



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales

Febrero de 2003



El presente informe ha sido elaborado por el **CEDEM**, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistentes: Verónica Simone y Maria Eva Raffoul

Resumen Ejecutivo

A partir del mes de febrero, el informe suma 20 áreas comerciales, 10 de ellas en arterias con locales que se especializan en ciertos rubros, a los que se denomina “ejes temáticos”, totalizando 31 ejes comerciales. Los 11 ejes restantes se revelan desde marzo de 2002.

En el relevamiento efectuado en el mes de febrero, se contabilizaron unos 6.176 locales. La tasa de vacancia general observada alcanzó al 10,3% de los locales. Mientras que la tasa de vacancia de las áreas comerciales temáticas alcanzó el 12% de los locales.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de vacancia asciende al 9,2%, descendiendo un 7% la ocupación con respecto al mes anterior (enero 2003). Así, el resultado de febrero representa el primer mes desde abril de 2002 que la tasa de ocupación presenta una tendencia negativa. Esta tasa había llegado en abril al 13,5%. En febrero de 2003, el 90,8% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados: 2.219 locales funcionando y unos 226 locales cerrados.

De los 1.805 locales relevados en las “áreas temáticas”, 215 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 66% respondían a estas características.

Al analizar las distintas tasas de vacancia por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la mayor tasa de vacancia corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 11,6% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de vacancia también está por encima de la media, alcanzando al 11,6% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de vacancia representa al 9,2% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa disminuye a tan sólo el 6,2% de los locales.

INTRODUCCIÓN

A partir del relevamiento efectuado en el mes de febrero, se registró la cantidad de locales vacantes en algunos centros comerciales de importancia de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello, se relevaron 31 áreas comerciales en distintas zonas de la Ciudad. Este indicador permite obtener una referencia más respecto a la actividad comercial de la Ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la urbe. Este informe se está realizando desde el mes de marzo de 2002 cuando se relevaban 11 ejes. A partir de febrero de 2003 se sumaron 20 áreas comerciales (10 de ellas temáticas) que suman un total de 31 áreas relevadas.

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de febrero de 2003, se contabilizaron unos 6.176 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de vacancia general observada alcanzó al 10,3% de los locales. Asimismo, la tasa de vacancia de las áreas comerciales temáticas alcanza el 12%, mientras que la tasa de vacancia de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse este mes alcanza al 10,2% (ver cuadro 1)

Cuadro 1

Cantidad de locales vacíos en los 31 ejes relevados. Febrero 2003

	Locales relevados	Locales vacíos	Porcentaje (%)
Áreas comerciales temáticas	1.805	215	11,9
Áreas relevadas desde 2003	1.926	197	10,2
Áreas relevadas desde 2002	2.445	226	9,2
TOTAL	6.176	638	10,3

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

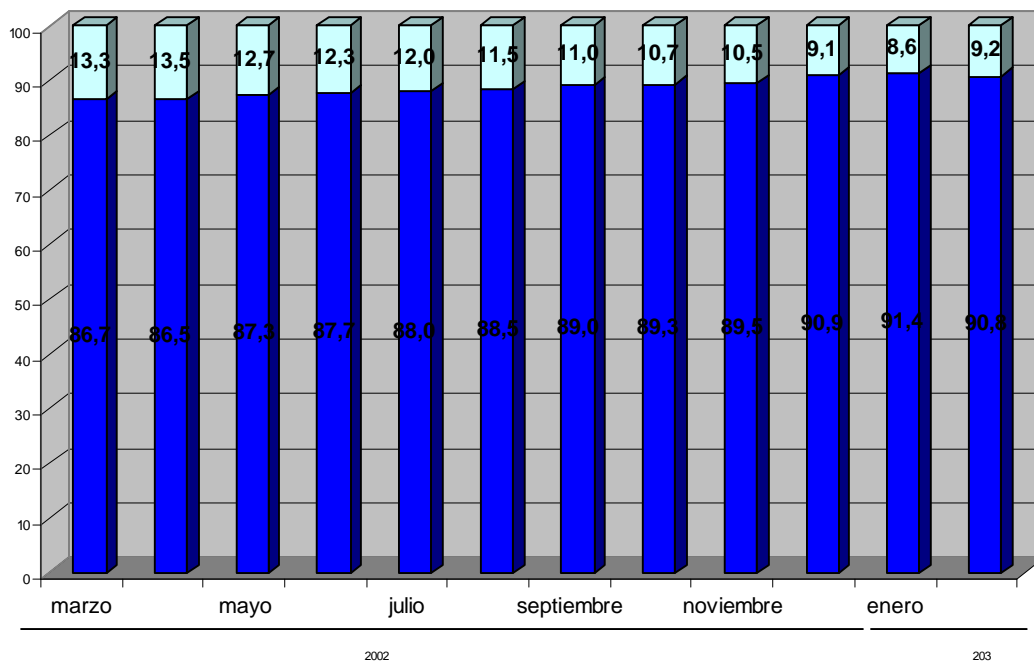
Al analizar los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de vacancia asciende al 9,2%, mostrando una descenso de 7% en la ocupación con respecto al mes de enero de 2002 y siendo el primer mes desde abril de 2002 en el que la tasa de ocupación presenta una tendencia negativa, tal como se aprecia en el Cuadro 1. Esta tasa había llegado en abril al 13,5%. De esta manera, el 90,8% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados en el mes de febrero, encontrándose 2.219 locales funcionando y unos 226 locales cerrados. En el relevamiento efectuado en el mes febrero de 2003, se observa un aumento de la tasa de ocupación en dos de los once ejes relevados. En siete de ellos, se aprecia una disminución de la tasa de ocupación, mientras que en dos de estos ejes (Av. Corrientes y Av. Patricios) no se observaron variaciones.

Cuadro 2
Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires.

	Tasa de Ocupación	Tasa de Vacancia
2002		
marzo	86,7	13,3
abril	86,5	13,5
mayo	87,3	12,7
junio	87,7	12,3
julio	88,0	12,0
agosto	88,5	11,5
septiembre	89,0	11,0
octubre	89,3	10,7
noviembre	89,5	10,5
diciembre	90,9	9,1
enero	91,4	8,6
febrero	90,8	9,2

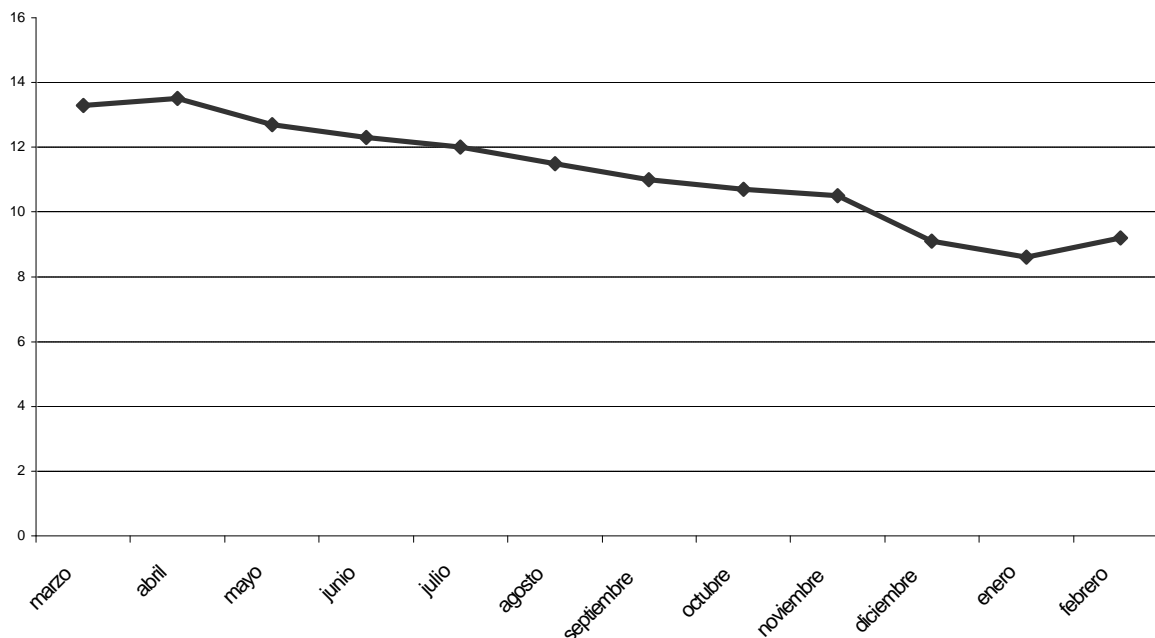
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia desde el mes de marzo de 2002 hasta enero de 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio

Gráfico 2. Evolución de la tasa de vacancia desde el mes de marzo de 2002 hasta enero de 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio

En esta última medición se corroboró un descenso del 7% en la cantidad de locales ocupados. En el mes de febrero, se evidenció la reapertura de 11 locales y el cierre de 26 de ellos, siendo el mes que menos locales se abrieron desde que se realiza este registro (con anterioridad no se había registrado la tasa de vacancia en el periodo estival lo que seguramente influye en este aumento de la misma). Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de febrero (11 en total), se puede apreciar que, por segunda vez, el rubro indumentaria no fue la principal fuente de apertura de locales (abriendo uno sólo este mes), y ha sido superado por la apertura de comercios especializados en despacho de comidas (3 locales) y locales de venta de calzado y cuero, en donde también se registraron 3 aperturas.

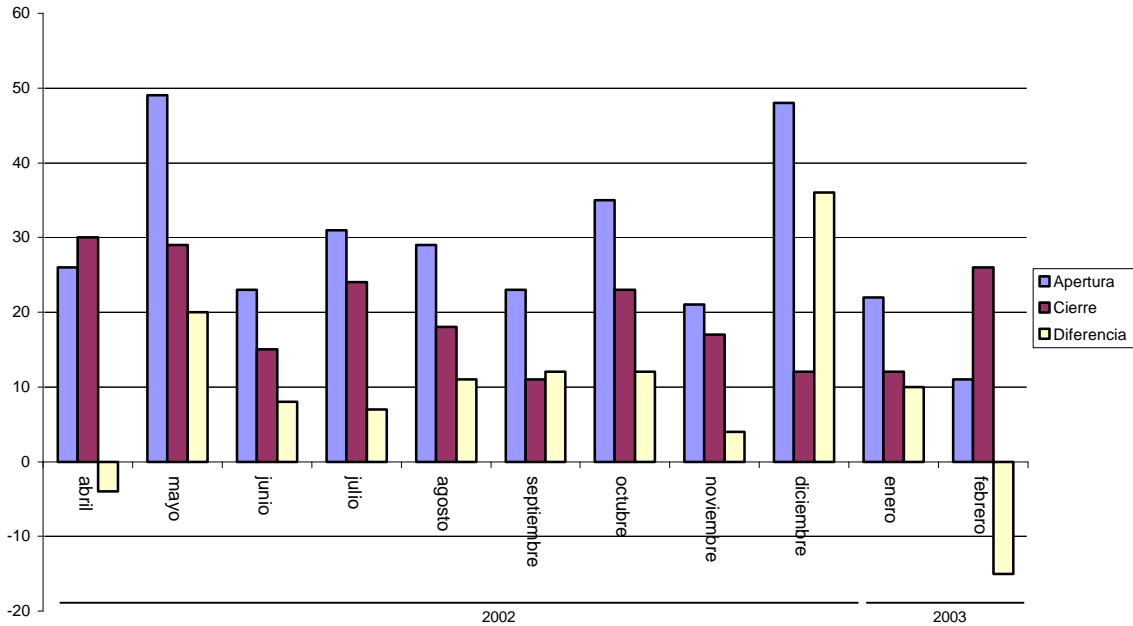
Cuadro 3**Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires**

	<u>Locales abiertos</u>	<u>Apertura de locales</u>	<u>Cierre de locales</u>
2002			
marzo	2.114	Apertura	Cierre
abril	2.110	26	30
Mayo	2.131	49	29
Junio	2.141	23	15
Julio	2.148	31	24
agosto	2.159	29	18
septiembre	2.172	23	11
octubre	2.184	35	23
noviembre	2.190	21	17
diciembre	2.226	48	12
enero	2.234	22	12
febrero	2.219	11	26
Total	2.219	318	217

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

El Gráfico 3 permite observar la cantidad de aperturas y cierres de locales en 11 ejes desde el mes de abril. En tal sentido, la mayor cantidad de aperturas se observó en el mes de mayo de 2002 (49 locales) y en lo que respecta a cierre, en el mes de febrero de 2003 se contabilizaron 26 locales, cifra que se sitúa entre las más altas desde que se realiza el informe. Cabe mencionar que durante el año 2003, la mayor cantidad de cierres se observó en el mes de mayo (49) y la menor cantidad se registró en el mes de septiembre (11 locales). Así, la apertura mensual neta más significativa fue la relevada en el mes de diciembre de 2002, con un saldo a favor de 36 locales.

Grafico 3. Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio

En el Cuadro 5 se aprecia el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. La mayor proporción corresponde a locales especializados en indumentaria (29,1%), seguido de locales que se especializan en la venta de calzado y cuero (12,3%). El despacho de alimentos y bebidas alcanza el 13,7% de los locales abiertos en este período, mientras que en el resto de los rubros se observa una gran dispersión entre los distintos tipos de locales comerciales y de servicios. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de febrero)

Cuadro 4

Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de febrero

Tipo de local	cantidad	(%)
Calzado y cuero	3	27,3
Despacho de comidas	3	27,3
Bazar y artículos para el hogar	2	18,2
Locutorio y art. de telefonía	2	18,2
Indumentaria	1	9,1
Total	11	100

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

Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%)	enero de 2003	febrero de 2003	Total acumulado 2003	(%)
Indumentaria	83	29,1	5	1	6	18,2
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	0	6	18,2
Calzado y cuero	35	12,3	1	3	4	12,1
Artículos para el hogar	24	8,4	3	2	5	15,2
Bijutería y oro	21	7,4	1	0	1	3,0
Despacho de comidas	19	6,7	1	3	4	12,1
Locutorio	18	6,3	1	2	3	9,1
Servicios personales	17	6	1	0	1	3,0
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	0	1	3,0
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	0	1	3,0
Act. Financieras	5	1,8	1	0	1	3,0
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7				
Total	285	100	22	11	33	100,0

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

TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

ÁREA COMERCIALES TEMATICAS

A partir de este informe, es posible observar la evolución de 10 áreas comerciales temáticas de la Ciudad, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un tipo de actividad comercial. Así, en el mes de febrero se relevaron 1.805 locales de los cuales 215 se encontraban cerrados, dato que representa el 11,9% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 66% respondían a esta categoría.

Como se puede observar en el cuadro siguiente, existe gran disparidad entre los distintos centros comerciales temáticos. La tasa de vacancia más elevada se aprecia 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 de vacancia alcanza al 37% de los locales, siendo la cifra más elevada detectada para los 31 ejes comerciales de la Ciudad. La calle Warnes también presenta una tasa de vacancia importante que llega al 16% de los locales. Los ejes de la calle Libertad

(oro y audio), Av. Avellaneda (indumentaria) y Microcentro (actividad bancaria y financiera) presentan una tasa de vacancia que ronda el 10%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa inferior al 10%. En este sentido, las menores tasas de vacancia de ejes temáticos se registran en los ejes de la calle Murillo (7,4%), de la calle Defensa en el barrio de San Telmo (7,1%) y de la Avenida Belgrano (5,4%) en donde se localiza una gran cantidad de comercios especializados en venta de muebles.

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 84% 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, representado el 78% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 77% del total. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 70% de los locales, cifra similar a la registrada en la calle Warnes, especializada en la venta de repuestos para automotores. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 17% de los mismos actúan en un mismo rubro.

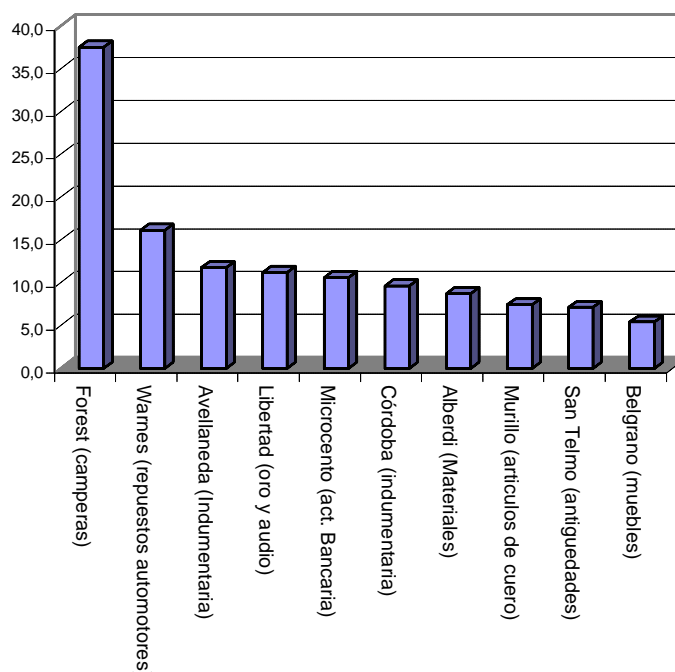
Cuadro 6

Cantidad de locales vacíos según centros comerciales temáticos relevados en el mes de febrero de 2003

	Locales relevados	Locales temáticos	Porcentaje (%)	Locales vacíos	Porcentaje (%)
Forest (camperas)	104	18	17,3	39	37,5
Warnes (repuestos automotores)	261	182	69,7	42	16,1
Avellaneda (Indumentaria)	298	250	83,9	35	11,7
Libertad (oro y audio)	223	174	78,0	25	11,2
Microcentro (act. Bancaria)	123	51	41,5	13	10,6
Córdoba (indumentaria)	219	130	59,4	21	9,6
Alberdi (Materiales)	149	103	69,1	13	8,7
Murillo (artículos de cuero)	27	21	77,8	2	7,4
San Telmo (antigüedades)	197	119	60,4	14	7,1
Belgrano (muebles)	204	151	74,0	11	5,4
TOTAL	1.805	1.199	66,4	215	11,9

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

Grafico 4. Variación de la tasa de vacancia en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero de 2003.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

TASA DE VACANCIA SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Al analizar las distintas tasas de vacancia por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la mayor tasa de vacancia corresponde al sur de la Ciudad, en donde 11,6% de los locales permanece cerrados. En la zona oeste, la tasa de vacancia también está por encima de la media, alcanzando 11,6% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de vacancia representa 9,2% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa disminuye a tan sólo 6,2% de los locales. (ver cuadro 7).

Asimismo, como se puede ver en el siguiente cuadro, la cantidad de locales relevados en el sur es superior a la suma de los locales del norte y del centro. Sin embargo, esto no representa la realidad comercial de la Ciudad, donde priman los locales en el centro y norte de la urbe. A pesar de ello, se relevaron más centros del sur y del oeste de la Ciudad por considerarse que presentan mayor disparidad (tal como se observa en los apartados siguientes). Así, si se ponderara a las distintas zonas por ejemplo tomado la distribución territorial de los mismos del

Censo Económico de 1994, la tasa de vacancia seguramente sería menor a la registrada en este informe (10,2%).

Cuadro 7

Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de febrero de 2003

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos	Porcentaje (%)
Sur	1.770	205	11,6
Oeste	2.796	310	11,1
Norte	849	53	6,2
Centro	761	70	9,2
TOTAL	6.176	638	10,3

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

Cuadro 8

**Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de febrero de 2003
(ejes comerciales relevados desde marzo de 2002)**

	Locales relevados	Locales vacíos (enero)	(%)	Locales vacíos (febrero)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	(%)	Cierre de locales	(%)
Av. Patricios	162	36	22,2	36	22,2	0,0	1	2,8	1	0,8
Liniers (Rivadavia)	216	41	19,0	42	19,4	-2,4	0	0,0	1	0,6
Pompeya (Sáenz)	255	34	13,3	37	14,5	-8,8	1	2,9	4	1,8
Corrientes 1100 -1900	181	19	10,5	19	10,5	0,0	2	10,5	2	1,2
Flores (Rivadavia)	306	19	6,2	20	6,5	-5,3	1	5,3	2	0,7
Florida 100 - 700	234	10	4,3	13	5,6	-30,0	1	10,0	4	1,8
Cuenca 2000 - 2700	257	15	5,8	20	7,8	-33,3	0	0,0	5	2,1
Once (Pueyrredón)	230	12	5,2	11	4,8	8,3	3	25,0	2	0,9
Cabildo 2000 - 2800)	293	12	4,1	15	5,1	-25,0	0	0,0	3	1,1
Montes de Oca 1 - 900	113	7	6,2	6	5,3	14,3	2	28,6	1	0,9
Santa Fe 1100 - 1900	198	6	3,0	7	3,5	-16,7	0	0,0	1	0,5
TOTAL	2.445	211	8,6	226	9,2	-7,1	11	5,2	26	1,2

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

Cuadro 9**Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de febrero de 2003**

	Locales relevados	Locales vacíos	Porcentaje (%)
Estación Constitución	175	39	22,3
Villa Devoto (L. de Vega)	195	33	16,9
Mataderos (Av. Alberdi)	218	29	13,3
Corrientes y S. Ortiz	208	22	10,6
Recoleta	106	11	10,4
Flores Sur (Av. Varela)	163	14	8,6
Triunvirato	252	20	7,9
Parque Patricios	210	13	6,2
Caballito (Av. Rivadavia)	271	12	4,4
Villa Lugano (Chilavert)	128	4	3,1
TOTAL	1.926	197	10,2

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

Tasa de vacancia en las zonas centro y norte de la Ciudad

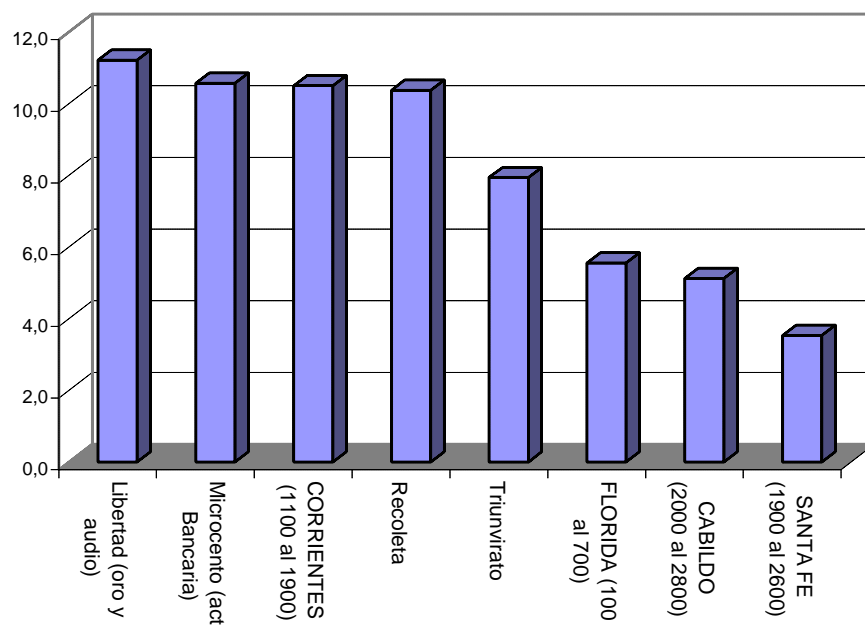
En los ocho ejes relevados del centro y norte porteño durante el mes de febrero de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de vacancia entre las distintas áreas comerciales. En cuatro de estas áreas la tasa de vacancia ronda el 10%, mientras que los cuatro restantes se sitúan entre el 8 y el 3,5%, siendo la arteria comercial de la Av. Santa Fe la que presenta la tasa de vacancia más baja de estas zonas de la Ciudad, superando sólo la registrada en el barrio de Villa Lugano (3,1%).

Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, se advierte en el eje de la Av. Corrientes una disminución gradual de este indicador desde el mes de mayo, que llega al 9,9% en diciembre, aunque sube levemente en el mes de enero (10,5%) y se mantiene sin cambios durante febrero. En este último mes, la tasa se ubicó en igual porcentaje que en noviembre de 2002.

Mientras que, por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentó una fuerte disminución entre abril y mayo, para luego situarse en torno al 8% de vacancia comercial en los meses sucesivos del 2002. Sin embargo, en los meses de diciembre de 2002 y enero de 2003 se registraron 11 aperturas en la zona, lo que posibilitó que la vacancia disminuyera al 4,3%. En el mes de febrero se constató el cierre de 3 locales lo que llevó la desocupación de locales de este eje al 5,3%.

Al analizar la tasa de vacancia en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 4,1% en el eje de la Av. Cabildo y 3% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, volvió la tendencia de disminución de la vacancia, que se apreciaba desde el mes de julio, alcanzando su tasa los valores mínimos desde que se realiza este informe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra una de las tasas de vacancia más bajas de la Ciudad (3,5%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue menor al 10%.

Gráfico 5. Tasa de vacancia sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos Aires, febrero de 2003.



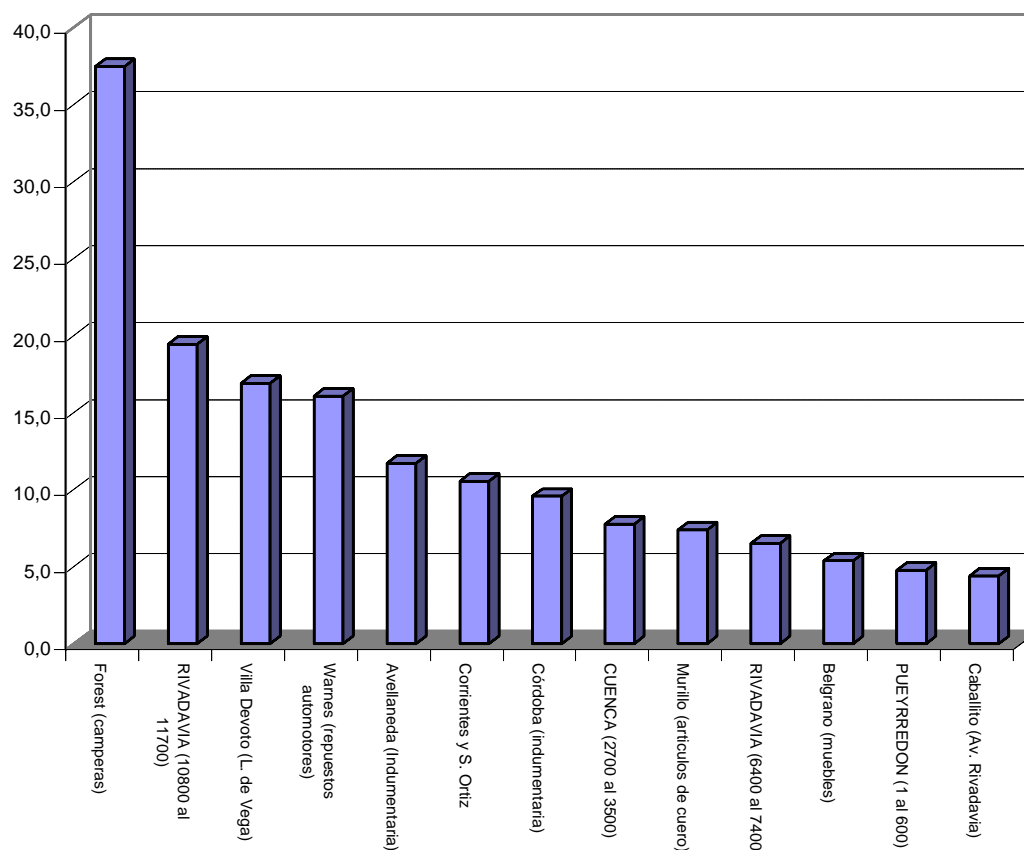
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad

En la zona oeste de la Ciudad se relevó 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 variabilidad entre las distintas tasas de vacancia, observándose un máximo del 37% para el eje de la calle Forest y un mínimo de 4% para el eje de la Av. Rivadavia en el barrio de Caballito.

En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa una disminución de la tasa de vacancia de Once y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de febrero una tasa cercana al 6%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, siendo el único eje que tiene una tasa de vacancia mayor a la registrada en el mes de marzo de 2002.

Gráfico 6. Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, febrero de 2003.



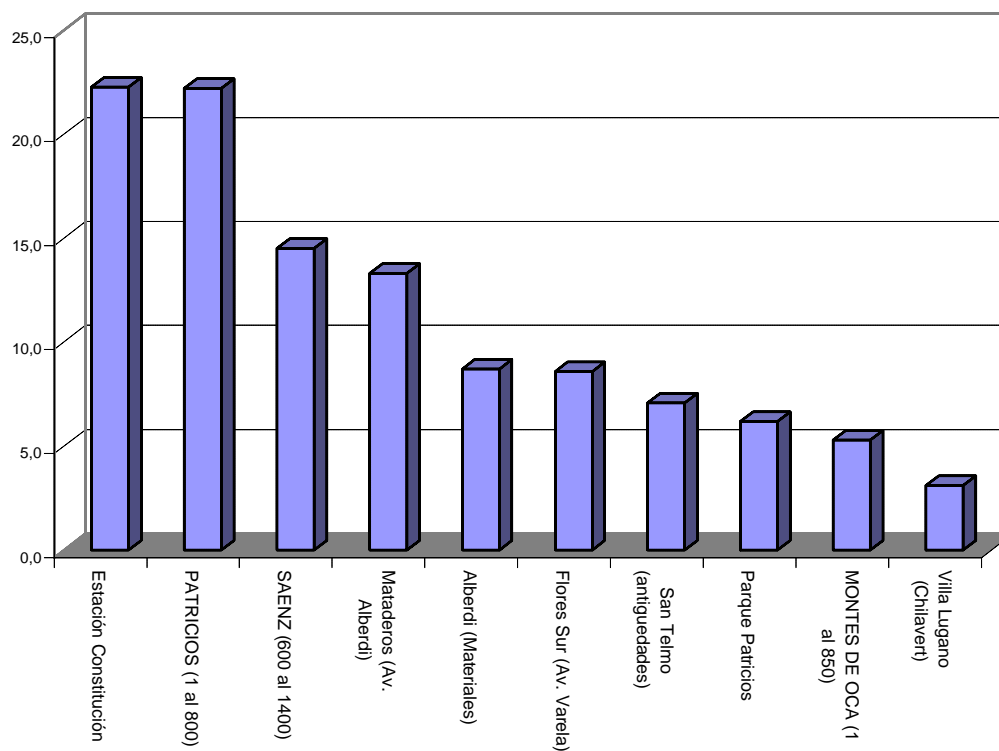
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Tasa de vacancia en la zona sur de la Ciudad

En la zona sur no se advierte ningún patrón que pueda explicar tanta disparidad entre los trece centros relevados. Por un lado, las mayores tasas de vacancia 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 y en las proximidades de la estación Constitución, que en la actualidad presenta una gran densidad comercial y una baja notable en la cantidad de pasajeros que ingresan del conurbano. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se distinguen una de las menores tasas de vacancia 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. Sin embargo, la mayor ocupación se observa sobre la calle Chilavert en el barrio de Villa Lugano donde se localiza un centro barrial consolidado cerca de áreas residenciales de alta densidad. Allí la tasa es tan sólo del 3%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales en los últimos dos meses, que provoca un descenso de la tasa de vacancia del 18,4% de

noviembre al 14,9% en el mes de diciembre y al 13,3% en el mes de enero de 2003.

Gráfico 7. Tasa de vacancia sobre la zona sur de la Ciudad, febrero de 2003.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Anexo I

Cuadro Anexo

Apertura de locales en el mes de febrero de 2003.

Dirección		Actividad
Rivadavia	6.798	Sommiers y colchones
Florida	480	Cueros y carteras
Corrientes	1.677	Locutorio
Corrientes	1.687	Cueros y carteras
Pueyrredón	591	Locutorio y kiosco
Pueyrredón	452	Indumentaria
Pueyrredón	358	Venta de calzado
Patricios	383	Arts. de limpieza y perfumería
Montes de Oca	745	Panadería y confitería
Montes de Oca	254	Maxiquiosco
Sáenz	1.196	Maxiquiosco

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

Anexo metodológico

El estudio sobre la tasa de vacancia de locales en algunos ejes comerciales significativos se efectuó a partir de relevar la cantidad de locales existentes en 31 ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes, 11 de ellos se vienen relevando desde el mes de marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se comenzaron a relevar los 20 restantes, de los cuales 10 áreas fueron elegidas por la aglomeración de locales del 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).