIDAD DE LOS LOCALES DE PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 -2003 POR RAMA DE ACTIVIDAD.**



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

En este sentido, el peso relativo de las distintas ramas varió a partir de estas transformaciones. El sector comercial, que en 1993 participaba con el 40,2% de los locales, pasó al 35,6% en el 2003, perdiendo la primacía frente al sector servicios, que de representar el 28,9% de los locales en 1993 alcanzó al 42,4% en el 2003. Los locales industriales y el rubro automotor fueron los que más participación relativa perdieron en estos nueve años, pasando del 30,9% a tan sólo el 22% de los locales (ver gráfico 4).

**GRÁFICO 4 - PARTICIPACIÓN RELATIVA DE LOS LOCALES DE PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 -2003  
POR RAMA DE ACTIVIDAD**



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

#### VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR DE LOS SERVICIOS

Al analizar el sector de los servicios, se puede apreciar que la mayor variación positiva se produce en los locales gastronómicos, que crecieron un 305,7% entre 1993 y 2003, pasando de 35 locales en 1993 a 142 en el año 2003. El resto de los servicios, si bien muestran importantes variaciones en términos relativos, no reflejan un incremento en valores absolutos tan significativo. Tal es el caso de los Servicios culturales y deportivos, que observaron un incremento de 16 locales en este período, pasando de 14 a 30 locales entre los dos relevamientos realizados. En los servicios sociales, culturales y educativos también se apreció un gran incremento, especialmente en el sector de servicios personales.



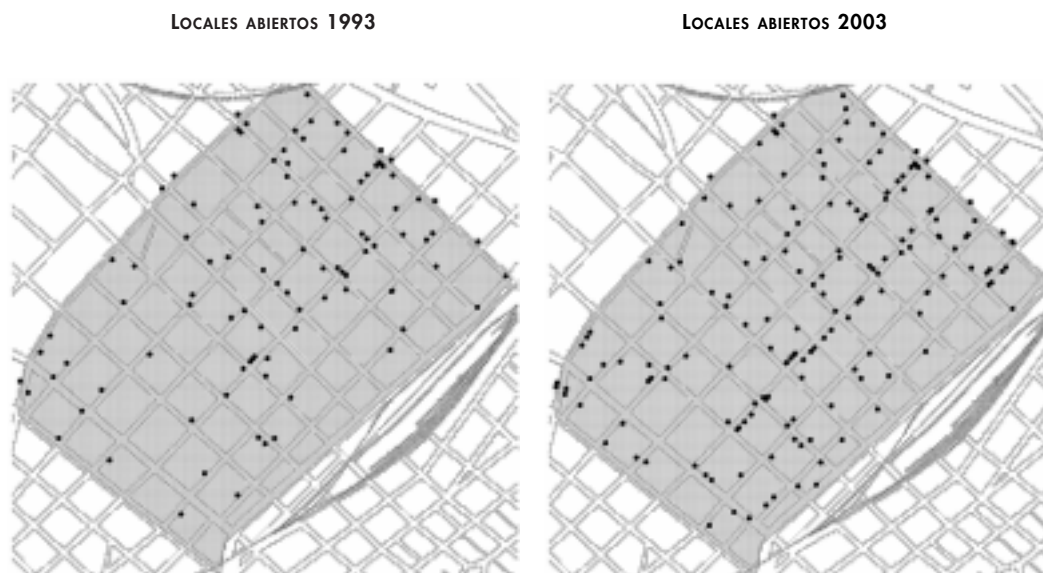
**CUADRO 17 - VARIACIÓN DE LOS LOCALES DE SERVICIOS ENTRE 1993 - 2003.**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2003	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Servicio de hotelería	15	18	3	20,0
Servicio de gastronomía	35	142	107	305,7
Servicio de transporte terrestre	0	9	9	
Servicio anexo al transporte	8	18	10	125,0
Servicio de correo y telecomunicaciones	0	5	5	
Servicios inmobiliarios	3	10	7	233,3
Alquiler de enseres personales y equipos	6	6	0	0,0
Servicios auxiliares	3	1	-2	-66,7
Servicios informáticos y actividades conexas	0	1	1	
Servicios empresariales	9	17	8	88,9
Empresas de Construcción	0	2	2	
Enseñanza	5	10	5	100,0
Servicios sociales y de salud	9	18	9	100,0
Servicios de asociaciones	3	2	-1	-33,3
Servicios culturales y deportivos	14	30	16	114,3
Servicio de lavandería y tintorería	7	9	2	28,6
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	19	19	0	0,0
Casas funerarias	1	1	0	0,0
<b>Total Servicio</b>	<b>137</b>	<b>318</b>	<b>181</b>	<b>132,1</b>

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

En lo que respecta a la distribución territorial de los locales de servicios (con excepción de los locales gastronómicos) la mayor densidad se produce sobre la calle Bonpland, entre Honduras y El Salvador, y sobre Bonpland, entre Cabrera y Gorriti. Sin embargo, al interior del área no se observa un fuerte patrón de aglomeración, ya que, en este caso, al igual que en *Palermo Viejo*, el principal factor de localización está dado por la afluencia de personas por estas arterías. No obstante, en algunas esquinas se pueden apreciar algunos procesos de agrupamiento de este tipo de locales (ver mapa 12).

**MAPA 12 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DE SERVICIOS (EXCEPTO GASTRONOMÍA) EN PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 Y 2003.**



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

En lo que concierne al sector gastronómico, de los 142 locales relevados en 2003, 56 corresponden a restaurantes (en 1993 había sólo 11 restaurantes en el área), 68 a bares, pubs, cafés y confiterías (contra 14 en 1994), 9 a rotiserías y locales especializados en comida para llevar y 9 a pizzerías. Así, el mayor incremento porcentual se produjo en los restaurantes (409,1%) conformandose un nuevo centro gastronómico a nivel metropolitano. La cantidad de bares, pubs, cafés y confiterías se incrementó el 385,7% en este lapso, convirtiéndose *Palermo Hollywood* en una importante área gastronómica tanto para los habitantes de la Ciudad y sus alrededores del interior y del extranjero como para los turistas que la visitan.

**CUADRO 18 - VARIACIÓN DE LOS LOCALES GASTRONÓMICOS ENTRE 1993 - 2003.**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2003	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Bar - café - confitería - Púb.	14	68	54	385,7
Comida para llevar	6	9	3	50,0
Pizzería	4	9	5	125,0
Restaurantes	11	56	45	409,1
<b>Total gastronomía</b>	<b>35</b>	<b>142</b>	<b>107</b>	<b>305,7</b>

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

En lo que respecta a la distribución geográfica del sector gastronómico, se puede observar que ya en 1994 estos locales se emplazaban sobre la calle Honduras entre Bonpland y Fitz Roy. En el relevamiento efectuado en 2003 se puede observar la densificación gastronómica sobre las mismas calles, extendiéndose hasta Humboldt por un lado, y sobre Fitz Roy hasta Gorriti, por el otro.

**MAPA 13 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DE ACTIVIDAD GASTRONÓMICA EN PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 Y 2003.**



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

**VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR COMERCIAL**

Como se mencionó anteriormente, entre 1993 y 2003 la cantidad de locales comerciales aumentó el 40,5%, pasando de 190 locales a 267. Esta expansión se concentró en tan sólo tres rubros que agruparon al 72% de los nuevos locales: los locales de venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar se incrementaron en un 228,6%, los locales de venta de artículos usados aumentaron un 200%, y los de venta de muebles en este lapso tuvieron un crecimiento de 114,3%, aunque en términos absolutos estos últimos no representan una gran cantidad de locales.

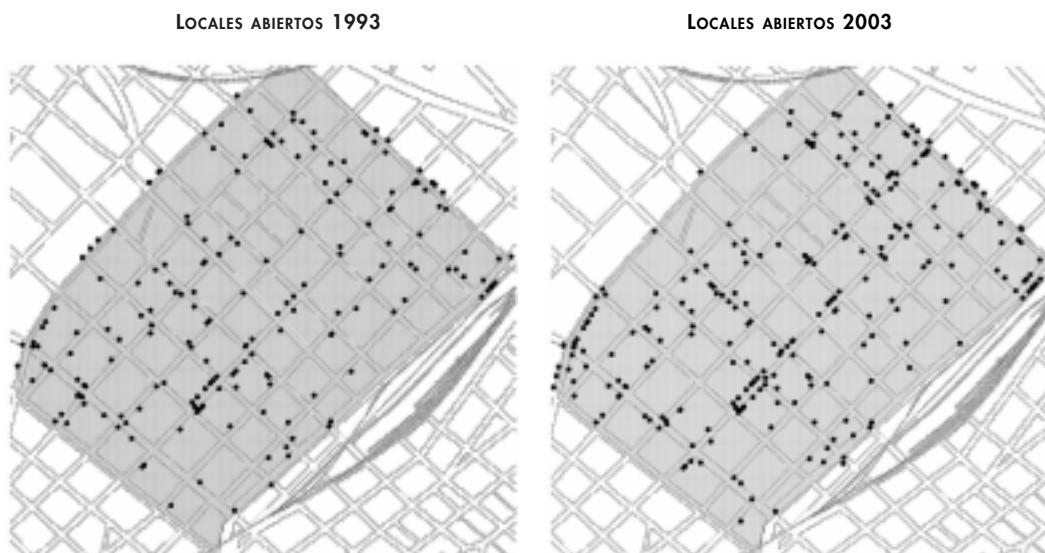
**CUADRO 19 - VARIACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES ENTRE 1993 - 2003.**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2003	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Venta de productos alimenticios	90	112	22	24,4
Venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar	7	23	16	228,6
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería	8	9	1	12,5
Venta de prendas y accesorios de vestir	15	20	5	33,3
Venta de artículos usados	3	9	6	200,0
Venta de muebles	7	15	8	114,3
Venta de materiales de construcción, artículos de ferretería, etc.	22	33	11	50,0
Venta de art. de joyería, fotografía y óptica	0	3	3	
Venta de libros, revistas, diarios y art. de librería.	11	9	-2	-18,2
Venta de art. de limpieza	4	3	-1	-25,0
Venta de flores y viveros	3	2	-1	-33,3
Venta de maquinas y equipos de oficinas	4	6	2	50,0
Locales de reparación en general	16	23	7	43,8
<b>Total Comercio</b>	<b>190</b>	<b>267</b>	<b>77</b>	<b>40,5</b>

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

En el mapa 14 se puede constatar la evolución de la distribución territorial de los locales comerciales. En 1993, sólo un sector de la calle Carranza y la calle Paraguay presentaban ejes comerciales consolidados, mientras que en el año 2003, desde Carranza y Honduras hacia la calle El Salvador, que presenta indicios de consolidación en la aglomeración comercial. La mayor cantidad de locales comerciales se aprecia en el norte del sector analizado, ya que hacia la Av. Santa Fe la densidad comercial va en aumento. Sobre Dorrego y Niceto Vega, también se aprecia una importante concentración comercial a partir de la recuperación del mercado de "Pulgas".

**MAPA 14 - EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PALERMO HOLLYWOOD ENTRE 1993 Y 2003.**



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

#### VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR INDUSTRIAL

Como se menciona anteriormente, los locales del sector industrial corresponden a lo que se denomina *industrias urbanas*. En este sentido, la mayor evolución estuvo dada en los locales especializados en la Confección de prendas de vestir y en los locales de Fabricación de productos textiles, que experimentaron un incremento del 100%. Los locales con menor presencia en la zona en cambio, fueron los de elaboración de productos alimenticios y bebidas por un lado (4 locales menos), y de edición e imprenta, por el otro (ver cuadro 20).

**CUADRO 20 - VARIACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN LOCALES ENTRE 1993 Y 2002.**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE LOCALES			VARIACIÓN (%)
	CENSO 1994	RELEVAMIENTO 2002	VARIACIÓN ABSOLUTA	
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	16	12	-4	-25,0
Fabricación de productos textiles	1	2	1	100,0
Confección de prendas de vestir	1	2	1	100,0
Edición e impresión	5	4	-1	-20,0
Fabricación de productos de madera	4	4	0	0,0
Fabricación de metales comunes	8	10	2	25,0
Fabricación de maquinarias y aparatos eléctricos	2	2	0	0,0
<b>Total Industrias manufactureras</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>-2,7</b>

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

## 7. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

---

**Palermo Viejo y Palermo Hollywood** sufrieron profundas transformaciones comerciales en la última década. La historia territorial de estos ámbitos fue propicia para el desarrollo de las actividades que se están desarrollando. La construcción del barrio obrero “Villa Alvear”, con calles angostas y pequeñas cortadas, más las restricciones constructivas impuestas por el Código de Planeamiento Urbano, permitieron la conservación del área. En la década del '60, se trasladaron a estas zonas importantes artistas que modificaron la fisonomía residencial del barrio y en la década del '90 esta transformación se amplió al comercio y a los servicios.

Así, el relevamiento efectuado en el área de *Palermo Viejo* permitió detectar un **aumento del 64%** en la cantidad de locales entre 1993 y 2002. De este modo, mientras en el año 1993 se registraron 758 locales, el relevamiento efectuado en el 2002 permitió contabilizar 1243 locales activos. De los 758 locales censados en 1994 se puede constatar que el 64,6% sigue manteniendo la misma actividad, el 21,9% cambió de rubro, el 8,6% cerró sus puertas y el restante 5% dejó directamente de funcionar como local o se unificó en un solo establecimiento.

De los 1.243 locales abiertos en el 2002, se puede observar que 656 locales llevan funcionando más de nueve años, mientras que 587 locales fueron creados entre 1993 y 2002. Este dato demuestra el **desarrollo comercial** que se produjo en la última década en *Palermo Viejo*, propiciado básicamente por la transformación de antiguas viviendas en locales comerciales. La distribución geográfica de estos locales permite apreciar que la mayor cantidad se sitúa en las arterias Scalabrini Ortiz y Paraguay (calles límites del área), que tienen una dinámica particular, por ser ambos ejes muy transitados. Estas dos arterias representaban en 1993 el 30% de los locales situados en *Palermo Viejo*, mientras que en 2002 representan el 25%, debido al aumento en la participación de los locales situados en el interior del área de análisis.

En lo que respecta a la **transformación sectorial** de los locales de *Palermo Viejo*, se puede apreciar que la mayor variación se produce en la rama de servicios, que se duplicó en los últimos nueve años. En el sector comercial, la variación positiva también resultó importante, pasando de 329 a 509 locales, aumentando el 54% en este período. En la rama industrial y en el rubro automotor, el incremento fue menor, alcanzando una cifra cercana al 25%. En este sentido, el peso relativo de las distintas ramas varió a partir de estas transformaciones. El sector comercial, que en 1993 participaba con el 43%, pasó al 41% en 2002, perdiendo la primacía frente al sector servicios, que pasó de representar el 34% de los locales en 1993 al 42% en 2002.

Al analizar el **sector de servicios**, se puede apreciar que la mayor variación positiva se produce en los locales gastronómicos, que entre 1993 y 2002 crecieron el 227%, pasando de 58 locales en 1993 a 190 en el año 2002. En lo que respecta a la distribución geográfica del sector gastronómico, se puede observar que ya en 1994 estos locales se emplazaban en las proximidades de la Plaza Serrano, en la calle Honduras y sobre la calle Armenia. En el relevamiento efectuado en 2002 se puede observar la concentración gastronómica sobre la Plaza Serrano, la calle Honduras (entre Serrano y Godoy Cruz),

la calle Costa Rica (en la intersección con la calle Armenia) y en las manzanas próximas a la Plaza Serrano, siendo evidente el proceso de expansión que tomó como epicentro esta plaza.

Si se analiza la distribución territorial del comercio y su variación entre 1993 y 2002, se puede observar que la Av. Scalabrini Ortiz tuvo un incremento de sólo 5,1% de sus locales y la calle Paraguay de 27%; sin embargo, si se toma el interior del área, el aumento comercial fue del orden del 81%, muy superior al 54,7% registrado para el total de *Palermo Viejo*.

El relevamiento efectuado en el área de **Palermo Hollywood** permitió detectar un aumento de 58,6% en la cantidad de locales entre 1993 y 2003. Así, mientras en el año 1993 se registraron 473 locales, el relevamiento efectuado en el 2003 permitió contabilizar 750 locales abiertos. De los 473 locales censados en 1994, se puede constatar que el 68,5% sigue manteniendo la misma actividad, mientras que el 18,2% de los locales cambió de rubro, el 10,6% cerró sus puertas y el restante 2,7% dejó directamente de funcionar como local.

De los 750 locales abiertos en el 2003, se puede observar que 410 locales llevan funcionando más de nueve años, mientras que 340 locales fueron creados entre 1993 y 2003. Este dato demuestra el desarrollo comercial que se produjo en la última década en *Palermo Hollywood*, propiciado básicamente por la transformación de antiguas viviendas en locales comerciales. La distribución geográfica permite apreciar que la mayor cantidad de locales se sitúa en las arterias Ángel Carranza y Bonpland, en donde se localizan una gran cantidad de establecimientos gastronómicos. Estas dos arterias representaban en 1993 el 16% de los locales situados en *Palermo Hollywood*, mientras que en 2003 representan el 21%, aumentando además la participación comercial en el área con epicentro en las calles Carranza y Honduras.

En lo que respecta a la transformación sectorial de los locales de **Palermo Hollywood**, se puede apreciar que la mayor variación se produce en la rama de servicios, que se duplicó en los últimos nueve años. En el sector comercial la variación positiva también resultó importante, pasando de 190 a 267 locales, lo que implicó un aumento de 40.5% en este período. En el rubro automotor, el incremento fue menor, alcanzando una cifra cercana al 18%.

En este sentido, el peso relativo de las distintas ramas varió a partir de estas transformaciones. El sector comercial, que en 1993 participaba con 40,2%, pasó al 35,6% en 2003, perdiendo la primacía frente al sector servicios, que pasó de representar el 28,9% de los locales, en 1993, al 42,4% en 2003.

Al analizar el sector de los servicios se puede apreciar que la mayor variación positiva se produce en los **locales gastronómicos**, que entre 1993 y 2003 crecieron el 305%, pasando en ese período de 35 locales a 142. En lo que respecta a la distribución geográfica del sector gastronómico, se puede observar que ya en 1994 estos locales se emplazaban sobre la calle Honduras entre Bonpland y Fitz Roy. En el relevamiento efectuado en 2003, se puede apreciar la densificación gastronómica sobre las mismas calles, extendiéndose hasta Humboldt por un lado, y sobre Fitz Roy hasta Gorriti, por el otro.

La expansión comercial en Palermo Hollywood se concentró en tan sólo tres rubros que agruparon al 72% de los nuevos locales: locales de venta de prendas de vestir que se incrementaron un 33,3% en estos nueve años; los locales de venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar que aumentaron un 228,6%; y los de venta de muebles que en este lapso tuvieron un crecimiento del 114,3%.

Así, las profundas transformaciones acontecidas en los últimos años, se produjeron en el marco de la acentuada concentración del ingreso, en la cual ciertos sectores profesionales pudieron acceder a bienes diferenciados y diferenciables. En ese contexto, Palermo Hollywood y Palermo Viejo, representan un territorio de "marca" para estos grupos sociales. La moda, el diseño, los restaurantes y bares le dieron nueva fisonomía y características a esta área residencial de casas bajas, que se está transformando en un importante centro gastronómico y de diseño.

## BIBLIOGRAFÍA

---

Casella de Calderón, Elisa; Nadales de Inanuzo, Elsa Lilia (1982) Viejo Palermo En : Buenos Aires nos cuenta.- Buenos Aires.- No. 2, Sep. 1982.- pp. 2-47.

Cutolo, V., Historia de los barrios de Buenos Aires. Buenos Aires: Elche, 1998.

Fernández Balsano, Oscar Alberto, coord.. (1991) Palermo: Villa Alvear - Plaza Italia Norte. En: Historias de Buenos Aires.- Buenos Aires.- Año 4, No. 17.

Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires (1981). Manual informativo de la ciudad de Buenos Aires. Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires

Novoa, Graciela .[et al] (1986) Buenos Aires: Palermo 1876-1960. Buenos Aires: Fundación Alfredo Fortabat y Amalia Lacroze de Fortabat.

Nogués, Germinal Buenos Aires, ciudad secreta. Buenos Aires: Ruy Díaz, Sudamericana, 1996.

Pino, Diego A. Del.(1991) Palermo: un barrio porteño. Buenos Aires: Fundación Banco de Boston, 1991.-

Schiavo, Horacio (1969) San Benito de Palermo. Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires

Serie bibliográfica Ciudad de Buenos Aires / Centro de Documentación Municipal (Buenos Aires).- Buenos Aires: CEDOM, 1980.-