



CARACTERIZACIÓN ECONOMICO TERRITORIAL DEL BARRIO DE BELGRANO

**Indumentaria, gastronomía y servicios
en un barrio residencial de alto poder adquisitivo**

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

JUNIO 2004



Unidad Económica Territorial

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
ANIBAL IBARRA

Vice Jefe Gobierno
JORGE TELERMAN

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable
EDUARDO EPSZTEYN

CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO METROPOLITANO

Dirección: Pablo Perelman.

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

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

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

Coordinador: Fernando Álvarez de Celis.

Consultores: Julián Álvarez Insua, y María Eva Raffoul Sinchicay

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

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

INDICE

1. Introducción	4
2. Reseña histórica	6
3. Estructura territorial	9
4. Población	22
5. Perfil económico	26
6. Resultados del relevamiento de locales	32
6.1. Evolución por sectores de actividad	33
6.2. Ocupación comercial, cambios y permanencias.	35
6.3. Densidad comercial	43
6.4. Evolución y distribución de locales por sectores de actividad	44
6.4.1. El sector servicios	44
6.4.2. El sector comercial	53
6.4.3. El sector industrial	55
6.4.4. El sector alimentos y bebidas	58
6.4.5. El sector textil	60
6.4.6. El sector automotor	62
6.5. Galerías comerciales y ferias de abastecimiento	64
7. Síntesis y conclusiones	70
8. Bibliografía	73

1. INTRODUCCIÓN

En el presente informe se intentó reconocer las transformaciones ocurridas en los locales del barrio de Belgrano desde mediados de los '90 hasta la actualidad. Este barrio se encuentra en el norte de la Ciudad de Buenos Aires, delimitado por las calles Congreso, Udaondo, Libertador, La Pampa, Zabala, Av. de los Incas, R. Naon, Monroe y Zapiola, abarcando una superficie de 400 manzanas y más de 900 cuadras.

Este informe no abarca la totalidad de la economía de la zona, sino sólo aquellas actividades desarrolladas en establecimientos emplazados en locales: comercios, servicios e industrias¹. Es decir, quedan excluidas las actividades que se desarrollan en oficinas, edificios, fábricas o casas particulares. Para realizar este estudio se utilizó como fuente de información secundaria el Censo Nacional Económico de 1994 llevado a cabo por el INDEC, y un relevamiento *ad-hoc* realizado en febrero-marzo de 2004 por el CEDEM.

Para la realización de este informe se procedió, en primer lugar, a georreferenciar el Censo Nacional Económico 1994. A partir de allí, se identificaron los establecimientos industriales, comerciales y de servicios ubicados en el área. Luego de ello, se realizó un relevamiento censal que barrió la totalidad de los locales emplazados en el área de análisis. Este relevamiento registró aquellos que habían sido detectados en 1994, a los que se sumaron los que en ese año no habían sido registrados por estar vacantes y los emplazados con posterioridad al Censo Económico.

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

En una primera parte se hace una reseña histórica del barrio a fin de reconocer la manera en que se dio el poblamiento, la configuración espacial y el perfil económico. Posteriormente, se estudiará la estructura territorial, buscando reconocer la influencia de las arterias de comunicación y los medios de transporte, así como la densidad edilicia, la normativa que rige el uso del suelo, y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se dan al interior de Belgrano. Continúa una breve síntesis de los aspectos que hacen a la población,

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

incluyendo las características demográficas, densificación y condiciones de vida. Luego se busca delinear el perfil económico del barrio, identificando la importancia de los diferentes sectores económicos, sus tendencias, y los condicionantes en los que se enmarca la actividad económica barrial. De esta forma se intenta describir y analizar el contexto en el que se producen los posibles procesos que se deducen a partir del trabajo de campo. El análisis de los resultados del relevamiento constituye la parte central de éste informe, analizando las transformaciones, cuantificando las tendencias e identificando diferencias territoriales.

2. RESEÑA HISTÓRICA

El territorio que actualmente abarca el barrio de Belgrano se localiza en lo que fue el antiguo partido de Belgrano, alrededor de la Ciudad de Buenos Aires. En 1855 el gobernador de la Provincia de Buenos Aires decretó la fundación de un poblado en esta zona, que era conocida como "La Calera" por sus depósitos calcáreos. En el mismo año se proyecta la traza urbana, y casi todas las calles reciben como designación nombres de batallas y próceres nacionales. Entre otras, se destacan San Lorenzo (hoy Crámer), Suipacha (Vidal), 25 de Mayo (Cabildo), Lavalle (Juramento) y 3 de Febrero y 11 de Septiembre, cuyos nombres se mantienen en la actualidad. Al pueblo se le dio el nombre de "Belgrano" en conmemoración del creador de la Bandera, cumpliéndose el decreto y homenaje que establecía la fundación de un pueblo con su nombre.

Gracias a las innovaciones en los transportes, Belgrano pudo terminar con el estado de aislamiento y aumentar su comunicación con la Capital. En 1873 llegó el *tranvía tirado por caballos* que recorría desde el centro de la ciudad hasta 25 de Mayo y Lavalle (hoy Cabildo y Juramento)

La fiebre amarilla de 1871 provocó la huida de la población con altos ingresos desde el centro hacia la periferia inmediata. En 1876 se instaló la estación del Ferrocarril Buenos Aires – Rosario y en 1862, refundada en 1878, la del ramal Central Argentino. Alrededor de estas estaciones comenzaron a ser identificados los barrios como Belgrano "R" y Belgrano "C" por el nombre de los ramales de tren. En esa época, en torno a la calle 25 de Mayo (actual Cabildo) ya se estaba gestando el centro comercial del barrio. La calle era una de las principales vías de acceso a los pueblos del Norte de la provincia, y estaba a una distancia media entre ambas estaciones. Finalmente, en 1900, el tranvía eléctrico, comunicaría durante seis décadas la Plaza de Mayo con esta zona de la Capital.



Estación Belgrano "C" en 1862



Estación Belgrano "R" en 1900.

En 1880 pasará a ser precipitadamente la capital del país ante el levantamiento de Tejedor, hasta que la Ciudad de Buenos Aires es declarada Capital Federal. El

28 de septiembre de 1887, la provincia de Buenos Aires cedió a la Nación los partidos de San José de Flores y Belgrano. Así, el territorio pasó a depender de la Municipalidad porteña, y se transformó en un nuevo barrio de Buenos Aires. Con esta incorporación fue necesario modificar las nomenclaturas de las calles, ya que muchas se superponían con las de la Capital.

En aquellos tiempos, la ribera del río llegaba hasta las vías del Ferrocarril Buenos Aires – Rosario, donde se encontraban las barrancas. Los actuales terrenos más allá de ésta ribera se irían rellenando para ganarle tierras al río. Las nuevas tierras fueron siendo ocupados con el transcurso de los años, y lo que en una época fuera una ribera donde solían ir a bañarse los vecinos de la Ciudad, poco a poco cedió su paso a las nuevas manzanas que agrandarían el radio de Belgrano. Posteriormente, en el bajo Belgrano se establecería un asentamiento precario, que en 1978, la última dictadura militar erradicara hacia los complejos del barrio de Villa Soldati. En su lugar, se construyó la embajada de la ex Unión de Republicas Socialistas Soviéticas y más tarde dos complejos residenciales de alta categoría.

Fueron muy pocos los equipamientos públicos instalados en el barrio. Se destaca el Hospital Belgrano fundado en 1896, que luego fuera rebautizado como “Hospital Pirovano” en homenaje al eminente médico. Otro equipamiento importante fue el Hipódromo Nacional que funcionó en Belgrano desde 1887 hasta 1913, y que luego se trasladaría a Palermo. En sus tierras se levantaría el actual Barrio River.

En cambio, en Belgrano se localizan 7 museos de importancia nacional. Entre los más importantes se encuentra el Museo Histórico Sarmiento emplazado en una antigua casona, que funcionó como sede de la antigua Municipalidad del partido de Belgrano y albergó al gobierno nacional durante su breve estadía. El Museo Municipal de Arte Español Enrique Larreta, es otra casona antigua, típicamente española, con una arquitectura renacentista del siglo XIX. El museo Yrurtia fue casa del escultor Rogelio Yrurtia, perteneciente al estilo barroco americano o colonial, donada por la familia con la intención de conservar el inmueble y las obras de arte que actualmente se exhiben.



Museo Yrurtia



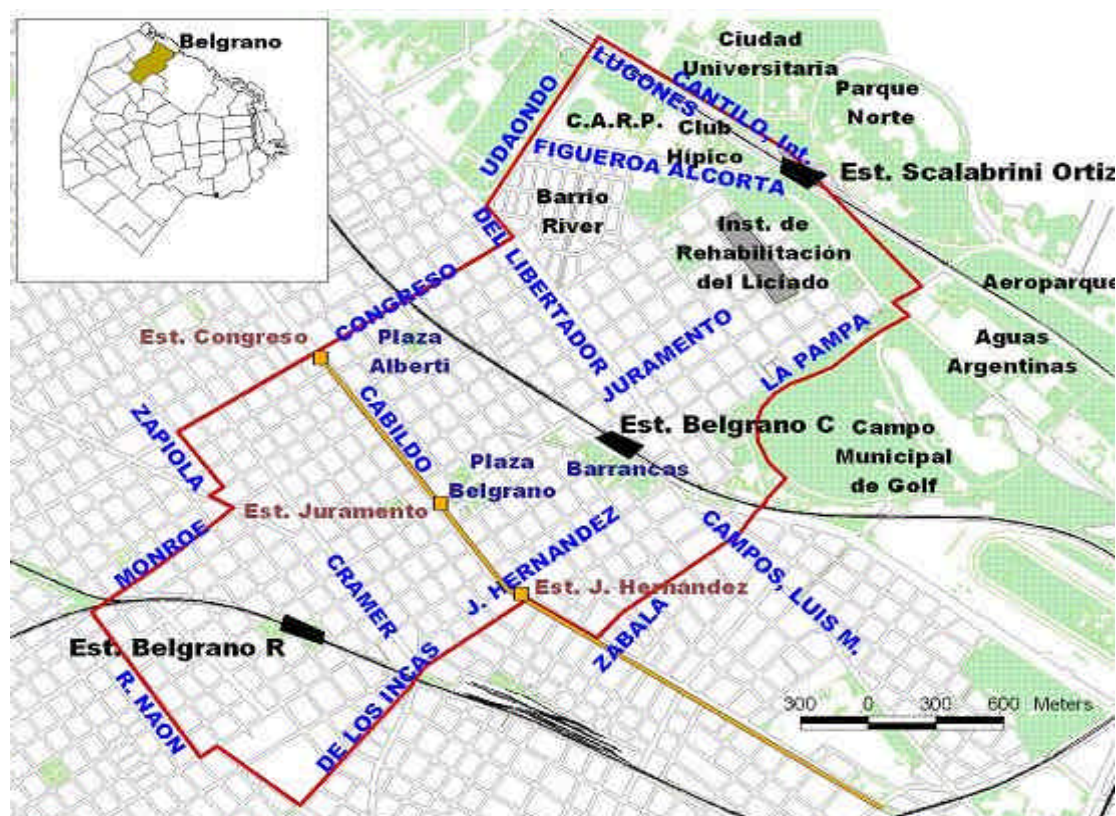
Museo Histórico Sarmiento

El transporte encontró un nuevo impulso con la extensión de la línea “D” de subterráneos. En 1937 se inaugura la línea que unía Catedral con Tribunales, pero recién llegará al barrio de Belgrano, cuando se construya la estación José Hernández en 1997. En 1999 se extenderá hasta Juramento y en 2000 a Congreso de Tucumán.

3. ESTRUCTURA TERRITORIAL

La estructura de este barrio se caracteriza por la existencia de una trama urbana sumamente regular que favorece la accesibilidad, el movimiento peatonal y la comunicación interna. El damero sólo se encuentra afectado por el cruce de las dos vías del ferrocarril. Estos “cortes” de la trama generar una fragmentación territorial, que no son lo suficientemente fuertes como en otras zonas de la Ciudad, debido a la gran cantidad de cruces peatonales que atraviesan estas vías². Sin embargo, estos cruces sirven como límite a ciertos procesos inmobiliarios, y en ese sentido permiten reconocer zonas al interior del barrio con ciertas diferencias.

MAPA 1.
ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL BARRIO DE BELGRANO.



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

La poca cantidad de **plazas** al interior de Belgrano es otra característica destacable. Existen cuatro espacios verdes: tres manzanas en barrancas, la plaza Belgrano frente a la iglesia, la plaza Alberti y las dos que se encuentran alrededor de la estación Belgrano R. La necesidad de espacios abiertos y públicos está compensada por la existencia de grandes espacios verdes que se

² Para un informe sobre zonas donde la fragmentación territorial es importante ver: CEDEM, “Caracterización económico-territorial de los barrios de Agronomía, Chacarita, Paternal y Villa Ortúzar” en Coyuntura económica de la Ciudad de Buenos Aires Nº 11.

encuentran en los alrededores y en el extremo este del barrio, dejando evidente el déficit al interior de la trama. La cercanía al río, por su parte, se ve imposibilitada por grandes obstáculos al acceso desde Belgrano. En particular las tres grandes vías de circulación de rápida velocidad como Figueroa Alcorta, Av. Lugones y la Av. Int. Cantilo las vías del ferrocarril M. Belgrano, más la existencia de grandes predios privados (Parque Norte) y públicos (Ciudad Universitaria, Campo municipal de golf, Club Hípico, Aeroparque), que se comportan como verdaderos impedimentos que separan al barrio de la ribera.

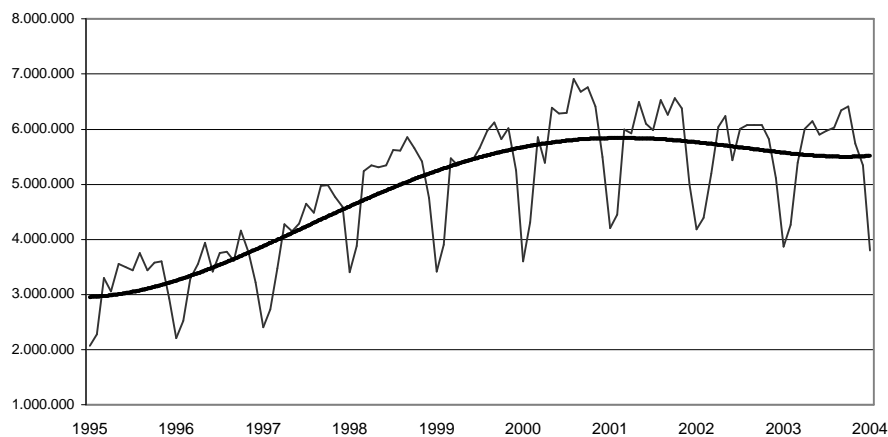
La configuración histórica del barrio, primero como partido periférico de la Ciudad y luego como parte de ella, lo ligó a los pueblos del norte del actual conurbano. La misma Av. Cabildo nació bautizada como *Camino Real a San Isidro*, expresando dicha conformación, siendo en la actualidad la principal arteria y sinónimo de Belgrano. Esta misma característica hizo que las **avenidas más importantes** y más rápidas para el acceso vehicular tengan también un sentido Norte – Sur. En efecto, las grandes arterias como Av. Libertador, Figueroa. Alcorta, Luis María Campos y Cabildo al tener doble mano, aseguran la comunicación con el Norte del GBA y el centro de la Ciudad. Crámer, Lugones y Cantilo completan la lista de grandes arterias con la misma dirección.

Las avenidas que corren en sentido Oeste-Este, tienen una menor cantidad de carriles, por lo que la velocidad de circulación es menor. Incluso varias de ellas pasan de doble mano a mano única, como Monroe y Juramento. Otras arterias destacables que tienen la misma dirección son Congreso, José Hernández – Av. de los Incas, La Pampa y Udaondo.

La **circulación del transporte** en sus diversas modalidades es un crucial estructurador de la configuración territorial de Belgrano y posee una importante influencia en la distribución y evolución de las actividades económicas. La “D” es la única línea de **subterráneos** con estaciones en Belgrano y es la más importante de la Ciudad, transportando más del 30% de los pasajeros que transitan en esta modalidad. Durante 2003 transportó 67,4 millones de pasajeros, y en enero de 2004, 3,8 M. Comparativamente es la línea con mayor frecuencia, y facilita el acceso de la población de Belgrano al Centro administrativo de la Ciudad. Si bien estos datos corresponden a todo el recorrido, es indudable que la apertura de las tres estaciones de Belgrano (en 1997 José Hernández, en 1999 Juramento y en 2000 la estación terminal Congreso de Tucumán) significaron un fuerte impulso para la actividad económica y para el trasbordo de pasajeros subte-colectivo. Es importante recordar que las tres estaciones se encuentran sobre la Av. Cabildo, propulsando la actividad de la zona más dinámica del barrio. En la evolución en la cantidad de pasajeros desde 1995 se observa una alza importante que encuentra una leve caída en 2002 como consecuencia de la crisis. Sin embargo, esta disminución fue comparativamente menor a otras líneas y a otros indicadores económicos.

GRAFICO 1

CANTIDAD MENSUAL DE PASAJEROS EN LA LÍNEA D DE SUBTE. AÑOS 1995-2004

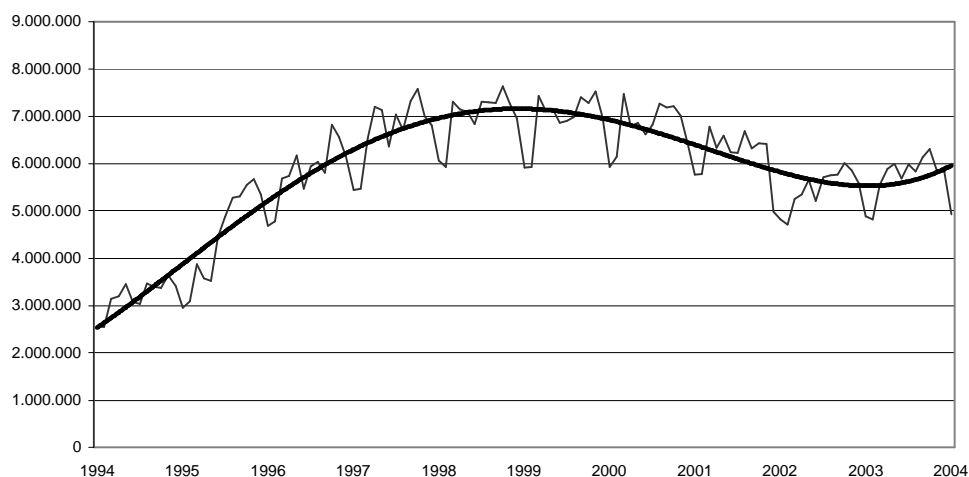


FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CNRT Y ESTADÍSTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS (INDEC).

Como se mencionó con anterioridad, el **ferrocarril** Mitre atraviesa con dos ramales el barrio, presenta una estación en cada ramal homónimas (Belgrano R y Belgrano C). También circula el ferrocarril Belgrano con la estación Scalabrini Ortiz como única dentro del barrio, pero por su ubicación tiene poca conexión con la zona. El Mitre transportó 68,7 M de pasajeros durante 2003, y en enero de 2004 transportó 4,9 M. Este tren comunica con el sector norte del GBA, reproduciendo la conexión histórica y vial del barrio.

GRAFICO 2.

CANTIDAD MENSUAL DE PASAJEROS EN EL FERROCARRIL MITRE. AÑOS 1995-2004



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CNRT Y ESTADÍSTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS (INDEC).

En lo que respecta al transporte automotor de pasajeros, se distinguen claramente dos características. Por un lado las líneas de colectivos que transitan por el barrio y otras que presentan su terminal en el mismo. Así, se pueden identificar dos grandes zonas de aglomeración muy cercanas entre sí. Una de ellas se encuentra en la zona de Cabildo y Juramento, y la otra en Barrancas, junto a la estación Belgrano C.

En la zona de Cabildo y Juramento transitan 15 líneas de colectivos, de las cuales 5 terminan en Barrancas, como se puede apreciar en el cuadro 1. De éstas 15, las que conectan con partidos del GBA son 12. La gran mayoría (9 líneas) comunican con partidos del norte del conurbano (Vicente López, San Isidro, San Fernando, Tigre), mientras que otras con el suroeste (3 líneas que unen al barrio con La Matanza).

CUADRO 1.
LÍNEAS DE COLECTIVO EN LA ZONA DE CABILDO Y JURAMENTO.

Línea	Origen	Destino	Recorrido
29	Boca	Olivos	CBA - Conurbano
41	Munro	San Cristóbal	CBA - Conurbano
59	Barracas	Vicente López	CBA - Conurbano
60	Constitución	Tigre	CBA - Conurbano
63	Barrancas de Belgrano	Villa Madero	CBA - Conurbano
65	Constitución	Barrancas de Belgrano	CBA
67	Villa Martelli	Constitución	CBA - Conurbano
68	Once	Puente Saavedra	CBA
80	Bo. Sarmiento (La Matanza)	Barrancas de Belgrano	CBA - Conurbano
113	San Justo	Barrancas de Belgrano	CBA - Conurbano
114	Barrancas de Belgrano	Autódromo	CBA
152	Olivos	Boca	CBA - Conurbano
161b	Liniers	Florida	CBA - Conurbano
168	Boca	San Isidro	CBA - Conurbano
184	Villa Adelina	Chacarita	CBA - Conurbano

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

A partir del cuadro 2 se observa que la zona de Barrancas es otra gran receptora de recorridos, por la cual circulan 3 líneas y 9 terminan su recorrido. Las 3 primeras se dirigen hacia el norte del conurbano, mientras que las 9 terminales conectan con el sur de la Ciudad (La Boca, Constitución, Parque Patricios, Villa Lugano), traspasando el límite jurisdiccional de la Ciudad y llegando a los partidos vecinos (La Matanza, Lanús).

CUADRO 2.

LÍNEAS DE COLECTIVO EN BARRANCAS DE BELGRANO.

Línea	Origen	Destino	Recorrido	Recorrido
15	Valentín Alsina	Est. Benavidez	Pasante	Conurbano - CBA - Conurbano
29	Boca	Olivos	Pasante	CBA - Conurbano
44	Barrancas de Belgrano	Puente Uriburu	Terminal	CBA - Conurbano
55	Don Bosco	Barrancas de Belgrano	Terminal	CBA - Conurbano
60	Constitución	Tigre	Pasante	CBA - Conurbano
63	Barrancas de Belgrano	Villa Madero	Terminal	CBA - Conurbano
64	Vuelta de Rocha	Barrancas de Belgrano	Terminal	CBA
65	Constitución	Barrancas de Belgrano	Terminal	CBA
80	Bo. Sarmiento (La Matanza)	Barrancas de Belgrano	Terminal	CBA - Conurbano
113	San Justo	Barrancas de Belgrano	Terminal	CBA - Conurbano
114	Barrancas de Belgrano	Autódromo	Terminal	CBA
118	Parque Patricios	Barrancas de Belgrano	Terminal	CBA

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

Es notorio que la conexión a través del autotransporte público de pasajeros tiene los puntos del barrio como nodos de conexión hacia el Norte del Gran Buenos Aires. Mientras que ninguna línea lo conecta con el Oeste del Conurbano, y sólo una con el Sur (partido de Lanús), en donde establece comunicación en una zona límite de la Ciudad.

La dirección de los recorridos, en parte compiten con otros medios de transporte, sobretudo en la conexión entre el Centro Administrativo y los barrios de Palermo y Belgrano. Sin embargo, el transporte automotor es el único medio que permite comunicar con el extremo sur y sudoeste (exceptuando las combinaciones posibles de subte). Esto obliga a realizar trasbordos en el barrio, generando un movimiento de personas que excede en gran medida al uso que puede darle la población local.

Normativa

El Código de Planeamiento Urbano es el principal instrumento legal en cuanto a regulación del uso del suelo en la Ciudad. Para el barrio de Belgrano, el Código en su última versión (2002) otorga un alto porcentaje de su territorio (40,9%) para uso residencial (R) según el cuadro 3. Mientras que las actividades productivas encuentran el impedimento de no encontrar distritos industriales (I) en el barrio, así como tampoco existen zonas de equipamiento donde puedan instalarse este tipo de actividades (E1 y E2). Las zonas de centralidad (C) tienen una importante superficie, ocupando el 13,5% del territorio de Belgrano. El resto de su superficie se reparte entre diversos tipos de urbanizaciones especiales (U) donde prima una regulación particular para cada caso.

CUADRO 3.
NORMATIVA DEL CPU EN EL BARRIO DE BELGRANO. AÑO 2002.

Distrito	M ² %	Distrito	M ² %
C (Centralidad)	13,5	APH 4	1,2
E (Equipamiento)	2,8	C2	11,7
R (Residencial)	40,9	C3 I	0,6
APH ("Entorno Est. Belgrano R")	1,2	C3 II	1,2
NE	0,8	E3	2,1
U23 ("Nuevo Belgrano")	19,6	E4	0,7
U28 ("Belgrano R")	11,4	NE	0,8
U33 ("Museo Yrurtia")	0,2	R1a	4,0
UF (Urbanización Futura)	0,7	R1b I	0,3
UP (Urbanización Parque)	9,0	R1b I 4	5,8
Total	100,0	R2a I	7,7
		R2a II	17,6
		R2b I	4,9
		R2b II	0,5
		U23	19,6
		U28	11,4
		U33	0,2
		UF	0,7
		UP	9,0
		Total	100,0

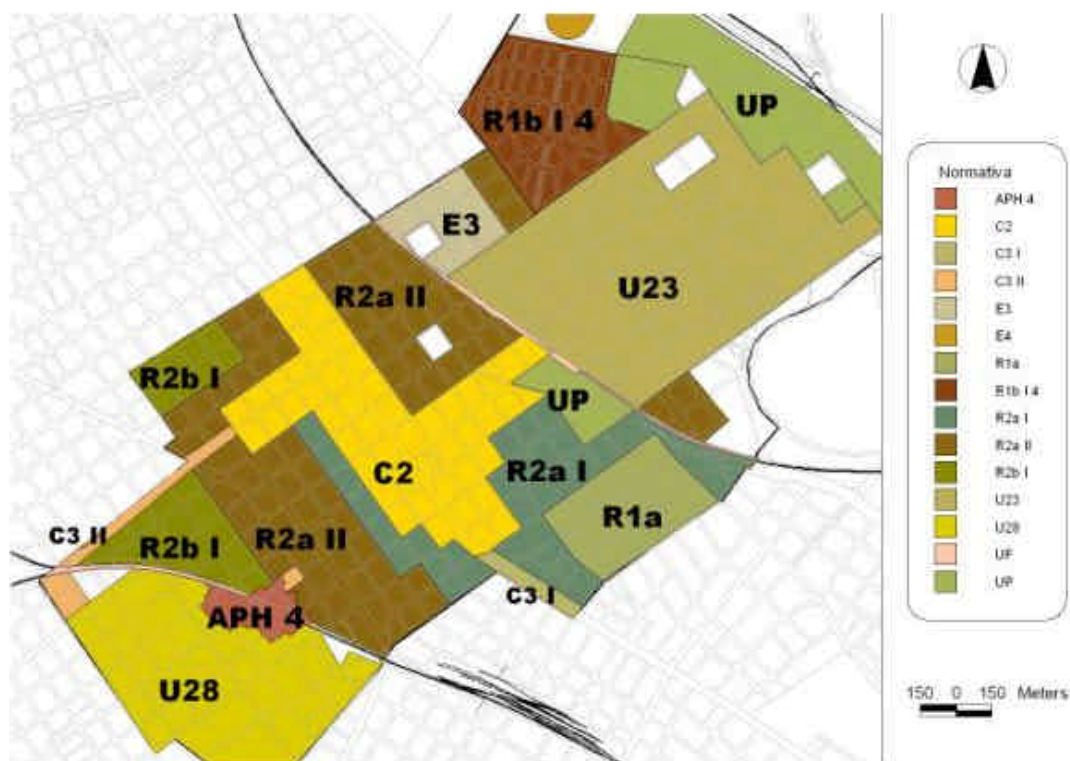
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CPU.

En una visión más detallada (cuadro 3) se puede entender el grado de restricción para los diferentes tipos de usos del suelo y actividades económicas. En éste sentido, la zona residencial (R) se divide en 2 grandes grupos: residencial exclusivo (R1) y residencial general (R2). A su vez éstos dos se dividen en cuatro subtipos cada uno, con distritos que excluyen todo tipo de usos no-residenciales y otros de uso similar pero admitiendo mayor densidad y altura (R1a). Un caso especial reviste la zonificación R1bI 4 *Barrio Parque General Belgrano*, conocido como Barrio River, donde se da una gran restricción a la instalación de actividades productivas (Sólo comercios de atención residencial, quioscos, videoclub, centros médicos, estudios profesionales, garajes sólo en edificios existentes o colegios.). Otras zonas residenciales admiten usos no residenciales compatibles con la vivienda y con alta densidad (subtipos R2a) y otros con menor densidad (R2b).

Las zonas de centralidad o comerciales (C) tienen una superficie importante. Un primer tipo se desarrolla sobre Av. Cabildo, extendiéndose por calles paralelas y transversales de importancia como Monroe y Juramento (Ver mapa 2). Este tipo es asignado a zonas de alta densidad de transporte de pasajeros, y se denomina *centro principal* (C2). Los *centros locales* (C3) se extienden sobre Cabildo en su extremo Sur y sobre Monroe hacia el Oeste, y se distinguen de la anterior por estar atribuidas a zonas con alcance local o barrial.

El área al Este de la estación Belgrano C y sus vías, se encuentra bajo normativa U23 “Nuevo Belgrano”, destinado según el Código a viviendas unifamiliares, con equipamiento de servicios, recreación y educacional. El comercio minorista se encuentra restringido, permitiendo solo el uso doméstico. En particular la zona más cercana a las vías dentro de éste distrito (entre Montañeses y las vías) se define como “zona destinada a la localización del equipamiento comercial, servicios, artesanías, con vivienda complementaria”.

MAPA 2.
NORMATIVA EN EL BARRIO DE BELGRANO. 2002.



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

Por el contrario, el área al Oeste de Belgrano R, tiene una urbanización especial de tipo U28 “Belgrano R”, que es definida como una zona de uso residencial de baja densidad, con altura limitada y protección paisajística. Esta cobertura se ve complementada por un Área de Protección Histórica (APH) “Entorno estación Belgrano R”

Construcción y Mercado Inmobiliario

El cuadro 4, permite apreciar los pisos construidos en Belgrano, pudiendo reconocer la altura edificada del barrio. Se reconoce la existencia de 8.657 edificios, los cuales están aplicados a diferentes usos (residenciales, productivos, etc). Los edificios con 1 y 2 pisos son 3.417, manteniendo la mayoría, mientras que también existe una importante cantidad de edificios con varios pisos, encontrando su mayor expresión en los 445 casos que tienen más de 11 pisos.

Cuadro
Edificaciones por cantidad de pisos.

Cantidad de pisos	Edificios	%
0	1.864	21,5
1-2	3.417	39,5
3-5	1.815	21,0
6-11	1.116	12,9
+ de 11	445	5,1
Total	8.657	100,0

FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA. GCBA.

La distribución de los edificios según los pisos en el mapa 3, muestra una distribución desigual donde se pueden reconocer áreas con construcciones de mayor altura y zonas más bajas. El área Central del barrio, sobretudo desde Olazábal hacia el Sur, y entre Barrancas y Cabildo, se destaca por la aglomeración de edificios con al menos 12 pisos y una cantidad importante de edificios con más de 5. Hacia el Oeste de Cabildo se puede observar que existe una buena cantidad de edificios altos, pero con un mayor grado de dispersión, mientras que al cruzar las vías del Ferrocarril Mitre (Ramal Belgrano R), las alturas disminuyen considerablemente. Hacia el norte de Olazábal y al este de Libertador se observan pocos edificios de gran altura, encontrándose la menor cantidad de pisos en las construcciones del barrio River.

También se puede notar que en zonas de baja altura, como al Este de Libertador, se localizan algunos edificios aislados con una altura que contrasta con el entorno. Estos edificios a diferencia de los que se pueden encontrar en el área central, ocupan toda la manzana y en su mayoría incluyen parques, piletas, solarium, y otros servicios internos.

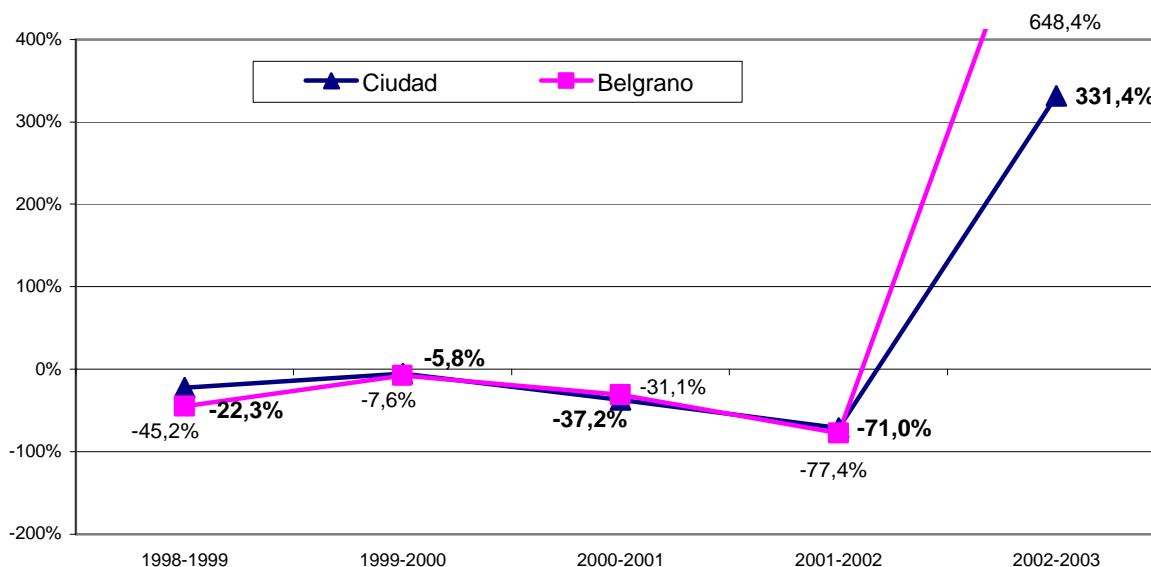
MAPA 3.
CANTIDAD DE PISOS EDIFICADOS POR PARCELA.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA. GCBA.

Por otra parte, el cuadro 5 permite entender la importancia de la construcción en Belgrano. Así, se observa que el barrio acaparó un porcentaje importante de la cantidad de permisos que se otorgaron en la Ciudad en los últimos años. También se puede apreciar el peso de las construcciones con destino residencial dentro del total de la superficie permitada. La evolución desde 1998 hasta 2003 muestra una trayectoria descendente que se revierte marcadamente en 2003 cuando se registra un aumento de diez veces la superficie permitada con respecto a 2002, y que supera notoriamente el ascenso registrado en 2003 para el total de la Ciudad (ver gráfico 3). En éste sentido, se ve que los aumentos generales están más influidos por los permisos para uso residencial, ya que los que se otorgaron con destino no residencial muestran incrementos menos importantes. Esto significa que los proyectos para construir viviendas tienden a ser cada vez más importante, potenciando las características residenciales y densificando el paisaje del barrio.

Gráfico 3.
Variación interanual de permisos de construcción. Total Ciudad y Belgrano. Años 1998-2003.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DATOS DE LA DGEYC

Así, luego de la crisis generalizada en la construcción en 2002, la recuperación se refleja sólo en la construcción residencial, que alcanza parámetros superiores a los registrados desde 1999. Mientras que la construcción no residencial no logra recuperarse, hallándose en los pisos históricos, con muy pocos metros permitados. De tal modo, que la construcción no residencial que representó el 25% de los m² permitados, desde el 2002 representan menos del 5% del total permitado.

CUADRO 5.
EVOLUCIÓN DE LOS M² PERMITADOS EN EL BARRIO DE BELGRANO.

	Destino de los permisos				Total	Uso no residencial (%) Ciudad	Uso residencial	
	Uso residencial	(%) Ciudad	Uso no residencial	(%) Ciudad			(%)	Uso no residencial (%)
1998	138.367	9,8	41.938	6,5	180.305	8,8	76,7	23,3
1999	71.753	6,5	26.984	5,7	98.737	6,3	72,7	27,3
2000	71.214	6,4	20.060	6	91.274	6,3	78,0	22,0
2001	54.652	10,8	8.239	4,3	62.891	9	86,9	13,1
2002	13.624	7,6	590	0,8	14.214	5,6	95,8	4,2
2003	104.005	10,3	2.373	2,3	106.378	9,6	97,8	2,2

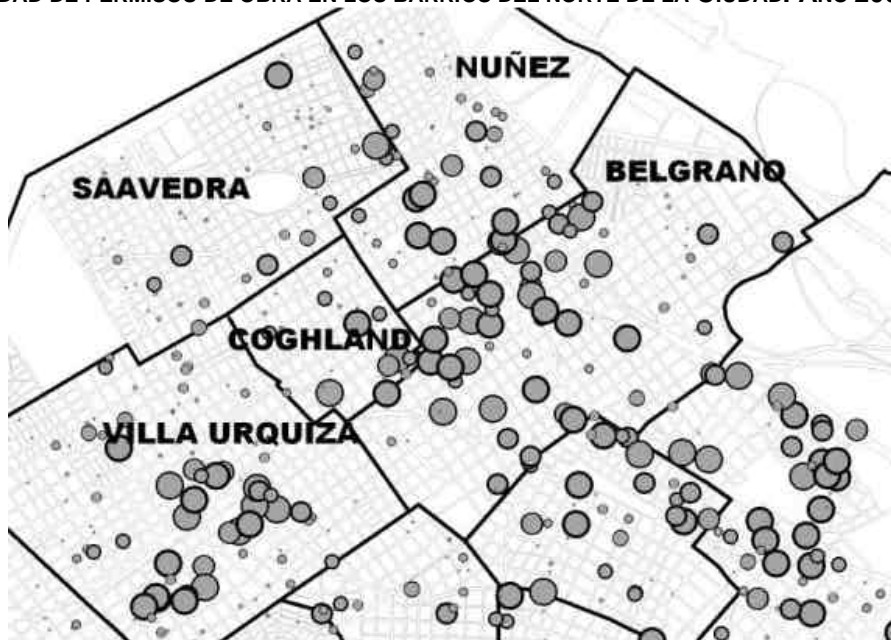
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DATOS DE LA DGEYC

La distribución territorial de los permisos en el último año para los barrios del Norte de la Ciudad muestra una concentración importante en Belgrano (Ver mapa

4). Es interesante observar que dicha distribución indica que las construcciones tienden a aumentar en zonas que no eran previamente densas. Como se pudo apreciar con las alturas de los edificios, la zona donde se solicitaron la mayor cantidad de permisos no se caracteriza por tener una prominente cantidad de pisos. Sin embargo, sigue siendo la zona Central, la más importante en cuanto a los permisos, mientras que son muy pocos los proyectos de construcción al Este de Libertador y al Oeste de Belgrano R.

MAPA

CANTIDAD DE PERMISOS DE OBRA EN LOS BARRIOS DEL NORTE DE LA CIUDAD. AÑO 2003

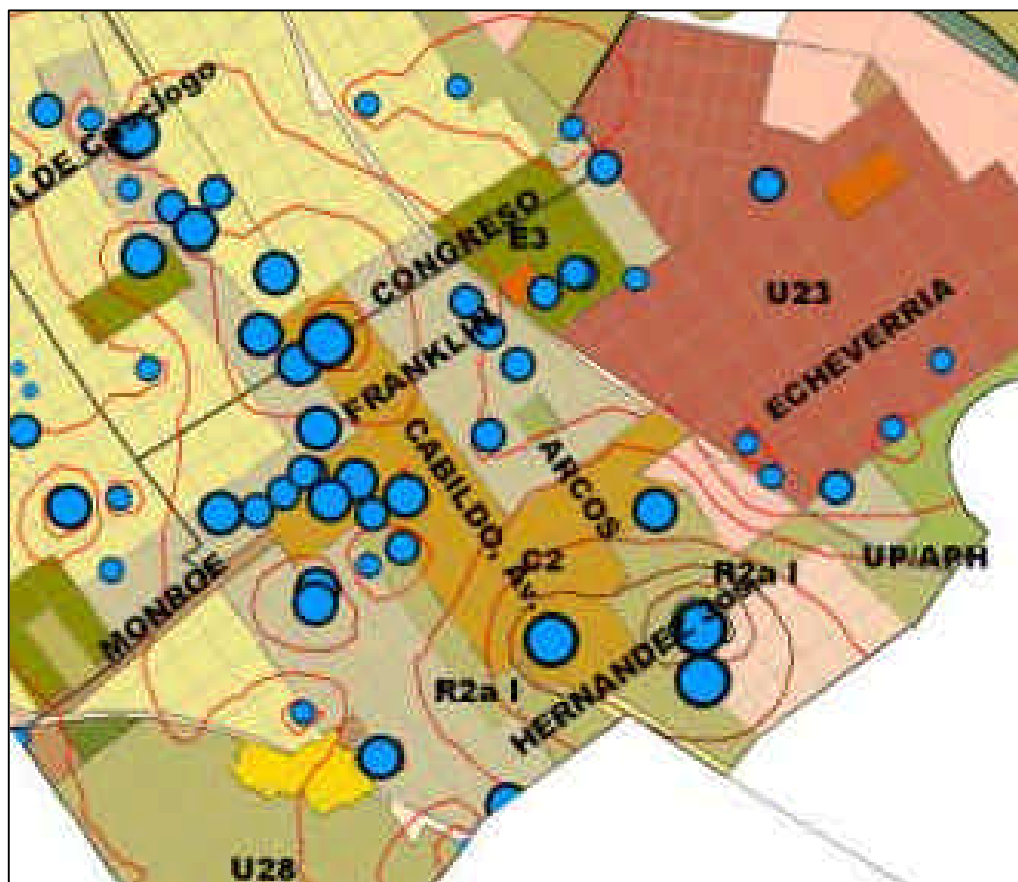


FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DATOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL OBRAS Y CATASTRO.

El valor del suelo en el barrio de Belgrano

En el mapa 5 se puede observar la distribución de los terrenos ofrecidos para la venta en el mes de marzo de 2004 junto con la normativa de usos del Código de Planeamiento Urbano. Se puede advertir la importancia que adquieren los valores sobre la Av. Cabildo y en otras zona aledañas, que corresponden a avenidas secundarias. Tanto la cantidad de ofertas como los precios en que se ofrecen, marcan que las zonas más valorizadas son aquellas donde la normativa permite la construcción en altura (C2 y R2 de alta densidad). Por otra parte, la dinámica inmobiliaria de Belgrano demuestra que los inversores se orientan a la construcción residencial para sectores de mayores ingresos que les permite apropiarse de la renta horizontal. De la misma forma, se puede ver que las zonas con mayor restricción a la construcción en altura (zonificaciones U23 y R1) tienen pocas ofertas, resaltando el sentido que adquiere el mercado del inmueble en el barrio.

MAPA 5.
PRECIO DE OFERTA DE TERRENOS. MARZO 2004.



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

En lo que respecta a la evolución del precio promedio en Belgrano comparado con el total Ciudad, desde el fin de la convertibilidad, se puede apreciar el comportamiento particular de este barrio. Por un lado, la depreciación en dólares fue un poco menor al registrado en el total Ciudad, mientras que luego del piso registrado en septiembre 2002, la variación positiva en Belgrano alcanzó el 128%, mientras que en el total Ciudad el incrementó un 80% entre este piso y marzo de 2004. En el último año los terrenos de Belgrano aumentaron un 89%, cuando en el promedio de la Ciudad aumentaron un 47,6%. En este sentido, la vuelta de la construcción en este barrio generó la revalorización de los terrenos existentes, más si se considera la escasa cantidad de lotes disponibles.³

³ En el relevamiento realizado durante los meses de febrero y marzo se contabilizaron sólo 66 lotes sin construcciones. Sin embargo, muchos de los lotes ofertados, en realidad son viviendas unifamiliares que se ofrecen para que en su lugar se construyan edificios de departamentos.

CUADRO 5

VALOR PROMEDIO DEL SUELO EN BELGRANO Y TOTAL CIUDAD

	Belgrano			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001						
diciembre	947			555		
2002						
septiembre	430			242	13,6	
diciembre	504	17,2	-46,8	274	13,2	-50,6
2003						
Marzo	519	3,0		294	7,3	8,1
Junio	713	37,4		330	12,1	54,7
septiembre	552	-22,6	28,4	342	3,8	41,3
diciembre	865	56,7	71,6	388	13,5	41,6
2004						
Marzo	981	13,4	89,0	434	11,8	47,6

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

CARACTERIZACIÓN

Los análisis anteriores sobre la normativa de uso, transportes y vías de circulación, y sobre la altura de los edificios, confluyen en la identificación de tres **zonas con características propias**. Por un lado, el límite entre ellas está asignado por las vías de los ferrocarriles. Asimismo, las avenidas más importantes aseguran la circulación Norte – Sur dentro del barrio, permitiendo la continuidad en éste sentido. Esto provoca que las diferencias significativas se den entre el este, el centro y el oeste, y queden cristalizadas por la normativa del Código de Planeamiento Urbano.

Inmediatamente se destaca la zona al Este de Libertador, conocida como *bajo Belgrano*, que se extiende hasta Av. Figueroa Alcorta, y entre el barrio River y La Pampa. El panorama visual muestra un conjunto residencial de baja altura, rodeada de espacios verdes y una baja densidad de población. La Av. del Libertador actúa como un límite preciso ya que al tener doble mano y ser muy ancha, dificulta el acceso peatonal desde el resto del barrio. La normativa U23, con su restricción a la construcción en altura y a la instalación de actividades económicas, junto a la relativa distancia con zonas de aglomeración comercial y de transporte, perpetúan dichas características.

Otra zona con baja densidad de población y bajo movimiento vehicular se distingue al Oeste de la estación Belgrano R. Se percibe un paisaje básicamente residencial, con viviendas de alto valor, que se encuentran cotizadas no tanto por su posibilidad de desarrollarse en altura, sino fundamentalmente por la ventaja

que conlleva para familias que buscan tranquilidad, en una zona cercana a centros comerciales y de trasbordo.

Entre las dos zonas anteriores se encuentra el centro del barrio, entre las dos estaciones de ferrocarril y cruzada por la Av. Cabildo, donde evidentemente se emplaza el núcleo de Belgrano. Los medios de transporte dan una mayor conectividad de ésta zona con el resto de la Ciudad y con el Norte del GBA, mientras que la normativa de uso regula a favor de una densificación residencial en altura, cotizando los valores más elevados del barrio y entre los mayores de la Ciudad. Asimismo, la regulación del suelo encuentra sus características más acordes al desarrollo de las actividades comerciales y terciarias, descartando la instalación de establecimientos manufactureros de perfil más industrial. El alto precio que adquiere el m² en ésta zona, que se encuentra favorecido por éste tipo de normativa, actúa como discriminador de los sectores de menores ingresos y de las actividades productivas con mayor utilización del espacio (grandes fábricas, depósitos, logística, entre otros).

A éstas tres grandes zonas se puede agregar el barrio River, conectado y semejante a bajo Belgrano, y el barrio Chino en las cercanías de la estación Belgrano C. En éste último, reside una importante cantidad de familias de origen chino, y se concentran restaurantes de comida típica, autoservicios y almacenes con oferta de alimentos orientales.

4. POBLACIÓN

Los datos preliminares⁴ del Censo Nacional de Población y Vivienda muestran una disminución en la cantidad total de habitantes en la Ciudad de Buenos Aires. Así. Mientras el Censo de 1991 registraba unos 2.965.403 habitantes, en el Censo de 2001 se relevaron unas 2.759.971 personas. El cuadro 6 destaca a Belgrano en éste contexto, como uno de los barrios con mayor cantidad de habitantes dentro de la Ciudad.

La evolución de la población en el total de la Ciudad entre 1991 y 2001 muestra una tendencia negativa de 6,6%, mientras que Belgrano en el mismo período disminuyó en un 9,8% su población total. Se indica así una pérdida de población mayor que el promedio, que corresponde a una emigración hacia sectores del conurbano, y a un proceso de envejecimiento de la población del barrio, con la consiguiente alta tasa de mortalidad general. En el primer caso puede ser importante la mudanza de habitantes hacia barrios cerrados, teniendo en cuenta que el nivel de ingresos promedio es alto. Por otro lado, la densidad de población de Belgrano es levemente mayor al promedio de la Ciudad, aunque este indicador global no permite apreciar las diferencias internas.

Sin embargo, es necesario aclarar que en el barrio de Belgrano se habría construido en la década del '90, unas 7 mil viviendas, lo que permitiría discutir el dato censal o en su defecto, hablar de una cantidad importante y creciente de viviendas vacantes.

CUADRO 6.

POBLACIÓN Y DENSIDAD DE BELGRANO Y TOTAL CIUDAD. 1991-2001

	Población Total		Variación 1991-2001	Superficie Km2	Densidad de Población (2001)
	1991	2001			
Belgrano	140.090	126.303	-9,8	7,3	18.574
Total Ciudad	2.965.403	2.768.772	-6,6	202,3	15.217

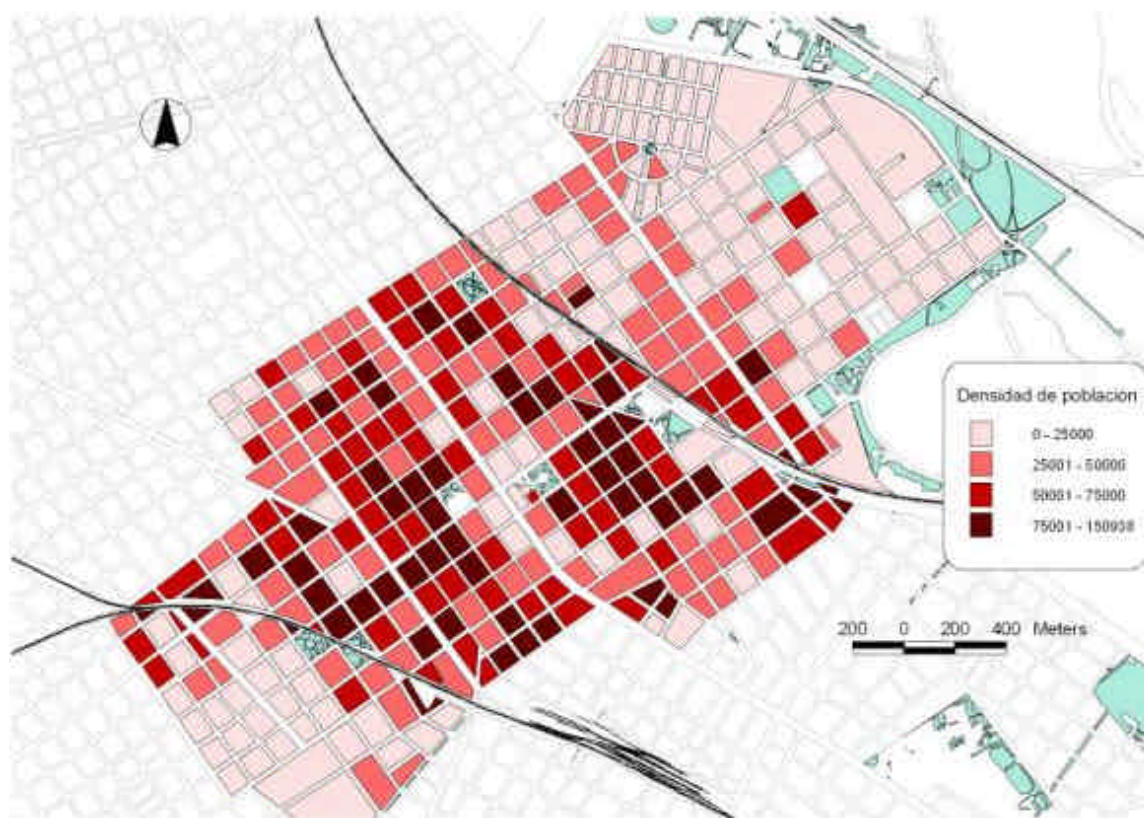
FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS, GCBA (1999) Y CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, INDEC (2002).

Al interior del barrio se puede reconocer la zona próxima a la Av. Cabildo, donde las manzanas tienen la mayor densidad de población. La cantidad de personas por manzana, según el mapa 6, disminuye rápidamente en las zonas Oeste y Este, encontrando una zona de densidad relativamente alta sobre Libertador y alrededor de la estación Belgrano R. De ésta forma, se observa que las mayores densidades coinciden con las zonas de edificios con mayor cantidad de pisos. La

⁴ Existieron diversos inconvenientes en el relevamiento de los datos, pudiendo estar subvaluadas las cifras finales, dadas por población que no fue censada o población que no se encontraba en la Ciudad en el momento del relevamiento. Sin embargo, en los datos definitivos este último inconveniente puede ser corregido ya que en la planilla del Censo consta una pregunta sobre lugar habitual de residencia.

relación entre cantidad de pisos y densidad también está sustentada en el porcentaje de habitantes que viven en departamentos: En Belgrano el 80% adopta ésta modalidad, mientras que en el promedio de la Ciudad es de un 71%.

MAPA 6.
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN. BELGRANO 1991.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A INDEC, CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, 1991.

Con respecto a la cantidad de hogares y su evolución en los últimos años es importante considerar que lo que sucede en el distrito no escapa a una dinámica demográfica general de la Ciudad donde el envejecimiento es importante, y donde se multiplica la cantidad de hogares unipersonales. Como se puede apreciar en el cuadro 7, el aumento de la cantidad de hogares se dio tanto en el distrito como en el total de la Ciudad, hecho que coincide con una baja en la cantidad total de población en ambas jurisdicciones⁵.

⁵ La fuente original tiene la información desagregada por distritos escolares. Debido a que el área delimitada por este distrito incluye prácticamente la totalidad de Belgrano, tomando también al barrio de Núñez, Coghlan y parte de Saavedra. Ya que estos barrios comparten las características tenidas en cuenta para éste apartado, se puede considerar al distrito X como representativo de la realidad de Belgrano.

CUADRO 7
HOGARES Y PERSONAS POR HOGAR. AÑOS 1991-2001.

	Cantidad de hogares		Personas por hogar	
	1991	2001	1991	2001
Distrito Escolar X	80.774	83.784	2,82	2,53
Total Ciudad	1.023.464	1.026.071	2,89	2,69

FUENTE: CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, 1991 Y 2001. INDEC.

Comparando al interior de la Ciudad, se puede advertir que la cantidad de hogares en el Distrito Escolar X (barrios de Belgrano, Núñez, Coghland y parte de Saavedra) muestra que la caída en la población y el aumento de hogares, hizo que el promedio de personas por hogar tuviera la disminución más fuerte de la Ciudad (-10,3%), aunque en términos absolutos no es tan notoria. Por el contrario, los distritos del Sur entre 1991 y 2001 tuvieron aumentos en el mismo indicador, demostrando que el promedio de la Ciudad oculta la existencia de procesos diferenciales, y que representan la polarización social. Mientras que en los barrios del Sur, el aumento tiene que ver con una densificación en las zonas más pobres, y sobretodo en las villas, en el distrito X, la disminución en la cantidad de personas por hogar se vincula con la proliferación de hogares unipersonales y con una caída general de su población ligada a los procesos antes mencionados (envejecimiento poblacional, emigración o subregistro).

En éste punto es evidente que los niveles de ingreso y la calidad de vida de la población de Belgrano es ampliamente superior al promedio de la Ciudad, y que la brecha es aún mas profunda con la situación del Sur⁶. La población de Belgrano tiene en promedio un nivel educativo que supera el promedio de la urbe. La proporción de analfabetos de la Ciudad alcanza a un 4,5 % de la población mayor a 15 años, mientras que en este barrio, solo representa el 2,1%. Por otro lado, en 2001, los habitantes del distrito X con nivel educativo superior (Universitario y terciario completo) eran el 34,5% de la población mayor de 25 años, mientras que para el mismo año alcanzó la misma categoría el 23,6% de la población porteña. El distrito escolar en cuestión también tenía en 2001 el menor porcentaje de población sin instrucción de la Ciudad (1,2%). En el mismo sentido, más del 84% de los habitantes de Belgrano contaba con algún tipo de cobertura médica, superando el 73,8% del total de la Ciudad.

Los indicadores de calidad de vivienda también implican diferencias a favor de Belgrano. Sólo el 0,8% de las viviendas del barrio tienen sus pisos construidos con materiales deficientes, encontrando un porcentaje indudablemente bajo (en la Ciudad representa el 3,5% de las viviendas).

⁶ Para un análisis particularizado sobre la situación en los barrios del Sur de la Ciudad ver: Alvarez de Celis, F. (2003) *"El Sur en la Ciudad de Buenos Aires. Caracterización económico-territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Mataderos"* Cuadernos de trabajo N° 6. CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA.

De ésta manera, la pobreza alcanza valores mínimos, expresando sin duda las mejores condiciones de vida que pueden encontrarse en la Ciudad. En toda la Ciudad, los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) implican al 7,1% del total existente. Por el contrario, en Belgrano sólo el 2,5% de los hogares se encuentran en ésta condición de pobreza estructural.

De ésta forma, se puede entender a Belgrano como un barrio fuertemente residencial, con una densidad de población importante, que alcanza altos estándares de vida. Como se demostró en la reseña histórica, el barrio se forjó con características residenciales desde sus inicios y atrajo a población con altos ingresos, imprimiéndole características urbanas singulares y constituyéndose como un símbolo de status para los porteños.

5. PERFIL ECONÓMICO DE BELGRANO

En éste apartado se utilizarán nuevamente los datos existentes del distrito X como representativos de Belgrano, ya que el Censo Nacional Económico agrupó los establecimientos a nivel distrital y no por barrio. A partir de estos datos (1994) en el cuadro 8 se puede observar la evolución de la cantidad de puestos ocupados en distintas actividades económicas presentes en el distrito seleccionado. Sobresale la alta cantidad de puestos ocupados en el sector Servicios (59,7%), que creció a un ritmo superior que en el resto de la Ciudad (217,3% contra 117,9%) comparado con 1974. Así, en 1994 el peso de estas actividades se mantenía en niveles superiores al promedio. La ocupación en actividades comerciales, mostró una evolución positiva (38,5%) más modesta que la de los servicios, relegándola a una participación inferior. Inversamente, la notoria disminución del empleo industrial (-54%) fue mayor incluso que la caída del promedio de la Ciudad

La *performance* negativa del empleo industrial y el crecimiento relativamente bajo del sector comercial, no lograron contrarrestar el imponente crecimiento de la ocupación en los Servicios, puesto que la cantidad total de puestos ocupados se elevó. Esta tendencia contrasta con la evolución general de la Ciudad donde se advierte un descenso en los niveles totales del empleo. En éste contexto, se produjo un aumento de la participación de Belgrano en la generación del empleo porteño en 1,7 puntos porcentuales, pasando a explicar el 5,8% de los puestos de la Ciudad.

CUADRO 8

VARIACIÓN DE PUESTOS TOTALES EN INDUSTRIA COMERCIO Y SERVICIOS EN 1974 Y 1994. DISTRITO X

Año	Industria	(%)	Comercio	(%)	Servicios	(%)	Totales	Participación en el empleo de la Ciudad
1974	12.773	37,4	11.310	33,1	10.041	29,4	34.124	4,1
1994	5.878	11	15.661	29,3	31.863	59,7	53.402	5,8
Variación	-6.895	-54,0	4.351	38,5	21.822	217,3	19.278	1,7
Variación total de la Ciudad	-138.451	-41,1	-35.663	-13,0	264.358	117,9	-90.244	
Total Ciudad 1994	198.461	21,4	238.814	25,8	488.661	52,8	925.936	

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO ECONÓMICO 1974 Y 1994 (INDEC).

La evolución en la cantidad de establecimientos por sector describe una tendencia similar (Ver cuadro 9). En términos generales, el distrito X participó en un 10% del aumento en la cantidad de establecimientos totales de la Ciudad. También se muestra un notorio aumento de las unidades censales dedicadas a los servicios que supera el ritmo de crecimiento de la Ciudad, así como un descenso en la cantidad de establecimientos industriales más fuerte que la baja porteña. El crecimiento de éstas unidades censales hizo que el distrito aumentara

1,3 puntos porcentuales su participación en la Ciudad, representando el 6,4% de los establecimientos totales.

CUADRO 9.

VARIACIÓN DE LAS UNIDADES CENSALES EN INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS EN 1974 Y 1994. DISTRITO X.

Año	Industria		Comercio		Servicios		Totales	
	Unidades Censales	(%)	Unidades Censales	(%)	Unidades Censales	(%)	Unidades Censales	Participación en la Ciudad
1974	807	11,6	4.313	62,1	1.827	26,3	6.947	5,1
1994	652	5,4	4.849	40,3	6.518	54,2	12.019	6,4
Variación	-155	-19,2	536	12,4	4.691	256,8	5.072	1,3
Variación total de la Ciudad	-7.594	-31,9	-3.123	-4,0	62.592	181,0	51.875	
Total Ciudad 1994	16.244	8,6	75.567	39,9	97.177	51,4	188.988	

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO ECONÓMICO 1974 Y 1994 (INDEC).

Este análisis revela que el perfil económico del Distrito muestra una tendencia a la terciarización de su economía, aún más profundo que el resultado de la evolución general de la economía de la Ciudad. Las políticas antiindustrialistas durante varias décadas debilitaron al sector manufacturero, sobre todo en zonas donde la vulnerabilidad del rubro no pudo competir con la dinámica valorizadora del mercado inmobiliario. Esto determinó un virtual *desplazo* territorial y económico de la actividad productiva.

Perfil por ramas de actividad.

Aquí se considerará toda la actividad industrial, comercial y de servicios emplazada o no en locales. En éste sentido permite reconocer las características principales de cada sector tomando la totalidad de la actividad. El análisis que se realizará a partir del relevamiento tomará como referencia a la actividad en locales, explicando las diferencias con las cifras que se toman en éste apartado.

A partir del cuadro 10 se identifican las ramas industriales más importantes del distrito X en 1994. En cuanto a la cantidad de establecimientos, las más importantes eran las elaboradoras de Alimentos y bebidas (21%), de prendas de vestir (18,4%), con una proporción mayor a la que adquieren las mismas ramas en el total de la Ciudad. Las ramas de Edición e Impresión también presentaban un alto porcentaje en el distrito (12,1%), similar al porcentaje que toma en la industria porteña. Estas mismas tres ramas son las que aportan su mayor porcentaje a la generación de puestos ocupados, pero con una participación muy alta de la rama química (41,8%) y elaboradoras de metal (10,1%).

En cuanto al Valor de Producción, resaltan rápidamente los establecimientos productores de sustancias químicas, que con sólo 18 establecimientos, superan

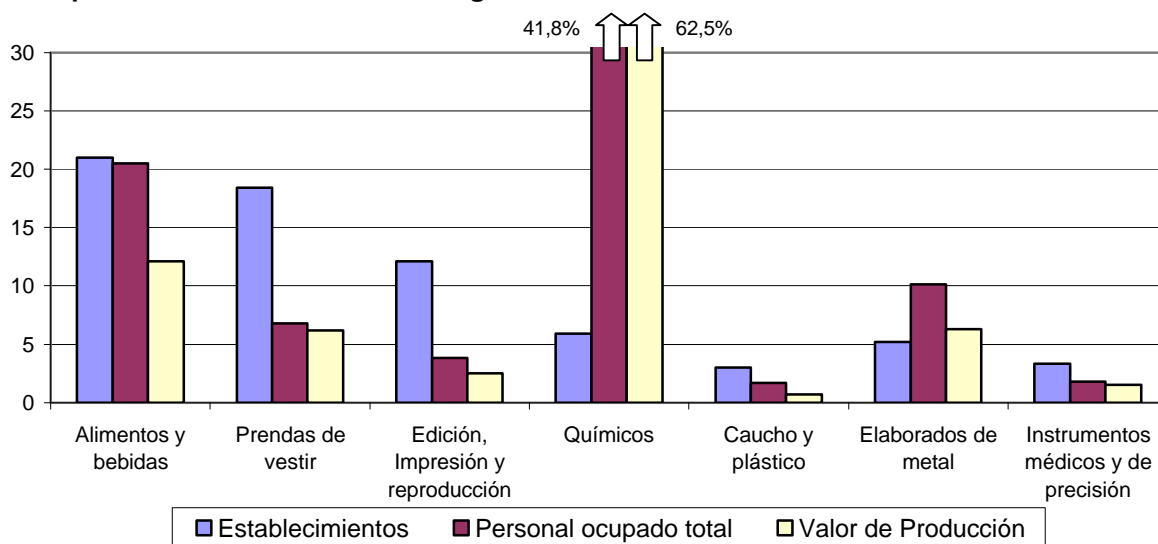
ampliamente la mitad del valor generado por la industria en el distrito. El aporte por establecimiento químico supera casi veinte veces el de las ramas de mayor personal ocupado (Alimentos y bebidas, y Prendas de vestir). Analizando la cantidad de puestos ocupados y valor de producción por establecimiento, se puede advertir que esta rama tiene altísimos valores, representando la existencia de grandes industrias químicas que contrastan con un bajo perfil manufacturero general. De esta forma, se acentúa la importancia de éste sector fabril en el distrito X, dominado por industrias de medicamentos como Laboratorios Rontag, Organon Argentina, Schering Argentina, Gador SA y Merck Química Argentina, presentes en 1994 entre otros.

CUADRO 10.
RAMAS INDUSTRIALES EN BELGRANO. AÑO 1994.

Rama	Estab lecimi entos	%	Personal ocupado total	%	Valor de Producción	%	Valor de Producción / Establecimiento	Personal / Estableci miento
Alimentos y bebidas	64	21,0	520	20,5	21.598.610	12,1	337.478	8,1
Textil	17	5,6	119	4,7	3.947.853	2,2	232.227	7,0
Prendas de vestir	56	18,4	172	6,8	11.091.878	6,2	198.069	3,1
Curtido y terminación de cueros	8	2,6	31	1,2	1.820.496	1,0	227.562	3,9
Madera	8	2,6	15	0,6	630.225	0,4	78.778	1,9
Papel	2	0,7	13	0,5	1.014.600	0,6	507.300	6,5
Edición, Impresión y reproducción	37	12,1	97	3,8	4.507.388	2,5	121.821	2,6
Químicos	18	5,9	1.059	41,8	111.511.801	62,5	6.195.100	58,8
Caucho y plástico	9	3,0	44	1,7	1.196.396	0,7	132.933	4,9
Minerales no metálicos	5	1,6	17	0,7	295.382	0,2	59.076	3,4
Metales comunes	2	0,7	10	0,4	1.321.328	0,7	660.664	5,0
Elaborados de metal	16	5,2	257	10,1	11.191.538	6,3	699.471	16,1
Maquinaria y equipo	12	3,9	26	1,0	1.508.901	0,8	125.742	2,2
Maquinaria de oficina, contabilidad e informática	2	0,7	3	0,1	604.360	0,3	302.180	1,5
Maquinaria y aparatos eléctricos	11	3,6	27	1,1	625.495	0,4	56.863	2,5
Aparatos de radio, TV y comunicaciones	8	2,6	27	1,1	1.255.058	0,7	156.882	3,4
Instrumentos médicos y de precisión	10	3,3	45	1,8	2.632.381	1,5	263.238	4,5
Vehículos automotores	2	0,7	2	0,1	105.637	0,1	52.819	1,0
Muebles y otras	18	5,9	52	2,1	1.504.770	0,8	83.598	2,9
Total	305	100	2.536	100,0	178.364.097	100,0	584.800	8,0

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

Gráfico 3
Principales ramas industriales de Belgrano. Año 1994.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO ECONÓMICO 1994 (INDEC).

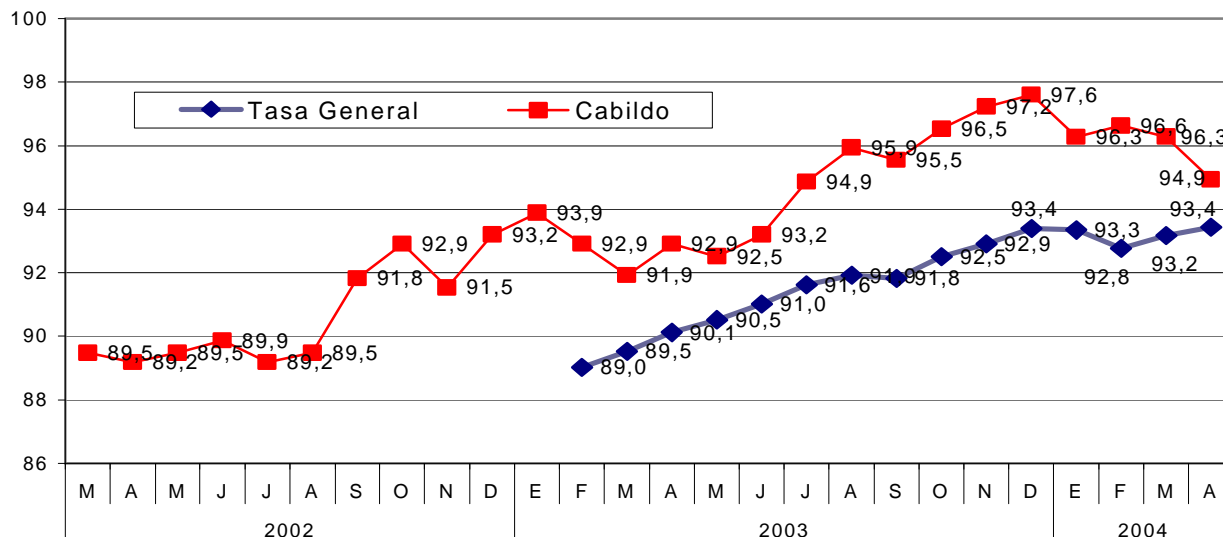
CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR COMERCIAL

El análisis del sector comercial se realizará más adelante, a partir de la comparación de los datos del Censo Económico de 1994 con el relevamiento propio realizado en 2004. En éste capítulo sólo se analiza la evolución de la ocupación en el eje comercial de Av. Cabildo que el CEDEM releva desde marzo de 2002, cubriendo la avenida desde Echeverría hasta Congreso.

La evolución ilustrada en el gráfico 4 muestra una tendencia al aumento de la ocupación de locales en dicha arteria que supera el nivel de la ocupación general total de los ejes comerciales de la Ciudad. Cabildo demostró que alcanzó su mayor nivel en diciembre de 2003 en concordancia con la tasa global de la Ciudad, evidenciando un correlato entre ambas variaciones que remite a un proceso más general. La composición del eje de Cabildo se orienta a una fuerte presencia de locales de indumentaria, calzado, marroquinería y bazar. La existencia de más de 10 líneas de colectivos y el subte con mayor dinamismo de la Ciudad realizan un aporte fundamental, que se combinan con una tipología de eje que se consolida a partir de una alcance urbano. Efectivamente, se incorporan características de centro de trasbordo, con una notoria cantidad de transeúntes, que agregan su poder de compra, al ya alto consumo de la población local.

Grafico 4.

Evolución de la tasa de ocupación en el eje Cabildo y tasa general. Marzo 2001 – Abril 2004.



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

Por otro lado, las actividades de servicios del distrito escolar X tienen un peso mucho mayor, tanto en puestos ocupados como en valor producido. Estas características son concordantes con las características residenciales de la zona, y la fuerte restricción a la instalación de actividades productivas.

En éste sentido, los rubros terciarios más difundidos son los servicios sociales y de salud, y los servicios empresariales, que en conjunto agrupan el 60% de los establecimientos del sector en el distrito. Mientras que por su personal ocupado, se destacan más los servicios ligados a la enseñanza, seguidos por los servicios empresariales y gastronomía. Estos rubros son los que muestran los mayores porcentajes de valor de producción en el sector, teniendo así también los más altos índices de personal por local y de valor de producción por local (Ver cuadro 11).

Los establecimientos educativos tienen el mayor tamaño en relación a su participación en el empleo terciario y valor de producción. Los grandes colegios privados son característicos de la zona, como el Colegio Manuel Belgrano, Belgrano Day School, Colegio Santa Catalina, Saint Brendan's College, Aula XXI, Islands International School entre los destacados del barrio de Belgrano. A los cuales se suman instituciones de enseñanza superior, como la Universidad de Belgrano y la Universidad Torcuato Di Tella, y varios institutos terciarios y de enseñanza no escolarizada (cursos, enseñanza de idiomas, talleres, etc.). En el mismo sentido se destacan los establecimientos deportivos, de esparcimiento y culturales, como el Club River Plate, Club Harrod's Gath y Chaves, Defensores de Belgrano y Club Hípico. Los locales gastronómicos, por su parte, incluyen una cantidad considerable de puestos por local, típico de la actividad, y un valor de estimable importancia.

CUADRO 11.
ACTIVIDADES DEL SECTOR SERVICIOS EN BELGRANO. AÑO 1994.

Actividad	Cantidad	%	Personal ocupado total	%	Valor de producción	%	Personal / Local	Valor de producción / Local
Hotelería	22	0,6	147	0,7	5.294.284	0,8	6,7	240.649
Gastronomía	288	7,5	2.815	14,2	77.848.951	12,5	9,8	270.309
Servicios al transporte	71	1,9	207	1,0	18.543.440	3,0	2,9	261.175
Servicios inmobiliarios	267	7,0	541	2,7	14.691.870	2,4	2,0	55.026
Alquiler de equipos de transporte	47	1,2	80	0,4	1.786.062	0,3	1,7	38.001
Servicios informáticos	111	2,9	227	1,1	7.691.252	1,2	2,0	69.291
Investigación y desarrollo	26	0,7	88	0,4	2.453.833	0,4	3,4	94.378
Servicios empresariales	1.205	31,5	3.925	19,8	179.518.461	28,8	3,3	148.978
Enseñanza	51	1,3	5.479	27,6	112.361.240	18,0	107,4	2.203.162
Enseñanza no formal	137	3,6	933	4,7	18.678.528	3,0	6,8	136.340
Servicios sociales y de salud	1.086	28,4	2.624	13,2	98.113.189	15,7	2,4	90.344
Servicios de asociaciones	27	0,7	171	0,9	2.977.580	0,5	6,3	110.281
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	170	4,4	1.711	8,6	66.318.365	10,6	10,1	390.108
Servicios personales	317	8,3	869	4,4	17.014.010	2,7	2,7	53.672
Total	3.825	100,0	19.817	100,0	623.291.065	100,0	5,2	162.952

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO ECONÓMICO, 1994 (INDEC).

6. RESULTADOS DEL RELEVAMIENTO.

El relevamiento realizado por el CEDEM en el barrio de Belgrano durante los meses de febrero y marzo de 2004 permitió detectar 5.009 locales a la calle, de los cuales 4.624 estaban activos, mientras que 385 se hallaban cerrados, lo que equivale a una tasa de vacancia de (7,7%), relativamente baja. En efecto, las zonas relevadas por el CEDEM en otras áreas de la Ciudad, mostraron tasas de vacancia mayores, con 18,9%, 12,1%, y 19% en Abasto, Palermo Hollywood y Palermo Viejo, y Casco Histórico respectivamente¹

Los datos del Censo Nacional Económico de 1994 registraron 3.127 locales frentistas en todo el barrio. Comparando los valores de 1994 con los de 2004 (Cuadro 12), se aprecia una variación de 47,9%, lo que significa la aparición de 1.497 locales nuevos, o en sus defecto, no detectados en 1994².

CUADRO 12.

CANTIDAD DE LOCALES EN BELGRANO 1994 – 2004

	Cantidad de locales abiertos	Variación (%)
Censo Nacional Económico 1994	3.127	
Relevamiento 2004*	4.624	
Variación de locales 1994 – 2003	1.497	47,9

* Se refiere a los locales que actualmente están activos

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994 Y RELEVAMIENTO PROPIO

Tomando las unidades registradas en el Censo de 1994, es factible analizar las transformaciones acontecidas en los últimos diez años en los 3.127 locales inscriptos. A partir del cuadro 13 se puede observar que el 45,5% sigue realizando la misma actividad, mientras que en 28,8% de los locales la actividad económica cambió en estos diez años. Por otro lado, el 18,8% cambió de uso, dejando de funcionar como local, mientras un bajo porcentaje de este universo (4,8%) se encontró cerrado al momento del relevamiento, ya que el censo sólo había registrado los establecimientos en actividad. Además el 2,2% restante se unificó en un único local.

¹ Ver informes CEDEM - Subsecretaría de Cultura (2003) "Casco Histórico, Eje Cívico y su área de influencia", GCBA, Buenos Aires; Álvarez de Celis, F. (2003), "Transformaciones económicas – territoriales de las áreas de Palermo Hollywood y Palermo Viejo". En **Cuaderno 5**; y "La actividad económica en la zona de Abasto: Un balance de las transformaciones en la última década". En Coyuntura 10, diciembre de 2003. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, Buenos Aires.

² Dado que en 1994 los locales pudieron no registrarse por omisión o vacancia, la comparación con la cantidad total de 2004 (incluyendo activos y cerrados) otorga a un sobredimensionamiento del crecimiento.

CUADRO 13.**TRANSFORMACIÓN DE LOS LOCALES CENSADOS EN 1994 A PARTIR DEL RELEVAMIENTO 2004**

	Locales	(%)
Censo Nacional Económico 1994	3.127	100,0
Misma rama (1994 -2004)	1.422	45,5
Cambio de rama (1994 - 2004)	900	28,8
Local cerrado (2004)	149	4,8
Cambio de uso (2004)	588	18,8
Unificación de locales	68	2,2

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994 Y RELEVAMIENTO PROPIO.

Las explicaciones a dichas transformaciones son complejas, pudiéndose evidenciar una velocidad de rotación de actividades, y aún más importante el fenómeno del cambio de uso. La propia dinámica de la economía porteña impacta directamente en los cambios de rama de los locales, mientras que los procesos que operaron en que existan locales que dejaron de serlo, pueden responder a una revalorización residencial, que transformaron lotes con un local en edificios de multivivienda³.

Evolución por sectores de actividad.

La variación por rama de los locales relevados con respecto a los del Censo de 1994 revela que el aumento de establecimientos se cumplió en todos los sectores, aunque con diferentes ritmos que se aprecian en el cuadro 14, modificando la composición. La variación total indica un aumento de 1.497 locales que representan un 47,9% más con respecto a 1994. El aumento de 71,7% de los establecimientos dedicados a servicios duplica el aumento de los otros tres sectores, explicando el 42,8% de los establecimientos actuales. El rubro comercial incorporó 577 locales, con una variación de 35,5%, mientras que las industrias aumentaron un 28,8% con 62 establecimientos, mientras que el rubro automotor incrementó la cantidad de locales un 23%, sumando 31 establecimientos adicionales.

³ Se debe considerar que el Censo Económico considera la actividad independientemente de si desarrolla en un local o no.

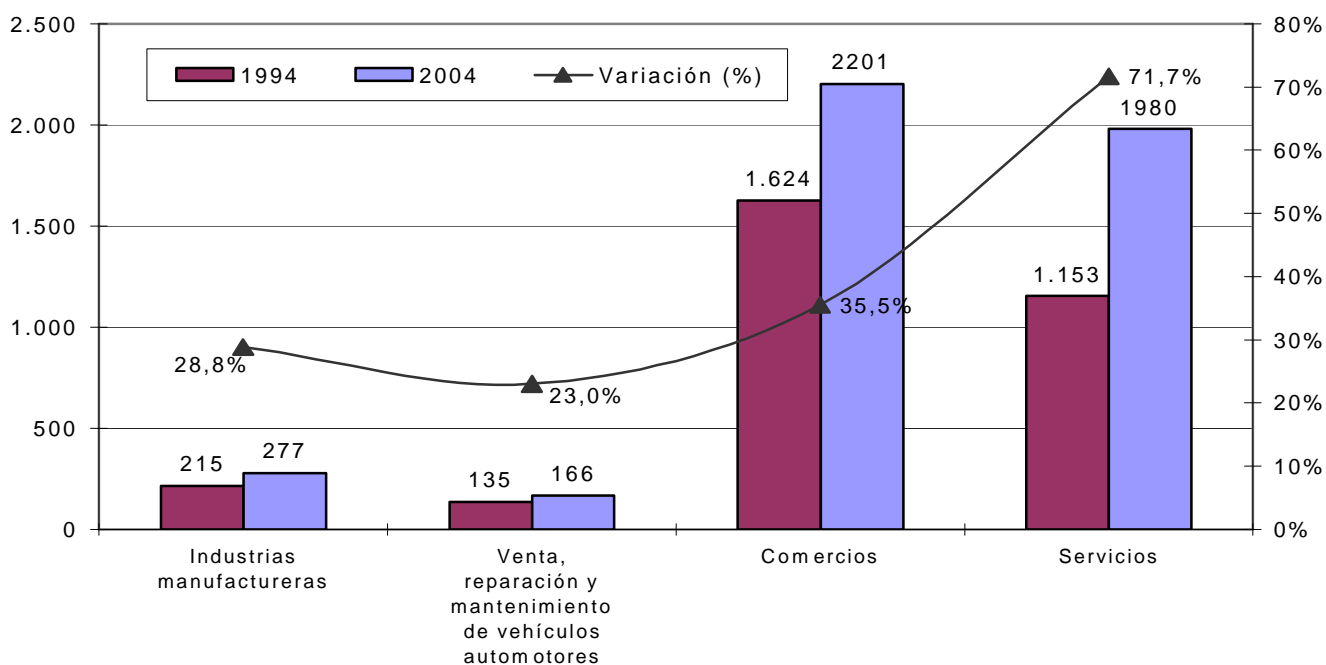
Cuadro 14.
Variación por rama de los locales de Belgrano entre 1994 - 2004

Rama de Actividad	1994	%	2004*	%	Variación	Variación (%)
Industrias manufactureras	215	6,9	277	6,0	62	28,8%
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	135	4,3	166	3,6	31	23,0%
Comercios	1.624	51,9	2201	47,6	577	35,5%
Servicios	1.153	36,9	1980	42,8	827	71,7%
Total	3.127	100,0	4624	100,0	1497	47,9%

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

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

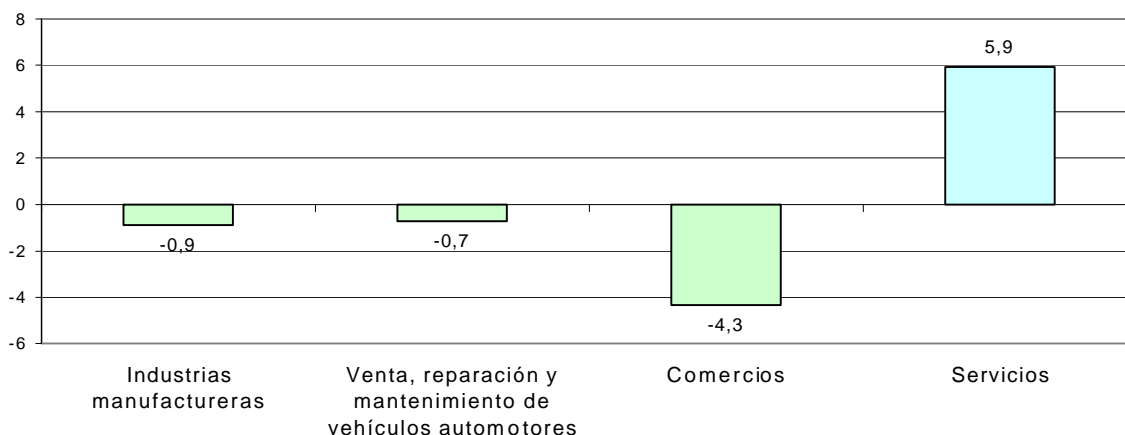
GRÁFICO 5.
CANTIDAD DE LOS LOCALES DE BELGRANO ENTRE 1994 Y 2004 POR RAMA DE ACTIVIDAD.



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

Estas variaciones positivas en todos los rubros no implica un aumento en la participación igualitaria, ya que el aumento en el sector servicios opaca el aporte de las demás actividades a la cantidad total de locales en el barrio. En el gráfico 6 se distingue la evolución diferencial. Es así que las industrias y el rubro automotor cayeron 0,9 puntos porcentuales en su participación, mientras que los comercios retrocedieron 4,3 puntos, y los servicios crecieron 5,9 puntos porcentuales en éstos diez años.

Gráfico 6.
Participación relativa de los locales de Belgrano entre 1994 y 2004 por rama de actividad



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

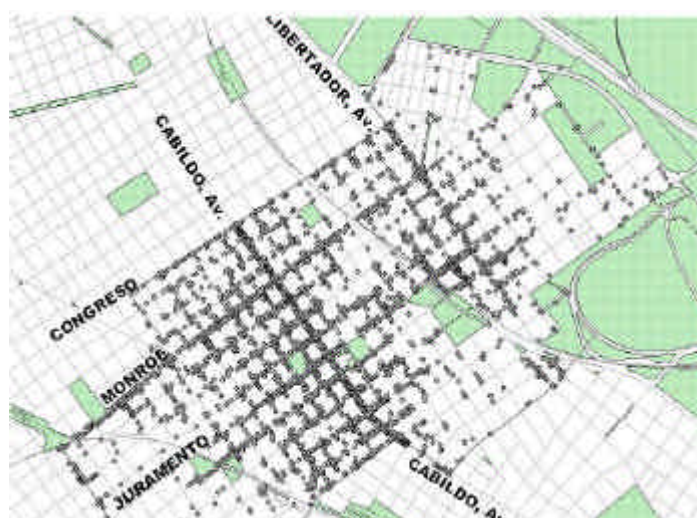
Distribución territorial

La comparación de la distribución territorial de los locales en actividad (Ver mapa 7) demuestra la densificación de ciertas zonas más que el surgimiento de nuevos espacios de negocios. De ésta forma se puede ver que las arterias principales fueron concentrando un mayor número de locales, como Cabildo y sus transversales aledañas, Monroe, Juramento, y especialmente Libertador. Mientras que las zonas al extremo Este y extremo Oeste continúan congregando un bajo porcentaje de locales. Por el contrario, la zona del barrio River es la única que se destaca por presentar menor locales en 2004 que en 1994, aunque sin incluir un número importante.

Mapa 7
Evolución de los locales abiertos en Belgrano, 1994 – 2004.

Locales abiertos 1994

Locales abiertos 2004



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

Ocupación comercial, cambios y permanencias.

La ocupación de locales en el barrio de Belgrano muestra un alto porcentaje de actividad. Sólo el 7,7% de los locales frentistas estaban cerrados, lo que arroja una tasa de ocupación de 92,3%. Si se tiene en cuenta que la misma tasa en los ejes comerciales más importantes de la Ciudad alcanzó en febrero de 2004 el 92,8%, y que este indicador en Belgrano incluye locales en calles que no son comerciales, se puede considerar que la ocupación del barrio es muy importante.

Cuadro 15.
Situación de los locales a la calle en Belgrano. Año 2004

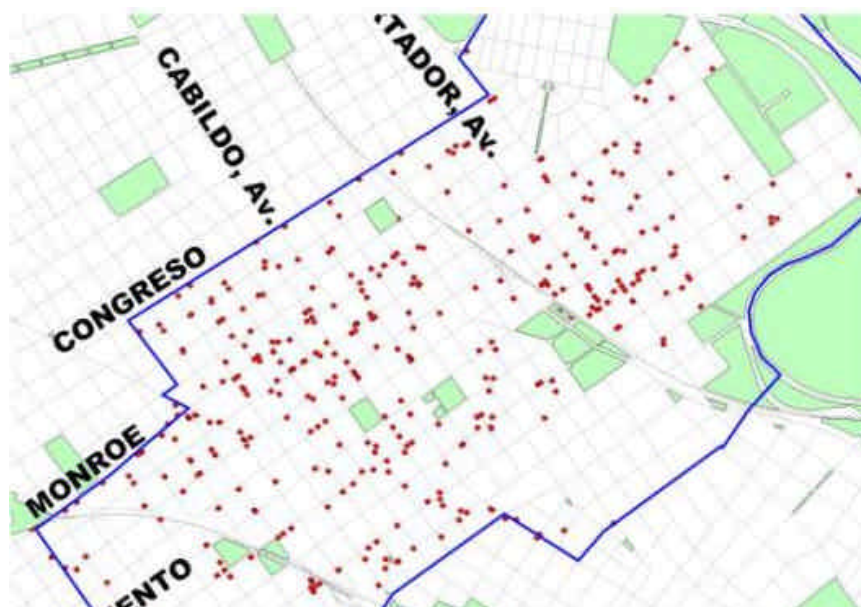
	Locales	%
Locales Abiertos	4.624	92,3
Locales Cerrados	385	7,7
Total	5.009	100,0

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

En el mapa 8 se observa que, los locales que se encontraron cerrados al momento del relevamiento, se localizan en las zonas más densamente comerciales. Dentro de ésta zona, las grandes arterias muestran una menor cantidad de locales inactivos. El valor de los alquileres y las perspectivas de venta en las zonas más densas, generan una mayor rotación de las actividades, que en las zonas de menor actividad, donde la densidad comercial es menor.

Sin embargo, se pueden distinguir zonas donde la cantidad de comercios cerrados aumenta y no coincide con una alta cantidad de locales totales: tal el caso del área al Este de la estación Barrancas de Belgrano, en donde se aprecia una importante cantidad de locales sin uso.

Mapa 8.
Localización de los locales cerrados en Belgrano. Año 2004.



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

Locales cerrados en 2003, según actividad en 1994

Los locales activos en 1994 que se encontraron cerrados al momento del relevamiento, mostraron el mayor porcentaje en el rubro automotor (7,4%), mientras que las industrias tuvieron el menor valor (2,3%). Los comercios y servicios tuvieron, por su parte, 4,7% y 5% de sus locales cerrados en 2004, respectivamente.

Cuadro 16.
Locales 1994 cerrados en 2004 en Belgrano.

Rama de Actividad	Locales 1994	Cerrados en 2004	% cerrados
Industrias manufactureras	215	5	2,3
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	135	10	7,4
Comercios	1.624	76	4,7
Servicios	1.153	58	5,0
Total	3.127	149	4,8

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

La composición por rubro de los locales que se encontraron cerrados en 2004 (Cuadro 17) permite observar que los restaurantes, kioscos, reparación de automotores, lavaderos y tintorerías, son los que mostraron el mayor porcentaje de locales inactivos. Dentro de “otras actividades” se encuentran locales de ramas diversas donde el porcentaje de cerrados se encuentra por debajo del 2%.

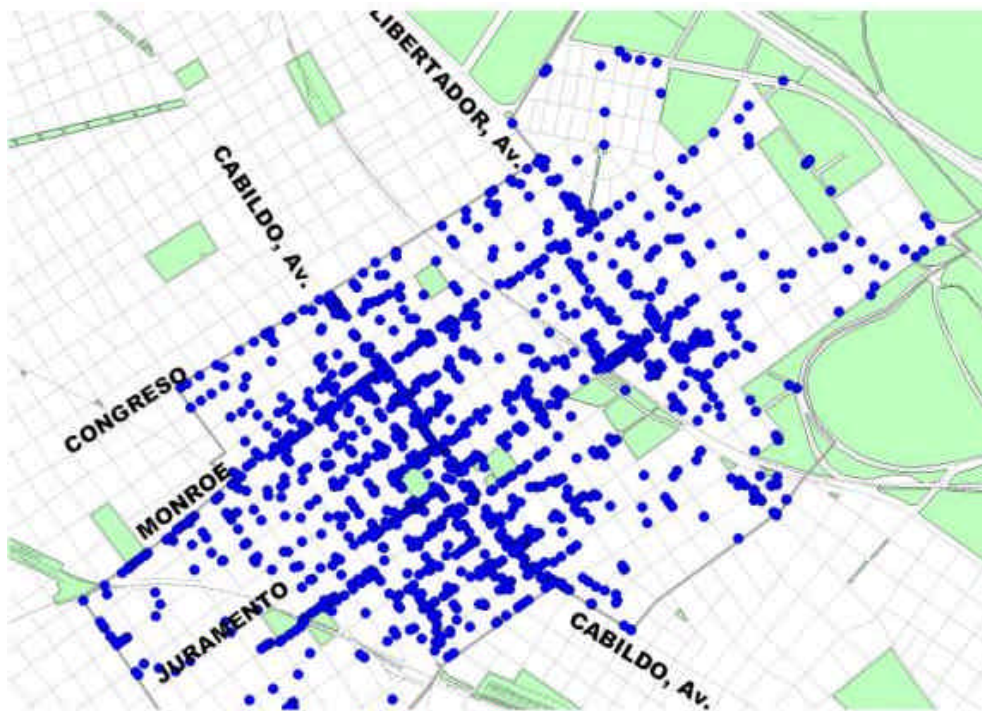
Cuadro 17.
Principales locales a la calle de 1994 cerrados en 2004. Belgrano.

Actividad	Locales 1994	Cerrados en 2004	% Cerrados
Restarurant	58	7	12,1
Kiosco	78	9	11,5
Reparación de automotores	52	5	9,6
Lavadero y tintorería	101	9	8,9
Venta de objetos, artículos de regalo y bijou	55	4	7,3
Almacén	122	7	5,7
Peluquería	156	8	5,1
Café - Bar	100	5	5,0
Venta de calzado	84	4	4,8
Farmacia y perfumería	93	4	4,3
Venta de prendas de vestir	243	7	2,9
Otras actividades	1.985	80	22,8
Total	3.127	149	100,0

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

Por el contrario, la distribución de locales que se encontraron en la misma rama de actividad en el relevamiento de 2004, presenta un patrón territorial similar a la distribución general de locales, haciendo notoria la presencia de locales con la misma rama en las principales arterias (Cabildo, Libertador, Juramento, Monroe) y en los alrededores de las estaciones de tren, como se observa en el mapa 9.

Mapa 9.
Locales sin cambio de actividad en Belgrano 1994 – 2004.



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

A partir del cuadro 18 se puede analizar el rubro de locales que mostraron la misma rama luego de diez años, pertenecían en su mayoría a puestos de diarios y revistas, garajes, hoteles, autoservicios, gimnasios y de enseñanza. Exceptuando los puestos de diarios este grupo corresponde a locales que ocupan espacios considerables, permitiendo suponer que la mayor consolidación tiene que ver con que las fuertes inversiones iniciales (de compra y equipamiento de los locales) hacen que la actividad se mantenga por plazos más largos. Las ramas que se desarrollan en locales más chicos, con una baja inversión que permite salir de la actividad o cambiarla sin implicar un gran costo, como kioscos, comidas para llevar, remiserías, etc, muestran una rotación mayor.

Cuadro 18.

Principales actividades que no cambiaron de rubro. Locales a la calle que pertenecen al mismo rubro.. Belgrano. Años 1994 y 2004.

Actividad	Locales en 1994	Mismo rubro 2004	% mismo rubro
Venta de diarios y revistas	30	25	83,3
Garaje	32	26	81,3
Hotelería	22	17	77,3
Autoservicio	14	10	71,4
Gimnasio	22	14	63,6
Enseñanza	100	63	63,0
Lotería	37	23	62,2
Geriátrico	21	13	61,9
Veterinaria	18	11	61,1
Verdulería y frutería	50	30	60,0
Reparación de automotores	52	31	59,6
Elaboración de productos de panadería	42	25	59,5
Lavadero y tintorería	101	60	59,4
Venta de Artículos deportivos y esparcimiento	22	13	59,1
Reparación de electrodomésticos	28	16	57,1
Restaurante	58	33	56,9
Ferretería y venta de materiales para la construcción	93	51	54,8
Joyería y relojería	52	28	53,8
Farmacia y perfumería	93	50	53,8
Peluquería y tratamiento de belleza	156	81	51,9
Venta de plantas y flores	27	14	51,9
Pizzería	33	17	51,5
Kiosco	156	78	50,0
Total	3127	1422	45,5

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

Por el contrario, en el cuadro 19, se especifican los rubros que mostraron la menor proporción de continuidad de la actividad 2004, predominando los locales dedicados a la producción, acorde a la tendencia general de la Ciudad. Los

dedicados a la comercialización de ciertos productos, como libros y revistas, artículos para el hogar, antigüedades, muebles, y equipos demostraron conservar menos de un tercio de los locales instalados en 1994. Asimismo, en términos absolutos, resalta la alta cantidad de locales de reparación que se encontraron en 2004.

Cuadro 19.
Principales rubros con cambio de uso en Belgrano. Años 1994 y 2004.

	1994	Igual en en 2004	% iguales
Fabricación de manufacturas, muebles y colchones	13	1	7,7
Servicios Empresariales	85	14	16,5
Fabricación de maquinaria	11	2	18,2
Fabricación de productos de caucho y plástico	5	1	20,0
Alquiler de Maquinaria y Equipo	44	9	20,5
Fabricación de productos textiles	12	3	25,0
Venta de libros y revistas	12	3	25,0
Locales de reparación en general	102	26	25,5
Venta de artículos para el hogar	57	15	26,3
Venta de objetos, artesanías y antigüedades	55	15	27,3
Venta de muebles	18	5	27,8
Confección de prendas de vestir	21	6	28,6
Venta de equipos, máquinas de oficina y elementos de computación	20	6	30,0

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

El agregado de grandes ramas de actividad del cuadro 20 muestra que la cantidad de locales sin cambios encuentran diferencias. Los dedicados al rubro automotor son los que manifiestan los menores cambios, seguidos por los locales de servicios. Los comercios se mantuvieron en un 44,1% y las industrias con el menor porcentaje.

Cuadro 20.
Composición de los locales sin cambio de rubro. Belgrano entre 1994 - 2004.

Rama de Actividad	1994	Igual en 2004	% iguales
Industrias manufactureras	215	90	41,9
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	135	76	56,3
Comercios	1.624	716	44,1
Servicios	1.153	540	46,8
Total	3.127	1.422	45,5

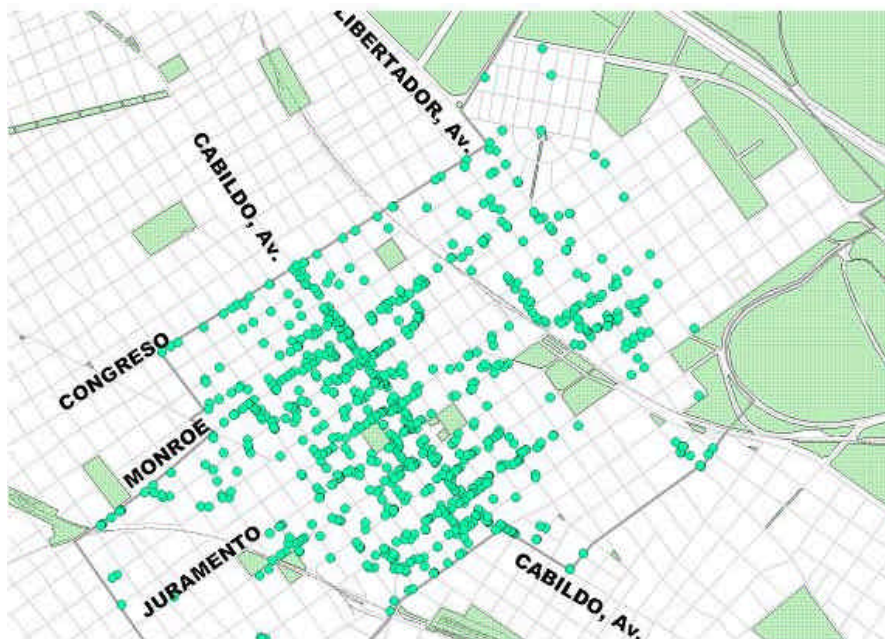
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

El mapa 9 demuestra que los locales que sí cambiaron de rubro se encuentran en las mismas zonas dentro de Belgrano, no porque sean zonas más inestables, sino porque se encuentra una mayor cantidad de locales. Si bien los locales de

éstas zonas tienen altos alquileres, también tienen tamaños menores y pueden instalarse actividades con menores inversiones, que permiten *testear* resultados sin implicar altos costos. Por otro lado, también se pueden encontrar una cantidad de locales de propietarios o con grandes inversiones que poseen un nivel de estabilidad que puede contrapesar el proceso anterior.

Mapa 10.

Locales con cambio de rubro en Belgrano 1994 – 2004.



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

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN COMERCIAL

La situación de los 5.009 locales contabilizados en el relevamientos muestra que un 45,7% corresponden a nuevas instalaciones, representando 2.287 locales que no existían en el censo de 1994⁴. Los locales cerrados representan el 7,7%, mostrando una baja tasa de vacancia y los que continúan con la misma actividad que en 1994, el 28,4% como se mencionó anteriormente.

⁴ Es probable que un porcentaje de locales hayan sido omitidos por el censo de 1994.

Cuadro 21.
Composición de los locales relevados en 2004

	Locales	(%)
Relevamiento 2004 (locales totales)*	5.009	100,0
Locales activos nuevos**	2.287	45,7
Locales activos de la misma rama (1994 -2004)	1.422	28,4
Local cerrado (2004)	385	7,7
Locales activos que cambiaron de rama (1994 - 2004)	884	17,6
Unificación de locales	31	0,6

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

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

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

Tasa de ocupación comercial por calle

A partir del cuadro 22 se puede observar la cantidad de locales totales y de locales cerrados en las principales arterias de Belgrano, junto con la tasa de ocupación (porcentaje de locales activos) y la tasa de vacancia (porcentaje de locales cerrados).

La Av. Cabildo se destaca por concentrar el 10,9% de los locales del barrio, con 546 locales, y con una baja cantidad de cerrados (12). La baja tasa de vacancia (2,2%) representa la importancia de esta arteria como eje comercial consolidado. La Av. Monroe tiene un 9% de los locales del barrio, pero con una cantidad importante que están cerrados (29), por lo cual su tasa de vacancia al triple que la de Cabildo, y representa un 7,5% de todos los locales cerrados de Belgrano.

La lista continúa con calles que cortan a Cabildo. Juramento, con 353 locales congrega el 7% del barrio, con una baja cantidad de cerrados, que se asimila a las características de Cabildo, con alta consolidación, y que se beneficia por cruzar las dos estaciones de tren situadas en el barrio. Echeverría y Blanco Encalada con 5,3% y 4,5% de los locales de Belgrano, se distinguen de las anteriores por exhibir una alta cantidad que están cerrados, y que elevan sus tasas de vacancia por encima del 10%. Zapiola, Ugarte y Olazábal integran el grupo de otras calles con más del 10% de sus locales cerrados.

Las calles paralelas a Cabildo muestran una diferencia entre las ubicadas hacia el Este (Libertador) y hacia el oeste (Crámer). Las tres calles paralelas hacia el este - Vuelta de Obligado, Cuba y Arcos - tienen una tasa de vacancia mayor al 10% que contrasta con la alta ocupación de la avenida. En cambio, las paralelas de dicha arteria hacia el Oeste, como Ciudad de la Paz, Amenábar, Moldes, y Vidal demuestran una cantidad más baja de locales cerrados.

CUADRO 22.**CANTIDAD DE LOCALES Y LOCALES CERRADOS POR CALLE EN BELGRANO. AÑO 2004.**

Calle	Locales	% sobre el total de locales	Locales Cerrados	% sobre cerrados totales	Tasa de ocupación	Tasa de vacancia
Cabildo	546	10,9	12	3,1	97,8	2,2
Monroe	449	9,0	29	7,5	93,5	6,5
Juramento	353	7,0	13	3,4	96,3	3,7
Echeverría	263	5,3	30	7,8	88,6	11,4
Blanco Encalada	227	4,5	31	8,1	86,3	13,7
Mendoza	213	4,3	11	2,9	94,8	5,2
La Pampa	204	4,1	12	3,1	94,1	5,9
Ciudad de La Paz	197	3,9	18	4,7	90,9	9,1
Olazábal	180	3,6	20	5,2	88,9	11,1
Del Libertador	163	3,3	14	3,6	91,4	8,6
Sucre	162	3,2	15	3,9	90,7	9,3
Vidal	127	2,5	8	2,1	93,7	6,3
Amenábar	124	2,5	9	2,3	92,7	7,3
Moldes	124	2,5	11	2,9	91,1	8,9
Montañeses	111	2,2	7	1,8	93,7	6,3
Crámer	110	2,2	9	2,3	91,8	8,2
Vuelta de Obligado	104	2,1	11	2,9	89,4	10,6
Congreso	91	1,8	4	1,0	95,6	4,4
Roosevelt	91	1,8	3	0,8	96,7	3,3
José Hernandez	90	1,8	4	1,0	95,6	4,4
Cuba	86	1,7	9	2,3	89,5	10,5
Arcos	80	1,6	8	2,1	90,0	10,0
Ugarte	78	1,6	9	2,3	88,5	11,5
Arribeños	72	1,4	5	1,3	93,1	6,9
Virrey del Pino	69	1,4		0,0	100,0	0,0
Zapiola	67	1,3	13	3,4	80,6	19,4
O'Higgins	56	1,1	3	0,8	94,6	5,4
Otras calles	572	11,4	67	17,4	88,3	11,7
Total	5009	100,0	385	100,0	92,3	7,7

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

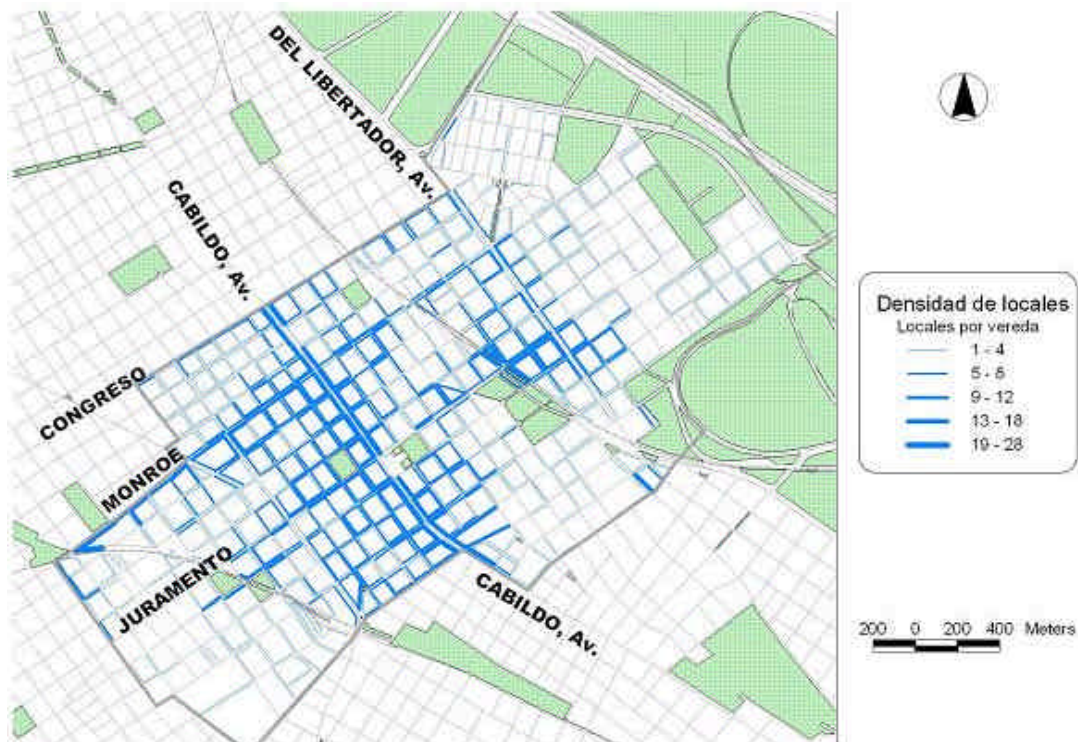
6.3. DENSIDAD COMERCIAL

El mapa 11, representa la densidad de locales por frente de manzana. Allí se pueden apreciar distintas zonas de alta y baja concentración comercial. Una de ellas, se ubica sobre Juramento entre la estación Belgrano C, y la Av. Libertador, que se continúa en Arribeños con restaurantes y comercios chinos. Una segunda zona se dispone a lo largo de Cabildo en todo el barrio, incluyendo una zona aledaña de calles transversales y algunas paralelas que corresponden a la misma zona. Se puede apreciar que entre Crámer y Cabildo la densidad aumenta, mientras que entre Cabildo y Libertador es menor. Teniendo en cuenta la tasa de

ocupación por calle, se entiende que la zona paralela a Cabildo hacia el Oeste con mayor densidad, es la que tiene una mayor ocupación, mientras que hacia el río, la densidad decrece y aumenta la cantidad de locales cerrados.

A lo largo de Monroe se pueden apreciar altas densidades, sobretodo en la zona entre ambas vías del ferrocarril. Por último, las zonas de la estación Belgrano R, Av. Congreso y Juramento participan con una densidad menor a las anteriores.

Mapa 11.
Densidad de locales abiertos por vereda. Belgrano 2004.



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

6.4. Evolución y distribución de locales por sectores de actividad

6.4.1 El sector servicios

Como se observó anteriormente, el sector servicios fue el que tuvo el crecimiento más acentuado en la cantidad de locales activos entre 1994 y 2004, con una variación positiva de 827 locales que representan un aumento de 71,7%. Su distribución manifiesta una fuerte concentración en el centro del barrio, sobre todo en las manzanas de los alrededores de Av. Cabildo y calles adyacentes. Las Av. Monroe y Libertador se destacan como arterias de fuerte concentración, pero con menor extensión hacia las calles paralelas. El aumento en la cantidad de locales responde al mismo patrón, incrementando la densidad de las zonas antedichas.

Mapa 12.

Evolución de los locales de servicios en Belgrano, 1994 – 2004.

Locales de servicios 1994



Locales de servicios 2004



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

Si bien el aumento fue generalizado en todos los rubros de servicios, la cantidad de locales de Alquiler de maquinaria y equipo y Servicios empresariales registraron disminuciones, pero restando sólo 16 locales, influyendo muy poco en el desempeño general del sector.

En el otro extremo, los rubros Servicios de transporte y Servicios de seguros y AFJP no tenían locales ocupados en el barrio hace diez años y actualmente cuentan con 52 y 13 locales activos, respectivamente. En el primer rubro, la categoría corresponde a remiserías, mensajerías y empresas de radiotaxis, que tuvieron un gran crecimiento en toda la Ciudad. El segundo caso se refiere a aquellos locales dedicados a la promoción de seguros y AFJP, con fuerte desarrollo de la actividad en los últimos años.

Otro grupo de rubros mostró fuertes incrementos superando holgadamente el 100% de variación en diez años. Este conjunto incluye el rubro Servicios de correo y telecomunicaciones, que comprende locales de correo y locutorios. Este último presentó una variación positiva de 2.433%, con 73 locales nuevos. Los sitios dedicados a Intermediación financiera y auxiliares también mostraron una fuerte multiplicación (1.600%), correspondiendo fundamentalmente a 48 nuevos locales de entidades bancarias y prestamistas. Los establecimientos dedicados a Construcción tuvieron un aumento de 550% (aunque partiendo de un registro muy bajo), y Servicios informáticos y actividades conexas de 414%, respondiendo a consultorías, reparación y alquiler de computadoras con Internet, etc.

Los Servicios inmobiliarios demostraron tener la variación más baja (3,3%) con 4 nuevos locales en diez años. Los locales de Lavado y limpieza, Enseñanza, y Servicios sociales y de salud, corresponden a otros rubros con variaciones

inferiores al promedio del sector, pero que remiten a aumentos nada despreciables (40,6%, 51,5% y 65,5% respectivamente).

Cuadro 22.

Variación de los locales a la calle de servicios en Belgrano entre 1994 - 2004.

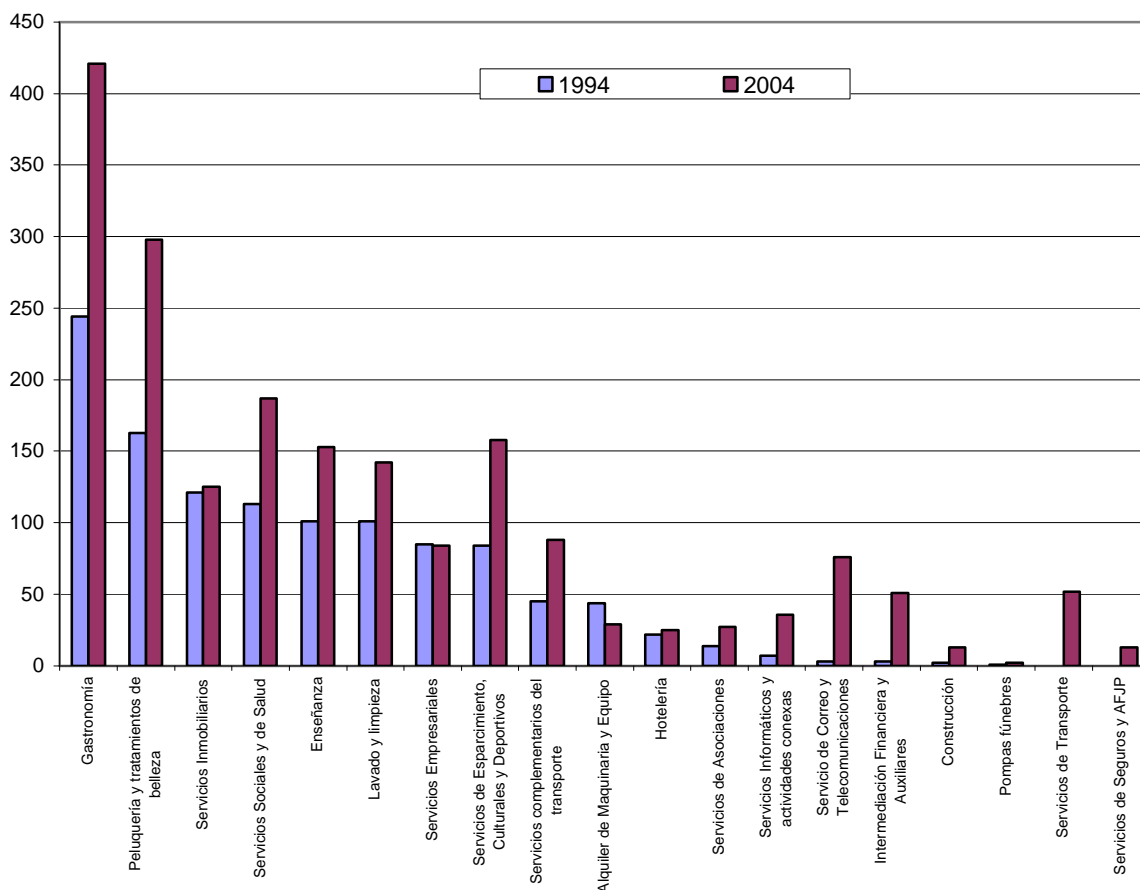
Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Hotelería	22	1,9	25	1,3	3	67,7%
Gastronomía	244	21,2	421	21,3	177	72,5%
Servicios de Transporte			52	2,6	52	
Servicios complementarios del transporte	45	3,9	88	4,4	43	95,6%
Servicio de Correo y Telecomunicaciones	3	0,3	76	3,8	73	2.433,3%
Intermediación Financiera y Auxiliares	3	0,3	51	2,6	48	1.600,0%
Servicios de Seguros y AFJP			13	0,7	13	
Servicios Inmobiliarios	121	10,5	125	6,3	4	3,3%
Alquiler de Maquinaria y Equipo	44	3,8	29	1,5	-15	-34,1%
Servicios Informáticos y actividades conexas	7	0,6	36	1,8	29	414,0%
Servicios Empresariales	85	7,4	84	4,2	-1	-1,2%
Enseñanza	101	8,8	153	7,7	52	51,5%
Servicios Sociales y de Salud	113	9,8	187	9,4	74	65,5%
Servicios de Asociaciones	14	1,2	27	1,4	13	92,9%
Servicios de Esparcimiento, Culturales y Deportivos	84	7,3	158	8,0	74	88,1%
Lavado y limpieza	101	8,8	142	7,2	41	40,6%
Peluquería y tratamientos de belleza	163	14,1	298	15,1	135	82,8%
Pompas fúnebres	1	0,1	2	0,1	1	
Construcción	2	0,2	13	0,7	11	550,0%
Total Servicios	1.153	100,0	1.980	100,0	827	71,7%

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

A partir del gráfico 6 se puede observar que los rubros de Servicios que tuvieron los incrementos porcentuales más acentuados fueron los que tenían una cantidad escasa de locales en 1994. En cambio los rubros con más locales tuvieron crecimientos comparativamente moderados, pero muy importantes en términos absolutos.

La composición actual de los locales de servicios a la calle manifiesta la preponderancia de los Gastronómicos y Peluquerías y tratamiento de belleza como principales rubros del sector, seguidos por los Servicios sociales y de salud, Enseñanza, y los Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos.

GRÁFICO 6.
EVOLUCIÓN DE RUBROS DE SERVICIOS EN BELGRANO. AÑOS 1994 Y 2004.



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

Locales gastronómicos

La gastronomía concentra el 21,3% del total de locales del sector Servicios, presentando un aumento de 72,5% en el período 1994-2004, con 177 establecimientos más. En ésta categoría se incluyen restaurantes, parrillas, pizzerías, bares, cafés confiterías, *pubs*, *cibercafés* y casas de comida para llevar.

Los bares, cafés, confiterías, y pubs representan la mayor cantidad de locales del rubro, y mostraron una variación porcentual de 54% entre ambos relevamientos. En tanto, los restaurantes duplicaron su oferta, con 58 locales nuevos. Por su parte, las pizzerías y establecimientos gastronómicos que utilizan la modalidad de delivery tuvieron incrementos superiores, y los cibercafés se destacan como una nueva modalidad dentro del rubro, presentando 6 locales cuando en 1994 no había ninguno de ese tipo.

Cuadro 23.**Evolución de los locales del rubro gastronomía en Belgrano. Años 1994 y 2004.**

	1994	%	2004	%	Variación 94-04	Variación 94-04 (%)
Bar - Café - Confeitería - Pub	100	41,0	154	36,6	54	54,0
Ciber-café		0,0	6	1,4	6	
Comidas para llevar	53	21,7	89	21,1	36	67,9
Pizzería	33	13,5	56	13,3	23	69,7
Restaurant	58	23,8	116	27,6	58	100,0
Total locales gastronómicos	244	100,0	421	100,0	177	72,5

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

El aumento de los locales de gastronomía no cambió el patrón de distribución de 1994, sino que densificó las zonas privilegiadas en 1994, como se puede distinguir en el mapa 13. A lo largo de las avenidas Cabildo, Monroe y Libertador continúan concentrándose varios locales de la actividad, así como en Juramento a la altura de la estación Belgrano C. Las zonas que muestran densificaciones más notorias o novedosas son la calle Arribeños, con predominio de restaurantes chinos en las cercanías a la estación Belgrano C; en la intersección de las avenidas Cabildo y Juramento; y de las calles J. Hernández y Virrey del Pino.

Mapa 13.**Evolución de los locales de gastronómicos en Belgrano, 1994 – 2004.**

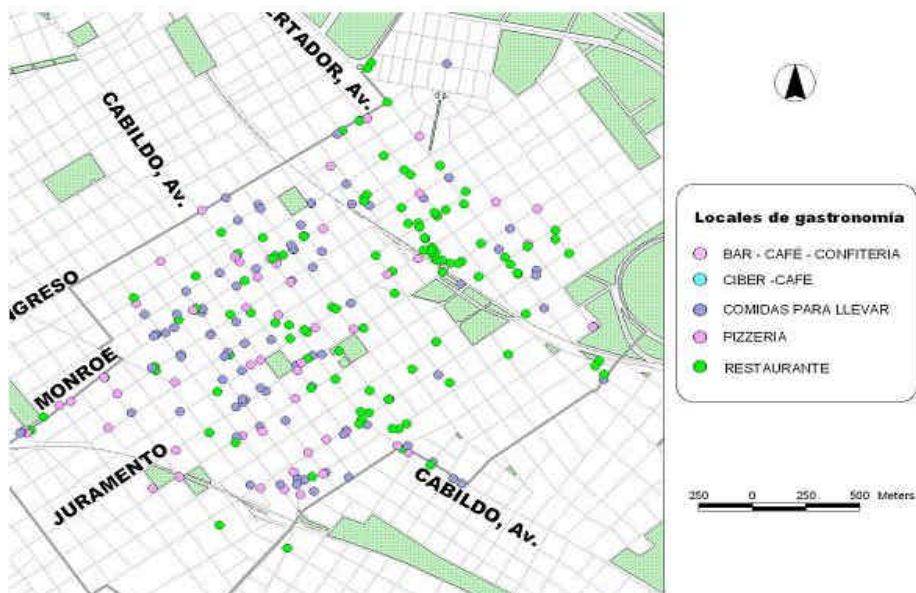
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a Censo Económico 1994 (INDEC) y relevamiento propio.

La distribución territorial de los locales gastronómicos por tipo permite observar que a grandes rasgos, se advierte que entre la estación Belgrano C y Av. Libertador se encuentra una importante cantidad de restaurantes. Asimismo, se puede apreciar la importancia del conglomerado de restaurantes chinos en la calle Arribeños cerca de la estación. Otra zona de restaurantes se emplaza sobre Av. Cabildo, representando una localización más tradicional.

Los bares, cafés, confiterías y pubs, junto con las pizzerías tienen una dispersión importante. En el mapa 14 se distingue que en particular, los bares y pizzerías se extienden hacia el Oeste sobre un área de baja densidad de población. Sin embargo, tanto el extremo este como el Oeste se destacan por encontrar una baja cantidad de locales gastronómicos de cualquier tipo.

MAPA 14.

COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES GASTRONÓMICOS DE BELGRANO. AÑO 2004.



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

La multiplicación de los locales de comidas para llevar puede apreciarse a partir del mapa 15 que se presenta a continuación. Entre las Av. Cabildo y Crámer se verifica una instalación importante, en coincidencia con la alta densidad residencial que observa ésta zona. Sin embargo, es curioso notar que otras zonas residenciales similares – por ejemplo, entre la estación Belgrano C y Av. Cabildo - no se da la misma magnitud. En cambio sí se observa un incremento de locales en la zona de J. Hernández y también sobre la Av. Monroe.

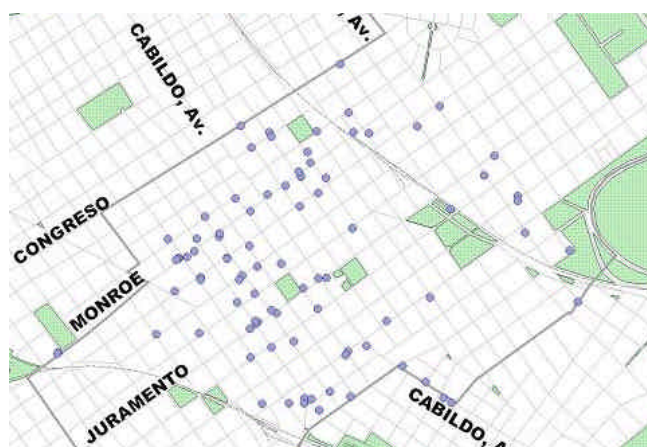
Mapa 15.

Evolución de locales de comida para llevar en Belgrano. Años 1994 – 2004.

Locales de comidas para llevar 1994



Locales de comidas para llevar 2004.



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

OTROS RUBROS DE IMPORTANCIA EN EL SECTOR SERVICIOS

Siguiendo con el análisis del Sector Servicios, el rubro de **Peluquería y tratamientos de belleza** representa un alto porcentaje de locales en Belgrano. Este servicio tuvo un incremento generalizado en toda la Ciudad, y en Belgrano, se encuentra promovida por las necesidades de los sectores de altos ingresos residentes. La distribución territorial (mapa 16) manifiesta una concentración entre las vías, en los alrededores de la Av. Cabildo, respondiendo al mismo patrón del resto de los servicios. Otras zonas de densidad se definen sobre Juramento, en especial entre la estación Belgrano C y Av. Libertador

Mapa 16.

Locales de peluquería en Belgrano. Año 2004.

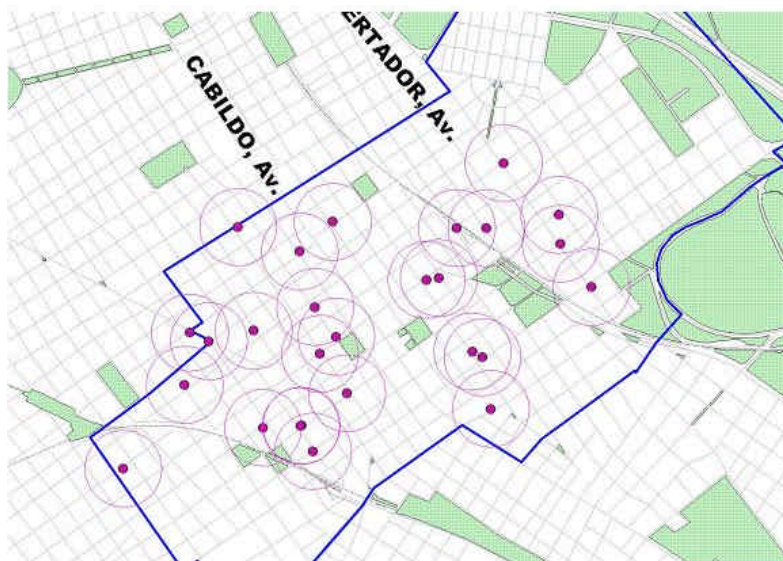


Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Los **videoclubes** adquieren una magnitud importante en éste barrio, acorde a sus características residenciales y al nivel socioeconómico de su población. El mapa 17 permite visualizar los videoclubes y su área de influencia, que repiten los patrones de gran parte de los servicios, pero con una dispersión que les permite cubrir grandes áreas residenciales. En este caso, la cantidad de video clubes registrada en 2004 es inferior a la registrada en 1994. El ingreso al mercado de grandes cadenas modificó el patrón territorial, incluyendo la modalidad de delivery, que permite una mayor dispersión en la localización.

Mapa 17.

Locales de alquiler de películas y área de influencia en Belgrano. Año 2004.



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

SALUD Y EDUCACIÓN

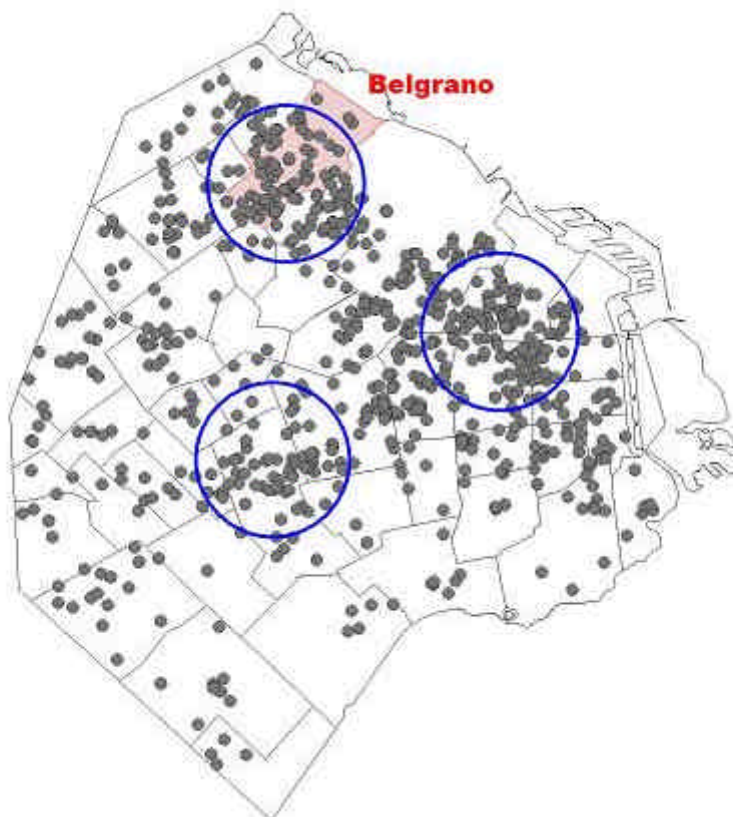
Dentro del rubro **Servicios sociales y de salud** se encuentra una variedad de locales que se detallan en el cuadro 24, entre los que se destacan por su cantidad los centros médicos y veterinarias. Los geriátricos, centros odontológicos y Servicios de diagnóstico y laboratorios privados terminan de conformar un perfil de servicios en gran medida demandados por una población envejecida y con posibilidades de costearlos.

Cuadro 24.**Variación de locales de Servicios Sociales y de Salud en Belgrano. Año 2004.**

	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	%
Asistencia Social	1		1	0,4
Centros Médicos	70	8	78	35,0
Servicios de Diagnóstico y Laboratorios	14		14	6,3
Servicios de Odontología	18		18	8,1
Servicios Veterinarios	56		56	25,1
Geriátricos	28		28	12,6
Otros Servicios Sociales	1		1	0,4
Asociaciones	27		27	12,1
Total Servicios Sociales y de Salud	215	8	223	100,0

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

Los **establecimientos educativos** son otro rubro característico del barrio. De hecho, el distrito X (que incorpora al barrio de Belgrano) es el que conjuga a la mayor cantidad de alumnos matriculados en el nivel medio en escuelas privadas (12.989 matriculados en 1999).

MAPA 18.**DISTRIBUCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS PRIVADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.**

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

La gran cantidad de colegios (97 escuelas no-estatales de enseñanza inicial, primaria y secundaria) se ve complementada por una variedad de locales de enseñanza extraescolar muy importante. Es importante aclarar que ésta cantidad no se explica por la cantidad de personas en edad escolar, sino que también sirve a familias de otras zonas, y se liga más con el monto de las cuotas que con la cantidad de clientes. El mismo tipo de explicación vale para las enseñanzas no formales, cursos, computación y sobretodo idiomas que se encuentran en Belgrano. En general los institutos que se dedican a éste tipo de enseñanza suelen localizarse en ciertas zonas de la Ciudad, en las cuales Belgrano siempre es considerada, y luego el centro, Flores o Caballito (Ver mapa 18).

Cuadro 25.

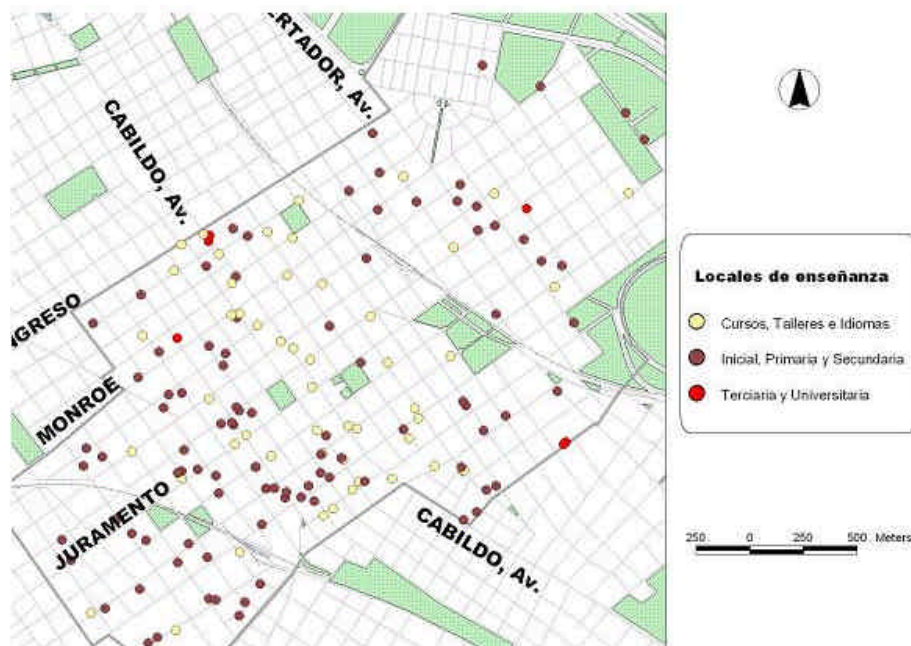
Variación en locales dedicados al rubro enseñanza en Belgrano. Años 1994 y 2004.

	Locales 2004			
	Locales	en galerías	Total	
Enseñanza Inicial, Primaria y Secundaria	97		97	62,2
Enseñanza Terciaria y Universitaria	6		6	3,8
Enseñanza no formal	50	3	53	34,0
Apoyo escolar	2		2	1,3
Computación	3		3	1,9
Cursos	31	2	33	21,2
Idiomas	14	1	15	9,6
Total locales de enseñanza	153	3	156	100,0

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

Las diferencias entre éstos sub-rubros se manifiestan espacialmente. Los locales de enseñanza no formal tienden a instalarse sobre la Av. Cabildo y sus alrededores, mostrando la búsqueda de zonas accesibles, sobretodo para la población que no es de la zona, beneficiándose de la cantidad y variedad de medios de transporte. En cambio, los establecimientos de enseñanza tradicional tienden a emplazarse en zonas residenciales, con precios de la tierra menores que en Cabildo y sin restricciones legales para instalarse (Ver mapa 19)

Mapa 19.
Locales dedicados a la enseñanza en Belgrano. Año 2004.



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

6.4.2. El sector comercial

En 1994 se registraron 1.624 locales activos del rubro comercial, mientras que en 2004 la cantidad de este tipo de locales ascendió a 2.201, incorporando 557 que expresan un aumento de 35,5%. Los rubros comerciales con mayor variación porcentual fueron los locales de venta de diarios y revistas (100%), venta de muebles (94,4%) y venta de flores y viveros (88,9%). Sin embargo, estos rubros no tienen una alta cantidad de locales, con lo cual su aporte al incremento total del sector comercial no es muy importante. Los aumentos en estos tres rubros añadieron 71 locales comerciales más a Belgrano.

El desagregado por rubros del cuadro 26 indica que los locales de venta de productos alimenticios y de prendas de vestir tuvieron incrementos porcentuales más moderados (43% y 53,7%), pero en conjunto contribuyeron con 325 nuevos comercios, implicando la mitad del aumento total del sector. Estos dos rubros representan en la composición actual casi la mitad de los comercios frentistas del barrio.

Otros rubros de gran importancia actual son los de reparaciones con 149 locales, los establecimientos que comercializan materiales de construcción y ferreterías (148 locales), las farmacias y perfumerías (110 locales), y los locales de calzado y marroquinería (92 locales). Los cuatro rubros mostraron incrementos con respecto a 1994, y en conjunto encuentran una participación similar en el comercio barrial con respecto a ese año.

Cuadro 26.**Variación de los locales comerciales en Belgrano entre 1994 - 2004**

Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Venta de productos alimenticios	451	27,8	645	29,3	194	43,0%
Venta de prendas de vestir y accesorios	244	15,0	375	17,0	131	53,7%
Locales de reparación en general	102	6,3	149	6,8	47	46,1%
Venta de materiales de construcción, arts de ferretería, etc.	93	5,7	148	6,7	55	59,1%
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumes y ortopédicos.	93	5,7	110	5,0	17	18,3%
Venta de calzado y marroquinería	84	5,2	92	4,2	8	9,5%
Venta de artículos de librería	81	5,0	76	3,5	-5	-6,2%
Venta de objetos, artesanías y antigüedades	55	3,4	75	3,4	20	36,4%
Venta de art. de joyería, fotografía y óptica	56	3,4	71	3,2	15	26,8%
Venta de productos textiles	71	4,4	64	2,9	-7	-9,9%
Venta de diarios y revistas	30	1,8	60	2,7	30	100,0%
Venta de artículos para el hogar	57	3,5	57	2,6	0	0,0%
Venta de flores y viveros	27	1,7	51	2,3	24	88,9%
Venta de muebles	18	1,1	35	1,6	17	94,4%
Venta de equipos, maquinas de oficina y elementos de computación	20	1,2	33	1,5	13	65,0%
Venta de artículos de limpieza	24	1,5	31	1,4	7	29,2%
Venta de artículos de bazar	27	1,7	31	1,4	4	14,8%
Venta de juguetes y cotillón	25	1,5	31	1,4	6	24,0%
Venta de artículos deportivos y de esparcimiento	22	1,4	25	1,1	3	13,6%
Venta de libros y revistas	12	0,7	15	0,7	3	25,0%
Venta de artículos de iluminación	12	0,7	10	0,5	-2	-16,7%
Venta de colchones y accesorios	9	0,6	7	0,3	-2	-22,2%
Venta de antigüedades y artículos usados	8	0,5	7	0,3	-1	-12,5%
Venta de productos veterinarios	3	0,2	3	0,1	0	0,0%
Total Comercio	1.624	100,0	2.201	100,0	577	35,5%

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

Al igual que lo observado con los servicios, la localización de los comercios presenta una acusada concentración en Av. Cabildo, con Monroe y Juramento como las dos transversales más importantes. Una segunda zona de aglomeración se presenta alrededor de la estación Belgrano C, sobre Juramento, Arribeños y Echeverría, apreciables en el mapa 20.

La evolución muestra que la zona de Cabildo aumentó su densidad comercial, incorporando calles transversales y paralelas – en particular hacia el Oeste - con un gradiente descendente a medida que aumenta la distancia con dicha arteria. También se puede observar un fortalecimiento de la cantidad de locales

comerciales en Monroe y en la calle Echeverría a la altura de la estación Belgrano R.

Mapa 20.

Evolución de los locales comerciales en la zona de Abasto, 1994 – 2003



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

6.4.3. El sector industrial

En éste punto vale aclarar que los establecimientos industriales que fueron relevados por tener locales, corresponden a lo que se denominan *industrias comerciales*, que se confunden fácilmente con locales comerciales, ya que en su mayoría funcionan como bocas de expendio de los mismos productos que elaboran. De esta forma, se puede entender cómo en un contexto generalizado de destrucción de la estructura industrial de la Ciudad, se verificó un aumento de la cantidad de locales industriales en un barrio con las características de Belgrano.

Efectivamente, el análisis de los resultados del relevamiento indica que la cantidad total de locales manufactureros muestra un aumento de 62 locales en la última década, con una variación porcentual de 28,8%. Sin embargo, la variación por rama del cuadro 27, permite distinguir que la mayor parte de los rubros tuvieron evoluciones negativas, y que el incremento total fue impulsado por el aumento de sólo 4 actividades. La rama productora de alimentos y bebidas muestra en 2004 95 locales más, con una variación relativa de 130,1%, colocándola como la rama principal del sector en cuanto a locales ocupados. El resto de los aumentos adquiere valores más modestos, sumando 11 establecimientos de Productos de madera, Edición e Impresión con un aumento de 5 locales, y 4 más dedicados a la Fabricación de minerales no metálicos y vidrio.

El resto de las ramas industriales tuvo una marcada y generalizada reducción, perdiendo 53 locales en el barrio. Las mayores disminuciones se dieron en la fabricación de manufacturas, muebles y colchones, con 10 locales menos, que significan una caída de 76,9%. Confección y prendas de vestir retrocedió en 11 locales (-52,4%) y Fabricación de productos textiles significando 8 establecimientos (-66,7%), siendo ilustrativa la evolución del sector textil durante la década del '90. La Fabricación de metales comunes perdió 9 locales (-56,7%), como así también otras ramas como la Fabricación de maquinaria (-54,5%) y de Maquinaria y Equipos (-42,9%). Por último, las industrias químicas exhibieron la misma cantidad de establecimientos que en 1994, manteniendo 10 locales activos en el barrio.

Cuadro 27.

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

Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	73	34,0	168	60,6	95	130,1
Fabricación de productos textiles	12	5,6	4	1,4	-8	-66,7
Confección de prendas de vestir	21	9,8	10	3,6	-11	-52,4
Fabricación de calzado, marroquinería y talabartería	5	2,3	3	1,1	-2	-40,0
Productos de madera	8	3,7	19	6,9	11	137,5
Edición e impresión	23	10,7	28	10,1	5	21,7
Fabricación de sustancias y productos químicos	10	4,7	10	3,6	0	
Fabricación de productos de caucho y plástico	5	2,3	2	0,7	-3	-60,0
Fabricación de productos minerales no metálicos y de vidrio	8	3,7	12	4,3	4	50,0
Fabricación de metales comunes	16	7,4	7	2,5	-9	-56,3
Fabricación de maquinaria	11	5,1	5	1,8	-6	-54,5
Fabricación de maquinarias y aparatos eléctricos	7	3,3	4	1,4	-3	-42,9
Fabricación de equipos y aparatos de radio, TV y comunicaciones	3	1,4	2	0,7	-1	-33,3
Fabricación de manufacturas, muebles y colchones	13	6,0	3	1,1	-10	-76,9
Total Industrias manufactureras	215	100,0	277	100,0	62	28,8

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

Esta evolución determinó que los rubros industriales con mayor difusión en locales, aumentasen su participación con respecto a la existente diez años atrás. En éste sentido, se puede entender que el aumento de la cantidad de elaboradores de alimentos y bebidas, elevó una participación ya hegemónica en 1994, representando en la actualidad al 60,6% de los locales industriales de Belgrano. Estos establecimientos encuentran su incremento ligado a la profusión de panaderías, heladerías y fábricas de pastas, que en un alto porcentaje también expenden los alimentos al público.

En cambio, el aumento del número de establecimientos que fabrican productos de madera, y que elaboran productos minerales no metálicos y vidrio, elevaron la

participación de estos segmentos levemente. En general se trata de talleres de marcos, vidrierías, marmolerías, junto a pequeñas carpinterías con atención al público.

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

La distribución territorial de los locales industriales en el barrio responde a una lógica que difiere de la instalación de servicios y comercios. Como se observa en el mapa 21, a diferencia de éstos sectores, los establecimientos industriales están mucho más dispersos. Comparando la distribución actual con la de 1994 se puede observar que los aumentos se concentraron en la zona de Cabildo y sus paralelas hacia Crámer, y sobre Monroe. Las zonas del extremo este y oeste, junto con el área límite con Palermo exhiben las pérdidas más patentes.

Es importante aclarar que Belgrano no se destaca por tener un perfil manufacturero destacable en el contexto de la Ciudad, y los establecimientos de éste sector se deben más a la instalación de *industrias urbanas* (panaderías, heladerías, pequeñas imprentas, herrerías, etc.) que responden a una demanda local. En este contexto se diferencian las industrias de sustancias químicas y medicamentos de uso humano, donde predominan los laboratorios. Estas industrias al utilizar espacios reducidos pueden ubicarse en zonas con alto precio del suelo, instalándose por razones de márketing en zonas residenciales, con el fin de utilizar sus edificios como representación de la marca, ante lo cual ostentan un fuerte cuidado de su aspecto. La nula variación en diez años permite suponer que la estrategia se mantiene vigente, resultando sin dudas un caso excepcional.

Mapa 21.

Evolución de locales industriales en Belgrano. Años 1994-2004.



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

El resultado de la evolución proyecta a los establecimientos productores de alimentos y bebidas como el rubro dominante del barrio, respondiendo a una demanda importante, al no encontrar grandes restricciones a su instalación. Esta rama representa a las típicas *industrias urbanas*, que tienen la particularidad de confundirse con locales comerciales. Muy por debajo se encuentran los locales de Edición e Impresión como la segunda rama en importancia, que tiene propiedades similares a la anterior, y también incluye locales en galerías, concentrando el 10,5% de los establecimientos industriales. Confección de prendas de vestir y Fabricación de productos textiles suman 18 locales, incluyendo 4 en galerías.

Cuadro 28.

Composición de locales industriales en locales a la calle y en galerías. Belgrano 2004.

Actividad	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	%
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	168	1	169	59,1
Fabricación de productos textiles	4		4	1,4
Confección de prendas de vestir	10	4	14	4,9
Fabricación de calzado, marroquinería y talabartería	3		3	1,0
Productos de madera	19		19	6,6
Edición e impresión	28	2	30	10,5
Fabricación de sustancias y productos químicos	10		10	3,5
Fabricación de productos de caucho y plástico	2		2	0,7
Fabricación de productos minerales no metálicos y de vidrio	12	1	13	4,5
Fabricación de metales comunes	7	1	8	2,8
Fabricación de maquinaria	5		5	1,7
Fabricación de maquinarias y aparatos eléctricos	4		4	1,4
Fabricación de equipos y aparatos de radio, TV y comunicaciones	2		2	2
Fabricación de manufacturas, muebles y colchones	3		3	1,0
Total Industrias manufactureras	277	10	286	100,0

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

6.4.4. El sector Alimentos y Bebidas

En esta sección se agrupó a todos los locales del sector de alimentos y bebidas, ya sean elaboradores y/o vendedores de productos alimenticios. La intención de este agrupamiento fue la de detectar de que manera es servido el barrio en este sector.

Así, los establecimientos que se dedican a la venta y a la producción de alimentos y bebidas tienen una fuerte presencia en el barrio. Los locales

comerciales del rubro congregan 664 establecimientos en sus diferentes subtipos, y los que fabrican agregan 167 locales más, que además comercializan sus productos, dando un total de 812 locales expendedores de Alimentos y bebidas.

Al analizar la predominancia comercial en el cuadro 29, se aprecia que los kioscos presentan la mayor cantidad de locales (185), que sumando los maxikioscos (89), resultan el 41,3% de los locales comerciales del rubro. Los Autoservicios y supermercados poseen el 11,4% de los establecimientos del sector en Belgrano, y completan la lista de locales no especializados que expenden alimentos y bebidas. Los comercios que se dedican exclusivamente a la venta de alimentos son los Almacenes y dietéticas (16%), Frutería y verdulería (14,3%), carnicerías y granjas (6,8%), Fiambrerías, queserías y galletiterías (4,2%), despacho de pan (2,4%) y de venta de pescado (2,4%), que representan más de 300 locales (36%), demostrando un gran desarrollo. Las características residenciales y el alto crecimiento de éstos comercios que se verifica en toda la Ciudad en los últimos años, han promovido parte de éste proceso. Asimismo, los locales que se dedican a la venta de bebidas responden a productos muy especializados, fundamentalmente vinerías, que ocupaban 8 comercios al momento del relevamiento.

Los establecimientos que producen y venden se encuentran dominados por las Panaderías y confiterías que elaboran sus propias manufacturas, y están esparcidos en 100 locales. Las heladerías también representan un número importante (50), y con una ocupación más modesta siguen las fábricas de pastas (17).

Cuadro 29.
Composición del rubro Alimentos y bebidas en locales de Belgrano. Año 2004.

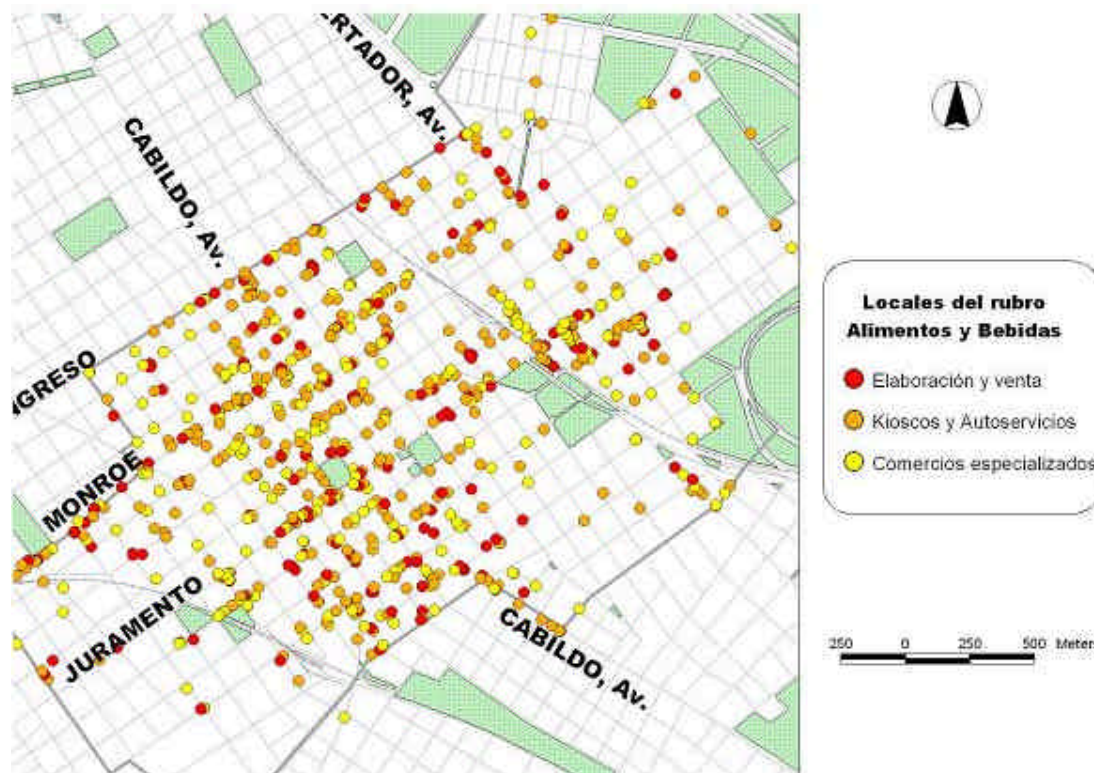
Actividad	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	%
Autoservicios y Supermercado	76		76	11,4
Kiosco	183	2	185	27,9
Maxikiosco	89		89	13,4
Fiambrería, Quesería y Galletitería	26	2	28	4,2
Almacén y Dietética	104	2	106	16,0
Carnicería y Granja	42	3	45	6,8
Frutas y Verduras	87	8	95	14,3
Pan y productos de panadería	15	1	16	2,4
Venta de Bebidas	8		8	1,2
Venta de Pescado	15	1	16	2,4
Total Comercios Alimentos	645	19	664	100,0
Heladerías	50	1	51	30,4
Elaboración de productos de Panadería	100		100	59,5
Elaboración de Pastas Frescas	17		17	10,1
Total Industrias Alimentos y Bebidas	167	1	168	100,0

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

Los locales de los rubros no especializados (autoservicios y supermercados, kioscos y maxikioscos) se encuentran repartidos en todo el barrio, aumentando su densidad en las zonas comerciales de Cabildo y otras arterias con alto tránsito peatonal. Los establecimientos de elaboración y venta presentan un patrón territorial similar, mientras que los comercios especializados en alimentos y bebidas, manifiestan una preferencia por las zonas comerciales típicas, pero en la periferia inmediata. Esta distribución tiene que ver con que atienden a un público que no es de paso, y pueden retirarse a zonas de alquileres más bajos. Así se observan estos locales en la zona comprendida entre las calles Cabildo y Crámer, y una segunda zona en la calle Arribeños ligada a productos orientales.

MAPA 22.

LOCALES DEL RUBRO ALIMENTOS Y BEBIDAS EN BELGRANO. AÑO 2004.



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

6.4.5. El sector Textil

El sector textil en su conjunto (locales manufactureros y comerciales) representa el 5% de los locales industriales y el 19,9% de los locales comerciales de Belgrano, a lo que se suma un porcentaje menor de establecimientos que se dedican a la reparación y arreglos de indumentaria. Los comercios de indumentaria tienen 375 locales a la calle y una alta cantidad dentro de las

galerías (189). Si a ellos se les agregan los 82 dedicados a los productos textiles, suman el 10% de los locales totales del barrio.

La reparación de indumentaria presenta más locales dentro de las galerías que a la calle. Asimismo, la confección de prendas también incluye varios de sus locales dentro de galerías. Se puede inferir que estos tipos de establecimientos al no necesitar tener una presencia a la vista del público, pueden ubicarse dentro de las galerías donde los alquileres son más bajos e igualmente identificables por los vecinos, que son indudablemente los destinatarios de este tipo de mercado.

CUADRO 30.

COMPOSICIÓN DEL RUBRO TEXTIL EN LOCALES DE BELGRANO. AÑO 2004.

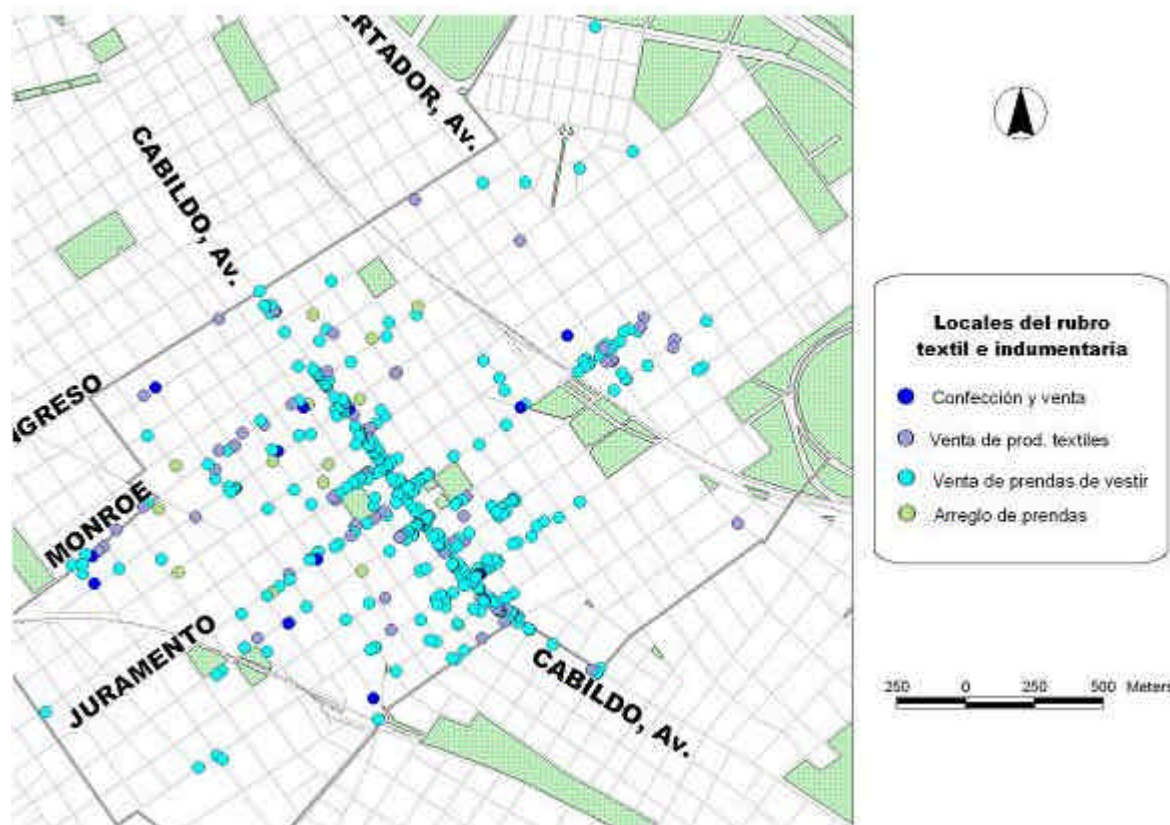
	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	%
Venta de Prendas y Accesorios	375	189	564	80,9
Venta de Productos Textiles	64	18	82	11,8
Reparación de Indumentaria	15	18	33	4,7
Total comercios textiles	454	225	679	97,4
Fabricación de Productos Textiles	4	0	4	0,6
Confección de Prendas de Vestir	10	4	14	2,0
Total industrias textiles	14	4	18	2,6
Total de locales textiles	468	229	697	100,0

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

Este rubro muestra una fuerte concentración en los alrededores de la Av. Cabildo, (mapa 23). En particular los locales de venta de indumentaria registran una contundente presencia sobre la misma arteria, y sobre Juramento, en especial entre la estación Belgrano C y Av. Libertador. La localización céntrica de éstos puntos de venta tiene que ver con la necesidad de poder estar a la vista en las zonas de mayor tránsito. Mientras que los que venden productos textiles se encuentran cerca de dichas zonas, pero en los alrededores, ya que se benefician con la centralidad, pero no tienen la misma necesidad de exhibición. Los locales de confección y arreglo de prendas están más alejados de esta zona, donde se encuentran varias galerías, ya que tienen aún menos necesidad de mostrarse.

MAPA 23.

COMPOSICIÓN DE LOCALES DEDICADOS AL RUBRO TEXTIL EN BELGRANO. AÑO 2004.



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

6.4.6. El sector automotor

Los establecimientos ligados al sector automotor en diferentes aspectos (venta de vehículos, reparación, venta de accesorios, combustibles, etc.) no adquieren una gran relevancia en el barrio en cuanto a cantidad. En efecto, en 2004 ocupan el 3,6% de los locales de Belgrano, aunque se incorporaron 31 locales más con respecto a 1994. Esta variación fue mucho menor que el incremento porcentual de los locales totales, haciendo caer su participación.

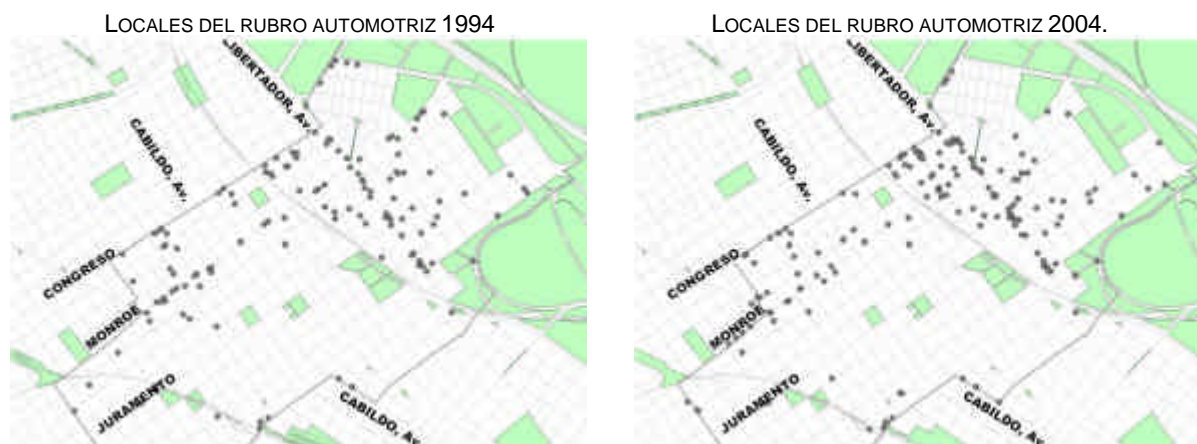
Los establecimientos de expendio de combustibles y lubricantes tuvieron el mayor crecimientos absoluto y porcentual, aunque – como se observa en el cuadro 31 - no son el subtipo más importante del sector. La mayor cantidad de locales está dedicado a Mantenimiento y reparación, con 96 establecimientos que significan el 57,8% del sector en 2004. Los subtipos con menos locales son los de venta y arreglo de motos y de autopartes, que entre 1994 y 2004 incorporaron 1 local cada uno.

CUADRO 31.**EVOLUCIÓN DE LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR EN BELGRANO 1994-2004.**

Actividad	1994	%	2004	%	Variación	Variación (%)
Venta de Vehículos Automotores	18	13,3	20	12,0	2	11,1
Mantenimiento y Reparación	84	62,2	96	57,8	12	14,3
Venta de partes y accesorios para automotores	18	13,3	19	11,4	1	5,6
Venta y arreglo de motos	4	3,0	5	3,0	1	25,0
Venta de combustible y lubricante para automotores	11	8,1	26	15,7	15	136,4
Total rubro automotor	135	100,0	166	100,0	31	23,0

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

La concentración en Av. Libertador y en la zona comprendida entre Monroe y Congreso, aparece como un patrón característico del sector en el barrio, que difiere claramente de otros rubros. Como se distingue en el mapa 24, justamente las zonas con alta densidad de locales comerciales y de servicios, como el centro del barrio, se encuentran pobremente equipadas con establecimientos del rubro automotor. La evolución de los diez años permite verificar que sobre Libertador se dio el mayor crecimiento de locales, junto con la zona comprendida entre esta avenida, las vías del FCGBM, Congreso y Monroe.

MAPA 24.**EVOLUCIÓN DE LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTRIZ EN BELGRANO. AÑOS 1994-2004.**

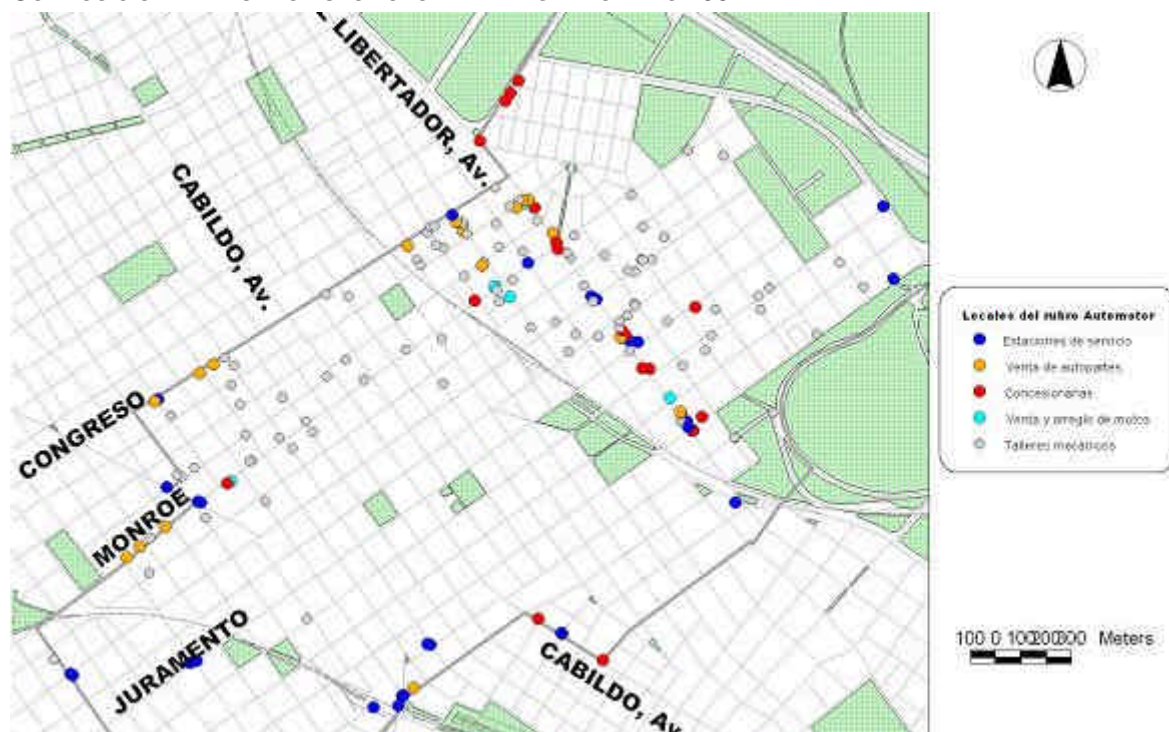
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO ECONÓMICO 1994 (INDEC) Y RELEVAMIENTO PROPIO.

La composición de los locales del rubro en el mapa 25 indica una fuerte concentración de las concesionarias en Av. Libertador y en Av. Udaondo en el barrio River. En éste barrio, se hacen notorias al ser únicos locales de la zona.

La venta de combustibles presenta una distribución característica en las avenidas límite del barrio y sobre Av. Libertador, dejando sin cobertura a toda la zona central que fue definida como la de mayor densidad comercial. Es interesante notar que sobre Cabildo, con un alto tránsito vehicular encuentra una sola estaciones de servicio, lo cual puede responder a los altos costos del suelo. La venta de autopartes se advierte sobre Monroe y sobre Congreso, mientras que los talleres mecánicos muestran una gran dispersión entre estas dos avenidas y alrededor de Av. Libertador.

MAPA 25.

COMPOSICIÓN DEL RUBRO AUTOMOTOR EN BELGRANO. AÑO 2004.



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

6.5. GALERIAS COMERCIALES y FERIA DE ABASTECIMIENTO

En Belgrano se advierte la particularidad de encontrar veintiséis galerías y una feria de abastecimiento, y la inexistencia de shoppings, (el más cercano es el Solar de la Abadía ubicado en el barrio de Palermo). Es importante tener en cuenta que las galerías funcionan como centros de paseo y compra, y si bien puede no existir una relación causal directa entre ello, es indudable que la cantidad de galerías en el barrio está relacionada con el poder adquisitivo de su

población. Un caso aparte representa la feria de abastecimiento ubicada en Juramento y Amenábar, con características distintivas, donde predomina la venta de alimentos para sectores de altos ingresos.

La cantidad de inactivos dentro de las galerías se eleva a 27,9%. En efecto, el desempeño comercial de los últimos años y la importancia del valor de los alquileres, favorece la ocupación de locales a la calle, mientras que la vacancia se mantiene con altos valores en las galerías. Las galerías cercanas a zonas comerciales de máxima densidad han comenzado a mostrar signos de ocupación creciente dentro de ellas, que si bien no alcanza el ritmo de los locales frentistas, devela que están volviéndose atractivas. Así, la tasa de ocupación general del barrio – considerando locales a la calle y en galerías – se encuentra en 89,3%, con una vacancia de 10,7%.

Cuadro 32.
Situación de los locales en galerías de Belgrano. Año 2004

	Locales	%
Locales Abiertos	628	72,1
Locales Cerrados	243	27,9
Total	871	100,0

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

La localización de las galerías (mapa 26) en gran parte responde a la ocupación de locales en zonas ya densificadas, aumentando la concentración, y actuando como reserva de locales vacantes una vez que se ocupan los frentistas. De ésta forma se encuentran galerías sobre Av. Cabildo, los alrededores de la estación Belgrano R y Belgrano C.

Mapa 26.

Distribución de galerías en Belgrano. 2004.



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

La composición por rama de las galerías indica la poca importancia del rubro automotor – que no tiene locales – y la escasa relevancia de la industria, que tiene un 3,5% de sus establecimientos totales dentro de estos paseos. Los locales comerciales, en cambio, tienen una participación importante en ellos, representando el 17,9% de sus locales instalados en el barrio. Por su parte, los locales que prestan algún tipo de servicio (incluyendo gastronomía) tienen un porcentaje bajo (6,6%).

Cuadro 33.
Composición de locales activos totales en galerías. Belgrano 2004.

Actividad	Total	en galerías	%
Industrias manufactureras	277	9	3,1
Comercio	2681	480	17,9
Servicios	2119	139	6,6
Automotor	166		
Totales	5243	628	12,0

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

El cuadro 33 indica que los locales comerciales de las galerías representan el rubro principal. Ciertos rubros comerciales se caracterizan por tener un importante porcentaje de sus locales dentro de galerías, como se detalla en el cuadro 34. En el caso del rubro venta de artículos para el hogar, se manifiesta la importancia que tienen ciertos locales típicos de galerías, como las casas de instrumentos musicales, disquerías, equipos de sonido, etc., donde se encuentra el 49,1% de sus locales. Otro rubro con alta participación es la venta de equipos, maquinas de oficina y elementos de computación, donde predominan los insumos de informática, y que representa el 46,8% de los suyos. Los locales en galerías de venta de libros y revistas (28,6%) y de juguetería y cotillón (22,5%), representan rubros que tradicionalmente estuvieron dentro de las galerías. Asimismo, la venta de joyería, relojería y óptica muestra una importante difusión en galerías (25,3%), representando una localización tradicional, pero que se vio incentivada en ciertos subrubros, como la compra venta de oro.

El rubro de indumentaria, incluyendo aquí la venta de prendas (33,5%) y de calzado (12,4%), también tienen una cantidad considerable de locales en galerías, respondiendo a un tipo de venta caracterizada por el paseo, y que prevalece en los locales más cercanos a la calle. Por el contrario, los locales de productos específicos, como coleccionistas, hobbies, antigüedades, si bien necesitan gente *de paso*, suelen tener una clientela más cautiva, y que se acrecienta por el boca a boca.

Cuadro 34.

Composición de locales comerciales totales y en galerías. Belgrano. Año 2004

Actividad	Locales a la calle	en galerías	Totales	% Galerías / Total
Venta de artículos para el hogar	57	55	112	49,1
Venta de equipos, máquinas de oficina y elementos de computación	33	29	62	46,8
Venta de objetos, artesanías y antigüedades	75	41	116	35,3
Venta de prendas de vestir y accesorios	375	189	564	33,5
Venta de libros y revistas	15	6	21	28,6
Locales de reparación en general	149	59	208	28,4
Venta de art. de joyería, fotografía y óptica	71	24	95	25,3
Venta de juguetes y cotillón	31	9	40	22,5
Venta de productos textiles	64	18	82	22,0
Venta de artículos de iluminación	10	2	12	16,7
Venta de antigüedades y artículos usados	7	1	8	12,5
Venta de calzado y marroquinería	92	13	105	12,4
Venta de artículos deportivos y de esparcimiento	25	3	28	10,7
Venta de muebles	35	3	38	7,9
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumes y ortopédicos.	110	5	115	4,3
Venta de artículos de bazar	31	1	32	3,1
Venta de productos alimenticios	645	19	664	2,9
Venta de artículos de librería	76	2	78	2,6
Venta de flores y viveros	51	1	52	1,9
Total Comercio	2201	480	2681	17,9

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

En el sector de los servicios, las galerías suman 139 más de locales a los frentistas analizados anteriormente, con una participación del 6,6%, y amplían ciertos rubros, así como incorporan otros que no se encuentran a la calle. Si bien esta participación no es muy alta, se percibe una tendencia al aumento que incluye efectos variados. Este tipo de locales (reparaciones, institutos de enseñanza, agencias de viaje, tatuajes, videojuegos, sastrería, etc.) reciben clientes que entran a la galería con un objetivo específico. Esto genera cierta controversia entre los comerciantes, ya que los que se dedican a la venta, no se ven beneficiados por ésta tendencia, dado que el ingreso de personas que entran y van directamente a un local, no suelen prestar atención al resto.

Al analizar la composición del sector Servicios del cuadro 35, se puede observar que los locales de Alquiler de maquinaria y equipo (con predominio de alquiler de luces y sonido para fiestas), son los que tienen una mayor participación en galerías, junto con los servicios empresariales. Este último hace engrosar la cantidad de éstos locales en el barrio, ya que también mostraron una importante difusión los emplazados en la calle. La misma observación a los locales de peluquerías y tratamientos de belleza, y de gastronomía, aunque su aporte al total de establecimientos es más moderado. Los locales de tatuajes concentran

por el contrario, la totalidad de los locales de Belgrano (12), emplazados en galerías, sin tener establecimientos frentistas.

Cuadro 35.

Composición de locales a la calle y en galerías de servicios. Belgrano 2004.

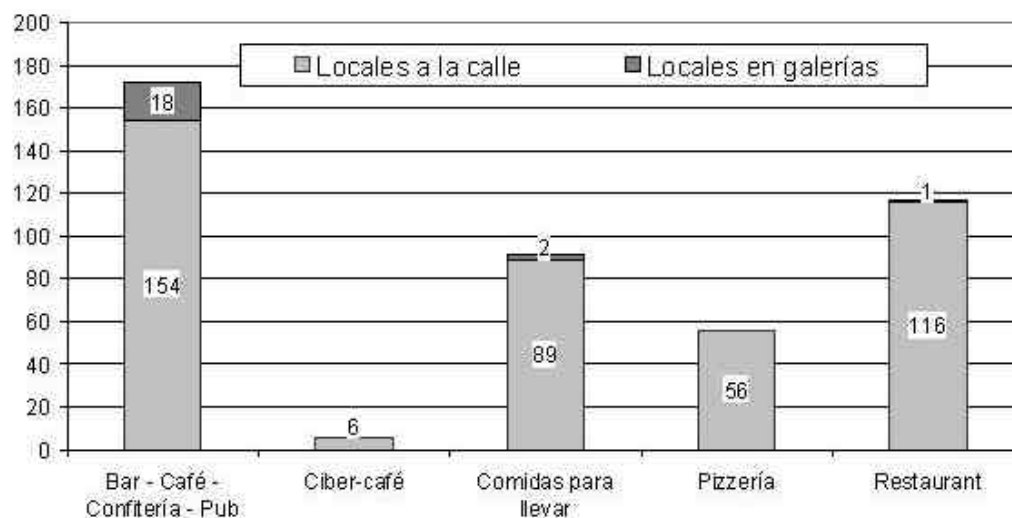
Actividad	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	% Galerías / Totales
Tatuajes		12	12	100,0
Alquiler de Maquinaria y Equipo	29	10	39	25,6
Servicios Empresariales	84	27	111	24,3
Servicios complementarios del transporte	88	11	99	11,1
Peluquería y tratamientos de belleza	298	28	326	8,6
Servicios de Transporte	52	3	55	5,5
Servicio de Correo y Telecomunicaciones	76	4	80	5,0
Gastronomía	421	21	442	4,8
Servicios Inmobiliarios	125	6	131	4,6
Servicios Sociales y de Salud	187	8	195	4,1
Lavado y limpieza	142	5	147	3,4
Enseñanza	153	3	156	1,9
Servicios de Esparcimiento, Culturales y Deportivos	158	1	159	0,6
Total Servicios	1.813	139	1.952	7,1

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

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

GRÁFICO 6.

COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES A LA CALLE Y EN GALERÍAS DEL RUBRO GASTRONÓMICO EN BELGRANO. AÑO 2004.



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

El cuadro 36 permite advertir que los locales elaboradores no tienen un gran peso en las galerías, ya que suelen necesitar superficies más importantes, o estar a la vista directa del consumidor (panaderías, heladerías, etc.). Sin embargo, se puede apreciar que los que realizan confección de prendas tienen un porcentaje relativamente importante, y que coincide con lo que se pudo advertir para los que se dedican a la venta de indumentaria.

CUADRO 36.
COMPOSICIÓN DE LOCALES INDUSTRIALES EN GALERÍAS. BELGRANO 2004.

Actividad	Locales a la calle	Locales en galerías	Total	% Galerías / Total
Confección de prendas de vestir	10	4	14	28,6
Fabricación de productos minerales no metálicos y de vidrio	12	1	13	7,7
Edición e impresión	28	2	30	6,7
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	168	1	169	0,6
Total Industrias manufactureras	218	8	226	3,5

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

7. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

La historia del barrio estuvo ligada fuertemente a la actividad residencial, que se vio potenciada con diferentes procesos de poblamiento. La llegada de inmigrantes extranjeros y de la misma Ciudad (a causa de la fiebre amarilla), junto con el relleno, y la expulsión de equipamientos urbanos (Hipódromo) fueron factores que confluyeron en una mayor residencialización.

En la actualidad, la dinámica polarizada del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires juega a favor de la valorización del barrio, donde se pudo percibir que con posterioridad a la devaluación, los precios promedios del m² caían, en Belgrano seguían ascendiendo. Las tendencias muestran que el tipo de construcción residencial predominante se orienta a los sectores de mayores ingresos y también para la edificación en altura. La normativa de uso del suelo, no sólo cristaliza esta situación sino que la perpetúa, manteniendo zonas de exclusividad residencial, al impedir en ellas la construcción en altura, elevando el precio de la tierra. Estas perspectivas permiten identificar procesos que impulsan una densificación de algunas zonas, que comienzan a diferenciarse de otras de paisajes residenciales bajos, pero que en conjunto promueven la exclusión de sectores de ingresos bajos o medios, y mantienen al barrio como un símbolo de status social.

Por otro lado, el análisis de las características y de la dinámica demográfica, supone la existencia de un proceso de *envejecimiento* y de emigración hacia zonas del Gran Buenos Aires, que serían causantes de la profusión de hogares unipersonales. A ello se puede incorporar la existencia de un alto porcentaje de población residente en departamentos (80%), y las diferencias de densidad que indican una aglomeración en la zona central que pierde concentración hacia el Este y el Oeste, utilizando los *cortes* urbanos que significan las vías de los ferrocarriles.

El relevamiento de locales permitió conocer una gran cantidad de locales, una importante diversificación y una alta tasa de ocupación, así como una importante cantidad de galerías que suman unos 800 locales más. La densidad de Cabildo y otras avenidas, concuerdan con las zonas de mayor densidad habitacional. El estudio de cambios y permanencias, demostró que las zonas con mayor densidad de locales tienen una estabilidad mayor, con una menor tasa de vacancia que permite suponer una consolidación de los ejes comerciales. En éstas zonas la rotación de rubros es menor, manteniendo el peso de los sectores de indumentaria, calzado, marroquinería y bazar.

Asimismo, los resultados del relevamiento permitieron cuantificar los procesos de *terciarización* que muestran una alta profundización en el barrio, y que se vieron en el aumento de locales dedicados a proveer servicios, tanto en los emplazados en la calle, como en el interior de las galerías. Dentro de éstos locales, se pudieron identificar algunos rubros característicos, como los de gastronomía, peluquerías, servicios inmobiliarios, de enseñanza y de salud, que se

corresponden con las características de la población local. La existencia de edades avanzadas, puede explicar la cantidad de establecimientos dedicados a la salud, mientras que los de enseñanza se ligan más al nivel general de ingresos y a la incorporación de público no local con características similares. Esto mismo permite relacionar el aumento de locales gastronómicos y peluquerías, que también se benefician del movimiento generado por los centros de trasbordo. Los servicios inmobiliarios, por su parte, se asocian directamente al fomento de dicho mercado y a las perspectivas de construcción en la zona. La difusión de nuevos rubros – agencias de remis, AFJP, servicios bancarios, locutorios, internet – quizás no tienen una explicación posible de encontrar a escala barrial, pero que aportan a la terciarización general del perfil económico de Belgrano.

En particular, el desarrollo del sector gastronómico tuvo como novedad la aparición de un nuevo sub-rubro – cibercafés – y un aumento general de los rubros tradicionales. La localización de restaurantes sobre la Av. Cabildo refiere a una valorización del eje, así como el surgimiento de nuevas zonas especializadas (ej. Entre J. Hernández y Crámer y las vías del tren), y la difusión de los locales de comida para llevar, ilustran el dinamismo de la actividad que supera la mera densificación de ciertas zonas preexistente.

Los obstáculos que tiene la instalación de actividades productivas en la normativa de planeamiento urbano, junto con la dinámica excluyente del mercado inmobiliario, determina un perfil económico donde las industrias tienen un rol secundario. Con la única excepción de los laboratorios, lo más cercano a la actividad industrial lo constituyen los establecimientos elaboradores emplazados en locales, que se definen como las típicas *industrias urbanas* (panaderías, heladerías, imprentas). En éste sentido se relevaron menos locales dedicados a éstas actividades que en 1994, excepto en el caso de las elaboradoras de alimentos, donde se percibió el único aumento. La distribución territorial de los locales industriales demostró un patrón similar al resto de los locales comerciales y de servicios, evidenciando la similitud entre estos emprendimientos en cuanto al uso del espacio y al público que atienden.

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

Por último, el rubro automotor genera una ruptura con el tradicional patrón de concentración en el centro del barrio. Efectivamente, el sector este de Belgrano mantiene a una gran cantidad de talleres mecánicos, venta de repuestos. En éste contexto, la Av. Libertador monopoliza las estaciones de servicio y concesionarias del barrio. El mayor tamaño de las parcelas y la existencia de un tránsito fluido básicamente vehicular favorece este tipo de actividades en contraposición al patrón de asentamiento de Av. Cabildo.

8. BIBLIOGRAFÍA.

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

Manual informativo de la Ciudad de Buenos Aires / Instituto Histórico de la Ciudad de Ciudad de Buenos Aires.- Buenos Aires : Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires

Nogués, Germinal (1996) *Buenos Aires, Ciudad Secreta*. Buenos Aires: Ruy Díaz, Sudamericana.

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

CEDEM - Subsecretaría de Cultura (2003) "*Casco Histórico, Eje Cívico y su área de influencia*", GCBA, Buenos Aires;

Álvarez de Celis, F. (2003) "*Transformaciones económicas – territoriales de las áreas de Palermo Hollywood y Palermo Viejo*". Cuaderno de Trabajo N° 5. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.

Álvarez de Celis, F. Y Perelman, P. (2003) "*La actividad económica en la zona de Abasto: Un balance de las transformaciones en la última década*". En: Coyuntura Económica de la Ciudad N° 10. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.

Álvarez de Celis, F. (2003) "*El sur de la Ciudad de Buenos Aires. Caracterización económico – territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Lugano y Mataderos*". Cuaderno de Trabajo N° 6. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.