

SAN CRISTOBAL



MAYO 2008

Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires

Ministerio de
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de
Planeamiento

Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Lostri

Elaboracion de contenidos

Fernando Álvarez de Celis (coordinador),
Julián Álvarez Insua, Florencia Rangoni, Melina López
Calvo, Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco
Mainella, Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

PUERTO MADERO

MAYO 2008

ÍNDICE

- 1 Introducción
- 2 Descripción territorial
 - Reseña histórica
 - Estructura territorial
 - Normativa urbanística
 - Valor del suelo
 - Alquiler de locales
 - Construcción
- 3 Los usos del suelo en San Cristóbal
 - Edificación
 - Edificios
 - Edificios de destino único
 - Asociaciones
 - Establecimientos educativos
 - Esparcimiento y cultura
 - Servicios sociales y de salud
 - Actividad hotelera
 - Edificios productivos
 - Galpones
 - Lotes
 - Garajes comerciales
- 4 Situación actual de la ocupación de locales en San Cristóbal
 - Distribución territorial de locales activos
 - Distribución territorial de locales inactivos
 - Composición de locales por sectores de actividad
 - Locales del sector comercial
 - Locales dedicados al rubro textil
 - Locales dedicados al rubro alimenticio
 - Locales dedicados a la venta de objetos de decoración
 - Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar
 - Locales del sector servicios
 - Locales gastronómicos
 - Locales del rubro automotor
 - Locales industriales
 - Tasa de ocupación por calle
- 5 Síntesis y conclusiones
- 6 Anexo metodológico

1) INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la evolución y estructura territorial actual del barrio de San Cristóbal. El objetivo es identificar los cambios territoriales que se van sucediendo y muestran las características particulares de esta zona de la Ciudad, a partir de un análisis cuantitativo basado en el estudio de indicadores específicos.

En la primera parte del informe (capítulo 2) se realiza una caracterización de la estructura territorial del barrio, así como de la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Particularmente, se analiza la influencia de la normativa que rige el uso del suelo sobre estos aspectos. El Código de Planeamiento Urbano es la norma que establece los parámetros relativos a constructibilidad y uso que, en el caso de San Cristóbal, configuran una situación particular en lo referente a posibilidades de expansión de las densidades y funcionalidades de la Ciudad Central.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento de campo realizado por la USIT en el mes de octubre de 2007. Se estudian los usos del suelo a partir del aná-

lisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela, en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados, a fin de mostrar cómo repercuten ciertos procesos socio-económicos en la configuración espacial del barrio y en su dinámica económica.

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de San Cristóbal, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en el barrio y los distintos agrupamientos según la actividad que desarrollan. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye la parte central de este informe; la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones, que dan cuenta de los procesos espaciales que se desarrollan en el barrio de San Cristóbal.

RESEÑA

2) DESCRIPCIÓN TERRITORIAL

RESEÑA HISTÓRICA

Durante la época colonial, el barrio de San Cristóbal se caracterizó por ser una zona de residencia de familias tradicionales de Buenos Aires, con grandes casas y jardines y con grandes terrenos dedicados al cultivo de alfalfa y hortalizas. Cerca de los cruces de las actuales avenidas Independencia y Entre Ríos, se encontraba la quinta de Muñiz, lugar que fuera escenario de enfrentamientos entre Santiago de Liniers y fuerzas extranjeras durante las invasiones inglesas.

La parroquia de San Cristóbal fue establecida por la Legislatura el 28 de junio de 1869, bajo la presidencia de Sarmiento. Comienza a cambiar la dinámica del barrio, sobre todo a través de la construcción de grandes templos e iglesias, entre ellas la capilla Nuestra Señora del Carmen en 1870 (entre las actuales calles San Juan y Matheu), la Parroquia de San Cristóbal en 1884 (Jujuy 1229, casi en la intersección con San Juan), y la Parroquia de Santa Cruz, en 1894 (Estados Unidos 3150). Durante esta segunda mitad del siglo XIX, el área fue destino de inmigrantes españoles e italianos, quienes se dedicaron a la albañilería, carpintería, marmolería, entre otros oficios.



Parroquia de San Cristóbal.

El primer censo poblacional, realizado en 1869, contabilizó 3.171 habitantes y 392 casas. En ese entonces el territorio de San Cristóbal se extendía desde Independencia hasta el Riachuelo y desde Entre Ríos y su prolongación hasta el límite mismo de la Ciudad (es decir, las actuales Av. Sáenz

y Boedo). En el año 1.889 se verifica un importante crecimiento, llegando a más de 40.000 habitantes y 3.000 casas.

En 1887 (si bien existía desde el año 1853), empezó a correr el tranvía eléctrico permitiendo una mayor accesibilidad y fomentando el aumento poblacional del barrio. El tranvía, incluso, circulaba sobre calles de adoquines y hasta de tierra en algunos casos, ya que no se asfaltaron en el barrio hasta bien entrado el siglo XX (aunque para el año 1884 las calles de mayor tránsito habían sido empedradas).

En la intersección de dos de las principales avenidas, Entre Ríos e Independencia, se inaugura en el año 1885 el Mercado y Frigorífico de San Cristóbal, el cual todavía se encuentra funcionando. Diez años más tarde, se realizan los primeros tendidos para el alumbrado eléctrico; el servicio de agua corriente, por su parte, comienza a funcionar en 1891.

La llegada de inmigrantes, como se señaló anteriormente, permite el acelerado crecimiento poblacional, y con ello, el aumento del número de casas. Esto transforma la fisonomía del barrio, en el que poco a poco va disminuyendo el color verde que solía ser predominante. Comienza el fraccionamiento de las quintas en lotes más pequeños, para la construcción de viviendas y conventillos (como por ejemplo “el Sarandí”, en la calle del mismo nombre al 1358).

San Cristóbal fue viendo crecer lentamente, acompañando el crecimiento poblacional, el número de comercios minoristas como pulperías (las que se ubicaban en su mayoría en las esquinas), confiterías, cafés, bares, mercerías, etc.

La industria privada tuvo fuerte presencia en el barrio. Se encontraban molinos harineros, la fábrica de aguas gaseosas “La Argentina”, la fábrica de bolsas “La Primitiva”, de zapatillas “Langosta”, fábricas de café, te y cigarrillos, y “La Vascongada”, conocida industria de productos lácteos. Los talleres de Pedro Vasena e hijos se convirtieron en grandes industrias metalúrgicas, cuyas ramas más importantes fueron la herrería, mecánica, y fundición de hierro y bronce. En este establecimiento, se produjeron los hechos derivados del conflicto obrero conocidos como la “Semana Trágica” del 6 al 13 de enero de 1.919. En ese momento, los talleres Vasena empleaban a unos 2.500 obreros, y una de sus plantas se localizaba en la plaza Martín Fierro.



Mercado y Frigorífico San Cristóbal.



Autopista 25 de Mayo, atravesando la calle Pichincha al 1300.

La disposición de residuos domiciliarios fue un grave problema en el barrio, con importantes consecuencias en la salud e higiene de la población y en la calidad del medio ambiente. Montañas de residuos eran transportadas por el “Tren de la basura” y depositadas en el barrio. La Quema, en el vecino barrio de Parque Patricios, fue el lugar donde se incineraban los residuos producidos por la Ciudad. Estaba ubicada en el cruce de las actuales avenidas Zavaleta y Amancio Alcorta; esta zona fue apodada “Barrio de las ranas” en forma despectiva, debido a que mucha gente vivía de las actividades de cirujeo.

Recién en el año 1972, con la Ordenanza N° 26.607, se fijan los límites definitivos de San Cristóbal. El perímetro

queda constituido por las siguientes arterias: Av. Independencia, Av. Juan de Garay, Av. Entre Ríos y la calle Sánchez de Loria.

La construcción de la Autopista 25 de mayo fue un hecho significativo en la historia del barrio. Inaugurada en el año 1980, esta obra significó la desaparición de edificios antiguos y pintorescos, muchos de ellos premios arquitectónicos. Más allá de los beneficios que esta obra aporta a la Ciudad en cuanto a la accesibilidad para el transporte automotor, en San Cristóbal supone una barrera que ha modificado profundamente la fisonomía y dinámica barrial.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

Mapa 2.1: localización y parcelas seleccionadas para el relevamiento



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

A continuación se enunciarán algunas de las características territoriales del barrio de San Cristóbal. En él habitan, de acuerdo al Censo del 2001, unas 46.500 personas (poco menos del 2 % de la población de la Ciudad), concentrados en el 4.2 % del territorio (unos 2.1 Km²). La densidad de

población es de 22.140 habitantes por Km² (esto es, unos 266 habitantes por hectárea) frente a los 13.608 habitantes por km² que presenta la Ciudad en su conjunto (148 habitantes por hectárea en promedio).

Mapa 2.2: densidad de población por hectárea. San Cristóbal. Octubre 2007



Fuente: INDEC – Censo 2001.

El barrio linda con Boedo al Oeste, Balvanera al Norte, Constitución al Este y con Parque Patricios al Sur. Totaliza unas 144 manzanas. En el centro del barrio, el cruce de las avenidas San Juan (en sentido Este – Oeste) y Av. Jujuy (en sentido Norte – Sur), demarcan una de las zonas más dinámicas en cuanto a la actividad comercial.

San Cristóbal es atravesado por la línea E de subterráneos (en unos 1900 metros de su recorrido) corriendo en sentido Este – Oeste a lo largo de la Av. San Juan. Este tramo de la línea se corresponde con las estaciones Entre Ríos, Pichincha, Jujuy y Gral. Urquiza. En octubre de 2007, se ha habilitado el primer tramo de la línea H (1100 metros aproximadamente) sobre la Av. Jujuy, con la estación Humberto 1° entre Av. San Juan y la calle del mismo nombre.

En cuanto a otros modos de transporte, por el barrio pasan unas 30 líneas de colectivos. Las avenidas Pavón, Jujuy, San Juan, y las calles Combate de los Pozos, Estados Unidos,

Humberto 1°, Gral. Urquiza, 24 de noviembre, Pichincha y Alberti son aquellas por las cuales circulan mayor cantidad.

En sentido Este – Oeste y entre las avenidas Juan de Garay y San Juan, se encuentra la Autopista 25 de Mayo. Como fuera señalado anteriormente, esta importante obra de infraestructura vial supone, a nivel barrial, una barrera que ha modificado profundamente la fisonomía del barrio, interrumpiendo la continuidad edilicia y afectando usos del suelo tradicionales.

Como característica distintiva, San Cristóbal cuenta con pocos espacios verdes. Encontramos en el barrio la plaza Martín Fierro, localizada en Cochabamba y La Rioja. Esto hecho se relaciona con la historia de la ocupación del suelo y la densificación progresiva en términos poblacionales y edilicios, con la subdivisión de parcelas destinadas principalmente a la vivienda. Algunas plazoletas fueron incorporadas a la trama urbana en los alrededores de la autopista, resultado de los cambios producidos a partir de su construcción.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Más de la mitad de la superficie del barrio de San Cristóbal (62,5 %) corresponde al distrito R2 a II del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. En este distrito, se permite la actividad residencial de alta densidad. En importancia, y abarcando principalmente a las parcelas frentistas de las avenidas Jujuy y San Juan, le sigue el distrito comercial C3I, correspondiente a los centros comerciales de nivel local (con un 12,2 % de la superficie). Cabe señalar la presencia de un distrito de equipamiento local, E 3, que en San Cristóbal se corresponde con la ubicación del Hospital Francés, varias

iglesias y escuelas. Abarca unas 179 parcelas que ocupan el 6,5 % de la superficie del barrio. También sobre la Av. Jujuy es posible encontrar parcelas afectadas al equipamiento mayorista, y centros locales de segunda categoría (C 3 II).

Como se verá más adelante al analizar las alturas y características de los destinos de edificación que se verifican hoy en día en el barrio, es posible afirmar que los distritos del CPU se corresponden con alineamientos comerciales y una densidad de población relativamente alta para el contexto de San Cristóbal, en el que las posibilidades económicas y constructivas se encuentran subutilizadas.

Mapa 2.3: Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) en el barrio de San Cristóbal



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

CONSTRUCCIÓN

En los cuadros siguientes se presenta la evolución de los m² permitidos nuevos en el barrio de San Cristóbal entre los años 1998 y 2007. En ellos se puede apreciar que la superficie permitida total para construcciones nuevas representa el 1,1% del total de la Ciudad. La evolución de estos valores a lo largo de período muestra una inercia importante, que va del 0,8 % en 1998 al 0,6% en 2007, con crecimiento en términos absolutos para los años 2000 y 2002. Sin embargo, cabe resaltar que en términos relativos, el promedio para el barrio sigue siendo menor al promedio de la Ciudad en la totalidad de estos diez años.

Respecto de la cantidad de permisos otorgados, se observa la misma tendencia estable que con las superficies permitidas, manteniéndose entre los 10 y 20 permisos, con bajas de entre 6 y 7 permisos durante 2002, 2005 y 2007. La suma total para los 10 años de análisis es de 124 permisos. Esta cifra representa el 1,1 % del total de los 11.915 nuevos per-

misos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires en el mismo período.

Cuando se analizan los metros cuadrados permitidos solicitados para San Cristóbal (162.832 m²), se observa que representan un 1,1 % de los metros cuadrados por permisos pedidos del total de la Ciudad (14.988.34 m²) a lo largo de todo el período. Con respecto al último año de la serie, en el barrio de San Cristóbal la superficie permitida en el año 2007 fue de 11.348 m², un 0,6 % del total de la Ciudad (162.832m²). La situación crítica que se vivió en el país impactó en la construcción de la Ciudad, con la caída en términos absolutos de los valores a la mitad de las cifras previas. En los años siguientes, se fue recuperando el valor de metros cuadrados permitidos hasta volver a alcanzar niveles similares al comienzo del período. El valor pico de la serie corresponde al año 2006 con 39.155 m² para el barrio de San Cristóbal; el valor máximo para la Ciudad se registra en el año 2007, con 14.988.344 m² permitidos de construcción nueva.

Cuadro 2.1: permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Permisos		m2				m2 / Permisos	
	Total Ciudad	San Cristóbal	(%) Ciudad	Total Ciudad	San Cristóbal	(%) Ciudad	Total Ciudad	San Cristóbal
1998	1.534	18	1,2	1.992.179	15.916	0,8	1.299	884
1999	127	14	1,1	1.525.659	22.980	1,5	1.201	1.641
2000	1.128	20	1,8	1.381.962	35.606	2,6	1.225	178
2001	666	10	1,5	776.276	10.518	1,4	1.166	1.052
2002	354	6	1,7	237.364	6.596	2,8	671	1.099
2003	982	11	1,1	1.119.432	6.272	0,6	114	570
2004	1.175	11	0,9	1.185.240	6.638	0,6	1.009	603
2005	1.452	7	0,5	1.954.598	7.803	0,4	1.346	1.115
2006	2.014	20	1,0	2.782.329	39.155	1,4	1.382	1.958
2007	1.800	8	0,4	2.819.535	14.781	0,5	1.566	1.848
1998-2007	11.232	125	1,1	15.774.574	166.265	1,1	1.404	1.330

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el Cuadro 2.2 se presenta información sobre la participación de los metros permitidos. Los datos sugieren la clara predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales en el barrio de San Cristóbal a lo largo de toda la serie. El período se inicia con un 76,9 % de metros permitidos para construcciones residenciales frente a un 23,1 % para las construcciones no residenciales. Esto se sostiene

durante los diez años de la serie, con picos de alza de los no residenciales alcanzando su máximo (41,5 %) en el año 2001, para luego descender hasta alcanzar un pico mínimo de 3,7 % en el año 2006. Los promedios de la proporción para residenciales y no residenciales durante el último año de la serie (2007) son de 88,2 % y 11,8 %, respectivamente.

Cuadro 2.2: participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. San Cristóbal. 1998-2007

Año	Total Ciudad		San Cristóbal	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	76,9	23,1
1999	69,9	30,1	94,4	5,6
2000	77,1	22,9	90,2	9,8
2001	68,4	31,6	58,5	41,5
2002	74,9	25,1	91,0	9,0
2003	90,5	9,5	61,8	38,2
2004	88,2	11,8	70,5	29,5
2005	83,6	16,4	87,0	13,0
2006	87	13	96,3	3,7
2007	79,6	20,4	88,2	11,8
1998-2007	78,8	21,2	81,5	18,5

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En los dos cuadros siguientes se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales)¹. Esta diferenciación permite notar que en los 10 años considerados ha sido mayor la superficie destinada a la construcción de viviendas que a la de locales. Esta situación se corresponde con lo que sucede para toda la Ciudad, donde también predominan los permisos y la mayor cantidad de m² destinados a la construcción de viviendas. En términos absolutos, al finalizar el período se permitieron en San Cristóbal 1.854 viviendas y 107 locales. Esto corresponde a 144.027 m² destinados a la construcción de viviendas y 21.051 m² para locales. En términos relativos, el promedio de m² permitidos para viviendas es de 81,5 % y

para locales un 18,5 %. En el total de la Ciudad el 21,2 % de los m² permitidos están destinados a la construcción de locales y el 78,8 % a la construcción de viviendas. A lo largo del período, la cantidad de permisos para viviendas disminuye desde 2001, con tan sólo 86, y llegando a un pico mínimo de 41 correspondiente al año 2003, para luego recuperarse hasta alcanzar en 2006 el segundo de los máximos valores de la serie: 469 permisos. Una tendencia similar se da para el total de la Ciudad con un pico mínimo de 1.764 permisos para viviendas en el año 2002, y una posterior recuperación de estas cifras que alcanzan un valor máximo de 23.648 para el 2007, último año de la serie.

SUPERFICIE PROMEDIO

La superficie promedio puede analizarse a partir de la comparación de valores de m² por vivienda para cada uno de los años que componen la serie, para el total de la Ciudad y para el barrio de San Cristóbal en particular. Las máximas superficies por unidad construidas en la Ciudad se verifican en el

año en el año 2007, con un promedio de 119,0 m² por vivienda. En San Cristóbal, sin embargo, las mayores unidades, de unos 97,7 m², corresponden a los valores del año 1999. Recién en los años 2003/2004 se alcanzaron superficies similares, que fueron descendiendo otra vez hasta alcanzar los 80,4 m² en el 2007.

1/ En este caso, local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo. Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los usos no residenciales.

Cuadro 2.3: permisos y superficie residencial. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Viviendas nuevas		m ²				m ² / Vivienda nueva	
	Total Ciudad	San Cristóbal	(%) Ciudad	Total Ciudad	San Cristóbal	(%) Ciudad	Total Ciudad	San Cristóbal
1998	12.076	144	1,1	1.405.936	12.500	0,9	110,2	86,8
1999	9.626	222	2,3	1.103.045	21.683	2,0	114,6	97,7
2000	10.027	497	5,0	1.117.210	32.178	2,9	111,4	64,7
2001	4.957	86	1,7	570.004	6.224	1,1	115,0	72,4
2002	1.764	74	4,2	190.479	6.001	3,2	108,0	81,1
2003	9.740	41	0,4	1.067.251	3.875	0,4	109,6	94,5
2004	9.573	49	0,5	1.116.853	4.678	0,4	116,7	95,5
2005	14.386	114	0,8	1.633.686	6.791	0,4	113,6	59,6
2006	23.533	469	2,0	2.420.531	37.711	1,6	102,9	80,4
2007	23.648	158	0,6	2.814.632	12.386	0,4	119,0	78,4
1998-2007	119.330	1.854	1,6	13.439.627	144.027	1,1	112,6	77,7

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la superficie no residencial (cuadro 2.4), entre el año 1998 y el 2007 los permisos registrados en San Cristóbal representan el 1,2 % del total de la Ciudad; los m² permitidos representan el 0,6 % del total de la superficie permitida de la Ciudad. A lo largo del período de análisis se verifica claramente el impacto de la crisis del 2001 en la construcción, momento en que tanto para la Ciudad como para San Cristóbal se registra la mínima cantidad de permisos de construcción nueva no residencial (222 y 3, respectivamente).

A partir de este año comienza a notarse una leve recuperación en la cantidad de permisos en San Cristóbal, así como en el total de la Ciudad, y vinculado a ello también comienza a aumentar en los dos años siguientes la superficie permitida en ambas categorías; esta situación, sin embargo, no se mantiene en el tiempo, sino que es evidencia de un comportamiento algo fluctuante de la superficie permitida durante el período de análisis.

Cuadro 2.4: permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Viviendas nuevas		m ²				m ² / Vivienda nueva	
	Total Ciudad	San Cristóbal	(%) Ciudad	Total Ciudad	San Cristóbal	(%) Ciudad	Total Ciudad	San Cristóbal
1998	1.083	11	1,0	643.368	3.754	0,6	594,1	341,3
1999	1.040	9	0,9	475.751	1.298	0,3	457,5	144,2
2000	646	9	1,4	332.750	3.485	1,0	515,1	387,2
2001	342	24	7,0	263.632	4.419	1,7	770,9	184,1
2002	222	3	1,4	63.745	595	0,9	287,1	198,3
2003	547	8	1,5	111.843	2.397	2,1	204,5	299,6
2004	1.067	9	0,8	149.520	1.960	1,3	140,1	217,8
2005	1.186	4	0,3	320.912	1.012	0,3	270,6	253,0
2006	1.157	22	1,9	361.798	1.444	0,4	312,7	65,6
2007	1.896	8	0,4	561.486	687	0,1	296,1	85,9
1998-2007	9.186	107	1,2	3.284.805	21.051	0,6	357,6	196,7

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

VALOR DEL SUELO

En el relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado en diciembre de

2007 por la USIT, se encontraron 50 terrenos ofertados en San Cristóbal. Frente a los 1896 terrenos ofertados en toda la Ciudad, el barrio representa sólo un 2,6 % de ese total. Las dimensiones van desde los 128,5 m² hasta los 1626,1 m²

(un promedio de 438,3 m²). En cuanto al precio de los mismos, se registra un valor mínimo de U\$S 65.000 y un máximo de U\$S 1.430.000. Con respecto al total de la Ciudad, se observa en el último relevamiento terrenos cuyas superficies van desde 55 m² hasta 8.700 m², con un tamaño promedio de 456,5 m². Los precios máximos y mínimos registrados alcanzan los 9.868,4 m² (Retiro) y 101,4 m² (Boca), mostrando las grandes disparidades según localización de los mismos.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir, en lo que se refiere a San Cristóbal, que los valores son siempre inferiores a los observados

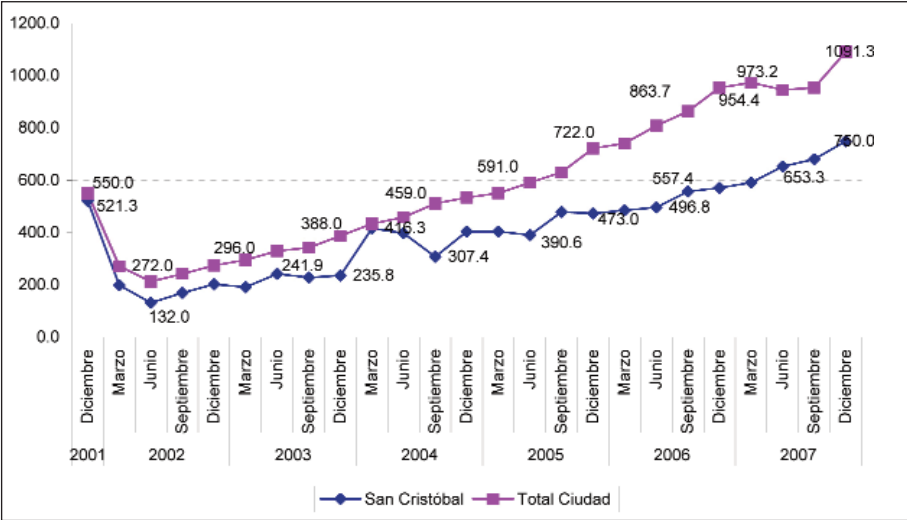
en el total de la Ciudad. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 550, mientras que en el barrio de San Cristóbal la cifra se ubica en U\$S 521,3. Los máximos valores se dan en diciembre de 2007 con promedios de U\$S 1.091,3 para el total de la Ciudad y U\$S 750,0 para San Cristóbal. En lo que concierne a la evolución, se observa un crecimiento regular a lo largo del período. Luego de la fuerte caída en el 2002, comienza una tendencia de ascenso del valor promedio del suelo con pequeñas caídas pero con inmediatas recuperaciones, hasta llegar a diciembre de 2007, con precios promedio que llegan a los U\$S 1.091,3 para la Ciudad y U\$S 750,0 para San Cristóbal

Cuadro 2.5: evolución del precio de terrenos en San Cristóbal y en la Ciudad de Buenos Aires en el período 2001–2007

	Barrio San Cristóbal			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	521,3			550		
2002						
Marzo	198,8	-61,9		272	-50,5	
Junio	132,0	-33,6		213	-61,27	
Septiembre	169,4	28,3		242	-56	
Diciembre	202,6	19,6	-61,1	274	13,22	-50,2
2003						
Marzo	191,5	-5,5	-3,7	296	8,03	8,8
Junio	241,9	26,3	83,3	330	11,49	54,9
Septiembre	228,2	-5,7	34,7	343	3,94	41,7
Diciembre	235,8	3,3	16,4	388	13,12	41,6
2004						
Marzo	416,3	76,5	117,4	434	11,86	46,6
Junio	397,8	-4,4	64,4	459	5,76	39,1
Septiembre	307,4	-22,7	34,7	511	11,33	49
Diciembre	404,6	31,6	71,6	533,9	4,48	37,6
2005						
Marzo	404,7	0,0	-2,8	551	3,2	27
Junio	390,6	-3,5	-1,8	591	7,26	28,8
Septiembre	479,0	22,6	55,8	631	6,77	23,5
Diciembre	473,0	-1,3	16,9	722	14,42	35,2
2006						
Marzo	485,6	2,7	20,0	741,8	2,74	34,6
Junio	496,8	2,3	27,2	809	9,06	36,9
Septiembre	557,4	12,2	16,4	863,7	6,76	36,9
Diciembre	571,4	2,5	20,8	954,4	10,5	32,2
2007						
Marzo	591,3	3,5	21,8	973,2	1,97	31,2
Junio	653,3	10,5	31,5	946,1	-2,8	17,0
Septiembre	680,4	4,1	22,1	954,1	0,8	10,5
Diciembre	750,0	10,2	31,3	1091,3	14,4	14,3

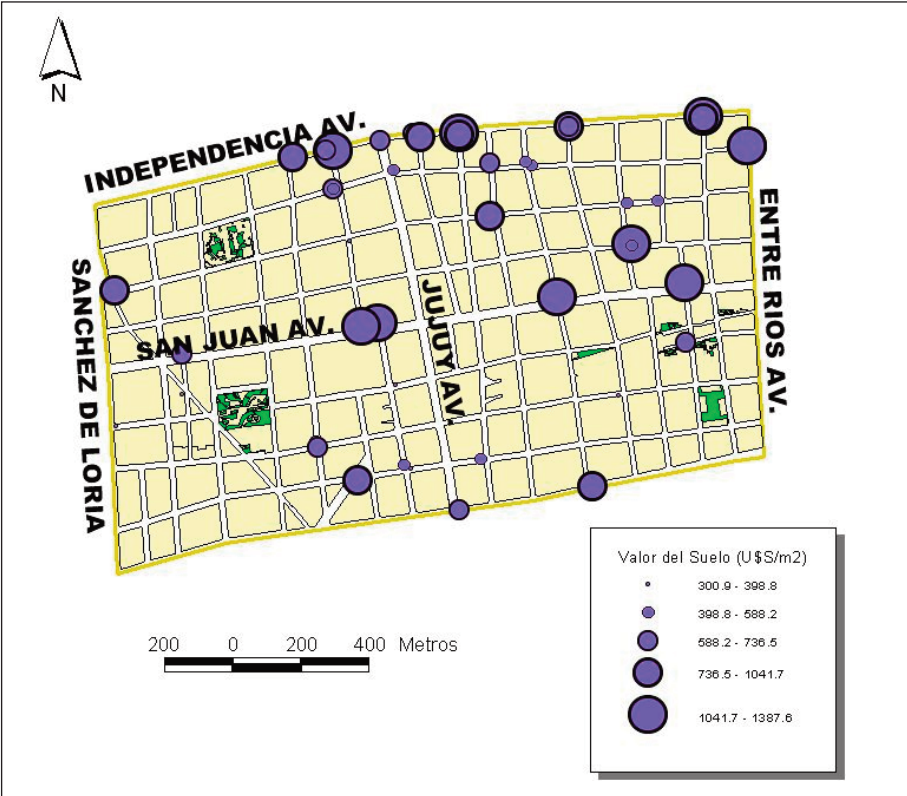
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Gráfico 2.1: valor promedio del suelo en el barrio de San Cristóbal y en el total de la Ciudad. 2001 –2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 2.4: distribución del precio de venta de los terrenos por m2 en San Cristóbal. Diciembre de 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el mapa que muestra la distribución del precio de venta de los 50 terrenos, relevados en diciembre de 2007 en el barrio de San Cristóbal, se puede apreciar que el precio de oferta más elevado se localiza sobre el rectángulo noreste,

precisamente en el área encerrada entre las avenidas Jujuy, Independencia, Entre Ríos y San Juan, con valores superiores a los U\$S 1.200 el m². Algo más dispersos se encuentran otros altos valores de venta, con precios que oscilan entre

U\$S 1.000 y U\$S 1.200 por m². El terreno de valor más alto se localiza en San Juan al 2800, ofertado en U\$S 1.430.000, posee 1235 m² (U\$S 1.157,9 el m²). En con-

traposición, la parte menos valorizada del barrio corresponde al rectángulo suroeste, donde los precios varían entre U\$S 300,9 y U\$S 398,8 el m².

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de diciembre de 2007 se encontraron 1.262 locales en venta en la Ciudad. El precio por m² en dicho mes era de U\$S 1.365,4. En San Cristóbal se registraron 21 locales ofrecidos, a U\$S 804,6 el m².

Se registra un sostenido crecimiento de estos valores para toda la serie, con algunas bajas poco significativas. En marzo de 2005, el valor de venta de los locales era U\$S 465,7 por

m². Durante el año 2006, estos valores continuaron en aumento el primer semestre (U\$S 914,4 en junio, máximo valor de la serie), registrando una pequeña merma en el segundo, aunque con una rápida recuperación durante 2007. El comportamiento de los valores para el total de la Ciudad muestra caídas y recuperaciones durante el año 2005, y en el año siguiente continúa el alza del precio del m². Así, el valor máximo de la serie se alcanza durante la última medición, en diciembre de 2007 (U\$S 1.365,4 por m²).

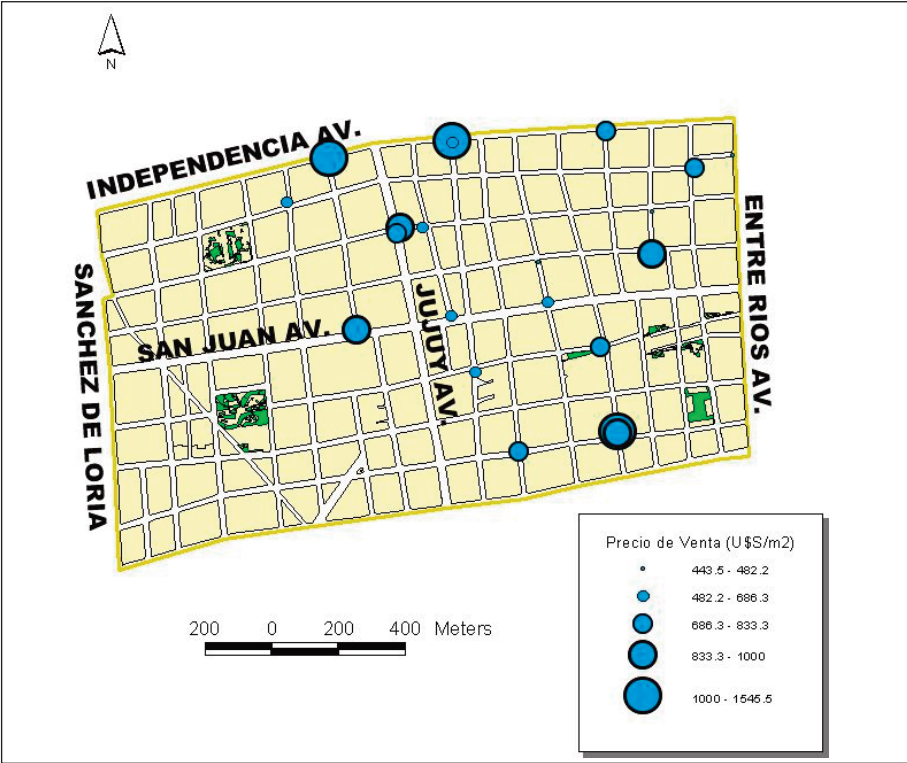
	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	San Cristóbal	Total Ciudad	%	San Cristóbal	Total Ciudad	%	San Cristóbal	Ciudad
2005								
Marzo	20	1.260	1,6	465,7	1.041	-55,3		
Junio	15	1.118	1,3	558,5	955,2	-41,5		
Septiembre	21	996	2,1	693,6	990,6	-30,0		
Diciembre	25	982	2,5	717,9	1.008,1	-28,8		
2006								
Marzo	30	1.112	2,7	742,6	1.154,5	-35,7	59,5	10,9
Junio	19	1.046	1,8	914,4	1.094,2	-16,4	63,7	22,3
Septiembre	10	915	1,1	723,5	1.168,3	-38,1	4,3	31,2
Diciembre	22	1.093	2,0	814,8	1.186,2	-31,3	13,5	17,7
2007								
Marzo	20	1.055	1,9	758	1.171,4	-35,3	2,1	1,5
Junio	19	999	1,9	827,6	1.253,0	-34,0	-9,5	14,5
Septiembre	19	966	2,0	892,8	1.319,1	-32,3	23,4	12,9
Diciembre	21	1262	1,7	804,6	1.365,4	-41,1	-1,3	15,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de estos locales en oferta muestra que suelen concentrarse sobre las principales avenidas, si bien es posible encontrar ofertas de alto valor en calles interiores (que se corresponden en general con aquellas por las que circulan las líneas de colectivos, como por ejemplo Carlos Calvo y Humberto 1º, con valores que rondan los U\$S 1.000 el m²).

Con respecto a los precios, el mayor valor registrado se encuentra sobre la Av. Independencia al 2500 (U\$S 1.545,5 el m²). Otros puntos con locales en venta de altos precios por m² se ubican en las avenidas Pavón y Humberto 1º, con precios que oscilan entre U\$S 1.000 y U\$S 1.274,5 el m².

Mapa 2.5: distribución del precio de venta de locales por m2 en San Cristóbal. Diciembre de 2007

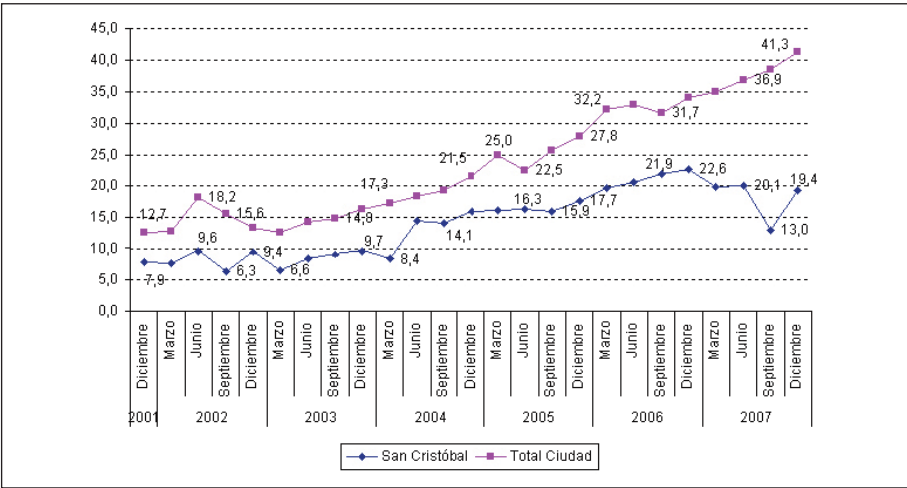


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta a los locales en alquiler, los ubicados en San Cristóbal representan el 1,8% del total relevado. Se registraron 19 locales ofrecidos en el barrio. Los precios muestran desde 2001 una relativa estabilidad hasta mediados de 2004, cuando comienzan a mostrar un crecimiento sostenido. El precio en pesos del m² de los locales en alquiler, en diciembre de 2001, es de \$ 7,9. Al finalizar el período, este

valor casi triplica el registrado al inicio, con \$ 19,4 el m². El pico máximo del valor del alquiler es de \$ 22,6 el m² durante diciembre de 2006. Al hacer un parangón con los valores mostrados por la Ciudad, se infiere también un aumento de los locales, pero a niveles superiores a los de San Cristóbal. Para la Ciudad, el período se inicia a un valor de \$ 12,7 el m² de alquiler, y finaliza con \$ 41,3.

Gráfico 2.2: evolución del precio promedio de alquiler de locales. 2001 -2007



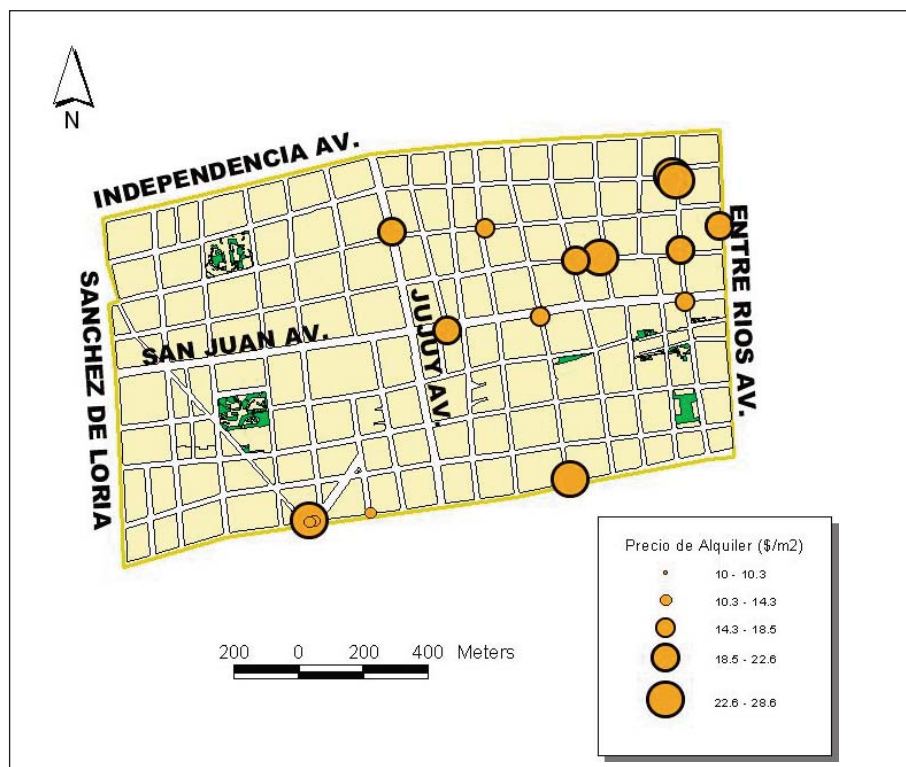
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Cuadro 2.7: evolución del precio del m² de los locales en alquiler en San Cristóbal y el total de la Ciudad. 2001–2007

	Cantidad			Precio del m ² en pesos			Variación anual	
	San Cristóbal	Total Ciudad	%	San Cristóbal	Total Ciudad	%	San Cristóbal	Ciudad
2001								
Diciembre	17	1.612	1,1	7,9	12,7	-37,8		
2002								
Marzo	3	207	1,4	7,6	12,9	-41,1		
Junio	7	345	2,0	9,6	18,2	-47,3		
Septiembre	4	286	1,4	6,3	15,6	-59,6		
Diciembre	5	397	1,3	9,4	13,3	-29,3	19,0	4,7
2003								
Marzo	8	435	1,8	6,6	12,6	-47,6	-13,2	-2,3
Junio	2	363	0,6	8,4	14,4	-41,7	-12,5	-20,9
Septiembre	7	394	1,8	9,2	14,8	-37,8	46,0	-5,1
Diciembre	5	379	1,3	9,7	16,3	-40,5	3,2	22,6
2004								
Marzo	3	334	0,9	8,4	17,3	-51,4	27,3	37,3
Junio	14	856	1,6	14,5	18,4	-21,2	72,6	27,8
Septiembre	17	934	1,8	14,1	19,4	-27,3	53,3	31,1
Diciembre	12	1.032	1,2	16	21,5	-25,6	64,9	31,9
2005								
Marzo	17	1.085	1,6	16,1	25,0	-35,6	91,7	44,5
Junio	20	1.097	1,8	16,3	22,5	-27,6	12,4	22,2
Septiembre	18	1.014	1,8	15,9	25,7	-38,1	12,8	32,5
Diciembre	15	1.125	1,3	17,7	27,8	-36,3	10,6	29,3
2006								
Marzo	19	1.232	1,5	19,8	32,2	-38,5	23,0	28,8
Junio	18	1.260	1,4	20,6	33,0	-37,6	26,4	46,7
Septiembre	19	1.046	1,8	21,9	31,7	-30,9	37,7	23,3
Diciembre	12	1.302	0,9	22,6	34,0	-33,5	27,7	22,3
2007								
Marzo	16	1.228	1,3	19,9	34,9	-43,0	0,5	8,4
Junio	16	1.126	1,4	20,1	36,9	-45,5	-2,4	11,8
Septiembre	38	1343	2,8	13	38,4	-66,1	-40,6	21,1
Diciembre	19	1433	1,3	19,4	41,3	-53,0	-14,2	21,5

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 2.6: distribución del precio de alquiler de locales por m2 en San Cristóbal. Diciembre de 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El patrón de distribución de los locales en alquiler durante el último relevamiento, como era de esperar, es similar al de los locales en venta y coincidente con el área comercial más activa de la zona. Así, la mayor cantidad de ofertas se ob-

servó en rectángulo noreste del barrio. El precio máximo ofertado es de un valor de \$ 18.000, sobre la Av. San Juan al 2000. Los precios en el barrio oscilan entre \$ 10,0 y \$ 28,6 el m².

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

El cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en San Cristóbal, con datos de octubre de 2007. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 109 de-

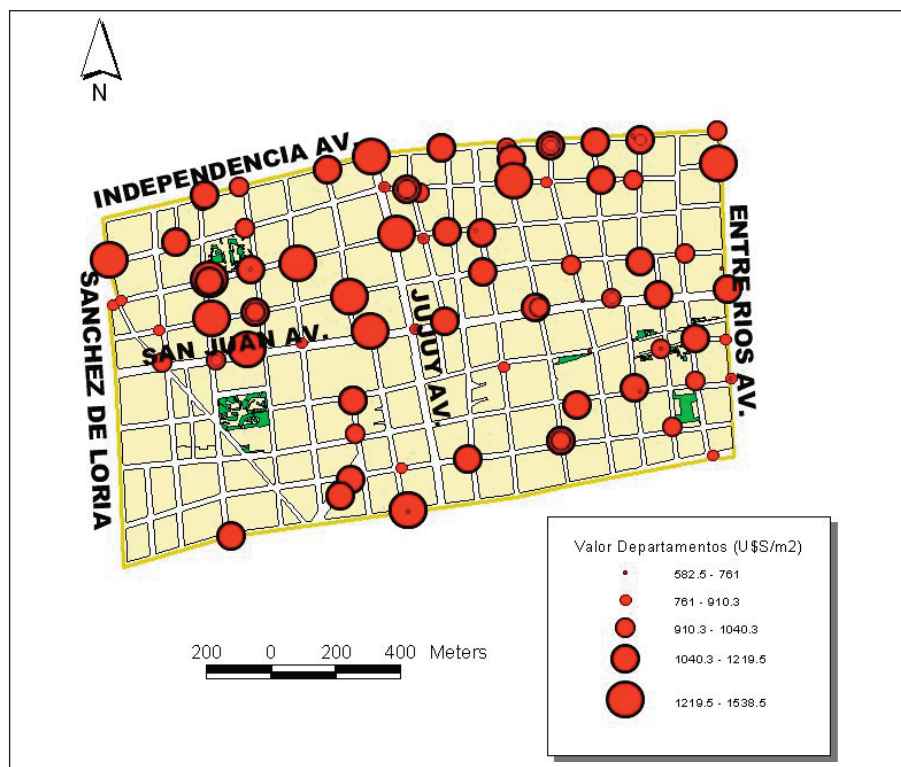
partamentos y 30 casas. En el caso de los departamentos, la superficie promedio es de 67,2 m², mientras que para las casas es de 200 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.010,1. Para las casas este precio descendió a U\$S 872,6 el m².

Cuadro 2.8: precios de referencia de viviendas en venta en San Cristóbal. Octubre de 2007

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m2	U\$S/m2	U\$S/m2 máximo	U\$S/m2 mínimo
Departamentos	109	67,2	1010,1	1538,5	582,5
Casas	30	200	872,6	493	73

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 2.7: distribución de los departamentos en oferta y precio del m2 en San Cristóbal. Octubre de 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta a la cantidad de ambientes por departamento, son más numerosos aquellos que cuentan con tres ambientes (39), sumando el 41 % de los casos; seguidos por los de dos ambientes, que representan el 30 % (29 casos). Por último, los de cuatro ambientes (19 en total) suponen el 20 %. Los de un ambiente presentan 5 unidades y por último,

los de 5 ambientes, sólo 3. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de 1 y 2 ambientes el precio promedio ronda los U\$S 1.100 el m², en los de 5 ambientes este es de U\$S 822,6 el m².

Cuadro 2.9: precios de referencia de departamentos en venta en San Cristóbal. Octubre de 2007

	cantidad	superficie promedio m2	superficie máxima m2	superficie mínima m2	U\$S / m2	U\$S / m2 máximo	U\$S / m2 mínimo
1 ambiente	5	32	37	28	1.070,0	1.237	864,9
2 ambientes	29	43,7	103	30	1.115,7	1.538,5	582,5
3 ambientes	39	67	138	40	999,3	1.325,5	687,7
4 ambientes	19	98,1	170	60	883,9	1.347	608,1
5 ambientes	3	114	137	100	822,6	860,0	761
Total	95*	65,7	138	28	1.009,9	1.538,5	582,5

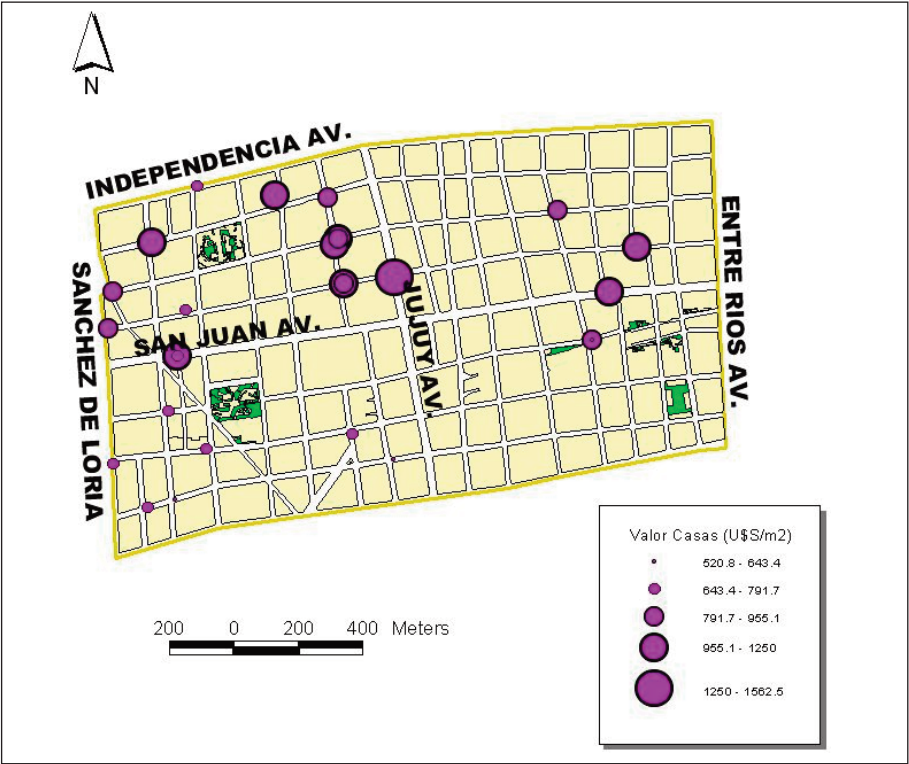
*De un total de 109 departamentos relevados, no se obtuvieron datos sobre ambientes de 14 de ellos.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de los departamentos en oferta en el barrio es bastante homogénea, sin embargo en el mapa se puede apreciar una leve mayoría, que en su mayor parte corresponde a las unidades más caras, al norte de la avenida San Juan. Lo mismo con la distribución territorial de las

casas ofertadas, que se ubican casi en su totalidad al norte de la avenida antes mencionada, dentro de un rectángulo formado por las calles Sánchez de Loria, San Juan, Jujuy e Independencia.

Mapa 2.8: distribución de las casas en oferta y precio del m2 en San Cristóbal. Octubre de 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Cuadro 2.10: precios de referencia de casas en venta en San Cristóbal. Octubre de 2007

Superficie cubierta	Cantidad	U\$ / m ²	U\$ / m ² máximo	U\$ / m ² mínimo
60-100	3	1036,2	1.250,0	758,6
101-150	7	922,8	1.136,4	666,7
151-200	10	957	1.562,5	602,2
201-300	6	670,8	880	520,8
+ de 300	4	753,9	1004,1	643,4
Total	30	872,6	1562,5	520,8

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

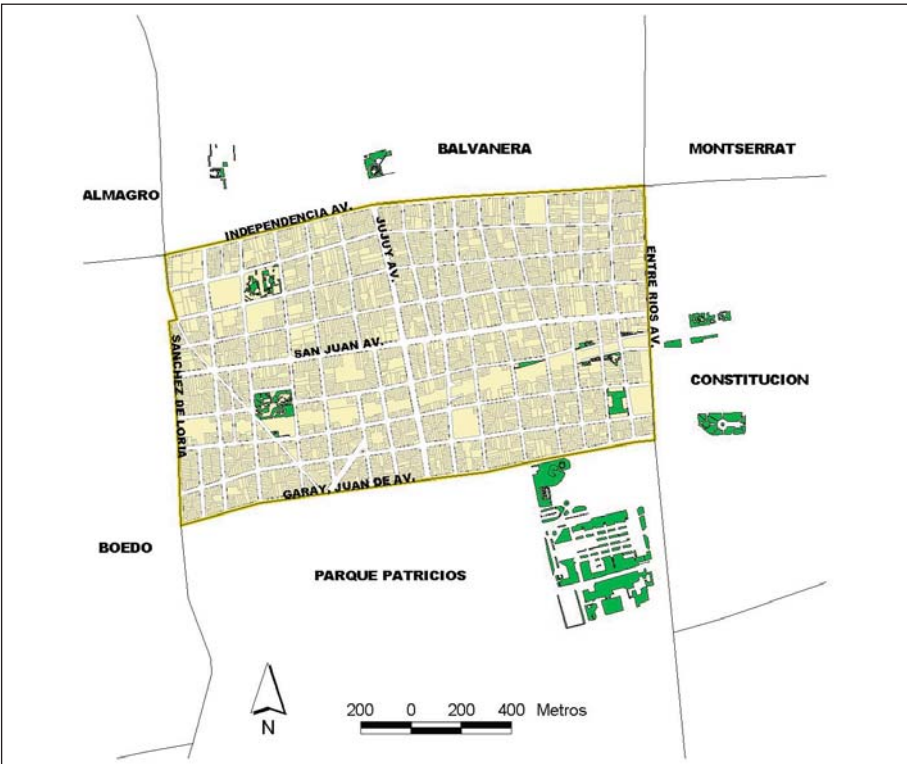
La mayor cantidad de casas en venta de acuerdo al tamaño relativo, corresponde a una superficie cubierta de 151 – 200 m², con 10 unidades. Si bien los precios mayores corresponden a las superficies menores (como es el caso de los departamentos), se verifica que esta relación precio-tamaño no es tan directa para las casas. Así, el máximo de U\$ 1.562, 5 el m² corresponde a unidades de 151-200 m² cubiertos, y el mínimo de U\$ 520 el m², a las unidades de 201-300 el m² (es posible encontrar viviendas con más de 300 m² que presentan valores superiores).

3) LOS USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE SAN CRISTOBAL

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso

de las 4.244 parcelas existentes dentro de las 144 manzanas que contiene el barrio de San Cristóbal.

Mapa 3.1: parcelas seleccionadas para el relevamiento. Septiembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto al tamaño de las parcelas, encontramos que más del 60 % presenta superficies que van de los 100 m² a los 400 m², abarcando rangos de superficies de medianas a pequeñas. Esto se relaciona con la antigüedad del asentamiento, y las numerosas subdivisiones producidas a lo largo de los años.

Las parcelas de más de 1.000 m² de superficie representan aproximadamente el 25 % de la totalidad; en un contexto de parcelario de tamaños reducidos, esto se relaciona con la presencia de equipamientos locales y con las parcelas que se encuentran bajo autopista.

Cuadro 3.1: tamaño de las parcelas. San Cristóbal - Octubre 2007

	Parcelas		Tamaño	
	Cantidad	%	m2	%
(+)1000	131	3,1	374.139,1	24,8
500-1000	342	8,1	227.517,6	15,1
250-499	1.632	38,5	551.528,9	36,5
100-249	1.940	45,7	341.602,6	22,6
(-)100	199	4,7	16.367,5	1,1
Total	4.244	100,0	1.511.155,7	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

EDIFICACIÓN

En los siguientes cuadros es posible apreciar las características de la altura edificada en el barrio de San Cristóbal. Se contabilizaron un total de 3.683 edificios. De ellos, la mayor cantidad, el 70,6% (2.602 edificios) cuenta con 1 o 2 pisos, el 19,3 % tiene entre 3 y 5. Sólo el 4,9 % de los edificios supera los 10 pisos de altura. Todas las edificaciones que alcanzan estos valores son edificios de vivienda y departamentos².

Considerando los usos, de los 3.308 edificios destinados a vivienda, departamentos u oficinas, la relación es inversa entre

las alturas y las cantidades de unidades. Se encuentran en San Cristóbal 10 edificios de más de 15 pisos (0,3 %), 44 entre 12 y 15 pisos (1,3 %), 127 edificaciones de 10 y 11 pisos (3,8 %), 176 edificios de entre 6 y 9 pisos (5,3 %), 611 edificios de entre 3 y 5 pisos (18,5 %) y finalmente la mayor cantidad de edificios (2.337) que comprenden entre 1 y 2 pisos (70,6 %).

Por otro lado, de los 236 edificios de destino único relevados en el barrio, la gran mayoría (un 70,8 %) tiene menos de 2 pisos. Entre 3 y 5 pisos suma el 26,9 %. En cuanto a los edificios productivos, también la mayoría tiene entre 1 y 2 pisos (70,5 %), seguidos por los de entre 3 y 5.

Cuadro 3.2: edificaciones por cantidad de pisos. San Cristóbal. Octubre 2007

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
0 (en obra)	3	0,1	3	0,1				
1-2	2.602	70,6	2.337	70,6	167	70,8	98	70,5
3-5	712	19,3	611	18,5	63	26,7	38	27,3
6-9	185	5,0	176	5,3	6	2,5	3	2,2
10-11	127	3,4	127	3,8				
12-15	44	1,2	44	1,3				
más de 15	10	0,3	10	0,3				
Total	3.683	99,9	3.308	100,0	236	100,0	139	100,0

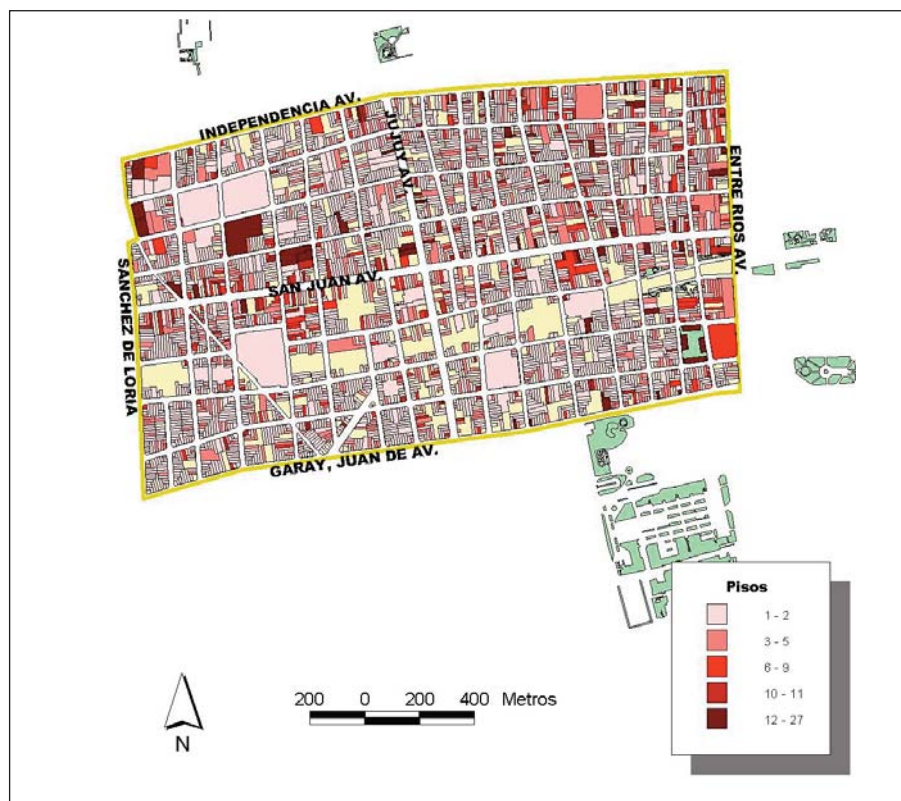
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran sobre las avenidas San Juan, Independencia y Jujuy, las cuales corresponden al distrito C3 I del Código de Planeamiento Urbano, que permite ese tipo de altura edilicia. También es posible reconocer, debido a que destacan del resto, edificios de más de 20 pisos de altura (Carlos Calvo 3275, 22 pisos, San Juan 2180, 23 pisos) y

hasta de 30 pisos (en la calle Carlos Calvo 2028). Sin seguir un patrón establecido, estos grandes edificios en altura están localizados sobre las principales avenidas y calles. Considerando que la mayoría de las edificaciones del barrio de San Cristóbal tiene entre 0 y 3 pisos, rompen con la estructura residencial de los alrededores, quedando como enclaves en la morfología general del barrio.

² Por otro lado, fueron relevados 3 edificios en obra.

Mapa 3.2: cantidad de pisos edificados por parcela



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

EDIFICIOS

En el presente apartado se analiza la proporción de edificios de acuerdo al tipo constructivo relevado, según la metodología establecida para el presente informe. De un total de 3.308 edificios, se detectó un 96,3 % destinado a uso residencial. A su vez, este valor está compuesto de un 69,9 % de edificios en propiedad horizontal utilizados para vivienda; 20,7 % de casas y 5,5 % de uso mixto con vivienda. Se hallaron 40 edificios abandonados, que representan el 1,2 % del conjunto. Para un barrio con elevada densidad poblacional, este número llama la atención, y se relacionaría con las expectativas de valorización futura de la zona, en particular teniendo en cuenta las condiciones para constituirse como área central ampliada a partir de la cercanía y buena accesibilidad al centro porteño. Sin embargo, como mostrara el análisis de las estadísticas de construcción, por el momento la dinámica de la actividad es más bien baja, lo que explicaría su abandono actual. Los edificios de uso mixto representan el 1,0 % de los edificios relevados. Los menores porcentajes corresponden a edificios de oficinas (18 unidades, el 0,5 % del total) y de departamentos (6 edificios, el 0,2 %). En cuanto a los edificios en obra al momento del relevamiento se encontró un total de 31 obras en construcción, lo que suma un 0,9 % del total.

Cuadro 3.3: tipología de edificios

Tipo	Cantidad	%
Propiedad horizontal	2.335	70,6
Viviendas	2.311	69,9
Departamentos	6	0,2
Oficinas	18	0,5
Casas	686	20,7
Uso mixto con vivienda	183	5,5
Uso mixto	33	1,0
En Obra	31	0,9
Abandonado	40	1,2
Total	3.308	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el caso de los edificios divididos en propiedad horizontal, se puede observar que casi la totalidad (el 99,0 %) corresponde a edificios de vivienda, otra evidencia del peso del uso residencial en la zona. Dentro de este grupo, fueron relevados 18 edificios de oficina (que representan 0,8 %). Finalmente, sólo en el 0,3 % de los casos conviven vivienda y oficinas o se desarrollan actividades administrativas en departamentos.

Estos datos muestran en su conjunto la poca importancia de estos dos últimos tipos edilicios en esta zona de la Ciudad.

En cuanto a su localización, la mayor proporción de edificios de oficinas y de departamentos se ubican en torno a las avenidas Juan de Garay y San Juan, así como en la paralela a

esta última, Cochabamba. En lo que respecta a la distribución territorial de los edificios residenciales, en el mapa siguiente se puede apreciar la presencia de casas y viviendas en toda la zona, donde se mezclan edificios en propiedad horizontal con casas.

Mapa 3.3: distribución de edificios de acuerdo a uso. San Cristóbal. Octubre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

En este tipo de edificios se desarrolla una única actividad. Existen 210 edificios repartidos en 236 parcelas. Los usos se distribuyen de la siguiente manera: 60 establecimientos dedicados a los servicios de hotelería (28,6 % del total), 33 a

servicios sociales y de salud (15,7 %), en 32 de ellos se brindan servicios de asociaciones (15,2 %), en 27 de enseñanza (12,9 %); por último, 13 edificios están dedicados a actividades religiosas y la misma cantidad, a esparcimiento y cultura (6,2 % de total).

Cuadro 3.4: edificios de destino único

	Cantidad	%
Servicios de hotelería	60	28,6
Servicios sociales y de salud	33	15,7
Servicios de Asociaciones	32	15,2
Enseñanza	27	12,9
Actividades Religiosas	13	6,2
Esparcimiento y Cultura	13	6,2
Servicios empresariales y otros	6	2,9
Oficinas	5	2,4
Organismos Públicos	5	2,4
Cerrados	3	1,4
Destino único sin atención al público/otros	3	1,4
Salón de Fiestas	3	1,4
Bancos	2	1,0
Correo	2	1,0
Distribución de Energía Eléctrica	1	0,5
En obra	1	0,5
Edificio con predominio de act. industrial	1	0,5
Total	210	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

SERVICIOS DE HOTELERÍA

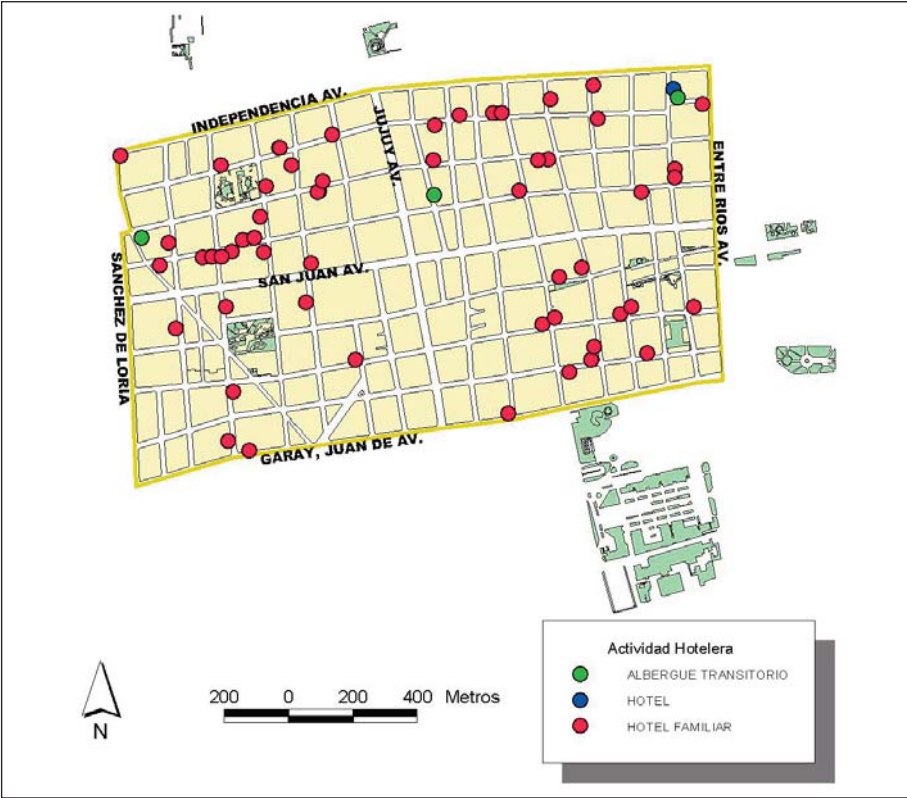
En este rubro, el que agrupa la mayor cantidad de edificios, se encontraron 60 establecimientos. La actividad hotelera de San Cristóbal se vincula a la de los hoteles familiares, que predominan en el rubro con 56 establecimientos (representando el 93,3 % del mismo). Se trata de edificios que en su mayoría tienen entre 1 y 2 pisos, y ocupan, en términos generales, parcelas de superficie del promedio del barrio. Por otra parte, también fueron encontrados 3 albergues transitorios y un hotel turístico.

Cuadro 3.5: edificios de destino único dedicados a la actividad hotelera

	Cantidad	%
Hotel familiar	56	93,3
Albergue transitorio	3	5,0
Hotel	1	1,7
Total	60	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 3.4: edificios de destino único dedicados a la actividad hotelera



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a su distribución, puede observarse que la mayor cantidad de hoteles familiares se encuentra sobre las calles Estados Unidos, Carlos Calvo y Humberto 1º, calles que co-

rren entre las avenidas Independencia y San Juan, ninguno sobre estas últimas.

SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD

Los edificios relacionados con los servicios sociales y de salud representan el 15,7 % de los edificios de destino único. Fueron encontrados 33 edificios, entre los que se destacan los geriátricos, los cuales suman 15 establecimientos, lo que representan el 45,5 % del rubro. En relación con éstos y con los hospitales del barrio, se hallaron 6 consultorios médicos, los cuales significan el 18,2 % del rubro. En tercer lugar, fueron relevadas 5 sedes de obras sociales, lo que representa el 15,2 % de este tipo de edificios. A su vez, en 3 parcelas de superficie mayor al promedio del barrio se encontraron funcionando hospitales de importancia, a saber, las 2 sedes del Hospital Francés y el Hospital Santa Lucía de oftalmología. Por último fueron relevados 2 consultorios odontológicos, 1 establecimiento dedicado a la asistencia social y 1 centro médico.

Cuadro 3.6: edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud

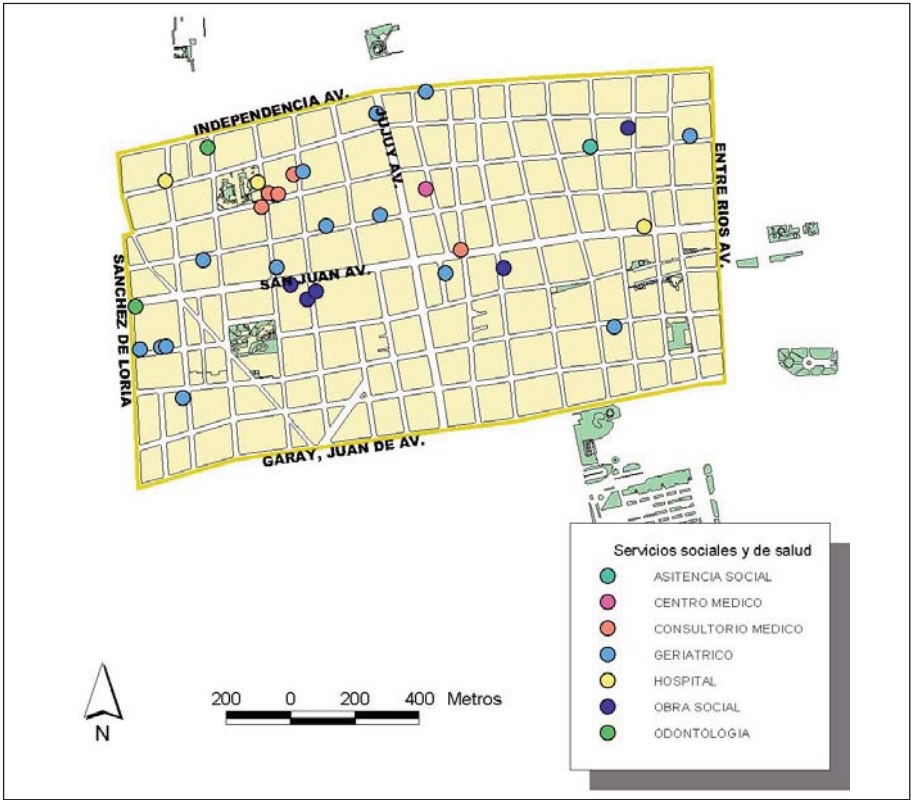
	Cantidad	%
Geriátrico	15	45,5
Consultorio médico	6	18,2
Obra social	5	15,2
Hospital	3	9,1
Odontología	2	6,1
Asistencia social	1	3,0
Centro médico	1	3,0
Total	33	55

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial muestra que la mayor parte de los edificios dedicados a esta actividad se encuentran en el cuadrante determinado por las avenidas Independencia, Jujuy y San Juan y la calle Sánchez de Loria. En particular puede verse la concentración de los consultorios médicos en torno

de la sede del Hospital Frances de La Rioja al 951, mientras que 4 de las cinco obras sociales relevadas se encuentran en la cercanía de la Av. San Juan. Por su parte, los geriátricos pueden encontrarse en todo el barrio, pero su presencia es mayor en torno del hospital más arriba mencionado.

Mapa 3.5: edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

ASOCIACIONES

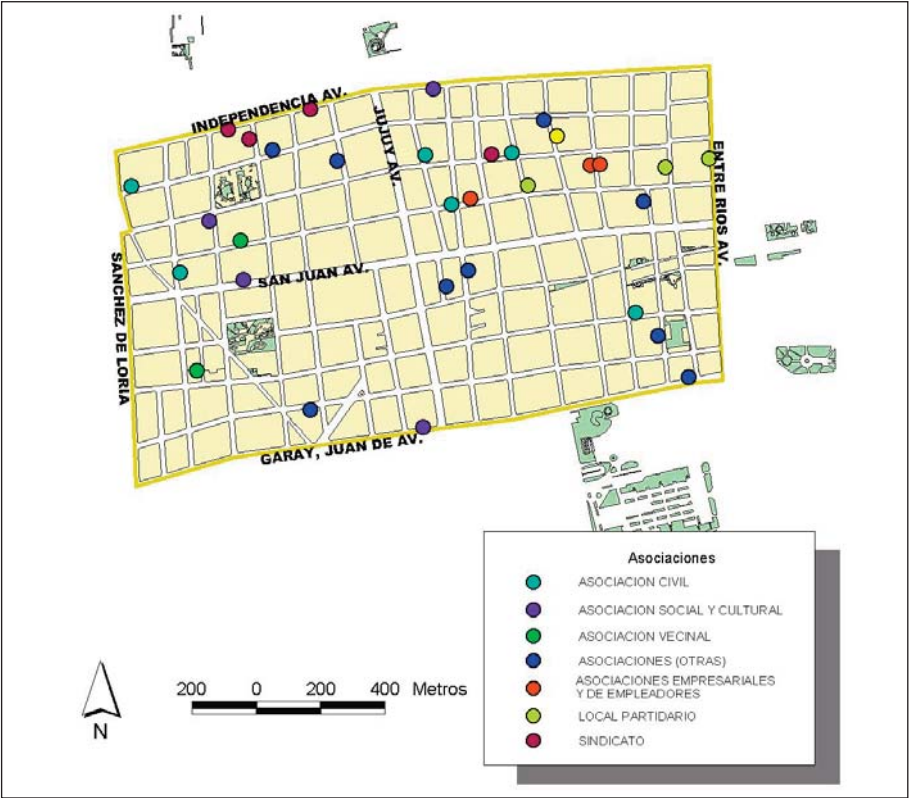
Las actividades vinculadas a los servicios de asociaciones representan el 15,2 % de los 210 edificios de destino único relevados. Entre las 9 asociaciones clasificadas como “Otras” se agrupan sociedades vecinales, centros de jubilados, sedes de colectividades y asociaciones sociales y culturales. En cuanto a las 7 asociaciones civiles relevadas, se trata en su mayor parte de fundaciones y centros comunitarios. A su vez, fueron encontradas 4 sedes de sindicatos y 3 asociaciones empresariales y de empleadores. Por último fueron hallados 3 locales partidarios y 2 asociaciones vecinales.

Cuadro 3.7: edificios de destino único dedicados a asociaciones

	Cantidad	%
Asociaciones (otras)	9	28,1
Asociación civil	7	21,9
Asociación social y cultural	4	12,5
Sindicato	4	12,5
Asociaciones empresariales y de empleadores	3	9,4
Local partidario	3	9,4
Asociacion vecinal	2	6,3
Total	32	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 3.6: edificios de destino único dedicados a asociaciones



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS

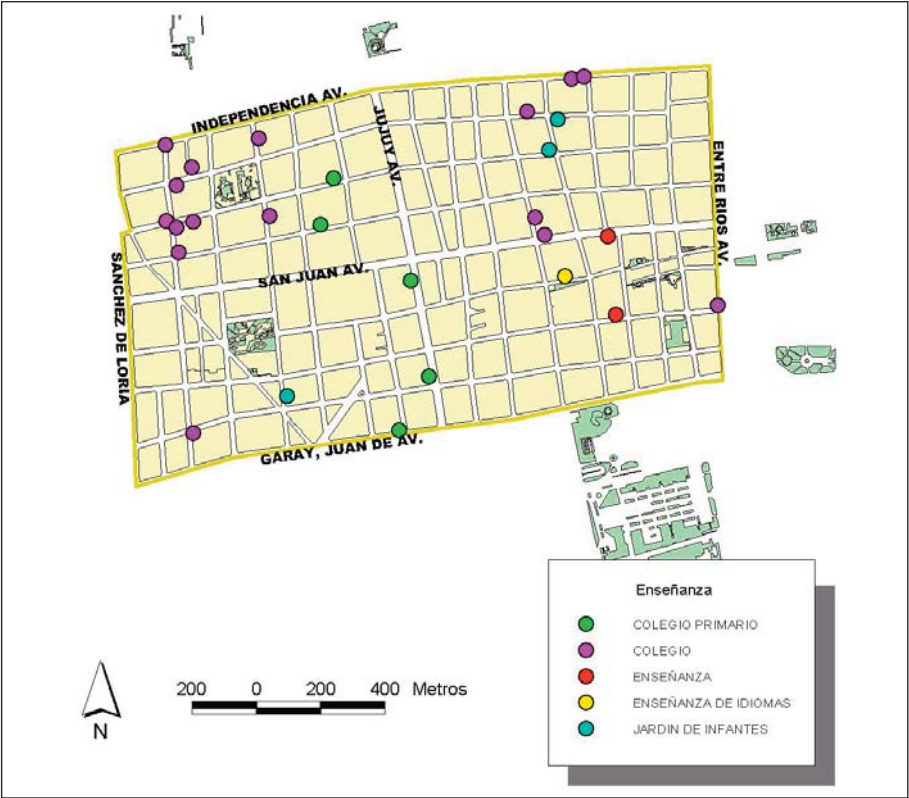
Estos edificios, con 27 instituciones, concentran el 12,9 % de los establecimientos de destino único de San Cristóbal. Con presencia en toda el área, se destacan los edificios destinados a la enseñanza oficial, contándose entre colegios primarios y secundarios un total de 21 instituciones, las cuales representan en conjunto el 77,8 % del rubro enseñanza. A su vez, esta actividad se realiza en las parcelas de mayor superficie del barrio, llegando en algunos casos a ocupar la totalidad de una manzana como en el caso del Instituto Santa Cruz, en Estados Unidos 3810. Estas instituciones, junto a 3 jardines de infantes, se relacionan con la importancia del uso residencial de San Cristóbal. Asimismo, fueron encontrados otros edificios relacionados con la enseñanza: un establecimiento de enseñanza especial, uno de clases particulares y finalmente uno de enseñanza de idiomas.

Cuadro 3.8: edificios de destino único dedicados a la enseñanza

	Cantidad	%
Colegio	16	59,3
Colegio primario	5	18,5
Jardín de infantes	3	11,1
Enseñanza	2	7,4
Enseñanza de idiomas	1	3,7
Total	27	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 3.7: edificios de destino único dedicados a la enseñanza



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a su distribución territorial, puede verse que los colegios muestran una distribución particular, en primer lugar, considerando la mayor cantidad de establecimientos al Norte de la Av. San Juan. Por otra parte, se observa también que existe una concentración mayor en el noroeste del

barrio, en el rectángulo delimitado por aquella avenida, Jujuy, Independencia y la calle Sánchez de Loria. Otra área de concentración se encuentra entre las calles Rincón y Pichinca, también al Norte de Av. San Juan.

ACTIVIDADES RELIGIOSAS

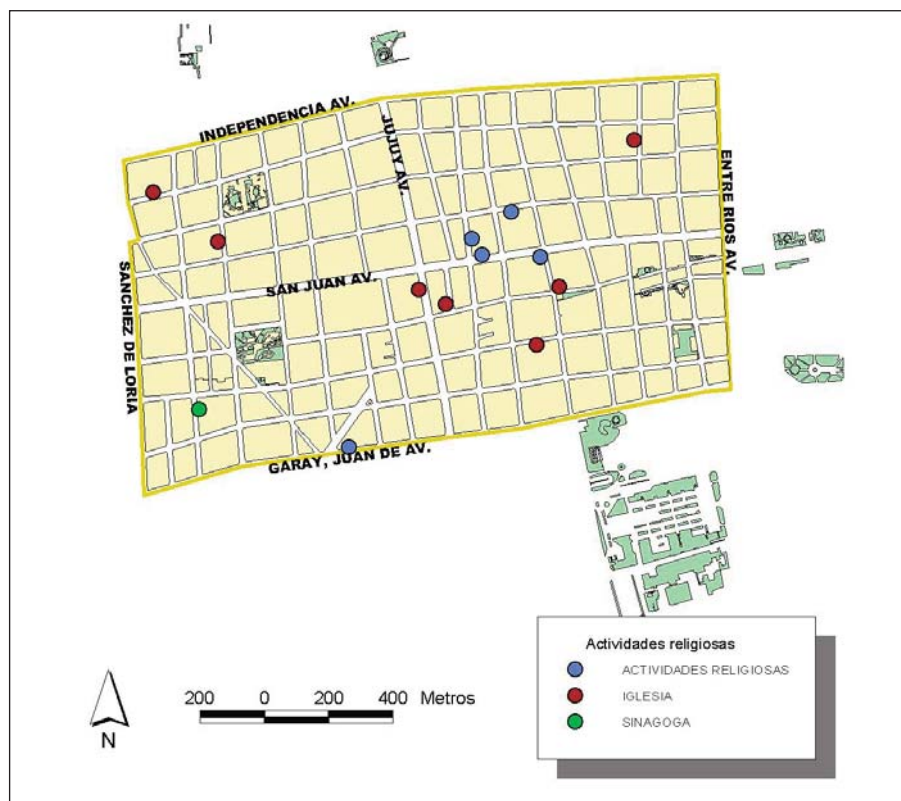
Fueron encontrados 13 establecimientos relacionados con las actividades religiosas, lo que representa un 6,2 % de los edificios de destino único. La mayor parte son iglesias, en su mayoría de la religión católica. También fueron hallados edificios en los que, si bien no se trataba de iglesias propiamente dichas, se realizaban actividades vinculadas a la religión. Ejemplo de esta situación es el edificio de la Asociación Cristiana Feminista de Alberti 1154. Destaca el templo islámico hallado en Alberti 1541, el cual ocupa 4 parcelas enteras, y en el que se realizan, junto a las actividades religiosas, otras actividades sociales. Finalmente fue encontrada una sinagoga en el sur del barrio. En lo que concierne a la distribución territorial, la mayoría de los establecimientos dedicados a esta actividad se concentra en torno de la Av. San Juan, entre las intersecciones con la Av. Jujuy y con la calle Pasco.

Cuadro 3.9: edificios de destino único dedicados a actividades religiosas

	Cantidad	%
Iglesia	7	53,8
Actividades religiosas	5	38,5
Sinagoga	1	7,7
Total	13	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 3.8: edificios de destino único dedicados a actividades religiosas



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

ESPARCIMIENTO Y CULTURA

Los edificios destinados a las actividades de esparcimiento y cultura suman un total de 13, representando el 6,2 % de los edificios de destino único. La desagregación de los establecimientos agrupados bajo este rubro indica la mayor parte está constituida por 5 centros culturales, junto a 4 canchas de deportes (fútbol y tenis). Además se detectaron un campo de deportes, un club, un gimnasio y un estudio de TV (Telefé). Este se destaca por la superficie parcelaria que ocupa, además del movimiento que genera en la zona.

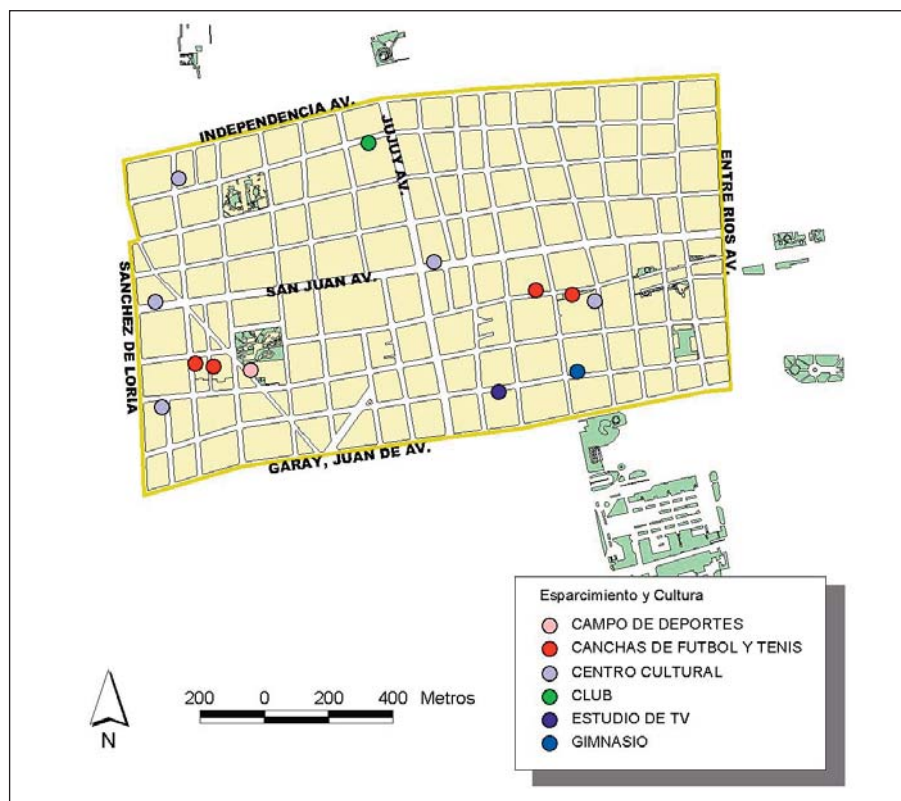
Cuadro 3.10: edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura

	Cantidad	%
Centro cultural	5	38,5
Canchas de fútbol y/o tenis	4	30,8
Campo de deportes	1	7,7
Club	1	7,7
Gimnasio	1	7,7
Estudio de TV	1	7,7
Total	13	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a su distribución territorial, puede verse en el siguiente mapa que las canchas de tenis y fútbol se encuentran ubicadas bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo, constituyéndose uno de los usos más frecuentes de parcelas en esta situación. También es el caso del campo de deportes y un centro cultural. De este último tipo, 2 de ellos se encontraron sobre la Av. San Juan y el resto de los edificios del rubro se encontraron cercanos a la Av. Independencia, a excepción de los estudios de TV, cerca del límite sur del barrio.

Mapa 3.9: edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

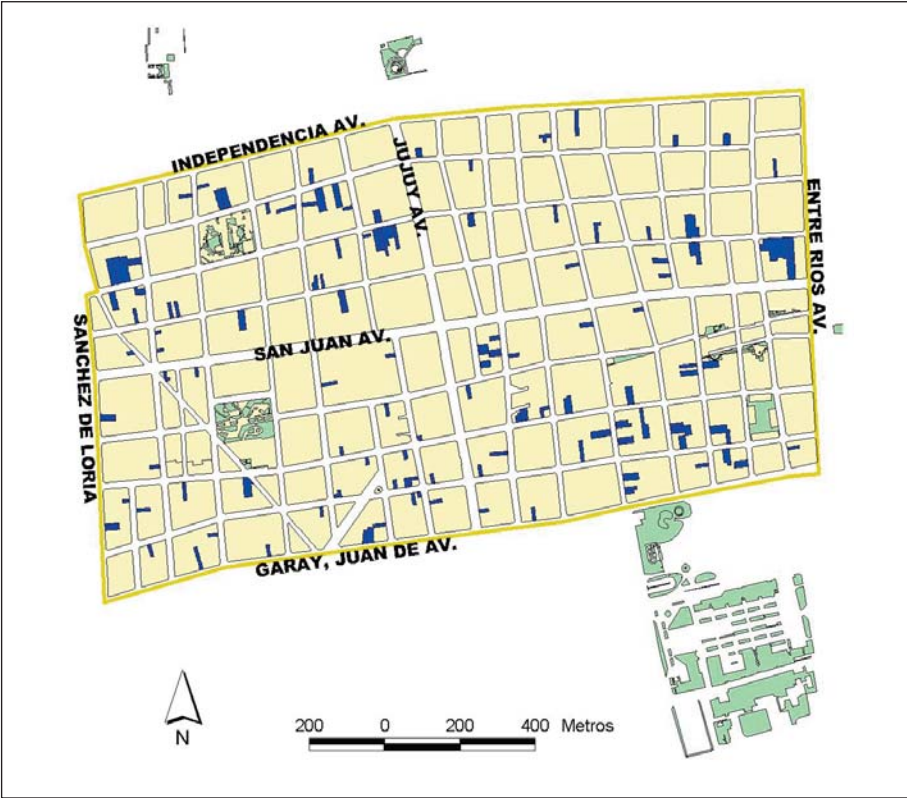
EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Dentro de la categoría edificios productivos se contaron 139 establecimientos. Un alto porcentaje de estos edificios se encontraron sin actividad (el 27,3 % del total)³. Entre los que fue posible identificar la actividad productiva desarrollada, se encontraron 8 establecimientos de edición e impresión (imprenta, editorial y papelería entre otros), 5 dedicados a la fabricación de medicamentos, 4 fábricas de productos químicos, caucho y plásticos, 3 de fabricación de textiles y prendas de vestir, 3 de autopartes, y 2 fábricas de maquinaria. Otras actividades relevadas son la elaboración de bebidas, la fabricación de muebles de madera, de materiales eléctricos y de materiales para la construcción.

En lo que respecta a la distribución territorial, el siguiente mapa permite advertir que los edificios productivos se encuentran presentes en todo el barrio. Se destacan algunos establecimientos por su envergadura en cuanto a la superficie parcelaria que ocupan, como el edificio de la empresa Roemmers en Carlos Calvo al 2746, o el de Droguería del Sud que, ocupando 2 parcelas, alcanza una superficie de más de 5.400 m². A su vez, es posible establecer ciertas concentraciones de algunos rubros, como es el caso de los 8 edificios del rubro papelería, de los cuales, 4 de ellos se encuentran en torno a la intersección de Sarandí y Pavón, en el sur del barrio.

³ En el 48,9% de los casos no se pudo identificar la actividad productiva que se desarrollaba en los establecimientos relevados.

Mapa 3.10: edificios productivos



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

GALPONES

Se hallaron 44 galpones distribuidos en 51 parcelas en la zona relevada. Es de destacar, para este uso, que no fueron encontrados galpones fuera de funcionamiento en el barrio. El 50,0 % de ellos (22 galpones) se hallaron funcionando como depósitos. En muchos casos vinculados a la actividad de los edificios productivos más arriba analizados, como el de la empresa Citanova, que posee oficinas próximas al depósito. Por otra parte, en 13 de estas edificaciones no fue posible establecer la actividad desarrollada. Fueron encontrados también 5 galpones en los que se realizaban actividades relacionadas con la reparación de automóviles; esto incluye talleres, gomerías y arreglos de chapa y pintura. Finalmente fueron relevados dos galpones relacionados con el transporte y otro perteneciente a la Comisión Nacional de Regulación del Transporte.

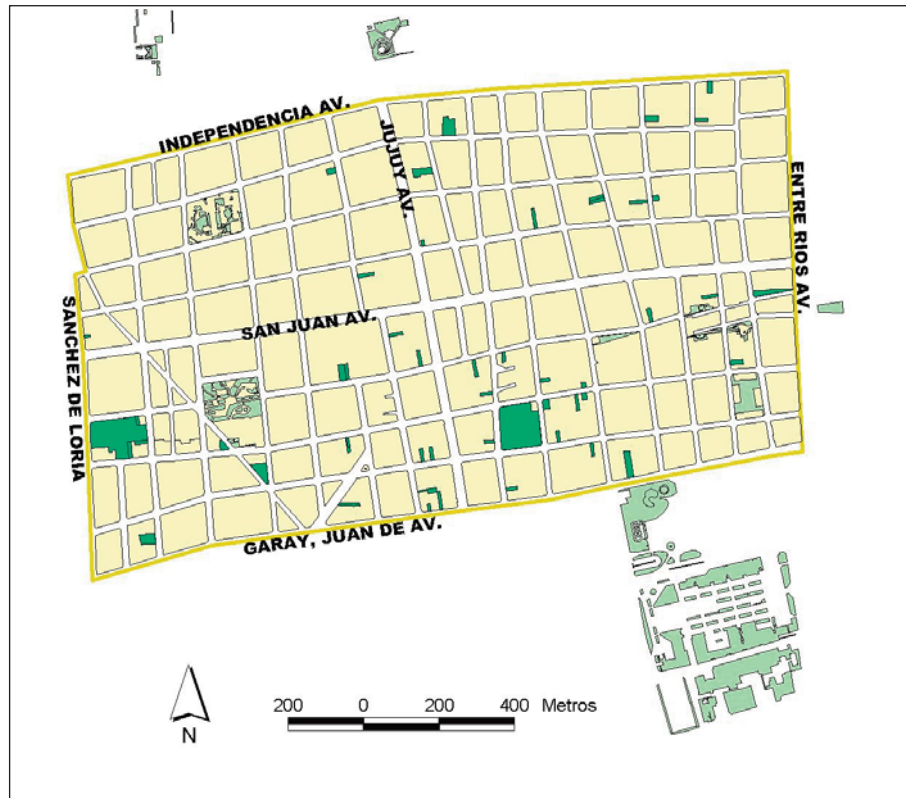
Cuadro 3.11: galpones

	Cantidad	%
Depósito	22	50,0
Galpón	13	29,5
Taller mecánico de automotores	6	13,6
Transporte	2	4,5
Organismos públicos nacionales	1	2,3
Total	44	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de los galpones muestra una concentración en la parte sur del barrio, cercana a la Av. Juan de Garay. Muchas de estas edificaciones se encuentran bajo la Autopista 25 de Mayo, lo cual se relaciona con los cambios de uso ocurridos a partir de la construcción de la misma, desplazando de esas zonas el uso residencial, predominante, por otra parte, en el resto del barrio. A su vez, en el mapa siguiente, puede observarse que 2 de estos galpones ocupan una gran superficie, se trata del depósito de Pavón al 2400 y del galpón vinculado al servicio de transporte localizado en la intersección de la autopista y Sánchez de Loria.

Mapa 3.11: galpones



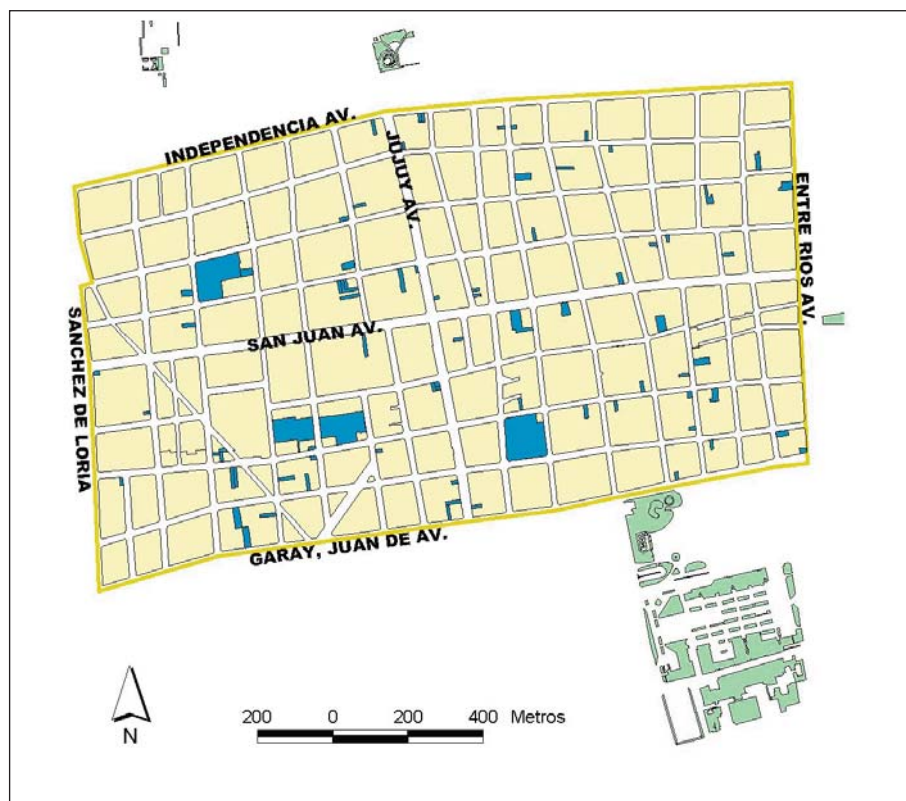
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOTES

Fueron relevados un total de 80 lotes en San Cristóbal, distribuidos con relativa homogeneidad en todo el barrio. En cuanto a la superficie parcelaria promedio, es de 795 m², superior al promedio para el conjunto del barrio, lo que está indica grandes parcelas dentro de esta categoría. La mayoría

de estos lotes corresponden a aquellos que se encuentran bajo la Autopista 25 de Mayo. En estos casos, es evidente que no fue hallado un uso alternativo una vez realizada la autopista, como sí es el caso de actividades encontradas en el mismo barrio como estacionamientos, canchas de fútbol o el caso del Centro Cultural de Pasco al 1331.

Mapa 3.12: lotes



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

GARAJES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

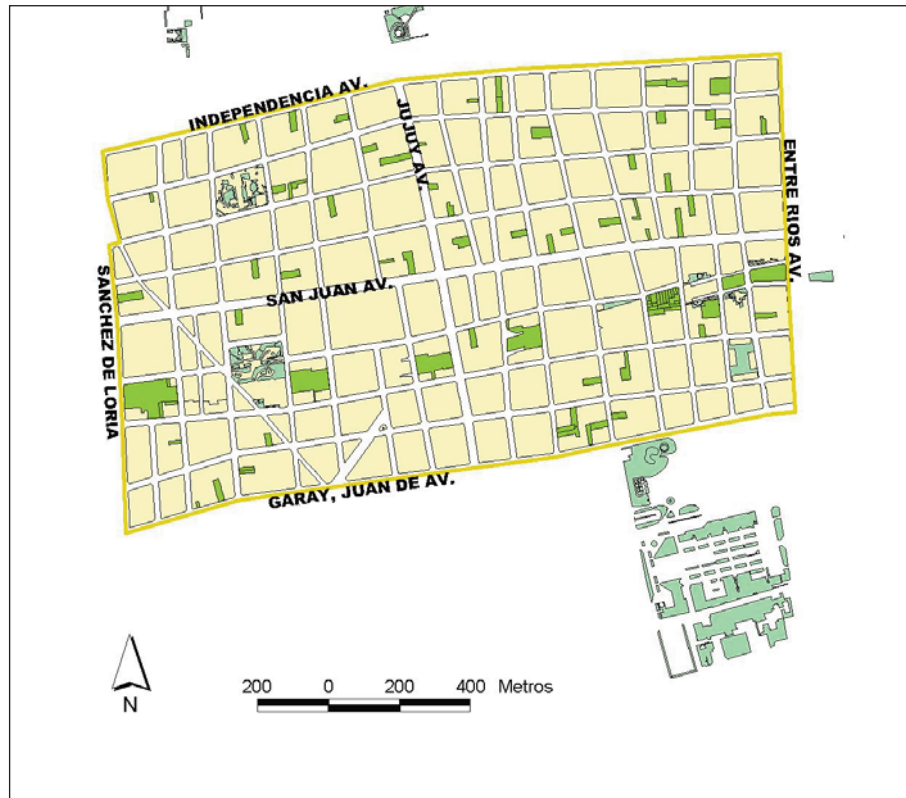
La actividad de los garajes comerciales en San Cristóbal reviste mucha importancia, representada por 87 parcelas destinadas a este uso. Esta cantidad es superior a la de otros barrios; además, sólo uno encontraba cerrado al momento del relevamiento. La superficie total es de 91.201,6 m², lo que supone el área media más alta de todos los usos encontrados, y equivale a 1.048,3 m² por garaje comercial. La importancia de este uso puede explicarse por la presencia de la Autopista 25 de Mayo, la cual aporta una importante cantidad de vehículos a la zona, generando demanda para este tipo de establecimientos. Asimismo, también puede estar relacionada con la alta densidad residencial, la posibilidad de realizar trans-

bordos con las líneas de colectivo y el subterráneo y la presencia de edificios de oficinas en el área.

Atendiendo a la construcción en altura, se observa que la mayor parte de los garajes comerciales tienen 1 piso (31 del total de 61 garages), seguidos de los de 2 pisos que se ubican en segundo lugar con un total de 18 establecimientos (representando entre ambos rangos el 81,7 %). Por otra parte en 5 de ellos, la altura era de 4 o más pisos.

Al analizar la distribución geográfica de los garajes comerciales, se puede apreciar en el mapa siguiente que la distribución es bastante homogénea en todo el barrio. A su vez, los garajes que ocupan las parcelas de mayores dimensiones son las que se encuentran debajo de la autopista.

Mapa 3.13: garajes comerciales

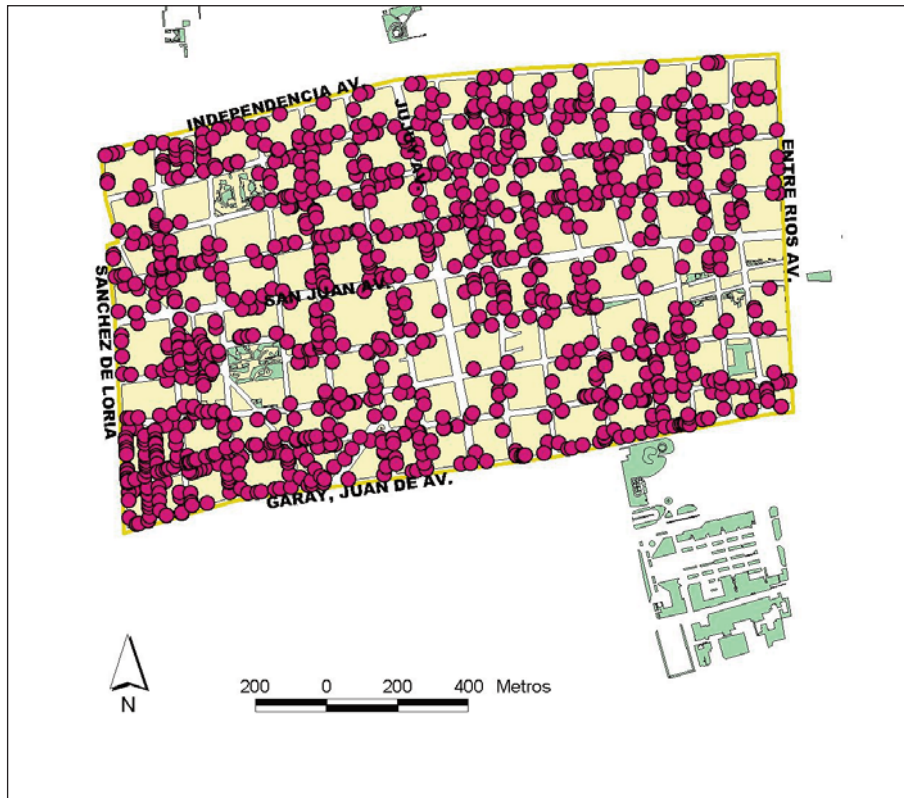


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otro lado, se analizaron los garajes privados, encontrándose un total de 1.051 establecimientos. Su distribución territorial también es homogénea para el conjunto del barrio, lo cual se aprecia en el mapa siguiente. Se puede observar de

esta manera la importancia que cobra tal uso para las casas, edificios de vivienda y edificios de destino único y productivos que realizan la actividad de carga y descarga.

Mapa 3.14: garajes privados



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Finalmente, dentro de la categoría estaciones de servicio se encontró un total de 5, cuatro de ellas en las cercanías de la Av. San Juan, sin registrarse establecimientos cerrados. Esto es destacable con respecto a otros barrios, donde es frecuente encontrar varios establecimientos de este tipo sin ac-

tividad. La diferencia se explicaría debido al gran flujo de tránsito que circula por esta avenida de alta velocidad, la afluencia de vehículos con dirección al centro porteño así como la presencia de la Autopista 25 de Mayo.

4) SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN SAN CRISTOBAL

El relevamiento realizado por la USIT en San Cristóbal durante el mes de octubre de 2007 permitió detectar un total de 2.166 locales, de los cuales 2.098 se situaban a la calle y tan sólo 68 en las tres galerías existentes. De estos últimos,

se encontraron 35 locales activos y 33 cerrados. De los locales a la calle, 1.560 se hallaron abiertos, 536 cerrados y 2 estaban en obra, lo que equivale a una tasa de vacancia del 25,5%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra que la mayor concentración se da sobre la Av. San Juan, contándose casi 300 locales activos sobre este eje. A su vez, sobre la Av. Jujuy, en el tramo que va desde la Av. San Juan hasta la Av. Juan de Garay, también se ubica una gran cantidad de locales. Esta distribución no se muestra afectada por el paso de la Autopista 25 de Mayo, como sí sucede con

locales de otras calles, ya que en su mayoría se trata de locales mayoristas que dependen en menor medida de la circulación del público y en los que son más importantes las tareas de distribución de mercaderías. Por otra parte, se observa que buena parte de la actividad comercial de San Cristóbal se localiza sobre las avenidas que rodean el barrio, mientras que disminuye en torno al límite oeste sobre Sánchez de Loria. Asimismo, sobre La Rioja se encuentran buena parte de los locales relevados, sobre todo en la cercanía de su intersección con la Av. San Juan.

Mapa 4.1: distribución de locales activos



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

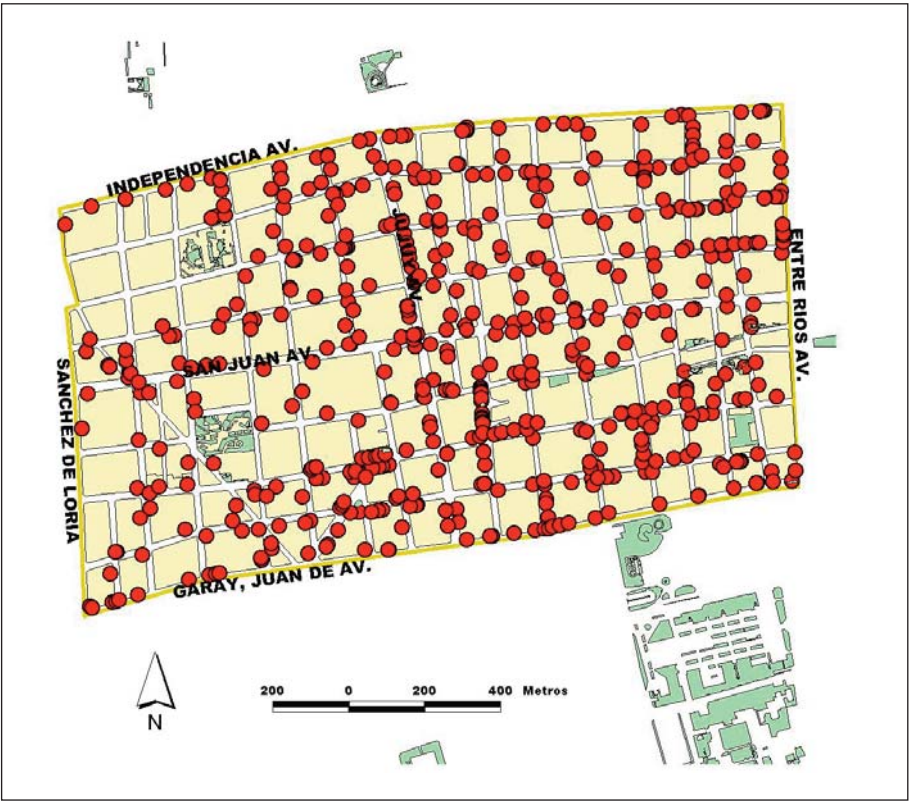
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados permite apreciar una distribución relativamente uniforme para todo el barrio. En algunas áreas puede apreciarse una cierta concentración, como es el caso de la Av. Jujuy al Norte de San Juan,

y calles interiores que corren paralelas al Sur de esta última avenida.⁴

Respecto de los locales en galería, la mayor parte de los cerrados se encuentra en Entre Ríos al 1051, la más grande de las galerías del barrio, en cuanto a cantidad de locales, sumando 23 de los 33 locales cerrados dentro de la actividad.

Mapa 4.2: distribución de locales cerrados



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Analizando la composición de los locales de acuerdo a los sectores de actividad, para el total de 1.560 locales en funcionamiento en el relevamiento del año 2007, el 53,4 % corresponde al sector comercial, el 24,0 % a locales del sector servicios, 8,5 % de locales gastronómicos, 8,0 % a la comercialización de automóviles y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias), y finalmente un 6,1 % a locales industriales.

Cuadro 4.1: locales por sectores de actividad

	Cantidad	%
Comercio	833	53,4
Servicios	375	24,0
Gastronomía	132	8,5
Rubro Automotor	125	8,0
Industria	95	6,1
Total	1560	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

4 Sin embargo, en términos generales la distribución de los locales cerrados sigue a la de la actividad comercial.

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 833. Se han agrupado los locales de este sector en trece rubros, predominando el de venta de alimentos y bebidas, que con 280 establecimientos suma el 33,2 % de los locales. En segundo lugar se ubican los locales de venta de artículos para el hogar, que suman 114 establecimientos (13,7 %). La venta al por mayor cuenta con 106 locales, lo que representa el 12,7 % del sector comercial. La razón por la que se han agrupado todos los comercios mayo-

ristas es debido a la importancia que este conjunto reviste para la actividad comercial de San Cristóbal. A continuación se encuentran los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, contando 74 locales (8,9%); venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios, con 62 locales (7,4 %); reparaciones en general, que suma un total de 60 locales (7,2 %). Se ha particularizado el análisis de estos sectores particulares ya que, los tres primeros rubros enumerados más arriba dan cuenta del 59,9 % del sector comercial; con los siguientes tres, representan el 83,9 % del mismo.

Cuadro 4.2: composición de locales del sector comercial

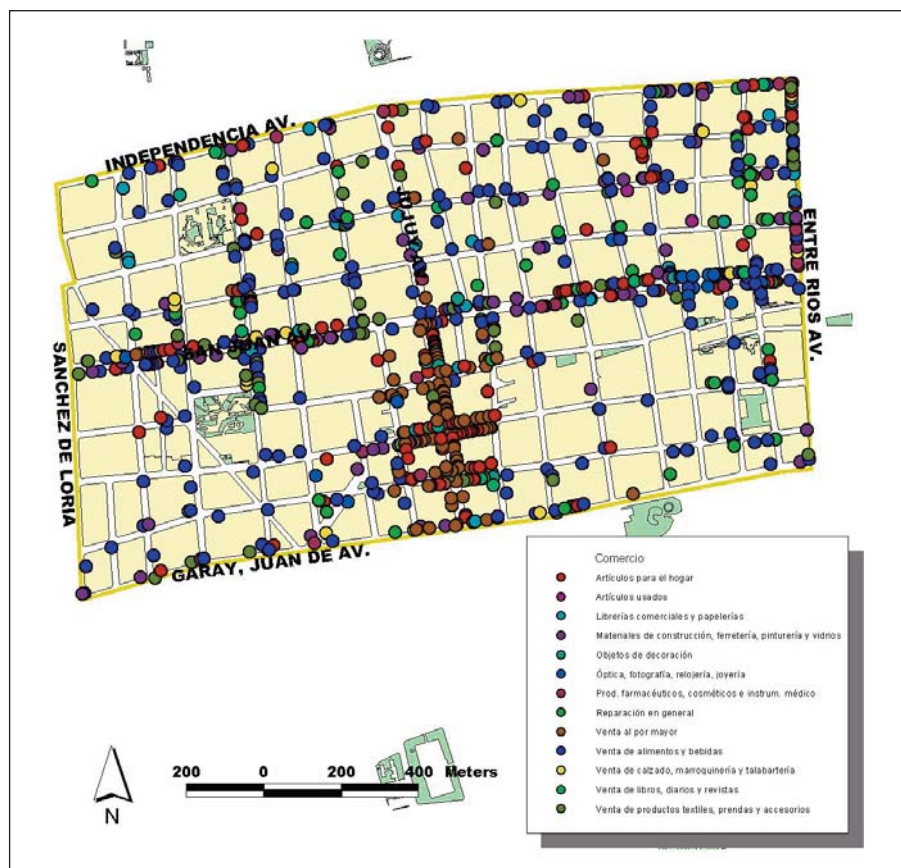
	Cantidad	%
Venta de alimentos y bebidas	280	33,6
Artículos para el hogar	114	13,7
Venta al por mayor	106	12,7
Venta de productos textiles, prendas y accesorios	74	8,9
Materiales de construcción, ferretería, pinturería y vidrios	62	7,4
Reparación en general	60	7,2
Prod. farmacéuticos, cosméticos e instrum. médico	35	4,2
Librerías comerciales y papelerías	29	3,5
Venta de calzado, marroquinería y talabartería	24	2,9
Óptica, fotografía, relojería, joyería	22	2,6
Objetos de decoración	16	1,9
Venta de libros, diarios y revistas	8	1,0
Artículos usados	3	0,4
Total	833	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial sector comercial muestra en mayor medida aún la concentración de los locales sobre la Av. San Juan, y también en torno a la Av. Jujuy entre aquella avenida y la Av. Juan de Garay. En lo que hace al conjunto del barrio y en relación con lo anterior, se observa que al norte de la Av. San Juan los locales del sector comercial se distribuyen con

relativa homogeneidad, mientras que al sur de la misma, se concentran en torno al eje de la Av. Jujuy. También puede notarse gran cantidad de locales sobre la Av. Entre Ríos, pero esta presencia se interrumpe al llegar a su cruce con la autopista.

Mapa 4.3: distribución de locales del sector comercial



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES DEDICADOS AL RUBRO ALIMENTICIO

Como ya se mencionó, el rubro de venta de alimentos y bebidas cuenta con 280 locales, que representan el 33,6 % de los correspondientes al sector comercial. A fin de abarcar totalmente al sector, se presentará a continuación un análisis de todos los locales que pertenecen al rubro, tanto los elaboradores como vendedores de productos alimenticios, para ello se ha sumado el análisis de los locales industriales vinculados con la elaboración de alimentos y bebidas. De esta forma, se agregan unos 42 locales que fabrican y comercializan sus productos, lo que arroja un total de 322 locales expendedores de alimentos y bebidas.

La mayoría de los locales corresponde a kioscos y maxikioscos, los cuales suman un total de 114, representando el 40,7 % del conjunto del rubro. Le siguen en importancia los almacenes y dietéticas, contándose 52 locales (18,6 % del rubro alimenticio) y en tercer lugar las fruterías y verdulerías con 44 establecimientos. Si se suman a estos últimos dos tipos de locales las carnicerías y granjas (19 locales, 6,8 %), es posible obtener una idea del predominio de los locales minoristas de menor escala, que en conjunto representan el 41,1

% del rubro alimenticio, mientras que los grandes establecimientos agrupados como autoservicios y supermercados representan el 13,2 % del mismo (con 37 locales). Por otra parte, su distribución muestra que estos últimos se localizan en su mayor parte en torno a la Av. San Juan, la que también cuenta con la mayor concentración de locales de venta al por menor, así como la mayor altura en términos edilicios. Frente a esto, la mayoría de los almacenes se distribuyen al interior del barrio de manera más homogénea.

Los cinco grupos mencionados más arriba representan el 95,0 % de los locales vendedores de alimentos y bebidas. El resto del rubro se completa con venta de pan y productos de panadería (2,5 %), fiambrerías, queserías y galletiterías (1,8 %), venta de bebidas y venta de pescados (ambos con el 0,4 %).

Ahora bien, si se tienen en cuenta los locales que además de vender, se dedican a la elaboración de sus productos, adquieren mayor importancia los locales vinculados a la comercialización de productos de panadería, ya que suman en total 33 locales (compuestos por 25 que elaboran y venden y por 7 que sólo se dedican a la venta). Otros locales que también

elaboran sus productos corresponden a las 10 heladerías, 4 fábricas de pastas y un local dedicado sólo a la elaboración de productos alimenticios y bebidas.

Cuadro 4.3: locales de venta de alimentos y bebidas

	Cantidad	%
Kioscos y Maxikioscos	114	40,7
Almacén y dietética	52	18,6
Frutas y verduras	44	15,7
Autoservicio y supermercados	37	13,2
Carnicerías y granjas	19	6,8
Pan y productos de panadería	7	2,5
Fiambrerías, queserías y galletiterías	5	1,8
Venta de bebidas	1	0,4
Venta de pescados	1	0,4
Total	280	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

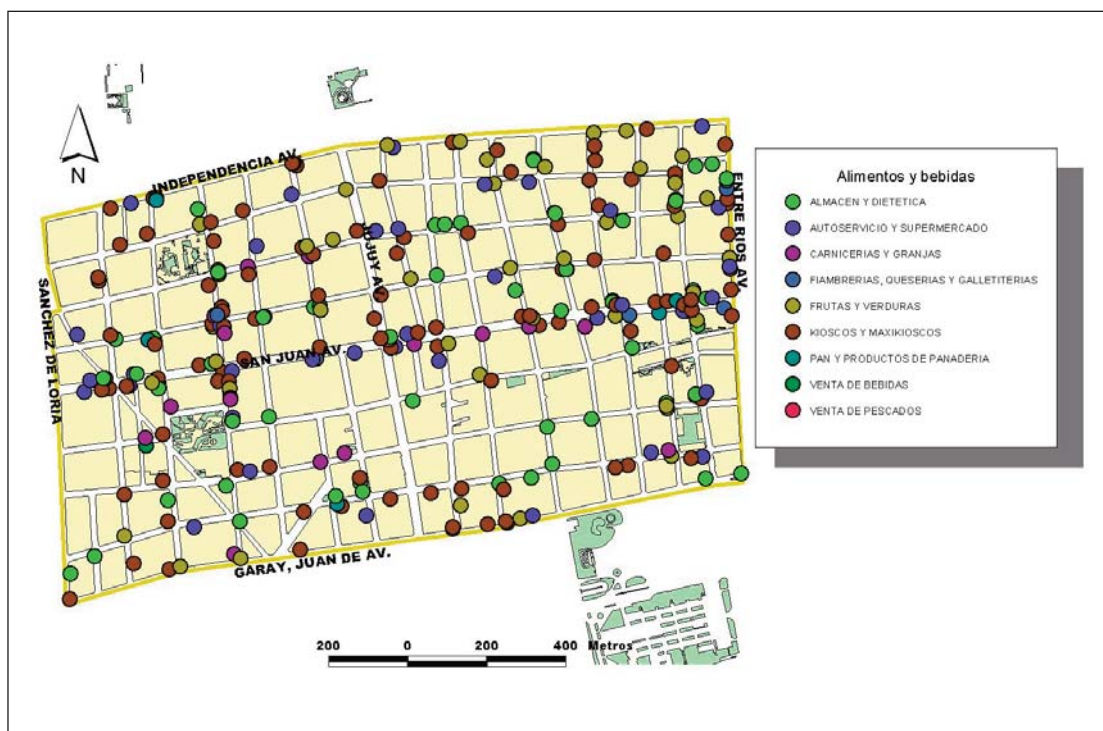
En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno corres-

pondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, que dada su importancia, merecen un análisis aparte.

En el siguiente mapa puede observarse que la mayor concentración de locales del rubro alimenticio se da sobre la Av. San Juan, y a su vez se aprecia que existe mayor cantidad de locales al norte de la misma, destacándose la calle La Rioja. Por otra parte, en cuanto a la Av. Jujuy, sólo se encuentran locales en el tramo que va desde San Juan hasta la Av. Independencia, lo que contrasta con el conjunto del sector comercial. Esto se debe a que, como fue mencionado antes y se verá con mayor detalle más adelante, la actividad comercial de esta avenida depende fundamentalmente del comercio mayorista.

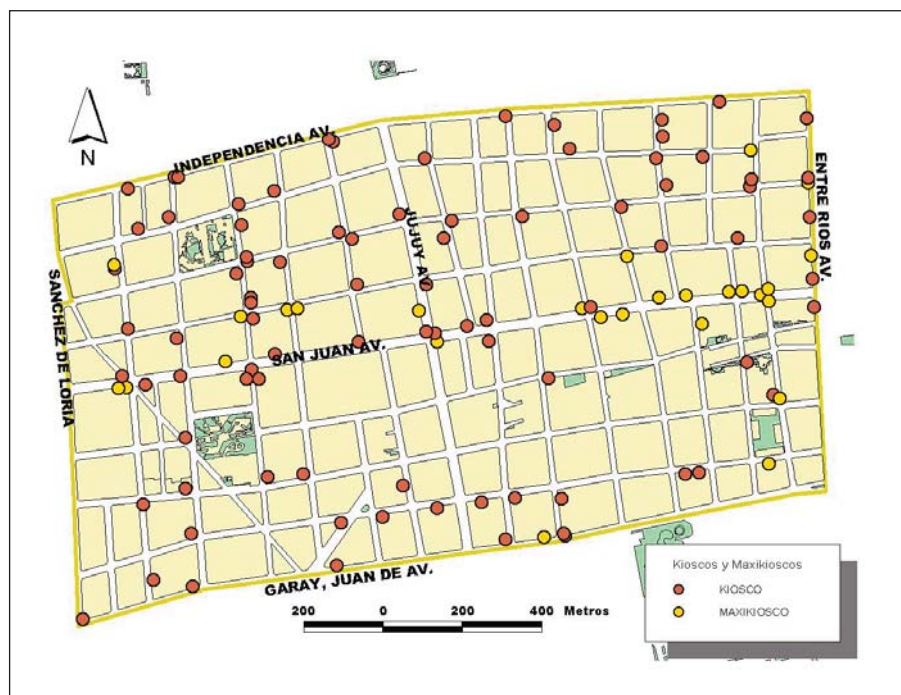
En cuanto a la distribución de kioscos y maxikioscos, puede observarse que como para el conjunto del rubro alimenticio, la mayor parte de los locales se localiza entre la Av. Independencia y la Av. San Juan. A su vez, la mayor parte de los maxikioscos relevados se concentran en torno a la Av. San Juan, mientras que los kioscos se encuentran distribuidos al interior del barrio de forma más homogénea.

Mapa 4.4: distribución de locales del sector alimenticio



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 4.5: distribución de kioscos y maxikioscos



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES DEDICADOS A LA VENTA DE ARTÍCULOS PARA EL HOGAR

En este rubro se han encontrado 114 locales, los cuales representan el 16,7 % de la rama comercial. La desagregación de este sector muestra que se trata en primer lugar de un 24,6 % de bazares (28 locales), seguidos de un 16,7 % de locales destinados a la venta de artículos para el hogar. Bajo este título se agrupan aquellos que venden electrodomésticos en general, así como también otros más especializados en la venta de artículos tales como aires acondicionados, audio y video, cocinas o calefones. En tercer lugar, se encuentran los locales dedicados a la venta de cotillón y jugueterías, cuyos 15 locales suman el 13,2 % del rubro. Las cifras de estos 3 primeros rubros pueden explicarse por la presencia de una alta cantidad de locales mayoristas vinculados a estas actividades. Esto facilitaría la instalación de comercios minoristas de las mismas mercaderías, ya que por ejemplo se abaratan costos de transporte.

Los locales de venta de artículos deportivos y de esparcimiento, y los que venden flores y plantas poseen 11 locales cada uno, sumando el 9,6 % del total del rubro. Éste se completa completa con locales destinados a la venta de muebles (7,9 %), artículos de limpieza (5,3 %), iluminación (5,3 %), elementos de computación, máquinas y equipos para oficina (4,4 %), productos veterinarios (2,6 %) y colchones (0,9 %).

Cuadro 4.4: locales de venta de artículos para el hogar

	Cantidad	%
Bazar	28	24,6
Artículos para el hogar	19	16,7
Juguetería y cotillón	15	13,2
Deporte y esparcimiento	11	9,6
Florería y viveros	11	9,6
Muebles	9	7,9
Artículos de limpieza	6	5,3
Iluminación	6	5,3
Elementos de computación, máquinas y equipos para oficina	5	4,4
Productos veterinarios	3	2,6
Colchones	1	0,9
Total	114	100

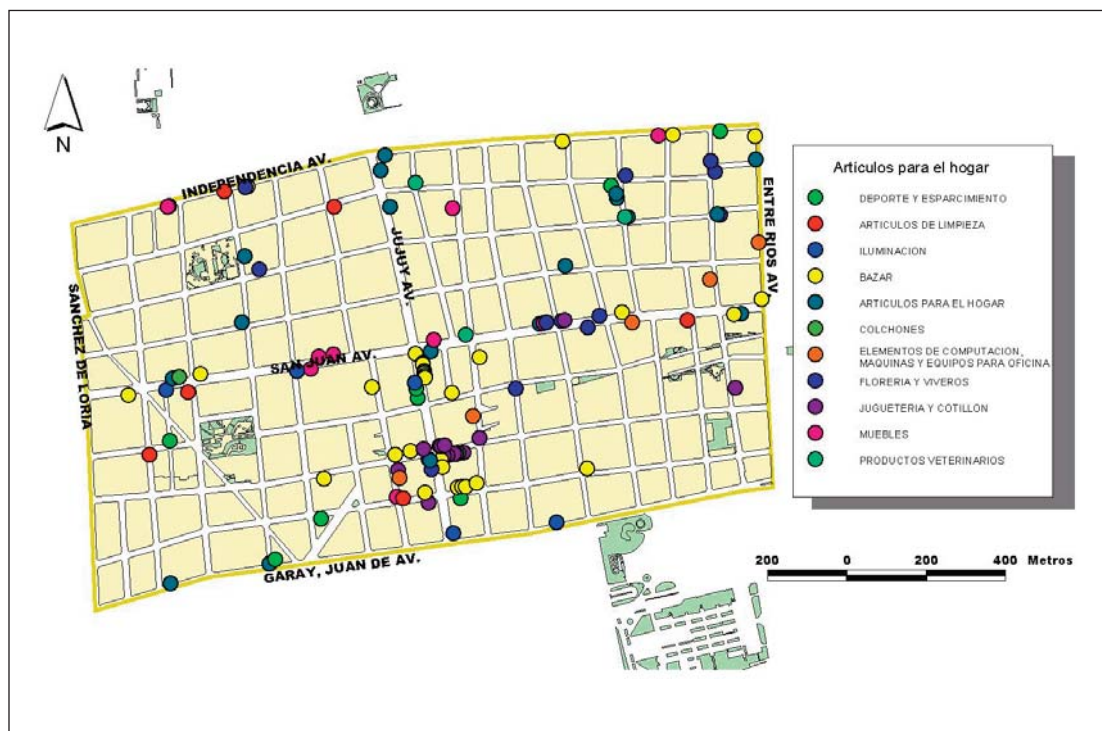
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la distribución territorial, resulta clara, en el mapa siguiente, la concentración de de locales del rubro analizado sobre la Av. Jujuy en su intersección con las calles Constitución y Pavón y, sobre estas últimas, en las cuadras que llegan hasta la avenida. También en la intersección de la Av. Jujuy con la Av. San Juan se puede hallar otra concentración de locales de este rubro. Se trata en su mayor parte de

locales de artículos de bazar y de juguetería y cotillón, lo que apoyaría la relación antes establecida entre este tipo de comercio y la actividad mayorista, ya que es en esta zona donde se concentra la mayor parte de los locales de venta al por mayor.

Por otra parte tampoco es menor la cantidad de locales de venta de artículos para el hogar localizados sobre la Av. San Juan, ya que 22 de ellos se encuentran en esta situación. A diferencia de la situación más arriba descrita adquieren importancia otro tipo de locales como los de venta de muebles.

Mapa 4.6: distribución de locales de venta de artículos para el hogar



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES DEDICADOS A LA VENTA ARTÍCULOS AL POR MAYOR

Se encontraron 105 locales dedicados a la venta al por mayor, que con una participación del 12,7 % ocupan el tercer lugar del sector comercial. La decisión de agruparlos de esta manera se debió a su importancia para el conjunto de la actividad comercial de San Cristóbal y por el hecho de que su inclusión de forma desagregada dentro del sector analizado no la hubiese permitido advertir.

El mayor porcentaje de estos locales lo posee el grupo de aquellos dedicados a la venta de máquinas e implementos para la elaboración de alimentos y bebidas, contándose 49 establecimientos y representando el 46,2 % del rubro. Se trata en su mayor parte de comercios que proveen de mercaderías a los bazares y locales de artículos para el hogar rela-

cionados con lo gastronómico, (como por ejemplo cocinas industriales). En segundo lugar, fueron hallados 23 locales de venta al por mayor de alimentos y bebidas, sumando el 21,7 % del total. En este caso, la mayor parte de estos locales se anuncian como proveedores de artículos para kioscos y maxikioscos. También fueron encontrados 11 locales dedicados los artículos de juguetería y cotillón (el 10,4 %). A su vez, 9 de los locales de venta al por mayor están dedicado a los artículos de librerías comerciales y papelería, lo cual significa el 8,5 % del rubro.

El resto del rubro incluye rubros tales como máquinas y herramientas (4,7 %), artículos de limpieza (2,8 %), artículos importados, equipos informáticos y máquinas electrónicas (1,9 % cada uno), y finalmente 1 local de artículos cosméticos y otro de artículos textiles (0,9 %).

Cuadro 4.5: locales de venta de artículos al por mayor

	Cantidad	%
Máquinas e implementos para la elaboración de alimentos y bebidas	49	46,2
Alimentos y bebidas	23	21,7
Juguetería y cotillón	11	10,4
Papelería	9	8,5
Máquinas y herramientas	5	4,7
Artículos de limpieza	3	2,8
Artículos importados	2	1,9
Equipos informáticos y máquinas electrónicas	2	1,9
Artículos cosméticos	1	0,9
Artículos textiles	1	0,9
Total	106	100

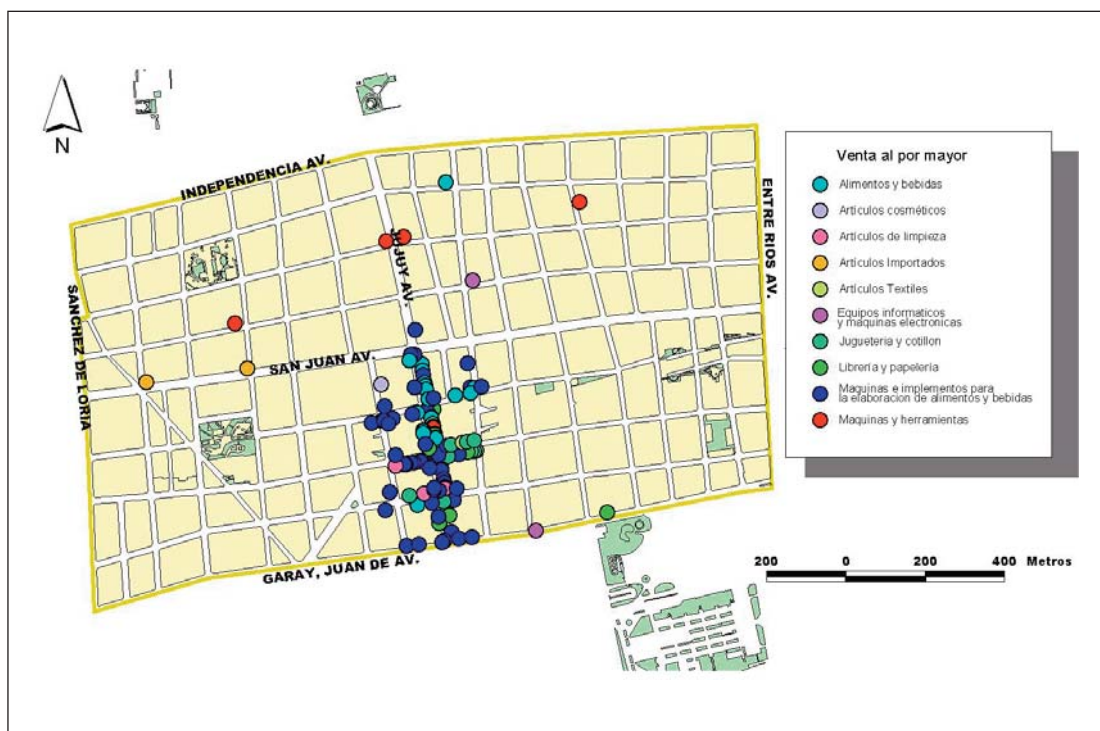
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, en el mapa siguiente es posible observar una fuerte concentración sobre la Av. Jujuy en su recorrido desde la Av.

San Juan hasta la Av. Juan de Garay, lo mismo que sobre las calles que la atraviesan. Este hecho le da una impronta particular a esta parte de San Cristóbal, ya que el comercio mayorista, en particular el de equipamiento gastronómico, determina el movimiento del sector comercial del área, a la vez que la convierte en referente de este tipo de actividad. Asimismo, los pocos locales fuera de esta área de concentración pertenecen a los grupos con menor importancia dentro del rubro.

Como fue mencionado más arriba, los principales puntos de concentración de los comercios dedicados a la venta de artículos para el hogar son dos, uno en la intersección de las avenidas Jujuy y San Juan, y otro sobre la primera una vez que atraviesa la autopista. En contraposición, la concentración de locales de venta al por mayor se da de continuo sobre el eje de la Av. Jujuy, incluso atravesando la autopista. Esto puede entenderse por un lado por la menor necesidad del tránsito del público general para el comercio mayorista, y por el otro por la gran importancia de esta actividad en la zona, que minimiza los inconvenientes que pueda implicar la existencia de dicha barrera para la actividad comercial.

Mapa 4.7: distribución de locales de venta de artículos al por mayor



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES DEDICADOS AL RUBRO TEXTIL

Dentro del rubro de productos textiles, prendas y accesorios se contaron 74 locales, que representan el 8,9 % de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales corresponde a venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 41 establecimientos (el 64,9 %). En el cuadro 4.6 se puede apreciar su composición: locales de indumentaria y accesorios en general, locales más específicos de indumentaria masculina, femenina, para bebés y niños; por último, con una menor participación, las casas de lencería. En importancia dentro del rubro textil siguen las casas de productos textiles, que alcanzan al 26,5 % de los locales, y cuentan con establecimientos de venta de telas y alfombras, artículos de blanco y mercerías. Por otro lado, se identificaron 7 ferias americanas.

En cuanto a los locales en galería, fueron relevados 7 locales pertenecientes al rubro textil, de los cuales 4 se ocupaban de prendas y accesorios, 2 a la venta de productos textiles y por último una feria americana.

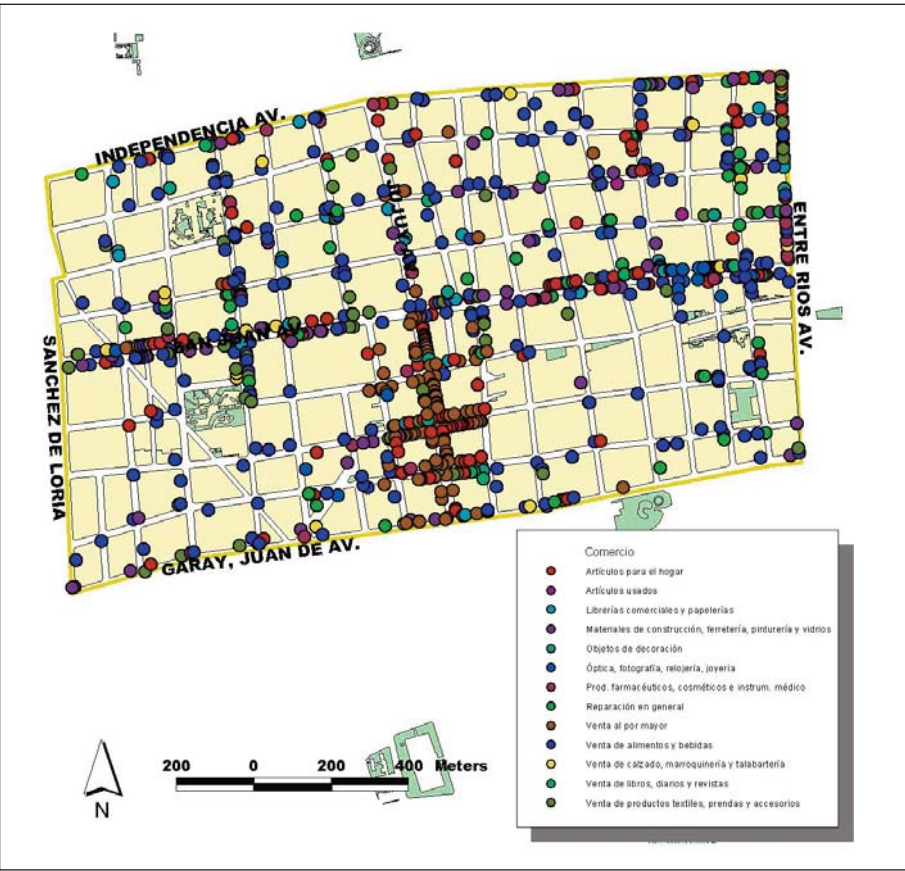
Cuadro 4.6: locales del rubro textil

	Cantidad	%
Prendas y accesorios	48	64,9
Indumentaria y accesorios	18	24,3
Indumentaria femenina	13	17,6
Lencerías	9	12,2
Indumentaria bebés y niños	5	6,8
Indumentaria masculina	3	4,1
Productos textiles	19	25,7
Ferias Americanas	7	9,5
Total	74	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar que la mayor parte de los locales se agrupa en torno a la Av. San Juan, y en menor medida al interior del barrio, destacando en cierta medida la calle La Rioja respecto del resto.

Mapa 4.8: distribución de locales del rubro textil



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 375 establecimientos dedicados al sector servicios se agrupan en veinticinco rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de las peluquerías y tratamientos de belleza, que suma 77 locales (20,5 %), en segundo lugar se ubican 43 tintorerías y lavaderos de ropa (13,6 %); siguen los servicios inmobiliarios, con un total de 31 locales (8,3 %). En cuarto lugar, loterías, con 25 locales (6,7 %), seguidas de los correos y locutorios, con 24 establecimientos (6,4 %), la misma cantidad para los locales destinados servicios de Internet y de computación. Con menores valores se encuentran también en San Cristóbal locales destinados a servicios de transporte y mudanzas (6,1 %); asociaciones (5,1 %) que incluyen a lo-

cales partidarios y centros de jubilados. También es posible hallar oficinas (3,7 %), servicios profesionales (3,2%), los que están divididos en su mayoría en estudios jurídicos y de arquitectura. Por otro lado, locales de atención médica, actividades relacionadas con el esparcimiento y el deporte, diseño gráfico y carteles, depósitos, veterinarias y video clubs.

El resto de los rubros presentan menos de 7 locales cada uno, sumando entre todos ellos el 9,1 % de los locales del sector servicios. Abarca actividades de enseñanza, casas de fotografía, cinco sucursales bancarias, servicios fúnebres, los que ofrecen trabajos de albañilería, pintura y plomería, salones de fiestas, locales de seguros, y un local destinado a la administración pública.

Cuadro 4.7: composición de locales del sector servicios

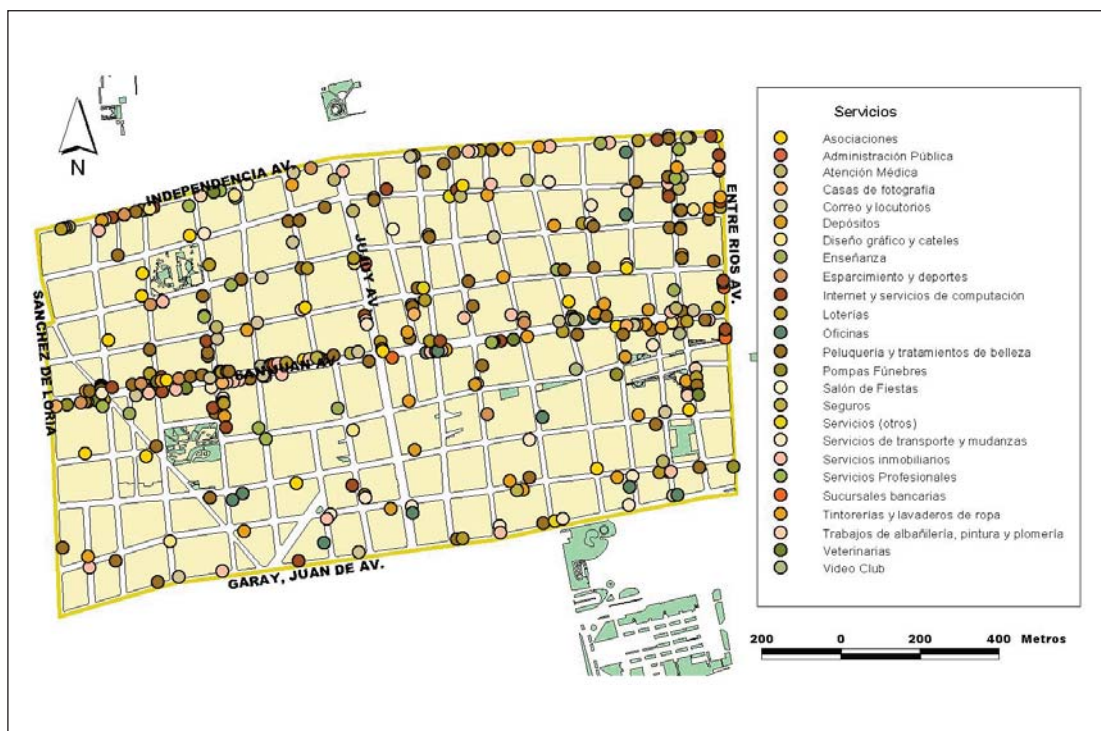
	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	77	20,5
Tintorerías y lavaderos de ropa	43	11,5
Servicios inmobiliarios	31	8,3
Loterías	25	6,7
Correo y locutorios	24	6,4
Internet y servicios de computación	24	6,4
Servicios de transporte y mudanza	23	6,1
Asociaciones	19	5,1
Oficinas	14	3,7
Servicios profesionales	12	3,2
Atención médica	10	2,7
Esparcimiento y deporte	10	2,7
Diseño gráfico y carteles	8	2,1
Depósito	7	1,9
Veterinarias	7	1,9
Video Clubs	7	1,9
Enseñanza	6	1,6
Casas de fotografía	5	1,3
Sucursales bancarias	5	1,3
Pompas Fúnebres	4	1,1
Trabajos de albañilería, pintura y plomería	4	1,1
Salón de fiestas	3	0,8
Seguros	3	0,8
Servicios (otros)	3	0,8
Administración pública	1	0,3
Total	375	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de los locales muestra que la mayor cantidad de ellos se encuentra sobre la Av. San Juan, y en menor medida sobre la Av. Independencia. A su vez, una buena cantidad de locales se agrupa sobre la Av. Entre Ríos y su paralela Combate de los Pozos (en sus tramos más cercanos a la Av. Independencia). En general se trata de servi-

cios destinados al público en general, por lo que su localización puede explicarse por la circulación de personas que genera la mayor cantidad de líneas de colectivos que circulan por tales calles. Por otra parte, es menor la presencia de locales en este sector en la parte sur del barrio (llegando a la Av. Juan de Garay).

Mapa 4.9: distribución de locales del sector servicios



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES GASTRONÓMICOS

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 132 locales, de los cuales, el grupo de los bares, cafés, confiterías y pubs registraron la mayor cantidad, con 50 establecimientos, seguidos de los restaurantes con 43; esto representa el 37,9 % y el 32 % del total, respectivamente. Entre los restaurantes, por su parte, 14 son parrillas. Las casas de comidas para llevar suman 22 (16,7 %). Por último, se encontraron 17 pizzerías (12,9 %), algunas del tipo restaurante y otras más pequeñas que cuentan con mesas y también prestan el servicio de entrega a domicilio.

Cuadro 4.8: locales gastronómicos

	Cantidad	%
Bares, cafés, confiterías, pubs	50	37,9
Restaurantes	43	32,6
Comidas para llevar	22	16,7
Pizzerías	17	12,9
Total	132	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa de distribución territorial muestra una presencia de relativa homogeneidad en el conjunto del barrio, mostrándose una mayor cantidad de locales del sector en aquellas zonas de mayor actividad comercial. La más evidente resulta la Av. San Juan, la cual es la calle con mayor cantidad de este tipo de establecimientos. Por otra parte, puede observarse un grupo de bares y cafés localizados en torno a la calle La Rioja (en los alrededores del Hospital Francés). Por su parte, las pizzerías encontradas se encuentran en su gran mayoría localizadas sobre el eje de la Av. San Juan.

Mapa 4.10: distribución de locales gastronómicos



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR

Los locales agrupados bajo esta denominación resultan muy importantes en el área relevada ya que representan el 8,0 % del total de locales activos encontrados en San Cristóbal.

Los talleres mecánicos han sido ubicados en distintos tipos edilicios, correspondiendo en algunos casos a locales y en otros a galpones. Entre los primeros el rubro más importante corresponde a talleres mecánicos, con 73 establecimientos (58,4 %), a éstos se suman los 6 talleres mecánicos que se encontraron tipificados como galpones. En el cuadro siguiente puede observarse la desagregación por tipo de taller mecánico hallado en locales en función de los servicios que brinda cada uno: mecánica en general, talleres de chapa y pintura, colocación y venta de aire acondicionado, talleres de electricidad, entre otros.

Asimismo, se encontraron 27 locales (21,6 %) dedicados a la venta de repuestos y accesorios, 7 establecimientos que funcionan como gomerías, la misma cantidad que lubricen-tros (5,6 % cada uno de estos grupos), 6 locales dedicados a la venta de automotores (4,8 %), y finalmente 5 lavaderos de autos.

Cuadro 4.9: locales del rubro automotor

	Cantidad	%
Talleres mecánicos	73	58,4
Taller mecánico de automotores	58	46,4
Tapicería	7	5,6
Electricidad de automotores	3	2,4
Chapa y pintura automotores	2	1,6
Reparación de motos	2	1,6
Cerrajería automotor	1	0,8
Venta de repuestos y accesorios	27	21,6
Gomerías	7	5,6
Lubricentro	7	5,6
Venta de automotores	6	4,8
Lavadero de autos	5	4,0
Total	125	100

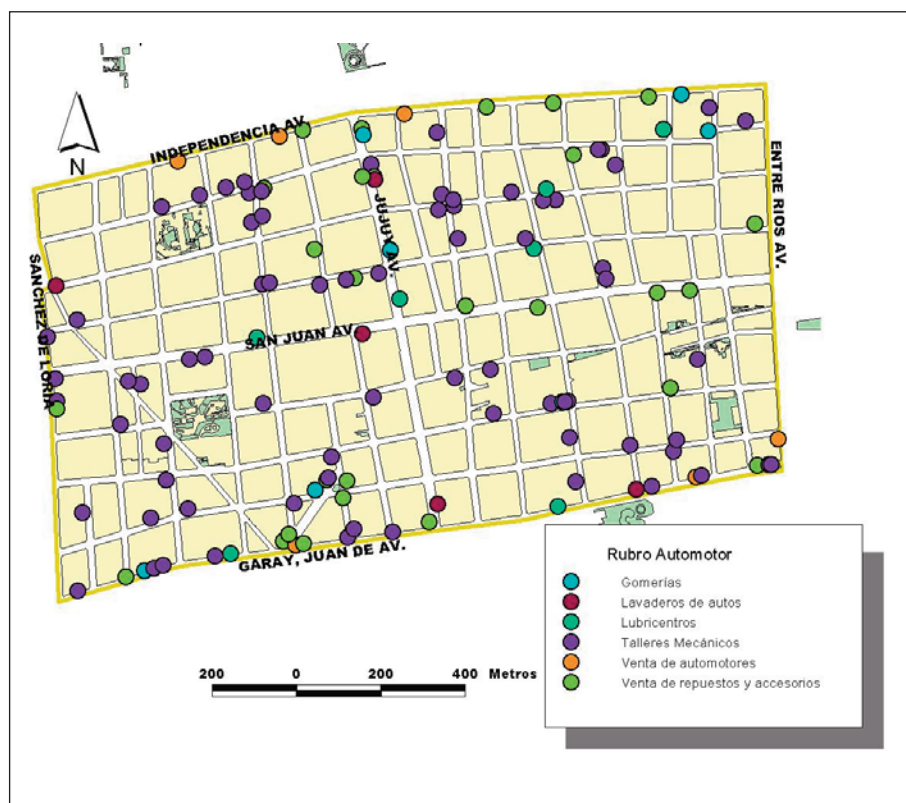
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores muestra una mayor presencia de los mismos en la parte más cercana a la Av. Juan de Garay. Aún así, en lo que refiere a los talleres mecánicos en

particular, pueden encontrarse algunos puntos de concentración: sobre la calle Estados Unidos o en la intersección de Carlos Calvo y Alberti. También puede mencionarse que todos los locales de venta de automotores se emplazan sobre al-

guna de las avenidas que pasan por San Cristóbal. Asimismo, cabe destacar que este tipo de actividad posee una distribución diferente respecto de otros sectores, ya que por ejemplo no se observa gran número de locales sobre la Av. San Juan.

Mapa 4.11: distribución de locales del rubro automotor



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

LOCALES INDUSTRIALES

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman un total de 95, el 6,1 % del total de locales relevados.

La composición de este sector se divide en ocho rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (44,2 %), dentro del cual se incluyen heladerías

y fábricas de pastas entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión (23,2 %). Le siguen locales que confeccionan prendas y accesorios de vestir y vidrierías, con 7 locales cada uno de ellos, representando así el 7,4 % del sector. En quinto lugar se encuentran aquellos locales que se incluyen dentro de la categoría "Otros" (9,1 %) en donde hay zinguerías, tornerías, etc. Finalmente, se encontraron locales de fabricación de bolsas, de productos de madera (ambos con 4 locales cada uno), y por último 3 locales que fabrican matafuegos (3,2 %).

Mapa 4.12: distribución de locales industriales



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

El análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle, para el barrio de San Cristóbal, considera un total de 33 calles (23 en el sentido de la Av. San Juan y 10 paralelas a la Av. Jujuy); en todas ellas, a excepción de las calles Eduardo Jenner y Uriburu, se encontró al menos un local. Se destaca la situación de la Av. San Juan, la cual con 336 locales posee el 16,0 % del total. Le siguen en importancia las avenidas Independencia (6,6 %), Jujuy (6,4 %); las calles Pavón (5,8 %), Constitución (5,6 %) y la Av. Juan de Garay (5,1 %), todas ellas con más de 100 locales cada una.

La Av. San Juan es la que posee la mayor cantidad de locales y muestra una tasa de ocupación del 89,0 %. Le sigue La Rioja (87,2 %) y la Av. Entre Ríos (84,5 %), también con gran cantidad de locales, 78 y 97 respectivamente.

Con respecto a las tasas de vacancia, resultan destacables la situación de las calles Humberto 1° y Constitución, teniendo en cuenta que ambas poseen alrededor de 100 locales cada una, con tasas del 37,9 % y 35,6 % respectivamente. Teniendo en cuenta que el promedio de vacancia de San Cristóbal es del 25,5 %, debe destacarse que sólo 10 arterias poseen valores inferiores a tal porcentaje.

5) SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

El relevamiento realizado en el mes de Octubre de 2007 por la USIT en el barrio de San Cristóbal ha permitido mostrar, a través del presente informe, las particularidades de un área de la Ciudad que presenta condiciones para conformarse como área central ampliada.

San Cristóbal es un barrio cuya ocupación territorial es de larga data, y por lo tanto presenta una elevada densidad edilicia y poblacional. Esto se manifiesta en el tamaño de las parcelas, generalmente de pequeñas dimensiones, y en la relativa carencia de espacios verdes. A través del estudio realizado, se ha podido verificar una cierta diferenciación entre el Norte y Sur de la Av. San Juan, principal eje de comunicación y lugar de concentración de la actividad comercial en el barrio. No puede dejar de señalarse que este hecho se relaciona con la presencia de la Autopista 25 de Mayo, cuya construcción comenzó el 2 de noviembre del año 1978 y desde entonces se ha configurado como una barrera urbana importante, interrumpiendo usos establecidos y desalentando el desarrollo de nuevas actividades económicas.

El análisis de la actividad constructiva en el barrio abarca un periodo que supera la década y se basa en los datos de permisos constructivos y superficie permitida desde el año 1998 al 2007. Los valores muestran una inercia importante, al inicio de la serie los m² construidos en San Cristóbal representaban el 0,8 % del total de la Ciudad de Buenos Aires, en 2007, el 0,6 %. Para todo el periodo, el promedio es del 1,1 %.

En cuanto a los destinos de estas construcciones, a lo largo de toda la serie se evidencia una predominancia neta de la residencia. El valor promedio es del 81,5 % frente al 18,5 % de los permisos solicitados con destino a actividades no residenciales. En cuanto a las superficies en m² que en promedio suponen estas obras, cabe resaltar que son siempre inferiores a los promedios de la Ciudad en su conjunto.

En los años 2002 – 2003, la actividad muestra el impacto de la crisis económica que atravesó el país; para la Ciudad, el 2002 es el año en que se solicitan menos permisos de la serie (1.764). En el caso de San Cristóbal, el mínimo corresponde a los 45 permisos solicitados en el año 2003.

En función de los relevamientos realizados por esta Unidad desde el año 2001, ha podido estudiarse la evolución de precios de terrenos y locales para el barrio de San Cristóbal. En líneas generales, los promedios son siempre inferiores a los de la Ciudad. Con respecto a los terrenos, en el año 2007 San Cristóbal representa el 2,6 % de la oferta de terrenos en

venta. En diciembre de ese año, el precio promedio del m² era de U\$S 750 en el barrio y de U\$S 1.091 en la Ciudad. Estos valores muestran la tendencia creciente desde la fuerte caída del precio del suelo que se produce en el año 2002 (con precios promedio de U\$S 175,7 por m² para San Cristóbal y U\$S 250,2 por m² el total de la Ciudad).

En el caso de los locales en venta, los valores promedio a lo largo del período también son inferiores al promedio general de la Ciudad. Por ejemplo, en el último relevamiento la Ciudad observa un precio de U\$S 1.365,4 el m² frente al promedio de U\$S 804,6 de San Cristóbal. Cabe resaltar que en este caso, con algunos altibajos en el año 2006, en líneas generales la tendencia también se manifiesta al alza de los precios. Por otro lado, analizando los valores de locales en alquiler, el período inicia con valores de alrededor de \$ 8 el m² para San Cristóbal y \$ 13 para la Ciudad. El crecimiento también es sostenido, particularmente a partir del año 2004 (una vez que empieza a remitir el efecto de la crisis sobre la actividad económica) alcanzando valores de \$ 19,4 / m² y \$ 41,3 / m² respectivamente. El peso del barrio de San Cristóbal en la oferta de alquiler de locales con respecto a la Ciudad (salvo momentos puntuales, como el mes de septiembre de 2007, cuando un alza en la cantidad de ofertas modifica los promedios) en general es menor al 2 %. Para todo el 2007, por ejemplo, el promedio de la oferta es del 1,7 % sobre el total de locales en alquiler ofrecidos en toda la Ciudad.

En cuanto a la vivienda, a partir del relevamiento realizado en el mes de octubre del 2007 se analiza la situación de los precios de departamentos y casas. Con mayor oferta relativa de departamentos ofrecidos, en coincidencia con el perfil edificado del barrio, el precio promedio es de U\$S 1.010 por m². Este valor desciende hasta U\$S 873 para las casas. La mayor cantidad de ofertas se da en las unidades de tamaño medio (2 y 3 ambientes para los departamentos, 150 – 200 m² para las casas). En líneas generales, se cumple la relación inversa entre tamaño y precio, similar a lo que ocurre en el resto de la Ciudad, especialmente en el caso de los departamentos. Con respecto a la distribución territorial de las ofertas, es también significativa la diferencia de precios entre el Norte y Sur del barrio, tomando como límite a la avenida San Juan. El trabajo específico de relevamiento de usos del suelo realizado por la USIT en octubre del 2007 permite estudiar las distintas actividades que en cada tipología se manifiestan como preponderantes en el barrio. En el caso de los edificios, existe una clara mayoría de aquellos destinados a la residencia (un 96,3 %). Éstos presentan en líneas generales alturas bajas (1 -2 pisos).

Los hoteles familiares resaltan en el caso de los edificios de destino único, representando el 28 % del total correspondiente a esta tipología (sobre el total de 210 edificios), esto se relaciona con el hecho de que suponen una forma de vivienda para la población de menores recursos. Le continúan en importancia los servicios sociales y de salud (en particular geriátricos) con el 15,7 %; en menor medida, las asociaciones y los edificios destinados a la enseñanza, en particular aquellos pertenecientes a la enseñanza oficial.

En cuanto al relevamiento de edificios productivos en San Cristóbal, es de destacar, teniendo en cuenta la tradición productiva del área, el elevado porcentaje relativo de los que se encontraban cerrados al momento del estudio. De los 139 edificios encontrados, el 27,3 % no presentaba actividad. Frente a esto, todos los galpones se hallaron funcionando (en un total de 44). La mitad estaba destinada como depósito, y la mayoría está localizada al sur de la Autopista 25 de Mayo. En las parcelas bajo autopista, además, se encuentran los lotes de mayores dimensiones disponibles en el barrio.

Cabe resaltar la situación especial de los garajes comerciales en este barrio, ya que se verifica una proporción mayor a la que presentan otros barrios. Sólo uno de estos establecimientos se encontraba cerrado al momento del relevamiento. Como fuera señalado, la cercanía al Área Central, la presencia de la autopista y las líneas de subterráneos, además del carácter netamente residencial del barrio, explican la importancia de este uso.

El perfil de la actividad económica del barrio fue analizado a partir del estudio desagregado de los locales. La mayoría se localiza sobre las avenidas principales, especialmente San Juan y Jujuy. No reviste gran importancia la presencia de locales en galería (sólo existen tres en total). Destaca la proporción mayoritaria de los locales comerciales, que suponen el 50 % de los 1560 establecimientos activos relevados en el barrio. Considerando que el total de locales para San Cristóbal es de 2166, la tasa de vacancia de alrededor del 25 % supone un porcentaje bastante alto. En cuanto a la actividad comercial, en correspondencia con el perfil residencial del barrio los rubros más representativos son los de alimentos y bebidas y artículos para el hogar. En tercer lugar destaca el comercio al por mayor, cuya concentración sobre la Av. Jujuy, especialmente al sur de la Av. San Juan y sin interrumpirse por el paso de la autopista (como si sucede para otros rubros) aporta a San Cristóbal una de sus características más destacadas.

Los locales de servicios y gastronomía, por su parte, también están principalmente representados por rubros destinados a la satisfacción de necesidades de la población local. En el caso de los servicios, la mayor proporción (20,6 %) corresponde a peluquerías y tratamientos de belleza, seguidos por las tintorerías y lavaderos (13,6 %). Bares, cafés, confiterías y restaurantes suman aproximadamente el 70 % de la oferta del rubro. Los locales de tipo industrial, que elaboran sus propios productos, se especializan mayoritariamente en la fabricación de productos alimenticios (más del 44 % del total de locales industriales).

Dentro del rubro automotor se ha agrupado tanto la venta como las actividades de reparación (taller mecánico, taller de chapa y pintura, entre otros). Este rubro representa el 8 % de los locales activos, y se concentra hacia el sur del barrio, más específicamente sobre la Av. Juan de Garay.

Teniendo en cuenta la concentración territorial de los locales, y en relación con la tasa de ocupación, las principales avenidas del barrio, lugares donde se ubican la mayoría, muestran tasas elevadas: un 89 % para la Av. San Juan, un 84,5 % para Entre Ríos. Frente a esto, calles internas como Constitución y Humberto 1° muestran las tasas de vacancia más altas (37,9 % y 35,6 % respectivamente).

A modo de conclusión, y a partir del análisis realizado en el presente trabajo, cabe señalar que la cercanía al centro, la buena accesibilidad a nivel de medios de transporte, así como la subutilización de las posibilidades constructivas que admite el Código de Planeamiento Urbano, hacen de San Cristóbal un barrio atractivo para la planificación de actividades relacionadas con la localización de actividades económicas y la prestación de servicios. Esto significaría una revitalización del área, la cual, asociada al histórico perfil productivo de este barrio del centro - sur de la Ciudad, resultaría en mayores oportunidades de empleo para la población que allí reside, así como interesantes posibilidades de inversión con ventajas comparativas para la actividad económica.

Esto supondría un cambio significativo en la dinámica territorial y económica que ha sido posible estudiar aquí, en particular al considerar la evolución de la construcción, los usos del suelo y la actividad comercial, las cuales muestran un cierto nivel de estancamiento, con promedios inferiores a los registrados para el total de la Ciudad.

6) ANEXO METODOLÓGICO

El área de estudio comprende la totalidad del barrio de San Cristóbal.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica del Gobierno de la Ciudad. El relevamiento censal realizado en el mes de octubre de 2007 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

La parte referente a los precios inmobiliarios se basó en relevamientos propios, mientras que, para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Estadística y

Censos y proporcionados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de este Gobierno.

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garaje; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.⁵

5 Se tipificó como garajes privados a las construcciones destinadas a la guarda/entrada y salida de vehículos, pero que no atienden al público. Generalmente forman parte complementaria de otra construcción, como una casa u otro edificio, y pueden o no ser utilizados en el desarrollo de alguna actividad económica.

USO RESIDENCIAL		Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	
CASA	Construcción no subdividida en unidades.	USO NO RESIDENCIAL	
VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.	Utilizadas como sede de una actividad económica	
		LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.
		LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.
		EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.
		EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.
		EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.
		GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular -generalmente tocho de chapa y sin subdivisiones en su interior-.
		GARAGE	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.
USO COMBINADO		Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.	USO MIXTO CON VIVIENDA	Construcción en la que comparten el uso la actividad residencial con actividades económicas, y en la que la porción destinada a residencia no está subdividida en unidades. Operativamente se las divide, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial -a la que se llamó <i>uso mixto con vivienda</i> -, y por el otro, la utilizada económicamente.
		USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las divide, registrando cada actividad por separado.

SIN CONSTRUCCIONES

LOTE

Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba alguna actividad económica al momento del relevamiento se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación

Nacional de Actividades Económicas (CInAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.