



INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL CIUDAD DE BUENOS AIRES

TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES NODOS COMERCIALES

NÚMERO 28
JUNIO 2004



CEDEM

Centro de Estudios
para el Desarrollo
Económico Metropolitano

UNIDAD ECONÓMICO 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
PABLO PERELMAN

CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO METROPOLITANO

Dirección: Pablo Perelman.

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

Asistentes: Anahí Costaguta, Ana Florido, Mariela Molina, María José Pérez de Arrilucea, Valeria Gariglio, Enrique Pacheco 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: Ana Florido, Valeria Gariglio y Enrique Pacheco.

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

INDICE

1. Resumen ejecutivo	4
2. Introducción	6
3. Resultados obtenidos	7
3.1. Apertura y cierre de locales	12
3.2. Tasas de ocupación en las áreas comerciales temáticas	16
3.3. Tasas de ocupación según zonas en la ciudad de buenos aires	18
3.3.1. Tasas de natalidad, mortalidad y rotación por zona geográfica	21
3.3.2. Tasas de ocupación en la zona centro de la ciudad	23
3.3.3. Tasas de ocupación en la zona norte de la ciudad	25
3.3.4. Tasas de ocupación en la zona oeste de la ciudad	27
3.3.5. Tasas de ocupación en la zona sur de la ciudad	30
Anexo metodológico	34
Anexo II	35

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de junio se relevaron 31 áreas comerciales de distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Once de los cuales se relevan desde marzo de 2002, mientras que en febrero de 2003 se sumaron otras 20, 10 de ellas en arterias con locales que se especializan en ciertos rubros, a los que se denomina “ejes temáticos”.

Dicho relevamiento permitió contabilizar un total de 6.242 locales. **La tasa de ocupación** general alcanzó el **93,9%**, la mayor tasa registrada desde que se realiza este relevamiento, mostrando un aumento de 0,3% con respecto al mes anterior.

Dado que el relevamiento de los 31 ejes se realiza desde febrero de 2003, se puede analizar la variación interanual de las tasas de ocupación y de vacancia. De esta forma se aprecia un descenso interanual de la tasa de vacancia en un 32,1%, pasando ésta del 9% en junio de 2003, al 6,1% en junio del corriente año. En cuanto a la tasa de ocupación se verifica un crecimiento de 3,2%, pasando del 91% al 93,9% en el mismo lapso temporal.

De los 5.860 locales abiertos encontrados en el mes de junio el 25,1% corresponde al rubro prendas de vestir y textiles para el hogar; en segundo lugar se encuentra el rubro venta de muebles y artículos para el hogar (8,4%); le sigue el rubro venta de alimentos y bebidas (7,6%); en cuarto lugar se ubica el rubro que agrupa los locales gastronómicos (6,8%).

La participación porcentual de cada rubro no se ha alterado mucho en los últimos meses. Entre julio de 2003¹ y junio de 2004 el rubro que más creció fue el que agrupa los locutorios y servicios de internet; con un incremento del 9,3%. La cantidad de locales en el rubro venta de muebles y artículos para el hogar se ha incrementado en un 7,2%. En el rubro de farmacias y artículos de tocador el incremento fue del 6,6%. En contraste, la cantidad de los locales con actividad financiera se redujo en un 5%, contabilizándose entre julio de 2003 y junio de 2004 10 locales menos.

Durante el mes de junio se registraron 48 aperturas y 33 cierres en los 31 ejes relevados. Los ejes que más aperturas presentaron fueron la Av. Corrientes en el barrio de Almagro, la Av. Sáenz en el Sur de la Ciudad y la Av. Rivadavia, en el barrio Liniers, con 4 locales en cada eje.

Al analizar las aperturas por tipo de actividad, se puede apreciar que en el primer semestre del año se produjeron fundamentalmente en el rubro de prendas de vestir y textiles, que alcanza el 34% y suma un total de 96 locales.

Dentro de las **10 áreas temáticas**, se contabilizaron 1.829 locales, de los cuales 135 se encontraron cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente

¹ Desde Julio de 2003 se releva la composición sectorial de los locales comerciales.

temáticos, detectándose que el 69,7% respondían a esta característica. En estas áreas se verificaron incrementos, de 2,1% en Avellaneda, 0,7% en Alberdi y 0,5% en Warnes, Córdoba y Defensa. Se registraron caídas en los ejes Forest (-4,4%), Microcentro (-1%) y Libertad (-0,9%). En la Av. Belgrano y en Murillo no se registró ninguna variación en la cantidad de locales ocupados.

Al analizar la ocupación en las distintas zonas la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al Sur de la Ciudad, (92%). En la zona Centro, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 93,1% de los locales, mientras que en la zona Oeste la tasa apenas supera la media de la Ciudad para el mes de junio situándose en 94,2%. Por su lado, la tasa de ocupación en la zona Norte es la mayor, alcanzando al 97,4% de los locales

El análisis de la variación interanual da cuenta de un importante incremento en el Oeste, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 3,5% entre junio de 2003 y junio de 2004, mientras que en el Sur, el incremento representó un 3,8%. En la zona Norte el aumento interanual fue de 2,5%. El menor incremento se verificó en el Centro, sólo 0,2%. En este sentido los mayores incrementos se detectaron en los siguientes ejes: Forest (15,1%), Constitución (8%) y Liniers (7,7%). Es de destacar que de los 31 ejes analizados sólo en 2 se observan variaciones interanuales negativas. (Florida -2,2% y Libertad -1,7%).

La variación mensual de la tasa de ocupación en este último mes da cuenta de un aumento de las zonas Sur, Norte y Oeste de la Ciudad (0,7% y 0,6% y 0,2% respectivamente). En la zona Centro, en cambio, se observó un pequeño descenso intermensual del 0,3%

3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2004 se contabilizaron 6.242 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. Este es el cuarto mes del año en que la tasa de ocupación supera su medición anterior, ubicándose en 93,9%. Asimismo, es la tasa más alta desde que se realiza

este relevamiento. Dicha tasa verificarelevamiento, verificando un incremento de 0,3% respecto del mes anterior. En este mes, el 6,1% de los locales emplazados en estas arterias se encuentran cerrados. Así, en los 31 ejes relevados se hallan 5.860 locales en funcionamiento y 382 cerrados

Cuadro 1

Tasa de ocupación y de vacancia en los 31 ejes relevados - junio de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación (mayo) (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (junio) (%)	Tasa de vacancia (junio) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Ejes Temáticos	1.829	92,5	135	92,6	7,4	0,2
Otros ejes	4.413	94,0	247	94,4	5,6	0,4
TOTAL	6.242	93,6	382	93,9	6,1	0,3

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

La tasa de ocupación en las áreas comerciales temáticas se ubicó en el 92,6%, mientras que para los 21 ejes restantes alcanzó el 94,4% (ver cuadro 1).

El análisis de la variación interanual de la tasa de vacancia indica un

descenso en la misma de 32,1%, pasando del 9% en junio de 2003, al 6,1% en junio del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,2%, pasando del 91% al 93,9% en el mismo lapso temporal (ver cuadro 2).

Cuadro 2

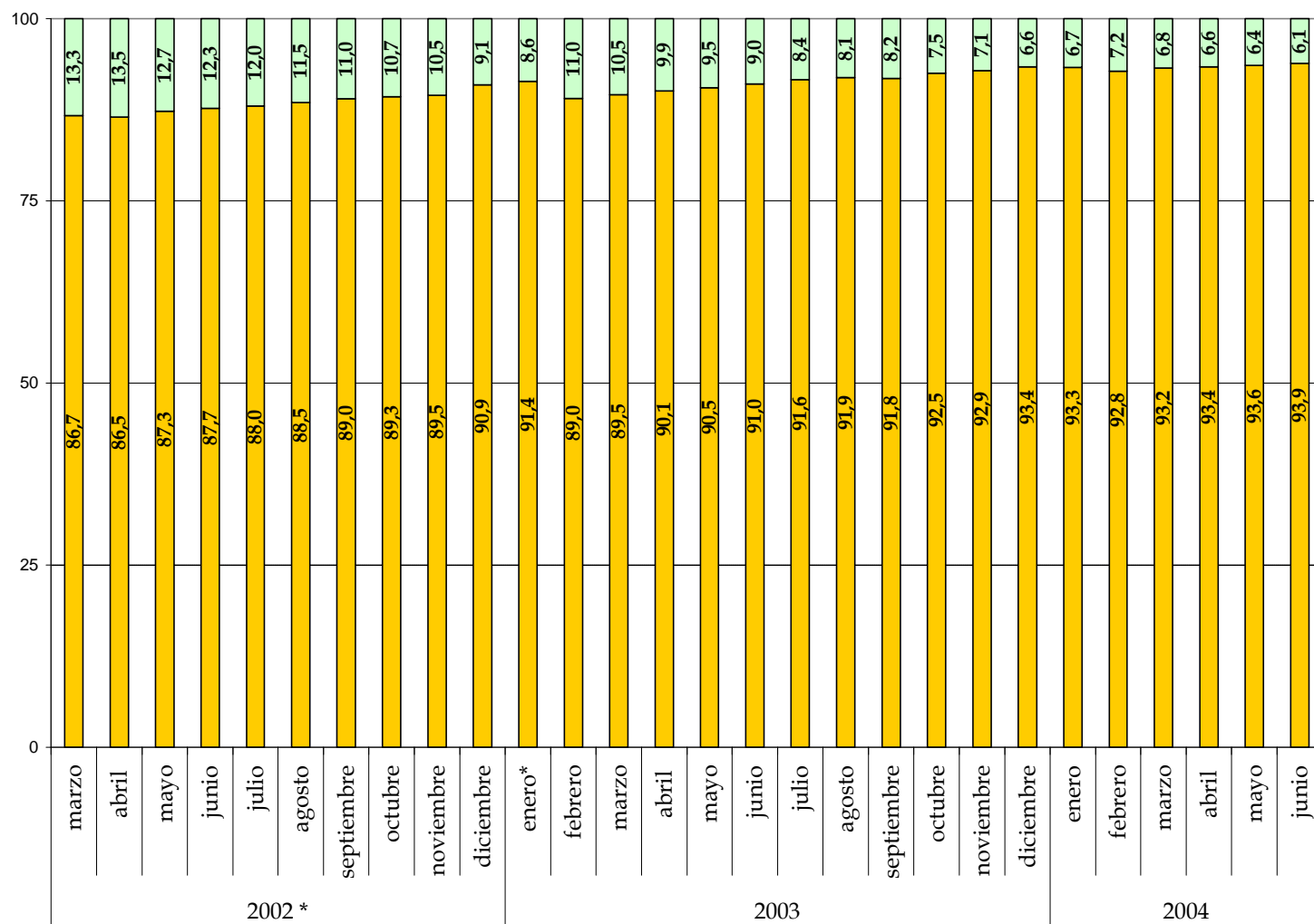
Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires

		Tasa de Ocupación			Tasa de Vacancia		
		Tasa de Ocupación	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Tasa de Vacancia	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
2002 *	marzo	86,7			13,3		
	abril	86,5	-0,2		13,5	1,5	
	mayo	87,3	0,9		12,7	-5,9	
	junio	87,7	0,5		12,3	-3,1	
	julio	88,0	0,3		12,0	-2,4	
	agosto	88,5	0,6		11,5	-4,2	
	septiembre	89,0	0,6		11,0	-4,3	
	octubre	89,3	0,3		10,7	-2,7	
	noviembre	89,5	0,2		10,5	-1,9	
	diciembre	90,9	1,6		9,1	-13,3	
2003	enero*	91,4	0,6		8,6	-5,5	
	febrero	89,0	-2,6		11,0	27,5	
	marzo	89,5	0,6	3,3	10,5	-4,5	-21,3
	abril	90,1	0,7	4,2	9,9	-5,7	-26,8
	mayo	90,5	0,4	3,7	9,5	-4,0	-25,4
	junio	91,0	0,5	3,8	9,0	-5,2	-27,0
	julio	91,6	0,7	4,1	8,4	-6,6	-30,1
	agosto	91,9	1,0	4,4	8,1	-9,9	-32,6
	septiembre	91,8	0,2	3,7	8,2	-2,4	-28,8
	octubre	92,5	0,8	3,6	7,5	-8,5	-30,0
	noviembre	92,9	0,4	3,8	7,1	-5,3	-32,4
	diciembre	93,4	0,5	2,8	6,6	-7,0	-27,5
2004	enero	93,3	-0,1	2,1	6,7	0,9	-22,5
	febrero	92,8	-0,6	4,2	7,2	8,1	-34,4
	marzo	93,2	0,4	4,1	6,8	-5,6	-35,1
	abril	93,4	0,2	3,6	6,6	-2,9	-33,2
	mayo	93,6	0,2	3,4	6,4	-3,0	-32,5
	junio	93,9	0,3	3,2	6,1	-4,7	-32,1

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

(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

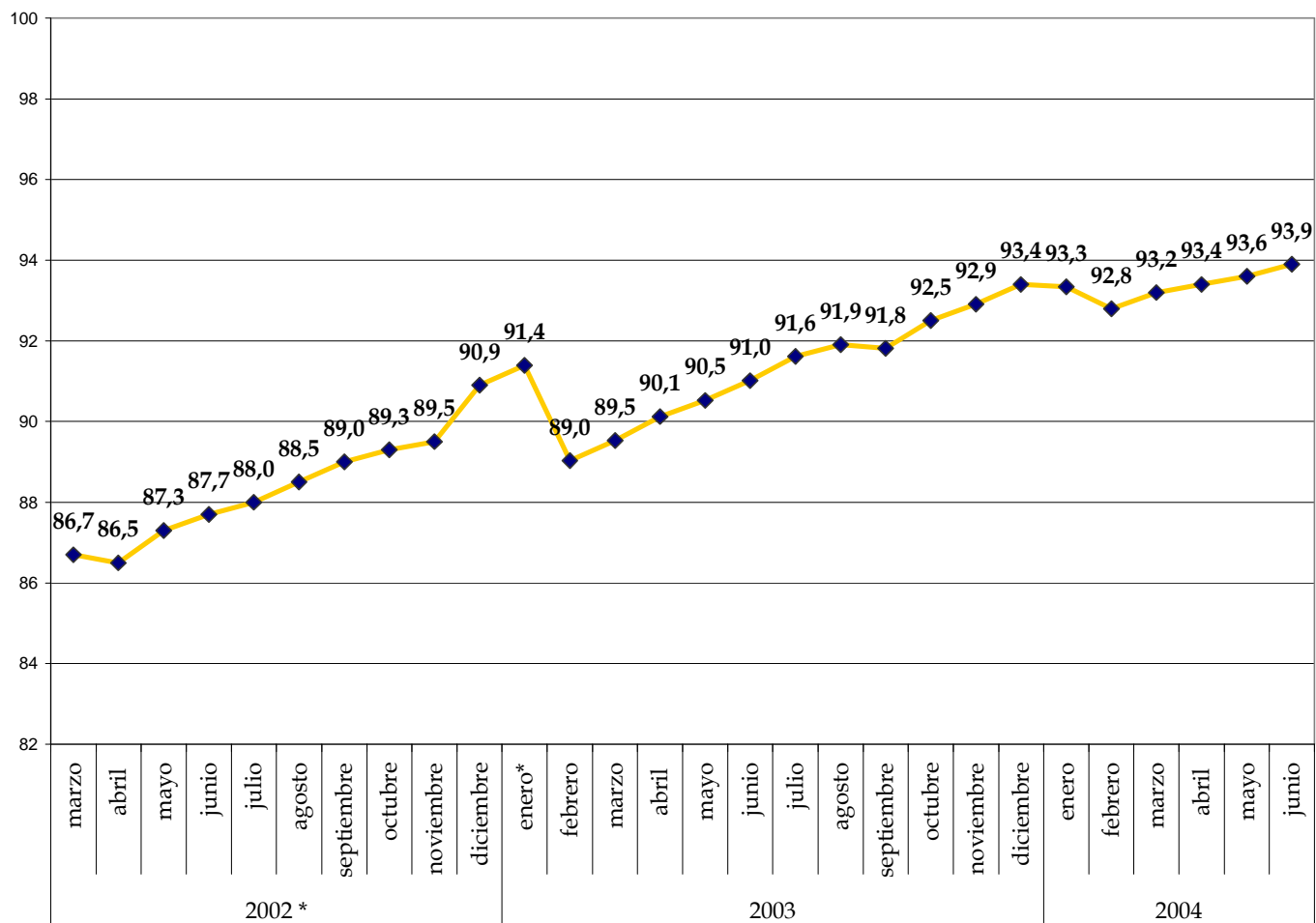
Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia, marzo 2003 – junio 2004



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

(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Gráfico 2. Evolución de la tasa de ocupación, marzo 2003 - junio 2004



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

(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

COMPOSICIÓN POR RUBRO DE LOCALES EN LOS 31 EJES RELEVADOS²

De los 5.860 locales abiertos encontrados en el mes de junio el 25,1% (1473 locales) corresponde al rubro prendas de vestir y textiles para el hogar: Este rubro siempre ha sido predominante desde que se realiza el relevamiento. En segundo lugar se encuentra el rubro venta de muebles y artículos para el hogar, el cual incluye bazares, locales de telefonía celular, artículos de limpieza (494 locales, 8,4%). Le sigue el rubro venta de alimentos y bebidas con 446 locales (7,6%). En cuarto lugar se ubica el rubro que agrupa los locales gastronómicos, 398 locales (6,8%).

La participación porcentual de cada rubro no se ha alterado mucho en los últimos meses- Entre julio de 2003 y junio de 2004 el rubro que más creció fue el que agrupa los locutorios y servicios de internet; con 12 locales su incremento fue del 9,3%. La cantidad de locales en el rubro venta de muebles y artículos para el hogar se ha incrementado en un 7,2%. En el rubro de farmacias y artículos de tocador el incremento fue del 6,6%.

La cantidad de los locales con actividad financiera se redujo en un 5%, contabilizando entre julio de 2003 y junio de 2004, 10 locales menos.

2. Desde julio de 2003 se registra la composición por rubro de los locales.

Cuadro 3
Composición de locales en los ejes comerciales relevados

Tipo de local	Julio/03		Diciembre/03		Junio_04	
	Locales	%	Locales	%	Locales	%
Venta de prendas de vestir y textiles para el hogar	1434	25,0	1454	24,9	1473	25,1
Venta de muebles y artículos para el hogar	461	8,0	389	6,7	494	8,4
Venta de alimentos y bebidas	430	7,5	446	7,6	446	7,6
Restaurante, Bar	398	6,9	404	6,9	398	6,8
Venta de calzado, cuero y marroquinería	364	6,4	374	6,4	383	6,5
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	286	5,0	298	5,1	305	5,2
Venta de partes y accesorios de vehículo automotor	284	5,0	282	4,8	286	4,9
Servicios Comunitarios, sociales, personales, culturales	262	4,6	258	4,4	263	4,5
Relojería, Joyería y Fantasía	244	4,3	251	4,3	251	4,3
Venta de golosinas y cigarrillos	251	4,4	250	4,3	242	4,1
Venta por menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	212	3,7	216	3,7	216	3,7
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	208	3,6	208	3,6	203	3,5
Actividad Financiera	207	3,6	200	3,4	197	3,4
Servicios empresariales	157	2,7	165	2,8	161	2,7
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	129	2,3	138	2,4	141	2,4
Óptica y Fotografía	99	1,7	100	1,7	102	1,7
Bazar, Todo x \$2, Bijou, Accesorios, etc	102	1,8	194	3,3	95	1,6
Venta de artículos usados y antigüedades	93	1,6	94	1,6	93	1,6
Artículos de decoración	52	0,9	55	0,9	58	1,0
Otros no especificados previamente	41	0,7	39	0,7	37	0,6
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	18	0,3	16	0,3	16	0,3
Total	5732	100,0	5831	100,0	5860	100,0

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

3.1. APERTURA Y CIERRE DE LOCALES

Durante el relevamiento realizado en el mes de junio se encontraron 48 aperturas en los ejes relevados: De ellas, 21 se produjeron en la zona Oeste, 18 en la zona Sur, 5 en el Norte y 4 en el Centro. En los ejes de la Av. Corrientes, entre Malabia y Yatay, en la Av. Sáenz en el sur y en Liniers se registraron la mayor cantidad de aperturas (4 locales en cada eje). En el resto de los ejes se

observaron entre 1 y 3 aperturas, mientras que en 8 ejes no abrieron locales.

Por su parte, este mes cerraron 33 locales; 21 en la zona Oeste, 7 en la zona Sur, 4 en la zona Centro y sólo 1 en el Norte. La mayor cantidad de cierres se encontró en el eje temático Forest y en la Av. Pueyrredón (4 locales en cada uno). Como en el

caso de las aperturas, el resto de los ejes registró entre 1 y 3 cierres cada uno, mientras que en 13 ejes no se registró el cierre de locales.

En el **primer trimestre abrieron** 132 locales, la mayor cantidad se concentró en el rubro venta indumentaria y textiles (31%) seguido por el rubro venta de alimentos y bebidas (11%). En tercer lugar se ubican las aperturas de locales gastronómicos (9%).

De los 143 **cierres** que se registraron en los **primeros tres meses** del año,

la mayor cantidad corresponde también al rubro venta de indumentaria y textiles (44%), en segundo lugar se ubica el cierre de locales gastronómicos (7,7%), seguido por locales de venta de alimentos y bebidas (6%).

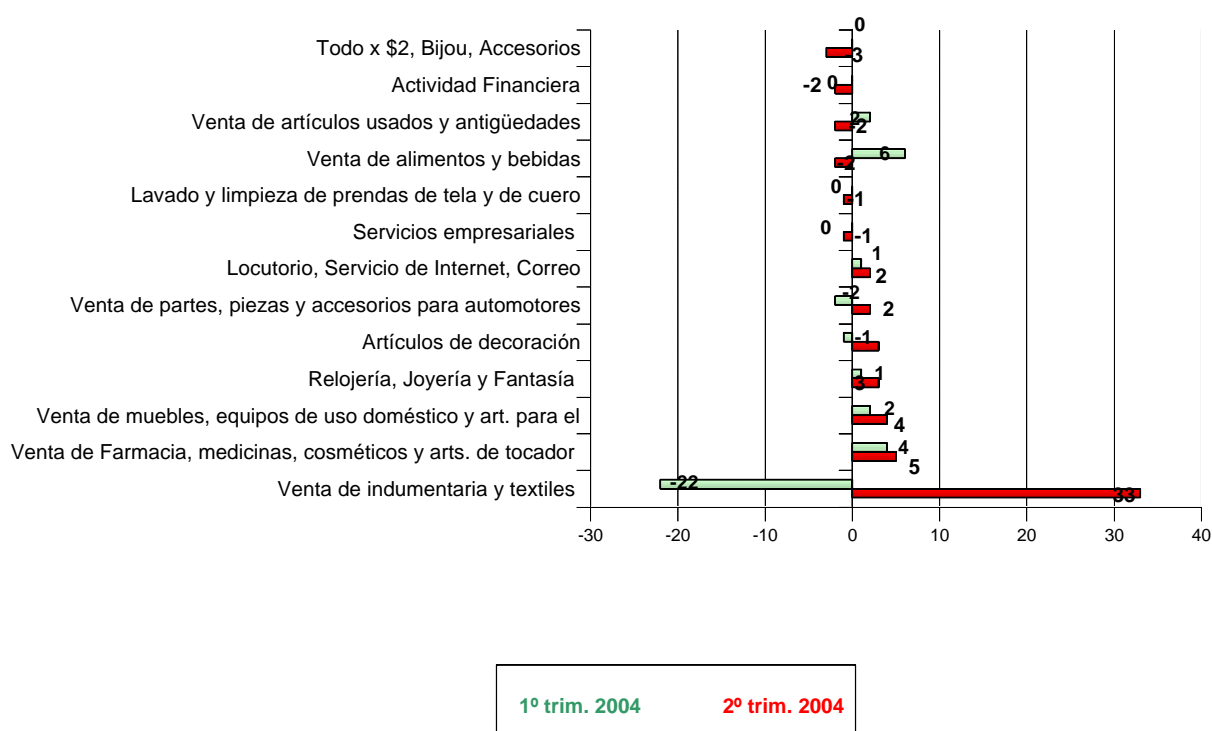
En el **segundo trimestre abrieron** 152 locales y **cerraron** 109. En ambos se verifica que los rubros con mayor presencia son: el de venta de indumentaria y textiles, 36% de aperturas y 20% de cierres, locales gastronómicos 7% y 11%, y venta de alimentos y bebidas 7% y 12%.

Cuadro 4
Apertura y cierre de locales en los ejes comerciales relevados

Tipo de local	2002*	2003*	1ºtrim. 2004				2ºtrim. 2004			
	aperturas		aperturas		cierres		aperturas		cierres	
	%	%	L	%	L	%	L	%	L	%
Venta de indumentaria y textiles	28,3	25,9	41	31,1	63	44,1	55	36,2	22	20,2
Venta de alimentos y bebidas	8,0	9,4	15	11,4	9	6,3	11	7,2	13	11,9
Restaurante, Bar	5,9	7,3	12	9,1	11	7,7	11	7,2	12	11,0
Relojería, Joyería y Fantasía	1,7	5,4	8	6,1	7	4,9	5	3,3	2	1,8
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	5,2	5,4	8	6,1	4	2,8	7	4,6	2	1,8
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y art. para el hogar	4,9	6,7	7	5,3	5	3,5	17	11,2	13	11,9
Venta de calzado, cuero y marroquinería	12,6	6,3	7	5,3	4	2,8	9	5,9	8	7,3
Venta de partes, piezas y accesorios para automotores	0,3	3,1	5	3,8	7	4,9	9	5,9	7	6,4
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	2,4	2,2	4	3,0	7	4,9	2	1,3	2	1,8
Venta de golosinas y cigarrillos	5,9	5,1	4	3,0	6	4,2	4	2,6	4	3,7
Servicios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	1,4	4,3	4	3,0	4	2,8	8	5,3	7	6,4
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	5,6	4,0	4	3,0	3	2,1	2	1,3	0	0,0
Servicios empresariales	2,4	2,4	3	2,3	3	2,1	2	1,3	3	2,8
Venta de ferretería, pinturas y materiales construcción	0,7	2,5	2	1,5	3	2,1	2	1,3	1	0,9
Artículos de decoración	0,0	1,3	2	1,5	3	2,1	3	2,0	0	0,0
Todo x \$2, Bijou, Accesorios	7,3	3,9	2	1,5	2	1,4	1	0,7	4	3,7
Otros no especificados previamente	1,0	0,6	2	1,5	2	1,4	0	0,0	0	0,0
Venta de artículos usados y antigüedades	1,4	1,8	2	1,5	0	0,0	1	0,7	3	2,8
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	0,0	0,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,9
Óptica y Fotografía	1,7	1,0	0	0,0	0	0,0	1	0,7	1	0,9
Actividad Financiera	2,8	0,6	0	0,0	0	0,0	2	1,3	4	3,7
Total	100,0	100,0	132	100,0	143	100,0	152	100,0	109	100,0

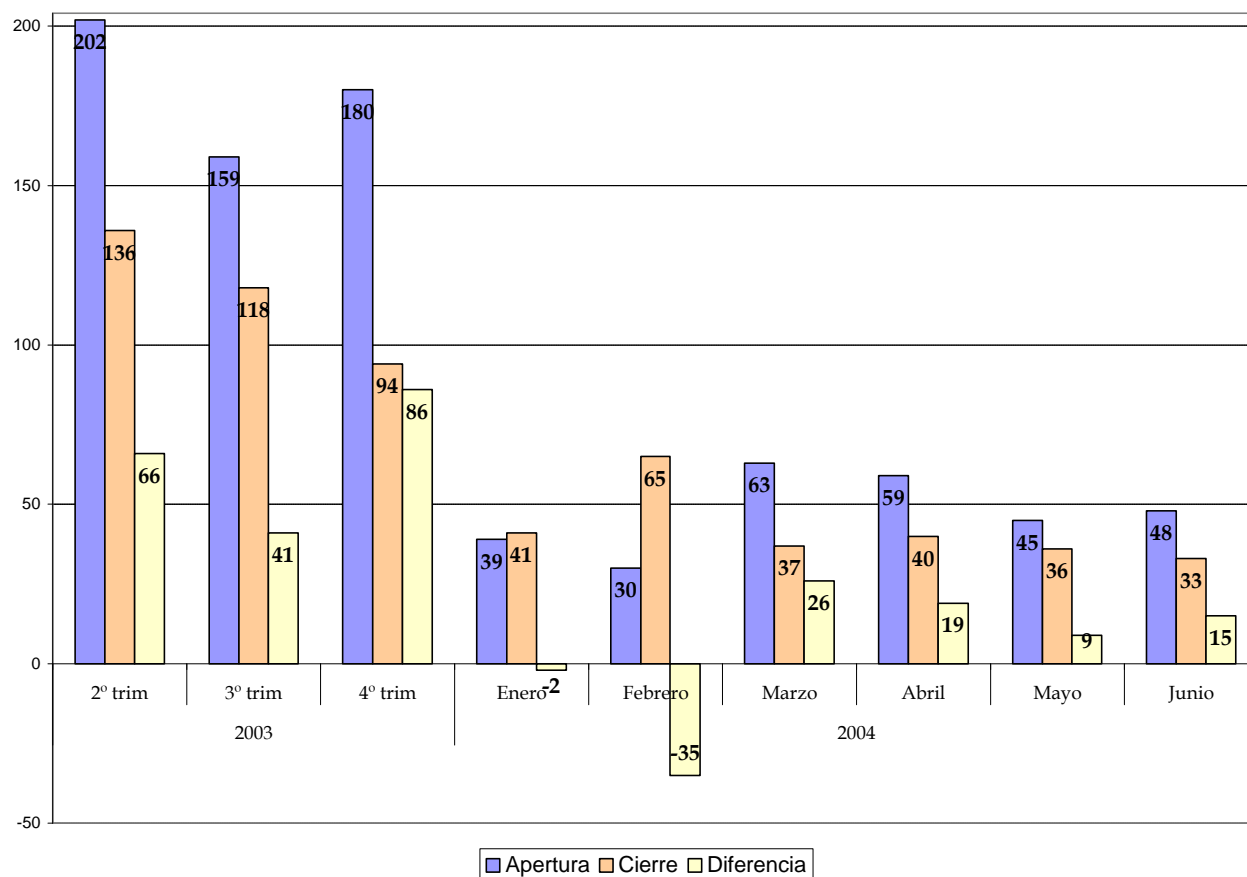
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.
Entre marzo 2002 y enero 2003, los datos corresponden a 11 ejes

Grafico 3. Saldo de aperturas por tipo de local. 1º y 2º trimestre de 2004



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

Grafico 4. Apertura y cierre de locales en los 31 ejes relevados



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

3.2. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

Dentro de los ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran 10 áreas comerciales temáticas, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de mayo se relevaron 1.829 locales, 135 de los cuales se encontraban cerrados, dato que representa el 7,5% de los locales de estos ejes. Asimismo, se identificó que el 69,7% de estos locales eran temáticos, es decir correspondían a la rama temática de cada eje.

Como se puede observar en el cuadro siguiente, existe gran disparidad entre los distintos centros comerciales temáticos. La tasa de ocupación más baja se encuentra en el eje comercial de la calle Forest (importante centro de venta de camperas de finales de los '80 y principios de los '90) donde la tasa alcanza al 87,1% de los locales, siendo la cifra más baja detectada para los 31 ejes comerciales de la Ciudad. La calle Warnes también presenta una importante cantidad de locales cerrados, siendo su tasa de

ocupación de 84,7%. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación del 87,2%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 92%. En este sentido, las mayores tasas en ejes temáticos se registran en aquellos especializados en indumentaria, en la Av. Avellaneda (98,3%), en la Av. Córdoba (97,4%) y en la calle Murillo (96,6%)

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 91,8% de los locales se especializan en venta de indumentaria, cifra que la convierte en la zona con mayor aglomeración

temática de los ejes relevados. En la calle Libertad los comercios temáticos también son más que representativos de esta arteria, ya que concentran el 83,8% de los locales. En la Av. Belgrano, las mueblerías representan el 77,3% de los locales. En Warnes, los que están especializados en el mercado automotor representan el 73,9%. En Murillo, los locales de cuero alcanzan al 71,4% del total, en tanto que en la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 70,7% de los comercios. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 35,4% de los mismos actúa en un mismo rubro.

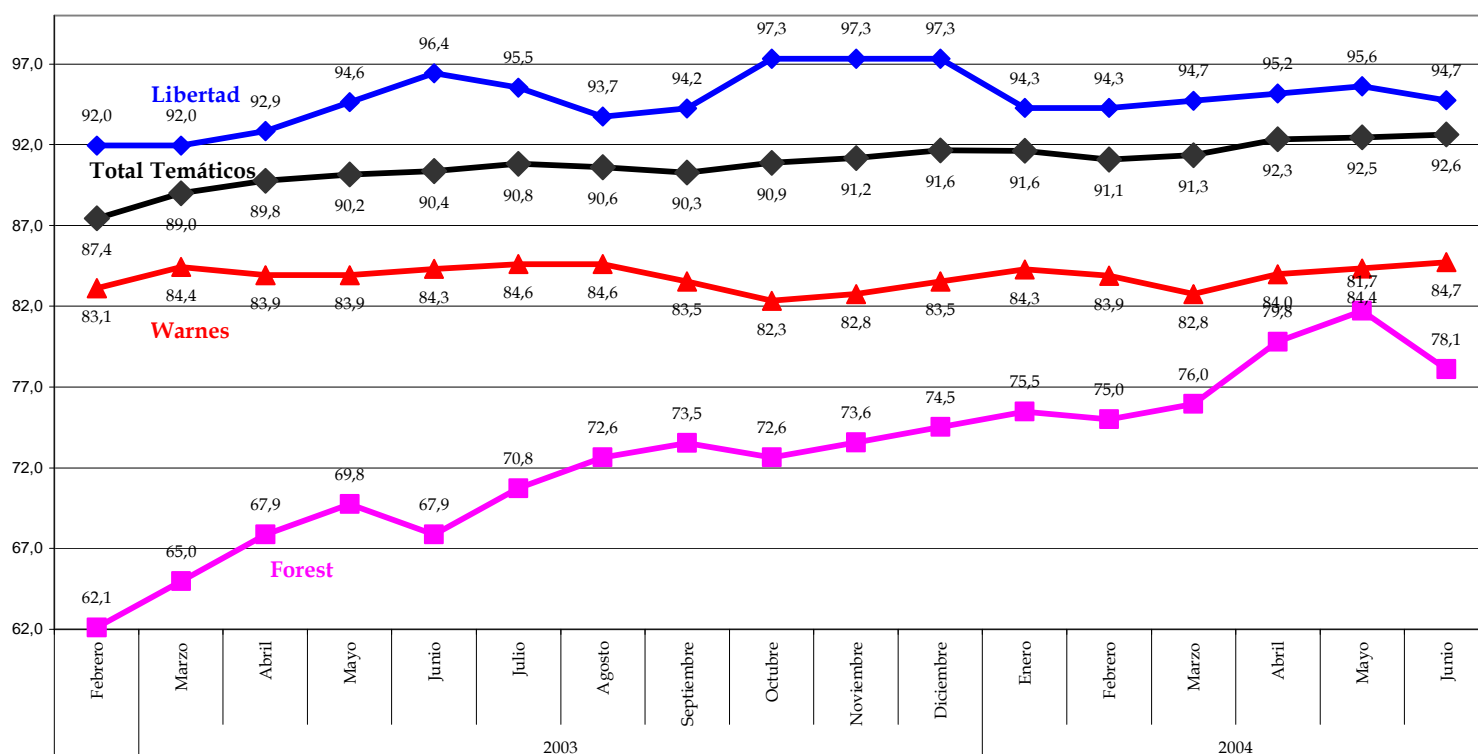
Cuadro 5

Variación de la Tasa de Ocupación según centros comerciales temáticos - junio de 2004

	Locales relevados	Temáticos Locales	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación junio (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Avellaneda (Indumentaria)	297	268	91,8	5	98,3	2,1
Córdoba (Indumentaria)	228	138	62,2	6	97,4	0,5
Murillo (artículos de cuero)	29	20	71,4	1	96,6	0,0
Belgrano (muebles)	215	160	77,3	8	96,3	0,0
Libertad (oro y audio)	228	181	83,8	12	94,7	-0,9
Alberdi (materiales)	150	99	70,7	10	93,3	0,7
Defensa (antigüedades)	198	75	41,0	15	92,4	0,5
Microcentro (act. Bancaria)	117	46	45,1	15	87,2	-1,0
Warnes (rep. automotores)	262	164	73,9	40	84,7	0,5
Forest (camperas)	105	29	35,4	23	78,1	-4,4
TOTAL	1829	1180	69,7	135	92,6	0,2

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

Grafico 5. Tasa de ocupación en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - junio 2004



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

3.3. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires permite constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al Sur de la Ciudad, cuyo valor es de 92,0%. En la zona Centro, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 93,1% de los locales, mientras que en la zona Oeste la tasa apenas supera la media de la Ciudad para el mes de junio situándose en 94,2%. Por su lado la tasa de ocupación en la zona norte es la más alta, alcanzando al 97,4% de los locales (ver cuadro 6)

Respecto a la dinámica observada respecto del mes anterior, el relevamiento arroja un aumento de la tasa de ocupación de las zonas Sur, Norte y Oeste de la Ciudad (0,7%, 0,6% y 0,2%, respectivamente). En la zona Centro, en cambio, se observó un pequeño descenso intermensual del 0,3%.

En el cuadro 7 se puede apreciar la variación interanual de las tasas de ocupación y de vacancia por zonas. Para la Ciudad se observa un aumento en la tasa de ocupación del

3,1%. La mayor variación se verifica en el Oeste, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 3,5% entre junio de 2003 y junio de 2004, mientras que en el Sur, el incremento representó un 3,8%. En la zona Norte el aumento interanual fue de 2,5%. El menor incremento se verifica en el centro, en dónde sólo creció un 0,2%.

En lo que respecta a la tasa de vacancia, el mayor descenso se verificó en la zona Norte, donde la tasa disminuyó un 47,9%. En el Oeste la tasa de vacancia se redujo un 35,6%, mientras que en el Sur la disminución fue del 29,6%. Por su parte, en el Centro dicha tasa se contrajo tan sólo un 2,1%, mostrando un menor dinamismo en la recuperación comercial.

Cuadro 6

Variación de la tasa de ocupación zona geográfica – junio de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación junio (%)	Variación mensual (%)	Abrieron	Cerraron
Norte	858	96,9	22	97,4	0,6	5	1
Oeste	2831	94,0	164	94,2	0,2	21	20
Centro	758	93,4	52	93,1	-0,3	4	4
Sur	1795	91,3	144	92,0	0,7	18	7
TOTAL	6242	93,6	382	93,9	0,3	48	32

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

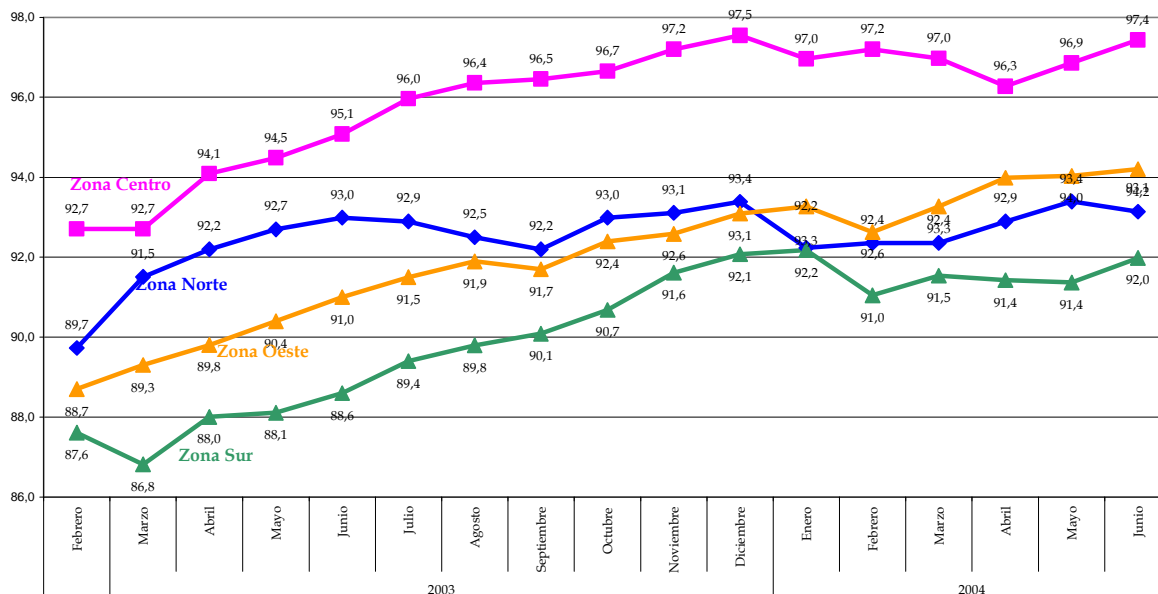
Cuadro 7

Variación interanual por zona geográfica mayo 2003 - junio 2004

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Jun-03	Jun-04	Variación (%)	Diferencia porcentual	Jun-03	Jun-04	Variación (%)	Diferencia porcentual
Norte	4,9	2,6	-47,9	-2,4	95,1	97,4	2,5	2,4
Oeste	9,0	5,8	-35,6	-3,2	91,0	94,2	3,5	3,2
Centro	7,0	6,9	-2,1	-0,1	93,0	93,1	0,2	0,1
Sur	11,4	8,0	-29,6	-3,4	88,6	92,0	3,8	3,4
TOTAL	9,0	6,1	-31,9	-2,9	91,0	93,9	3,1	2,9

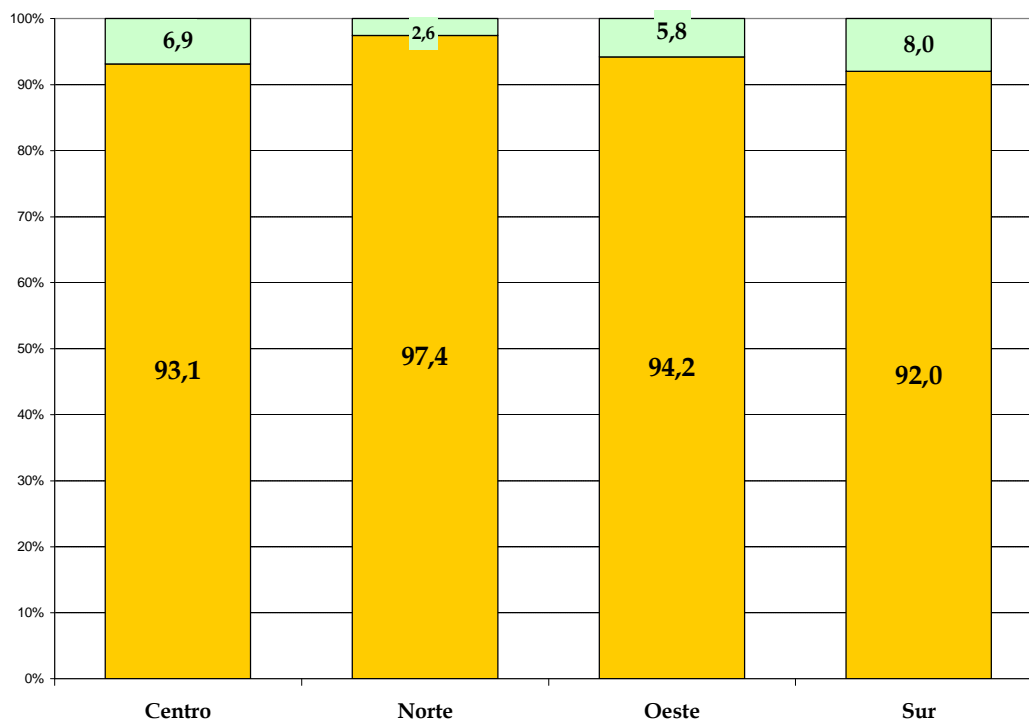
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - junio 2004



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

Gráfico 7. Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2004



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

3.3.1. TASAS DE NATALIDAD, MORTALIDAD Y ROTACIÓN POR ZONA GEOGRÁFICA

Como indicadores complementarios para el estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporó al análisis las tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento y rotación de locales.

Para realizar el cálculo de estas tasas se agrupó la información trimestralmente, en el cual se cuentan la cantidad de aperturas y cierres sobre el total de locales de cada zona. Así, la tasa de crecimiento surge como la diferencia entre la tasa de natalidad y la tasa de mortalidad. Por otro lado, la tasa de rotación se calculó en base a la cantidad de locales por zona que registraron por lo menos un cambio en el período analizado, tanto apertura, cierre, como cambio de rubro.

En los últimos trimestres de 2003 la tasa de natalidad resulta mayor que la tasa de mortalidad, dando como resultado un crecimiento de 6,6‰, (6,6 nuevos locales por cada mil existentes) en el tercer trimestre y de 18‰ en el cuarto trimestre. En ambos períodos la zona Sur es la que mayor crecimiento presenta (13‰ y 18‰). En el tercer trimestre se registró la única tasa de crecimiento negativa (-11,8‰).

En el primer trimestre de 2004 la tasa de mortalidad superó a la de natalidad, dando como resultado una tasa de crecimiento negativa (-1,8‰), este fenómeno fue consecuencia de la importante cantidad de cierres que se registraron en los meses de enero y febrero, producto de la estacionalidad de la época determinada por las vacaciones, que dio como resultado caídas en la tasa de ocupación. En este sentido la única zona que tuvo un comportamiento distinto fue el Oeste, cuya tasa de crecimiento resultó positiva en todos los trimestres analizados.

En el segundo trimestre del año se verifica una recuperación respecto a su medición anterior, con un crecimiento que alcanza al 6,9‰, impulsado por la importante disminución de la tasa de mortalidad (24%) y un incremento en la tasa de natalidad (16%). En este período el mayor crecimiento se encuentra en la zona centro, aunque su comportamiento fue muy volátil, ya que ha registrado tasas de crecimiento positivas y negativas en forma alternada en los cuatro períodos analizados.

Cuadro 8**Tasas de natalidad, mortalidad y crecimiento por zona geográfica**

		Centro	Norte	Oeste	Sur	TOTAL
		(cada mil locales)				
3° trim. 2003	Tasa de natalidad	15,8	20,0	27,2	30,5	25,7
	Tasa de mortalidad	27,6	11,8	20,0	17,5	19,1
	Tasa de crecimiento	-11,8	8,2	7,1	13,0	6,6
4° trim. 2003	Tasa de natalidad	26,3	24,7	29,7	31,5	29,1
	Tasa de mortalidad	14,5	11,8	17,5	13,5	15,2
	Tasa de crecimiento	11,8	12,9	12,2	18,0	13,9
1° trim. 2004	Tasa de natalidad	15,8	18,6	24,1	19,9	21,1
	Tasa de mortalidad	21,1	21,0	23,4	23,8	22,9
	Tasa de crecimiento	-5,3	-2,3	0,7	-3,9	-1,8
2° trim. 2004	Tasa de natalidad	21,1	23,3	29,0	18,9	24,4
	Tasa de mortalidad	11,9	18,6	20,5	14,5	17,5
	Tasa de crecimiento	9,2	4,7	8,5	4,5	6,9

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

TASA DE ROTACIÓN

La tasa de rotación permite una aproximación al grado de consolidación de los ejes analizados. En el tercer trimestre de 2003 se pudo observar que cada mil locales 28,5 registraron cambios; este indicador disminuyó a 23,8 en el cuarto trimestre de ese año, llegó a 29,3 en el primer trimestre del corriente año y volvió a disminuir en la última medición. (25,6 locales cada mil).

La zona Centro verifica por un lado una rotación menor que el promedio de la Ciudad, en los 3 períodos evaluados, lo cual indica que los ejes de esta zona se están consolidando.

En la zona Norte se verifica una dinámica inversa a la del Centro. creciendo la tasa de rotación al doble, entre el tercer trimestre del 2003 y el primero del 2004, y luego cae casi a la mitad en el segundo trimestre de este año, esto indica un importante movimiento en los locales de esta zona.

Las zonas Oeste y Sur registraban en el tercer trimestre de 2003 las mayores tasas de rotación, ambas disminuyeron en el cuarto trimestre y volvieron a aumentar en el primero del corriente año; aunque en la última medición la tasa aumentó en el Oeste y disminuyó en el Sur, lo cual indica nuevamente un importante movimiento de locales.

Cuadro 9
Tasa de rotación de locales por zona geográfica

	Centro	Norte	Oeste	Sur	TOTAL
	(cada mil locales)				
3º trim. 2003	25,0	18,8	30,7	31,0	28,5
4º trim. 2003	22,3	20,0	22,9	27,5	23,8
1º trim. 2004	21,1	32,6	26,2	36,0	29,3
2º trim. 2004	17,2	17,5	29,7	26,7	25,6

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

3.3.2. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD

En la zona Centro se relevan cuatro ejes, en ellos se aprecia una disparidad en sus tasas de ocupación. La menor tasa se registró en el Microcentro (87,2%), en la Av. Corrientes alcanzó el 93,9%, en el eje Florida llegó a 94% y en Libertad se situó en 94,7%.

En el eje de la Av. Corrientes se observa un pequeño aumento en la tasa de ocupación respecto del mes anterior (0,6%), mientras que el análisis de la variación interanual arroja un incremento de 6,1%. En los ejes Microcentro y Florida se observa una disminución intermensual de 1% y 0,9% respectivamente; en el caso del Microcentro la tasa prácticamente no varió respecto al mismo período

del año anterior, mientras que en el segundo caso la variación interanual resulta negativa. En Florida la tasa no varió respecto del mes anterior, aunque presentó una variación interanual positiva del 2,2%.

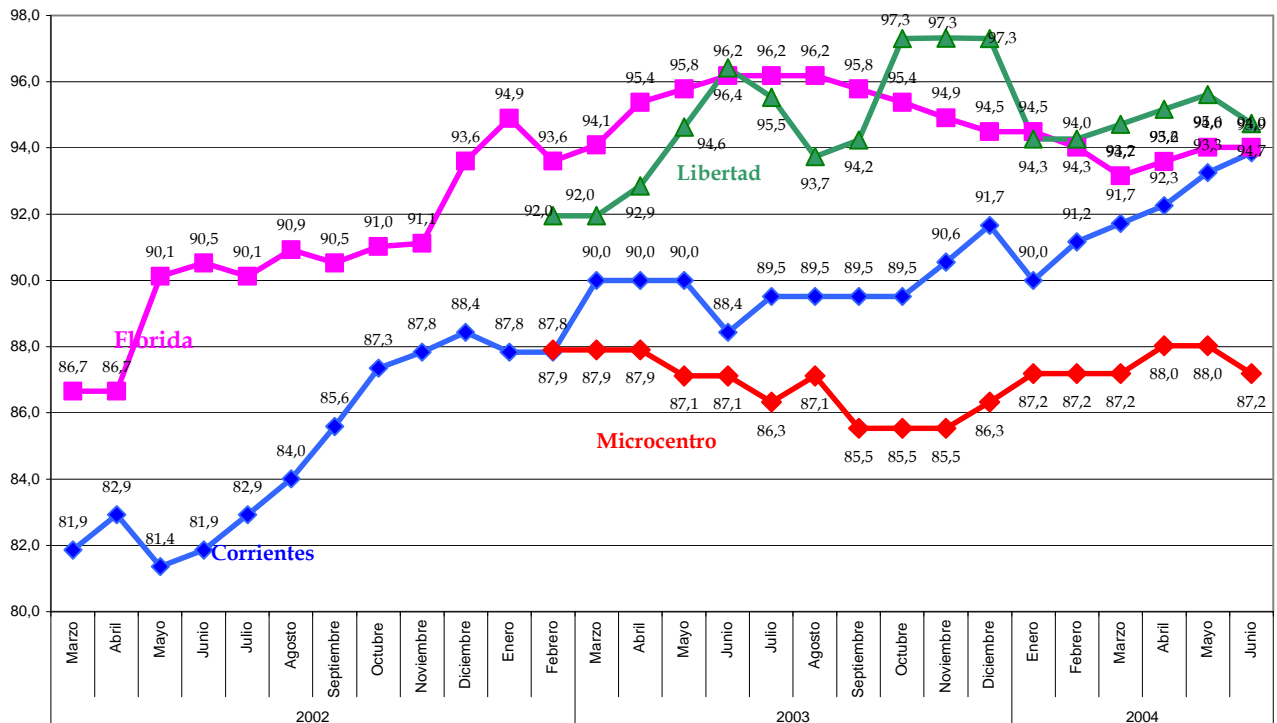
Dentro de esta zona se localizan dos ejes temáticos. El de la calle Libertad concentra locales del tipo de relojerías y joyerías, y en el Microcentro se localiza la actividad financiera. Por otro lado se observa que el 50% de los locales ubicados sobre el eje Florida responden a los rubros indumentaria, calzado y cuero. En el caso de Corrientes, se verifica la fuerte presencia de librerías y disquerías (18%) por un lado, y bares y restaurantes (21%), por el otro.

Cuadro 10
Variación de la tasa de ocupación en la zona centro - junio 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación junio (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Libertad	228	95,6	12	94,7	-0,9	-1,7
Florida	234	94,0	14	94,0	0,0	-2,2
Corrientes y Callao	179	93,3	11	93,9	0,6	6,1
Microcentro	117	88,0	15	87,2	-1,0	0,1
TOTAL	758	93,4	52	93,1	-0,3	0,2

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

Gráfico 8. Variación de la tasa de ocupación en zona centro de la Ciudad, marzo de 2002 – junio de 2004



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

3.3.3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD

Otros cuatro ejes se relevan en el Norte, en los cuales se registra una tasa de ocupación mayor al promedio de la Ciudad. La ocupación en el eje Santa Fe alcanza al 99% de sus locales, con apenas 2 vacantes, siendo junto con el eje de la Av. Rivadavia, en el barrio de Caballito, los donde se registran las mayores tasas de ocupación de la Ciudad.

El resto de los ejes supera el 95% de ocupación: Triunvirato 97,6%, Cabildo 96,9% y Recoleta 95,4%.

La tasa de ocupación respecto del mes anterior se mantuvo sin cambios en Recoleta, aumentó en los otros

tres ejes, Triunvirato (0,8%), Cabildo (0,7%) y Santa Fe (0,5%). En cuanto al análisis de la variación interanual se detectan incrementos en la tasa de ocupación en los cuatro ejes: 4% en Cabildo, 2,5% en Triunvirato, 1,1% en Recoleta y 1% en Santa Fe.

En cuanto a la composición de los locales comerciales ubicados en estas arterias, se verifica que cerca del 40% de los locales de Santa Fe y Cabildo responden a los rubros de indumentaria y calzado, mientras que en Recoleta una cifra similar representa a los restaurantes y bares.

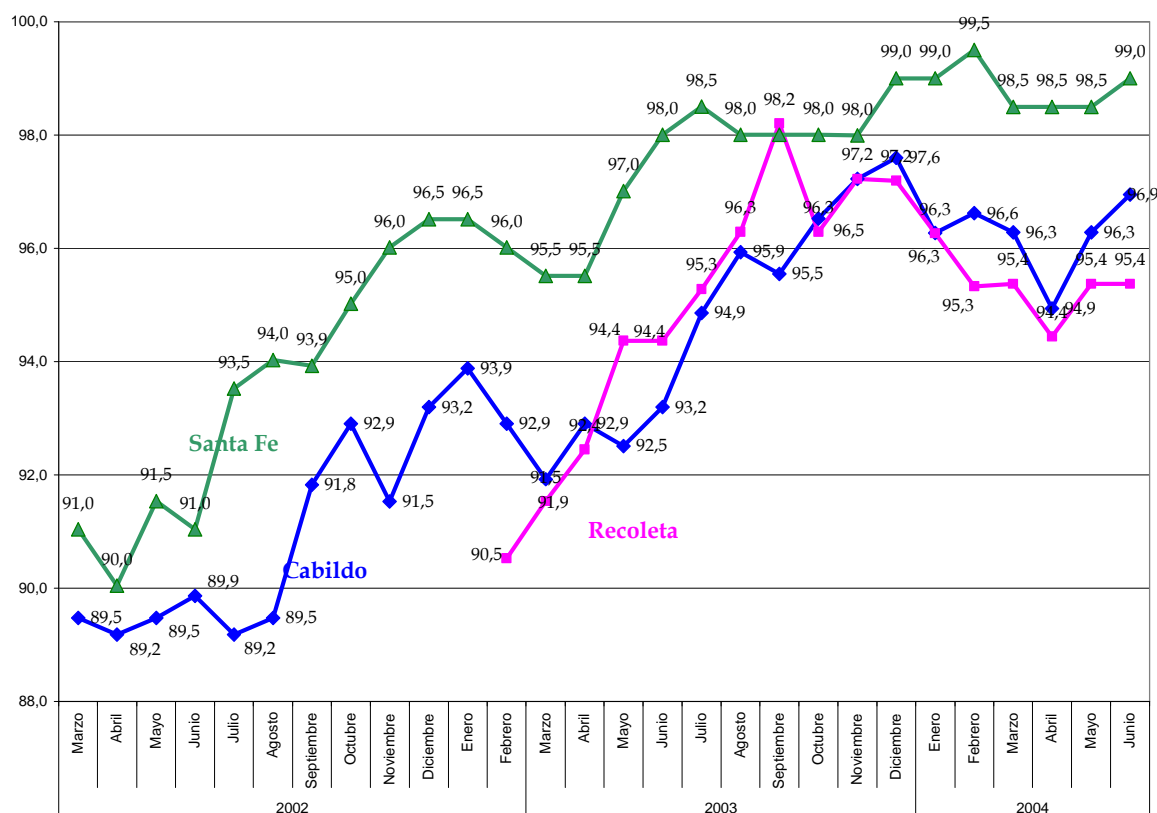
Cuadro 11

Variación de la tasa de ocupación en la zona norte - junio 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación junio (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Santa Fe	200	98,5	2	99,0	0,5	1,0
Triunvirato	255	96,9	6	97,6	0,8	2,5
Cabildo	295	96,3	9	96,9	0,7	4,0
Recoleta	108	95,4	5	95,4	0,0	1,1
TOTAL	858	96,9	22	97,4	0,6	2,5

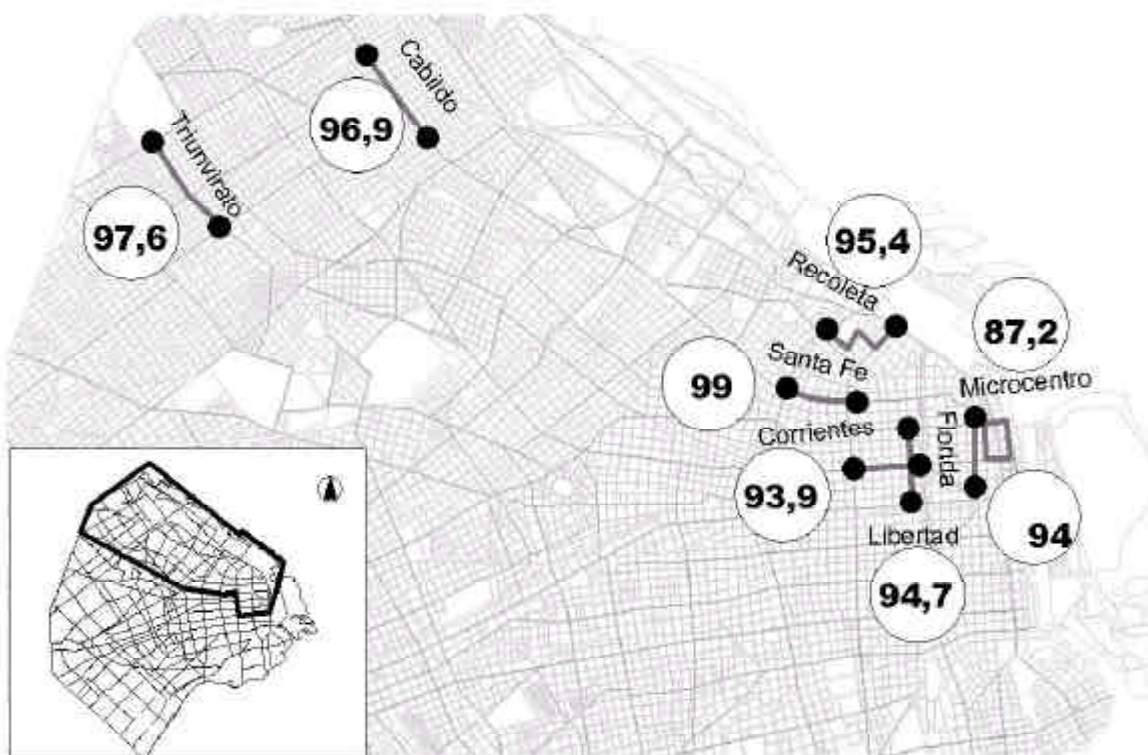
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 9. Variación en la tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad, marzo de 2002 – junio de 2004



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

Mapa 2. Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos Aires junio de 2004.



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

3.3.4. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD

En la zona Oeste de la Ciudad se relevaron trece centros comerciales que abarcan desde Liniers hasta el barrio de Once, y desde Villa Devoto hasta la Av. Belgrano. Estos ejes presentan una gran heterogeneidad en sus respectivas tasas de ocupación, observándose un mínimo de 78,1% para el eje de la calle Forest, y un máximo de 98,9% para el eje de Caballito.

Respecto del mes anterior, los ejes en donde más creció la tasa de ocupación fueron los de la Av. Avellaneda y la Av. Corrientes (2,5%). Por otro lado, se detectó una caída

importante en el eje Forest de 4,4%, junto con caídas de menor cuantía en los ejes Caballito, Cuenca, Devoto y Pueyrredón.

En contraste con la variación intermensual, la comparación interanual indica un destacable crecimiento en la cantidad de los locales ocupados en el eje Forest, de 15%. Por otro lado, se destacan los ejes de la Av. Córdoba y Villa Devoto, cuyas variaciones interanuales resultaron 6,5% y 6,4% respectivamente.

Dentro de esta zona se encuentran seis ejes temáticos, Avellaneda, Córdoba y Forest, especializados en la venta de indumentaria, Belgrano definido por locales de venta de muebles, Murillo por su oferta de productos de cuero y Warnes donde se localiza un importante centro de servicios y venta de accesorios para

el automotor. En los ejes restantes se verifica una característica común en la cual los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas, con la única excepción del eje Pueyrredón, donde a los locales de indumentaria se suman los de venta de calzado y cuero.

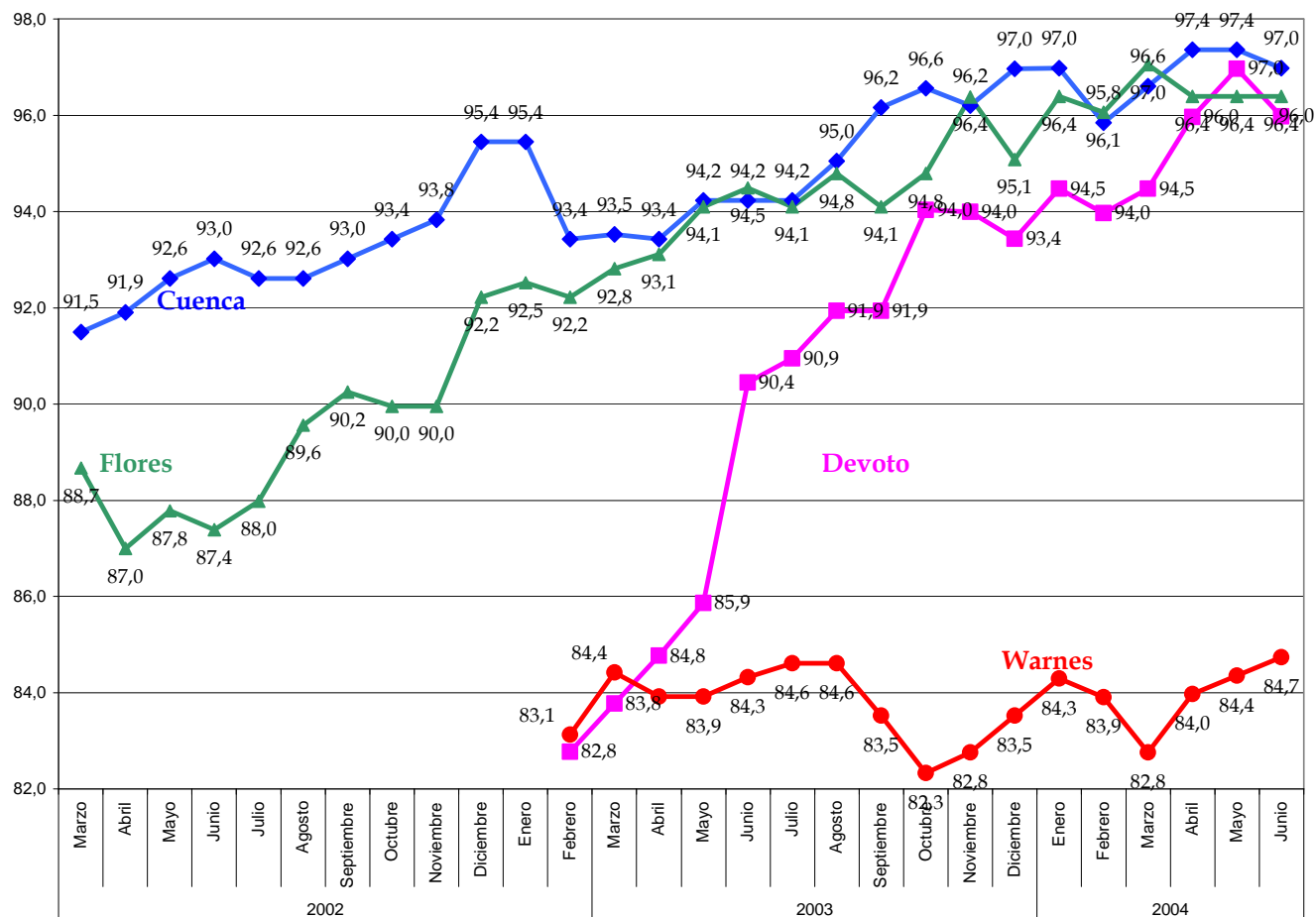
Cuadro 12

Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste – junio 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación junio (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Caballito	265	99,2	3	98,9	-0,4	4,6
Avellaneda	297	96,3	5	98,3	2,1	1,7
Córdoba	228	96,9	6	97,4	0,5	6,5
Cuenca	265	97,4	8	97,0	-0,4	2,9
Murillo	29	96,6	1	96,6	0,0	4,0
Flores	305	96,4	11	96,4	0,0	2,0
Belgrano	215	96,3	8	96,3	0,0	3,6
Devoto	199	97,0	8	96,0	-1,0	6,1
Pueyrredón	232	96,6	11	95,3	-1,3	0,0
Corrientes y S. Ortiz	208	91,4	13	93,8	2,5	1,0
Liniers	221	86,4	27	87,8	1,6	7,7
Warnes	262	84,4	40	84,7	0,5	0,5
Forest	105	81,7	23	78,1	-4,4	15,1
TOTAL	2831	94,0	164	94,2	0,2	3,5

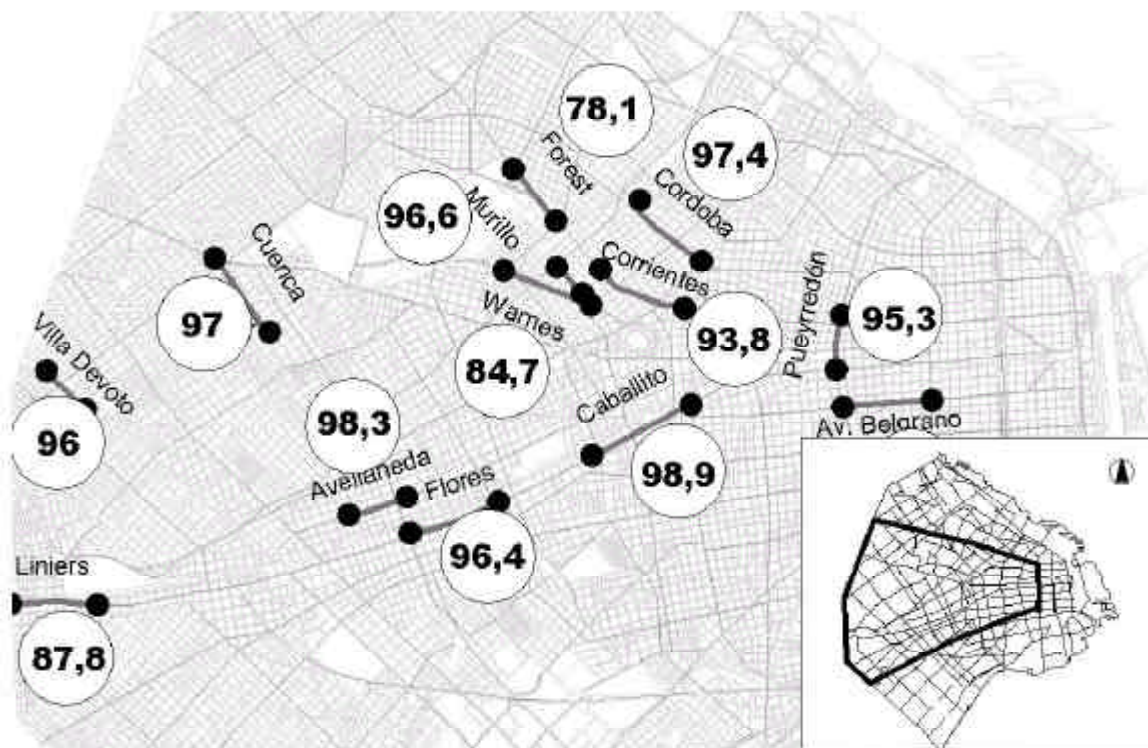
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 10. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - junio de 2004.



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

Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, junio de 2004.



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

3.3.5. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD

En la zona Sur no se advierte patrones que puedan explicar claramente las grandes disparidades entre los diez centros relevados. Por un lado, las menores tasas de ocupación se producen sobre la Av. Patricios, que en los '90 había conseguido cierto impulso a partir del emplazamiento de locales de venta de artículos de segunda selección. Pese a ello, este eje comercial es el que registra la mayor recuperación desde que se realiza el relevamiento, en marzo de 2002 la tasa de ocupación se ubicaba apenas por encima del 69%. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se observa una de las mayores y más estables tasas de ocupación de la Ciudad,

posiblemente debido a que es un centro comercial de escala barrial consolidado en una de las mejores áreas del sur de la Ciudad. La mayor tasa de ocupación en esta zona se observa sobre la calle Chilavert, en Villa Lugano, allí la tasa es del 97,1%, la cual es mayor a las encontradas en algunos ejes del norte de la ciudad.

En cuanto a la variación mensual de la tasa de ocupación, se registra un importante aumento en Villa Lugano (2,3%), mientras que en Mataderos y en la Av. Patricios la tasa se incrementó alrededor del 1,4%. El eje de la Av. Montes de Oca es el único

que presenta una variación intermensual negativa (1%).

Al analizar la cantidad de locales ocupados en este relevamiento respecto del mismo período del año anterior, se observa un importante incremento en Constitución de 8%; a su vez, se destacan incrementos del 6,7% en Sáenz y del 5,4% en la Av. Patricios. En el resto de los ejes también se detectan variaciones interanuales positivas.

En la zona Sur se localizan dos ejes temáticos. Defensa que se

caracteriza por la presencia de comercios de venta de antigüedades, y Alberdi que agrupa locales de venta de materiales y muebles para la construcción. Así como en la zona Oeste, los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas. El eje Constitución se distingue por ser un eje de trasbordo, cuyos locales se distribuyen en venta de indumentaria y textiles para el hogar, venta de muebles y artículos para el hogar, y restaurantes y bares.

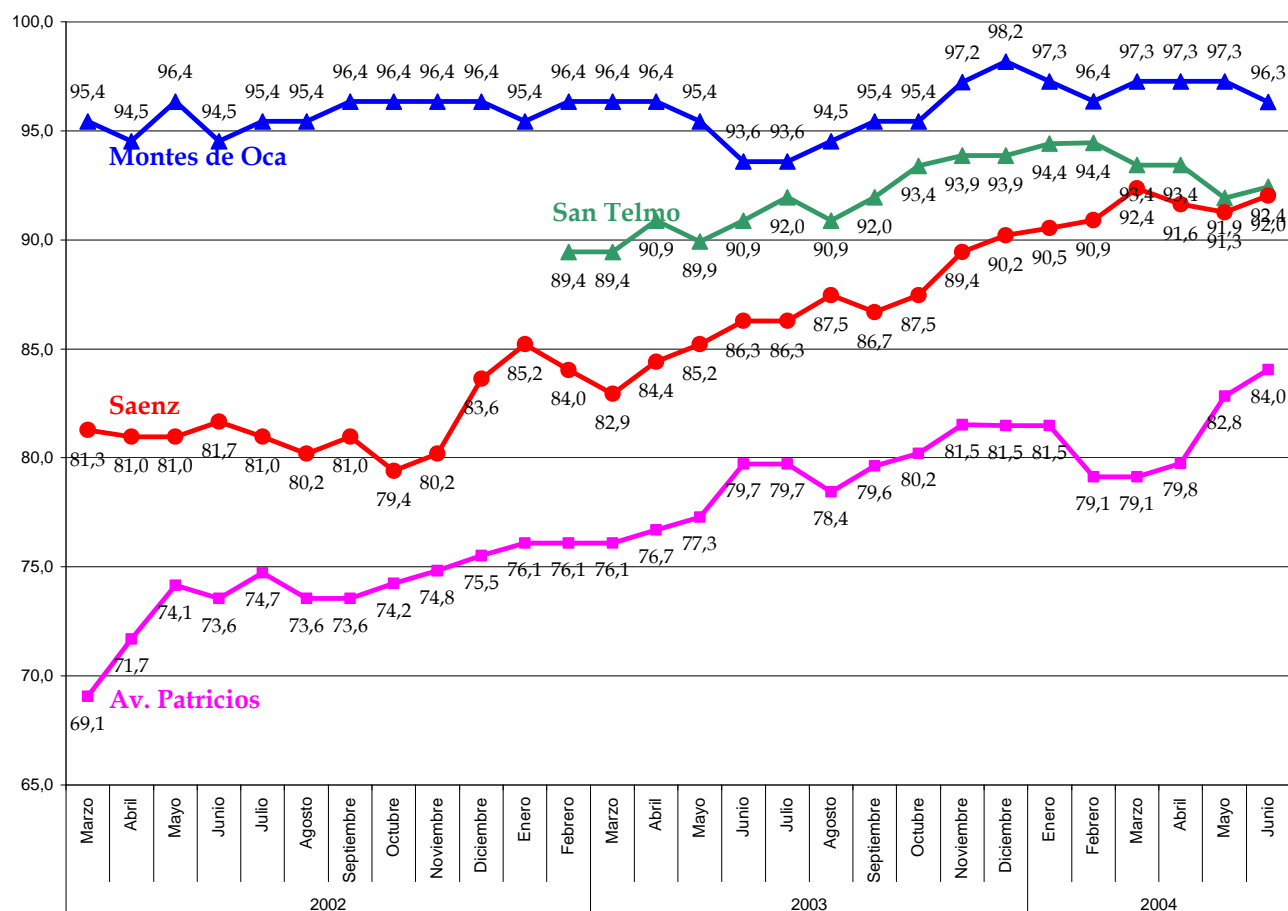
Cuadro 13

Variación de la tasa de ocupación en la zona sur - junio 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación junio (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
V. Lugano	136	94,9	4	97,1	2,3	0,8
Montes de Oca	109	97,3	4	96,3	-1,0	2,9
Flores Sur	150	95,3	6	96,0	0,7	3,7
Alberdi	150	92,7	10	93,3	0,7	2,9
Mataderos	228	91,7	16	93,0	1,4	3,7
Defensa	198	91,9	15	92,4	0,5	1,7
Pque. Patricios	211	92,4	16	92,4	0,0	0,9
Sáenz	276	91,3	22	92,0	0,8	6,7
Constitución	174	85,6	25	85,6	0,0	8,0
Av. Patricios	163	82,8	26	84,0	1,5	5,4
TOTAL	1795	91,3	144	92,0	0,7	3,8

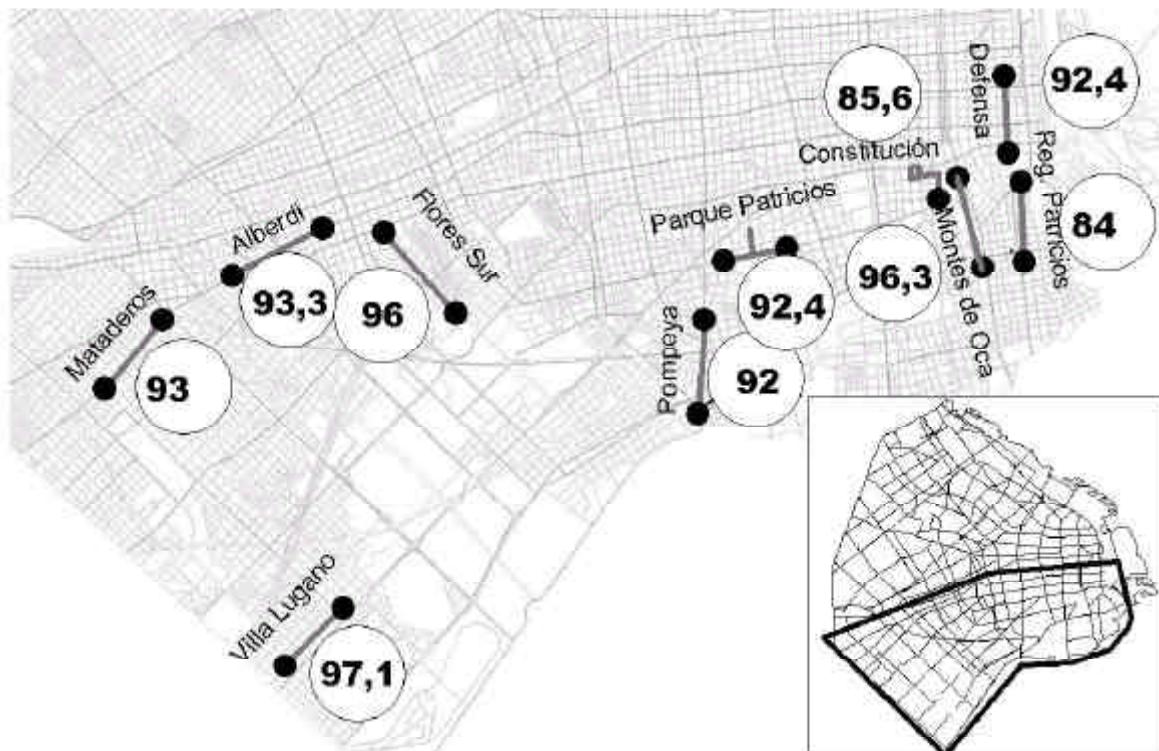
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 11. Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - junio de 2004.



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

Mapa 4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, junio de 2004.



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

ANEXO METODOLÓGICO

El estudio sobre la tasa de ocupación de locales en los principales ejes comerciales de esta Ciudad se efectuó a partir de relevar la cantidad de locales existentes en 31 ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes. En 11 de estos ejes dicho relevamiento se remonta al mes de marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se comenzaron a relevar los 20 restantes, 10 de los cuales fueron elegidos por la aglomeración de locales de un mismo rubro (ejes temáticos). Para seleccionar los locales se utilizó el parcelario de la Ciudad de Buenos Aires con el fin de enumerar e identificar todos los locales de estos centros comerciales. A partir de este relevamiento se

podrá reconocer la apertura de nuevos locales, la subdivisión de los existentes y fundamentalmente la tasa de rotación de los mismos.

Para realizar este relevamiento, se seleccionaron 31 áreas comerciales con fuerte centralidad en la Ciudad. En tal sentido, la intención de esta selección fue la de analizar el conjunto de la urbe pero también observar las particularidades de las distintas zonas comerciales de la misma (ver Mapa 1).

Durante el mes de febrero de 2004 se realizó una revisión del relevamiento, el cual llevó a una corrección de las tasas de ocupación y de vacancia.

ANEXO II

APERTURAS MAYO DE 2004

Eje	Dirección	Nro	Actividad
Alberdi	Alberdi	3600	Muebles de cocina
Alberdi	Alberdi	4084	Espejos y vidrios
Av. Patricios	Av. Patricios	643	Cyber y maxikiosco
Av. Patricios	Av. Patricios	531	Calzado
Avellaneda	Avellaneda	2813	Indumentaria masculina
Avellaneda	Avellaneda	3100	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3059	Indumentaria femenina
Cabildo	Cabido	2110	Corbatas
Constitución	Brasil	1265	Peluquería (escuela)
Constitución	Salta	1718	Dietética
Constitución	Lima	1849	Bazar mayorista
Córdoba	Cordoba	4769	Indumentaria
Córdoba	Cordoba	4415	Indumentaria
Corrientes1	Corrientes	1722	Telefonía celular
Corrientes1	Corrientes	1771	Perfumería Pigmento
Corrientes2	Corrientes	4750	Telefonía celular
Corrientes2	Corrientes	4814	Ropa niños
Corrientes2	Corrientes	5050	Medialunas del Abuelo
Corrientes2	Corrientes	4508	Bar
Cuenca	Cuenca	2737	Lotería
Defensa	Defensa	850	Venta de cuadros
Flores	Rivadavia	6472	Indumentaria deportiva
Flores	Rivadavia	7300	Bar - Disco
Florida	Florida	398	Casa de deportes
Florida	Florida	125	Bijou y accesorios
Liniers	Rivadavia	11062	Veterinaria
Liniers	Rivadavia	11424	Ropa y calzado
Liniers	Rivadavia	11500	Kiosco
Liniers	Rivadavia	11500	Accesorios
Mataderos	Alberdi	5819	Venta de sandwiches
Mataderos	Alberdi	5900	Centro de ojos
Pueyrredón	Pueyrredón	598	Indumentaria
Sáenz	Sáenz	766	Bar
Sáenz	Sáenz	850	Telefonía celular
Sáenz	Sáenz	890	Panadería
Sáenz	Sáenz	1296	Muebles
Santa Fe	Santa Fe	2117	Indumentaria
Santa Fe	Santa Fe	2371	Decoración para chicos
Triunvirato	Triunvirato	4201	Muebles
Triunvirato	Triunvirato	4210	Bazar
V. Lugano	Chilavert	6790	Venta de medialunas
V. Lugano	Chilavert	6714	Inmobiliaria
V. Lugano	Chilavert	6500	Peluquería
Varela y E. Perón	Varela	1225	Indumentaria
Warnes	Warnes	1464	Venta de motores

Warnes	Warnes	1503 Repuestos usados
Warnes	Warnes	1389 Reparación de automotores
Warnes	Warnes	1371 Paragolpes
