

BARRIO/

# BOEDO



Ministerio de Desarrollo Urbano  
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires  
Gobierno de la Ciudad





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial

Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /  
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valiente

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

Colaboradores: Manuel Bugarin / Miranda



# ÍNDICE

<b>6</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>
<b>10</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
<b>14</b>	<b>BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL</b>
15	Normativa urbanística y estructura territorial
16	Construcción
19	Valor del suelo
22	Venta y alquiler de locales
26	Venta de departamentos y casas
<b>32</b>	<b>LOS USOS DEL SUELO EN BOEDO</b>
33	Edificación
34	Edificios
36	Edificios de destino único
48	Galpones
49	Lotes
50	Estaciones de servicios
50	Garages comerciales
50	Garages privados
<b>56</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BOEDO</b>
56	Distribución territorial de locales activos
56	Distribución territorial de locales inactivos
57	Composición de locales por sectores de actividad
75	Tasa de ocupación por calle
75	Locales en Galería
<b>80</b>	<b>SÍNTESIS Y CONCLUSIONES</b>

## INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la evolución y estructura territorial actual del barrio de Boedo de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a las transformaciones ocurridas en el área. Ubicado en el sur de la Ciudad, compuesto por 184 manzanas, linda con Nueva Pompeya al Sur, al Oeste con Parque Chacabuco y Caballito, al Este con Parque de los Patricios y San Cristóbal y al Norte con Almagro y Balvanera. De acuerdo al Censo 2001, en Boedo habitan 48.520 personas, el 1,6% de la población de la Ciudad. De este total, 22.497 son varones y 26.023 mujeres, concentrados en el 1,2% del territorio (unos 2,6 km) La densidad de población es de 18.555, dato mayor al registrado para la Ciudad: 14.756 habitantes por km<sup>2</sup>.

En el capítulo 2 del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior del barrio.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento parcelario. Se estudian los usos del suelo a partir del análisis 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 Boedo.

En el capítulo 4 se busca definir el perfil económico de Boedo, 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 sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye la parte central de este informe y 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 del proceso de transformación en las dos zonas seleccionadas del barrio de Boedo.



*Estación Boedo, Subte Línea E,  
ubicada en Av. San Juan y Av. Boedo.*



# 1 METODOLOGÍA



- El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Boedo. Sus límites coinciden con cuatro avenidas: Independencia (Norte), Sánchez de Loria (Este), Caseros (Sur) y La Plata (Oeste). Cortan el barrio las avenidas Carlos Calvo, Pavón y Juan de Garay, en sentido Este – Oeste. En sentido Norte – Sur se identifica la Av. Boedo. También, Av. Chiclana, una diagonal que atraviesa el barrio en su extremo Sudeste.
- En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de octubre de 2008 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. Para ello se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.
- La parte del informe referente a los precios inmobiliarios también 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 Estadísticas y Censos y proporcionados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 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 garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se consideró 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.<sup>1</sup>

*Paseo de las esculturas en Boedo, "Reposo" de Stephan Erzia.*



<sup>1</sup> Se tipificó como garages 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		USO NO RESIDENCIAL		USO COMBINADO		USO MIXTO	
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	CASA	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.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.
	CONSTRUCCIÓN no subdividida en unidades.		LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.			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 dividió, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial -a la que se llamó uso mixto con vivienda-, y por el otro, la utilizada económicamente.
			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 techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.			Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.
	VIVIENDA		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.			
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial							
USO RESIDENCIAL		USO NO RESIDENCIAL		USO COMBINADO		USO MIXTO	
LOTE		LOTE		LOTE		LOTE	
Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.							
USO RESIDENCIAL		USO NO RESIDENCIAL		USO COMBINADO		USO MIXTO	
LOTE		LOTE		LOTE		LOTE	



## 2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



Barrio con identidad propia mucho antes de que la Ordenanza municipal N° 23.693 en 1972 estableciera los límites definitivos. El polígono de este barrio porteño que recuerda a un abogado salteño -Mariano Boedo- partícipe de la lucha revolucionaria de 1810 y colaborador de Martín de Güemes, quedó encerrado por Av. Independencia, Av. La Plata, Av. Caseros y Sánchez de Loria. Su historia está estrechamente unida a otros barrios, siendo Boedo en definitiva, un desmembramiento de territorios de los antiguos San Cristóbal, Parque de los Patricios, Nueva Pompeya y Almagro.

De paraje rural alejado del centro en la Buenos Aires en el siglo XVIII a barrio residencial de casas antiguas con otras de arquitectura más moderna, con ausencia espacios verdes, míticos cafés y tango. Las tierras de este barrio fueron pobladas por jornaleros españoles, vascos, italianos y criollos que con trabajo lograron sacar provecho a un área ocupada por pantanos. Pronto llegarían, con el aumento de la inmigración hacia fines del siglo XIX y principios del XX, el incremento del número de quintas, los loteos y las edificaciones.

La vida de los vecinos trascurría entre las distintas actividades que caracterizaron históricamente a Boedo: la industria de hornos de ladrillo, la metalurgia, la industria del tejido, talleres de calzado, los tambos lecheros, los molinos de harina y la actividad comercial que crecía y servía como espacio de socialización para sus vecinos: las pulperías. La arteria comercial se consolidó ya en 1920 en la calle Boedo en el tramo comprendido entre Independencia y San Juan. Allí se establecieron además bancos, cines, teatros, restaurantes, cantinas, almacenes, librerías e inclusive casas editoras. Aún hoy se observa una alta coexistencia de diferentes usos del suelo, sin embargo el área comercial se extiende también sobre otras avenidas importantes de barrio: San Juan, Caseros, Independencia, entre otras.

En 1910, surgieron los primeros cafés, puntos de reunión de simpatizantes de San Lorenzo, Huracán y Atlanta, junto a otros, como el café – concert “La puñalada” o “Roma” en Estados Unidos y Boedo, centro de reunión de vecinos prestigiosos, entre muchos otros. Un emblema del barrio y lugar de encuentro de vecinos es el Club San Lorenzo de Almagro, fundado en 1908. Actualmente, en esos terrenos se emplaza un importante supermercado.

El pavimento llegó en 1912, sólo en algunas calles importantes y muy lentamente logra cubrir el total del barrio. En cuanto al equipamiento de servicios del barrio, a diferencia de otros barrios de la ciudad, la electricidad a principios de siglo solo iluminaba el centro comercial, el resto del barrio subsistía con el alumbrado a gas. Numerosas vías de transporte tranviario atravesaron Boedo, comunicándolo con el resto de la ciudad. El primero de los tranvías eléctricos aparece en 1897. La primera línea en llegar fue de la Compañía “La Capital” cuyo recorrido iba de San Juan y Boedo hasta los Mataderos del Sud. Más tarde llega el colectivo que termina por desplazar al tranvía. Algunas de las líneas que recorrían el barrio unían Puente Uriburu con el Correo Central (línea 6), el cruce de Av. La Plata y Chiclana hasta Plaza de Mayo (línea 27) o Caballito con La Recoleta (línea 76), entre otras. En 1940, comenzaron las obras de construcción de la línea de subterráneos “E” que unía, en ese entonces, Plaza de Mayo con la intersección de San Juan y Gral. Ur-

quiza. Luego se prolongó hasta Boedo y recién en 1966 el túnel alcanzó la intersección de La Plata y San Juan.

Actualmente, Boedo es un barrio totalmente edificado pero de bajas alturas excepto algunos edificios sobre ciertas avenidas como Av. San Juan, y prácticamente sin espacios verdes, tema no menor, que siempre figuró como un reclamo de los vecinos que vieron perder sus plazas.

## NORMATIVA URBANÍSTICA Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

Los límites del barrio coinciden con tres avenidas: Independencia (Norte), Sánchez de Loria (Este), Caseros (Sur) y La Plata (Oeste). Cortan el barrio las avenidas Carlos Calvo, Pavón y Juan de Garay, en sentido Este – Oeste. En sentido Norte – Sur se identifica la Av. Boedo. También, Av. Chiclana, que corre de manera transversal en el sur del barrio.

Desde el punto de la accesibilidad, Boedo es atravesado por la línea E de subterráneos con casi 1400 metros de extensión en sentido Este – Oeste a lo largo de la Av. San Juan. Este tramo de la línea corresponde con las estaciones La Plata y Boedo. Esta línea une Plaza de Mayo en estación Bolívar con Plaza de los Virreyes, con trasbordo en el Premetro y combinaciones con las líneas A, C, D y H. También en sentido Este – Oeste, otra vía de acceso es la Autopista 25 de Mayo, que comunica al barrio con el Oeste de la ciudad, con los barrios del sur y con la zona sur del conurbano bonaerense a través de la AU Buenos - La Plata. También se conecta con la Av. 9 de Julio. (que recorre el Este de la ciudad, en sentido Norte – Sur).

La normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en el área de análisis permite en la mayor parte de su extensión la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual. Casi las 2/3 partes de Boedo se localiza el distrito residencial R2bI y R2bIII que restringen la construcción en altura. Este se combina con el distrito R2aI, también residencial, pero de densidad alta, permitiéndose la edificación en altura.

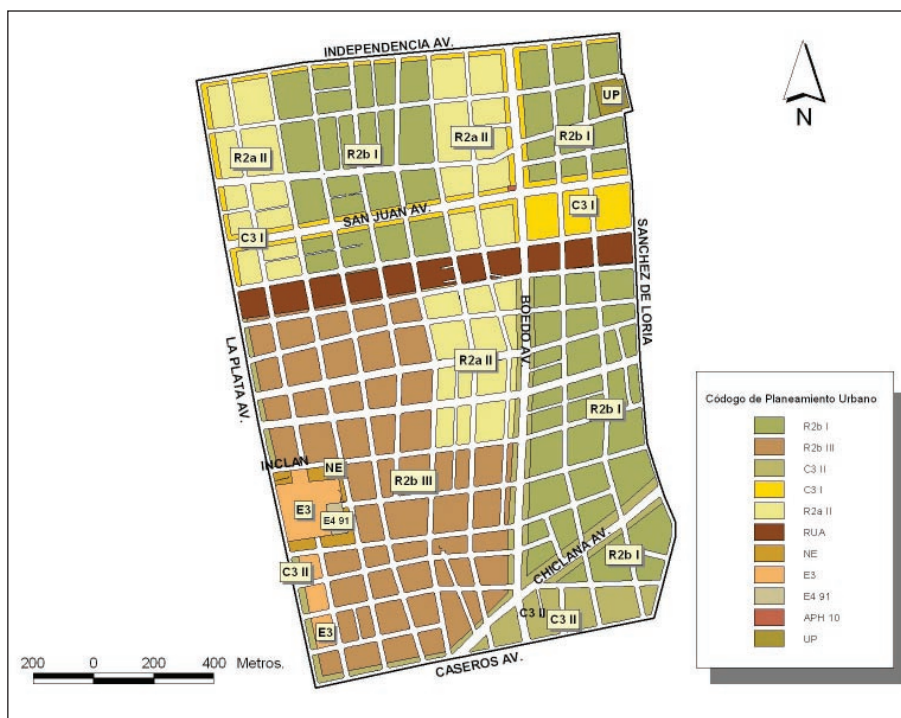
Combinado con los distritos residenciales, se emplazan el distrito C1, C2 y C3 sobre los lados de manzanas lindantes con importantes avenidas en los que se localizan actividades comerciales, de servicios, usos administrativo o financiero, aquí está permitido el uso residencial, pero existen restricciones por las molestias que ocasionan tales funciones.

Otros distritos presentes en el barrio son aquellos que corresponden a los distritos de equipamiento (E), se trata de zonas con buena accesibilidad respecto del conjunto urbano, localizándose usos de prestación de servicios que sirven al mismo. Este se localiza en el Suroeste del barrio, a la altura de Av. La Plata entre Inclan y Gibson. Finalmente, existe una única área de Urbanización Parque (UP), destinada espacios verdes y parquizaiones de uso público, con una superficie total de 13.346 m<sup>2</sup>, representado el 0,1% del total del barrio.

Antigua visual de la Av. San Juan.



**Mapa 2.1**  
Código de Planeamiento Urbano  
en el barrio de Boedo



## CONSTRUCCIÓN

En el primer cuadro se presenta la evolución de los m<sup>2</sup> permitidos en el barrio de Boedo entre 1998 y 2008. En ellos se puede apreciar que los 202.414 m<sup>2</sup> observados representan sólo un 1,2 % de los metros cuadrados por permisos pedidos del total de la Ciudad (17.555.445 m<sup>2</sup>) a lo largo de todo el período. Esta relación ha mostrado comportamientos dispares, aunque siempre cifras menores, ya que muestra un leve incremento que va del 1,0% en 1998 a 1,4% en 2008. Luego de una caída en 1999 (0,8%), se recupera en el año 2000 representando el 1,5%. Se observa una nueva caída llegando al año 2001 y manteniéndose durante el 2002 en el 0,5%. En el 2003 se evidencia una recuperación alcanzando el máximo relativo respecto del total de la Ciudad, llegando a representar el 2,1% de la misma. A partir del año 2005, comienza una caída observada hasta el año 2006 alcanzando el 0,7% en dicho año. Finalmente una nueva recuperación se mantiene hasta finalizar el período (1,4%). En lo referente a las variaciones en la cantidad de m<sup>2</sup> permitidos para Boedo en particular, puede observarse cierta oscilación en torno a los 20.000 m<sup>2</sup> al año, destacándose dos momentos particulares. Por un lado, la fuerte baja en lo registrada para 2001 y 2002, y por el otro el fuerte incremento observado en 2007, superando los 40.000 m<sup>2</sup> permitidos.

En cuanto a la cantidad de permisos, se observa una cierta caída del peso de Boedo respecto del total de la Ciudad. Mientras que desde 1998 y hasta 2001, el porcentaje que representaba el barrio era siempre superior al 2,0%, luego de la fuerte caída de la cantidad de permisos en 2001 y 2002, sostiene ese porcentaje hasta 2005, cuando se dan porcentajes menores al 2,0%, con la excepción de 2007. En cuanto a la cantidad de permisos en particular para el barrio de Boedo, la suma se ha mantenido relativamente estable, con excepción de los mencionados 2001 y 2002, en que cae violentamente. La cifra se ha ubicado la mayor parte de los años en torno a los 30 y 35 permisos.



Año	Permisos			m2			m2 / Permisos	
	Total Ciudad	Boedo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boedo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boedo
1998	1.534	36	2,3	1.992.179	19.961	1,0	1.298,7	554,5
1999	1.270	30	2,4	1.525.659	12.043	0,8	1.201,3	401,4
2000	1.128	35	3,1	1.381.962	20.359	1,5	1.225,1	581,7
2001	666	13	2,0	776.276	4.064	0,5	1.165,6	312,6
2002	354	4	1,1	237.364	1.233	0,5	670,5	308,3
2003	982	26	2,6	1.119.432	23.349	2,1	1.140,0	898,0
2004	1.175	33	2,8	1.185.240	20.917	1,8	1.008,7	633,8
2005	1.452	21	1,4	1.954.598	16.282	0,8	1.346,1	775,3
2006	2.014	32	1,6	2.782.329	19.775	0,7	1.381,5	618,0
2007	1.800	36	2,0	2.819.535	40.170	1,4	1.566,4	1.115,8
ene-sep 2008	1.087	19	1,7	1.780.871	24.261	1,4	1.638,3	1.276,9
1998-2008	13.462	285	2,1	17.555.445	202.414	1,2	1.304,1	710,2

**Cuadro 2.1**  
Permisos y Superficie total.  
Construcciones nuevas.  
1998-2008.

El cuadro siguiente muestra información sobre la participación de los metros permitidos, discriminando las construcciones residenciales de la no residenciales (locales). Los datos sugieren el predominio del primer tipo sobre el segundo. El período se inicia con un 88,2% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 11,8% para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza de los no residenciales alcanzando un 29,0% en el año 2002, para luego volver a descender hasta alcanzar un punto mínimo de 0,7% en el año 2006. Los años 2007 y 2008 significan una recuperación de este tipo de construcción alcanzando un 15,1% y 14,9% respectivamente. Abarcando el período completo, la proporción de metros permitidos es de 90,8% para residenciales y 9,2% para no residenciales. Comparando el comportamiento de estos datos para el barrio de Boedo con el total de la Ciudad, se observa una tendencia similar, aunque sin embargo, hay una mayor proporción de construcciones no residenciales en los datos de esta última.

Año	Total Ciudad		Boedo	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	88,2	11,8
1999	69,9	30,1	97,2	2,8
2000	77,1	22,9	90,8	9,2
2001	68,4	31,6	98,2	1,8
2002	72,2	27,8	71,0	29,0
2003	91,1	8,9	91,7	8,3
2004	84,9	15,1	92,3	7,7
2005	83,6	16,4	97,6	2,4
2006	87,0	13,0	99,3	0,7
2007	81,5	18,5	84,9	15,1
Ene-sep 2008	79,5	20,5	85,1	14,9
1998-2008	79,7	20,3	90,8	9,2

**Cuadro 2.2**  
Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. 1998-2008.

En los dos cuadros siguientes se puede observar la desagregación de los metros cuadrados permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales). En términos absolutos, al finalizar el período se permitieron en Boedo 1.938 viviendas y 159 locales. Esto corresponde a 132.626 m<sup>2</sup> destinados a la construcción de viviendas y 18.430 m<sup>2</sup> para locales.

En lo que hace al comportamiento a lo largo del período, la cantidad de permisos para viviendas aumenta entre el principio de la serie en 1998, pasando de 163 permisos a 237 en lo que va de 2008. El valor mínimo de 7 permisos correspondiente al año 2002, junto con el del total de la Ciudad. Puede observarse luego, una recuperación que comienza en 2003 con 256 permisos y que después de algunas oscilaciones, en 2007 alcanza el valor máximo de la serie con 381 permisos. El período finaliza con una leve caída registrándose 237 permisos. En cuanto a los m<sup>2</sup> permitidos, posteriormente a los más bajos valores de 2001 y 2002, en la mayor parte de los años posteriores, la cantidad de m<sup>2</sup> se encontró en torno a los 20.000 m<sup>2</sup>, con un máximo e 32.254 m<sup>2</sup> en 2007. La mayor cantidad de m<sup>2</sup> permitidos al final del período, un 17,0% más que en 1998, resulta menor que en lo referido a la cantidad de permisos, los cuales se incrementaron en más del 45%. Puede explicarse esta situación a partir de las características de las obras de los últimos años, puesto que se trata de viviendas de menor dimensión en cuanto a m<sup>2</sup>, pasando de los 108 m<sup>2</sup> en promedio en 1998, a los 84,7 m<sup>2</sup> en las construcciones nuevas hasta septiembre de 2008. Los m<sup>2</sup> por vivienda promedio del período para Boedo son menores que para el total de la Ciudad, siendo el promedio de esta última de 110,1 m<sup>2</sup> frente a los 93,8 m<sup>2</sup> de aquel.

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998-2008 los permisos registrados en Boedo representan el 1,5% del total de la Ciudad, y los m<sup>2</sup> permitidos representan el 9,2% del total de la superficie permitida de la Ciudad. A lo largo del período de análisis se registra un pico mínimo de 1 permiso para un local en 2006, aunque sin embargo el mínimo para la ciudad se observa en 2002 con 184 permisos. El comportamiento del barrio muestra sustanciales diferencias: el período se inicia con 100 permisos y abruptamente desciende a 6 en el año 1999. El valor se mantiene bajo con algunas fluctuaciones leves a o largo de la serie y en 2008 se registran 15 permisos, indicando una leve alza. De todas

**Cuadro 2.3**  
Viviendas Nuevas y superficie residencial. Construcciones nuevas. 1998-2008.

Año	Vivienda			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup> / Vivienda	
	Total Ciudad	Boedo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boedo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boedo
1998	12.760	163	1,3	1.405.936	17.607	1,3	110,2	108,0
1999	9.626	107	1,1	1.103.045	11.708	1,1	114,6	109,4
2000	10.027	170	1,7	1.117.210	18.489	1,7	111,4	108,8
2001	4.957	39	0,8	570.004	3.991	0,7	115,0	102,3
2002	1.764	7	0,4	190.479	876	0,5	108,0	125,1
2003	9.740	256	2,6	1.067.251	21.400	2,0	109,6	83,6
2004	9.573	197	2,1	1.116.853	19.311	1,7	116,7	98,0
2005	14.386	164	1,1	1.633.686	15.884	1,0	113,6	96,9
2006	23.533	217	0,9	2.420.531	19.631	0,8	102,9	90,5
2007	21.204	381	1,8	2.475.746	32.253	1,3	116,8	84,7
ene-sep 2008	15.056	237	1,6	1.504.762	20.642	1,4	99,9	87,1
1998-2008	132.626	1.938	1,5	14.605.503	181.792	1,2	110,1	93,8

formas, la poca cantidad de locales construidos, junto con las fuertes oscilaciones de los m2 permitidos permite dar cuenta del poco dinamismo de la construcción no residencial en el barrio, al punto de impedir establecer alguna tendencia.

Año	Locales			m2			m2 / locales	
	Total Ciudad	Boedo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boedo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Boedo
1998	1.083	100	9,2	643.368	2.354	0,4	594,1	23,5
1999	1.040	6	0,6	475.751	335	0,1	457,5	55,8
2000	646	5	0,8	332.750	1.870	0,6	515,1	374,0
2001	342	2	0,6	263.632	73	0,0	770,9	36,5
2002	184	2	1,1	73.316	357	0,5	398,5	178,5
2003	498	7	1,4	103.910	1.949	1,9	208,7	278,4
2004	1.067	7	0,7	198.564	1.606	0,8	186,1	229,4
2005	1.186	2	0,2	320.912	398	0,1	270,6	199,0
2006	1.157	1	0,1	361.798	144	0,0	312,7	144,0
2007	2.126	12	0,6	560.320	5.725	1,0	263,6	477,1
ene-sep 2008	1.049	15	1,4	388.739	3.619	0,9	370,6	241,3
1998-2008	10.378	159	1,5	3.723.060	18.430	0,5	358,7	115,9

**Cuadro 2.4**

Permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas. 1998-2008.

## VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permite advertir 19 terrenos ofertados en Boedo frente a 1.251 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 1,5% de ese conjunto. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 208 m2 hasta los 1055 m2, siendo así el tamaño promedio de 433 m2. En cuanto al precio de los mismos, se registra un valor mínimo de U\$S 140.000 y un máximo de U\$S 700.000. Este último se halla en la Av. Independencia al 3400 y su tamaño es cercano a los 380 m2, mientras que el precio promedio de los 19 terrenos ofertados es de U\$S 339.842.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir que en términos generales, el total de la Ciudad tiene un precio del m2 superior al de Boedo, acentuándose la diferencia a lo largo de la serie. 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 Boedo la cifra se ubica en U\$S 526,6, relativamente cercana una de otra. No obstante, en marzo de 2002 por única vez en el período, Boedo supera el precio del conjunto de la Ciudad, su valor mínimo a partir de la devaluación y de la caída del mercado inmobiliario. Posteriormente, con los sucesivos aumentos del valor en el total de la Ciudad, producto de una recuperación y crecimiento del mercado inmobiliario, el barrio de Boedo queda detrás del valor general de la Ciudad, mostrando una tendencia al aumento de la distancia. La máxima diferencia se da en marzo de 2007 cuando el precio del m2 en el Boedo registró un promedio de U\$S 630,4 el m2, en tanto que para el total de la Ciudad el valor fue de U\$S 982,0 el m2. En la medición siguiente de junio, se registra el mayor aumento trimestral en el barrio, lo que redujo considerablemente la diferencia con respecto al total de la Ciudad. En el último registro de septiembre de 2008 el precio del m2 en el barrio de Boedo es aproximadamente un 25,0% menor que el del conjunto de la Ciudad.



**Cuadro 2.5**  
Evolución del precio de terrenos en Boedo y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 – Septiembre 2008.

	Barrio Boedo			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
<b>2001</b>						
Diciembre	526,6			550		
<b>2002</b>						
Marzo	380,7	-27,7		272	-50,5	
Junio	140,7	-73,3		213	-61,3	
Septiembre	207,9	47,8		242	13,6	
Diciembre	246,2	18,4	-53,3	274	13,2	-50,2
<b>2003</b>						
Marzo	264,3	7,4	-30,6	296	8,0	8,8
Junio	304,1	15,1	116,2	330	11,5	54,9
Septiembre	287,7	-5,4	38,4	343	3,9	41,7
Diciembre	279,3	-2,9	13,5	388	13,1	41,6
<b>2004</b>						
Marzo	334,0	19,6	26,4	434	11,9	46,6
Junio	376,5	12,7	23,8	459	5,8	39,1
Septiembre	365,4	-2,9	27,0	511	11,3	49,0
Diciembre	368,3	0,8	31,9	533,9	4,5	37,6
<b>2005</b>						
Marzo	423,5	15,0	26,8	551	3,2	27,0
Junio	411,5	-2,8	9,3	591	7,3	28,8
Septiembre	409,8	-0,4	12,2	631	6,8	23,5
Diciembre	490,9	19,8	33,3	722	14,4	35,2
<b>2006</b>						
Marzo	481,1	-2,0	13,6	741,8	2,7	34,6
Junio	541,0	12,4	31,5	809	9,1	36,9
Septiembre	562,8	4,0	37,3	863,7	6,8	36,9
Diciembre	687,6	22,2	40,1	905	4,8	25,3
<b>2007</b>						
Marzo	630,4	-8,3	31,0	982	8,5	32,4
Junio	830,4	31,7	53,5	982	0,0	21,4
Septiembre	824,1	-0,8	46,4	985	0,3	14,0
Diciembre	920,4	11,7	33,9	1038	5,4	14,7
<b>2008</b>						
Marzo	829,6	-9,9	31,6	1058	1,9	7,7
Junio	741,2	-10,7	-10,7	1043	-1,4	6,2
Septiembre	858,0	15,8	4,1	1142	9,5	15,9





## VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de septiembre de 2008 se encontraron 19 locales en venta en Boedo. El precio por m<sup>2</sup>, se ubicó en dicho mes en U\$S 1.078 el m<sup>2</sup>, frente a U\$S 1.388,8 el m<sup>2</sup> alcanzado por la Ciudad. En cuanto al comportamiento de este valor para el barrio, en marzo de 2005 se registró un valor de U\$S 665,2 por m<sup>2</sup>, luego descendió en junio del mismo año a U\$S 628,3 por m<sup>2</sup>; con un nuevo ascenso a U\$S 646,4 en septiembre y a U\$S 685 m<sup>2</sup> en diciembre de 2005. Durante el año 2006 los valores de los locales en venta exhibieron un aumento, mostrándose por encima de los U\$S 700. Esta tendencia continúa en 2007 alcanzando en septiembre de dicho año el valor de U\$S 883 el m<sup>2</sup>. En marzo de 2008 se da la mayor variación trimestral de la serie, casi del 25,0%, ubicando el valor del m<sup>2</sup> en U\$S 1.065,6. En septiembre se alcanza el valor máximo de la serie. Este comportamiento en el último año le ha permitido al barrio bajo análisis cierta recuperación respecto al total de la Ciudad.

**Cuadro 2.6**  
Evolución del precio del m<sup>2</sup>  
de los locales en venta en  
Boedo y en total Ciudad.  
Dic. 2001 – Sep. 2008.

	Cantidad			Precio del m <sup>2</sup> en dólares			Variación anual	
	Boedo	Total Ciudad	%	Boedo	Total Ciudad	%	Boedo	Ciudad
<b>2005</b>								
Marzo	37	1.260	2,9	665,2	1.041,0	-36,1		
Junio	29	1.118	2,6	628,3	955,2	-34,2		
Septiembre	32	996	3,2	646,4	990,6	-34,8		
Diciembre	29	982	3,0	685,0	1.008,1	-32,1		
<b>2006</b>								
Marzo	31	1.112	2,8	762,4	1.154,5	-34,0	14,6	10,9
Junio	30	1.046	2,9	841,3	1.094,2	-23,1	33,9	14,6
Septiembre	18	915	2,0	747,0	1.168,3	-36,1	15,6	17,9
Diciembre	31	1.093	2,8	766,7	1.186,2	-35,4	11,9	17,7
<b>2007</b>								
Marzo	33	1055	3,1	758,0	1.171,4	-35,3	-0,6	1,5
Junio	29	999	2,9	829,3	1.253,0	-33,8	-1,4	14,5
Septiembre	28	966	2,9	883,3	1.319,1	-33,0	18,2	12,9
Diciembre	27	1262	2,1	859,4	1.365,4	-37,1	12,1	15,1
<b>2008</b>								
Marzo	24	950	2,5	1.065,6	1.416,4	-24,8	40,6	20,9
Junio	25	871	2,9	1.001,1	1.390,5	-28,0	20,7	11,0
Septiembre	19	942	2,0	1.078,0	1.388,8	-22,4	22,0	5,3

La distribución territorial de los 19 locales registrados en septiembre de 2008 se localiza, sobre las avenidas más importantes que recorren o delimitan el barrio (Independencia, Boedo, San Juan, La Plata y Caseros) y se concentran en el sector norte del barrio.

Algunos se observan en el sector sur en las proximidades de Av. Chiclana y Caseros. Se destaca, sin embargo, el local de mayor valuación en la calle Colombres al 900 a U\$S2.296,3 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los locales en alquiler, se registraron en el último relevamiento solo 14 ofertas. Este valor representa el 1% del total urbano, dando cuenta de la menor importancia



**Mapa 2.3**  
Distribución del precio de venta de locales por m<sup>2</sup> en Boedo. Septiembre 2008.

de la actividad comercial en este barrio. Los precios muestran desde 2001 una tendencia al ascenso, aunque se incrementa la diferencia entre el total de la Ciudad y Boedo. El precio en dólares del m<sup>2</sup> de los locales en alquiler en Boedo en diciembre de 2001, es de U\$S 13,9, apenas superior al del conjunto de la Ciudad. A partir de tal medición se amplía la diferencia entre el valor promedio del m<sup>2</sup> en alquiler del total de la Ciudad y el de Boedo, alcanzando la mayor diferencia en marzo de 2006, siendo los valores de \$ 32,2 y \$ 14,3, respectivamente. En 2008 se da un incremento no despreciable del precio del m<sup>2</sup> en alquiler en el barrio, lo que hace que al finalizar la serie este sea un 19,1 % más barato que en el total de la Ciudad.



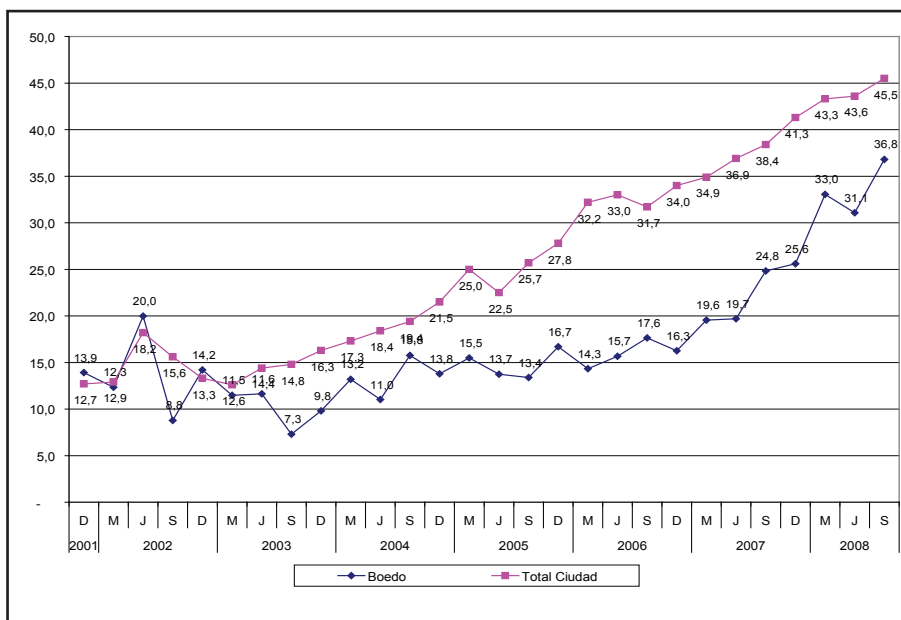
**Cuadro 2.7**

Evolución del precio del m<sup>2</sup> de los locales en alquiler en Boedo y en el total Ciudad. Dic. 2001 – Sep. 2008.

	Cantidad			Precio del m <sup>2</sup> en pesos			Variación anual	
	Boedo	Total Ciudad	%	Boedo	Total Ciudad	%	Boedo	Ciudad
<b>2001</b>								
Diciembre	33	1.612	2,0	13,9	12,7	9,5		
<b>2002</b>								
Marzo	6	207	2,9	12,3	12,9	-4,3		
Junio	3	345	0,9	20,0	18,2	9,8		
Septiembre	7	286	2,4	8,8	15,6	-43,7		
Diciembre	7	397	1,8	14,2	13,3	6,8	2,1	4,7
<b>2003</b>								
Marzo	10	435	2,3	11,5	12,6	-9,0	-7,1	-2,3
Junio	5	363	1,4	11,6	14,4	-19,2	-41,7	-20,9
Septiembre	7	394	1,8	7,3	14,8	-50,7	-16,9	-5,1
Diciembre	9	379	2,4	9,8	16,3	-39,9	-31,0	22,6
<b>2004</b>								
Marzo	11	334	3,3	13,2	17,3	-23,7	15,1	37,3
Junio	13	856	1,5	11,0	18,4	-40,1	-5,3	27,8
Septiembre	25	934	2,7	15,8	19,4	-18,7	115,9	31,1
Diciembre	27	1.032	2,6	13,8	21,5	-35,9	40,7	31,9
<b>2005</b>								
Marzo	28	1.085	2,6	15,5	25	-38,0	17,3	44,5
Junio	30	1.097	2,7	13,7	22,5	-38,9	24,6	22,2
Septiembre	27	1.014	2,7	13,4	25,7	-47,9	-15,0	32,5
Diciembre	23	1.125	2,0	16,7	27,8	-40,0	21,0	29,3
<b>2006</b>								
Marzo	18	1.232	1,5	14,3	32,2	-55,5	-7,5	28,8
Junio	23	1.260	1,8	15,7	33,0	-52,5	14,0	46,7
Septiembre	15	1.046	1,4	17,6	31,7	-44,4	31,7	23,3
Diciembre	24	1.302	1,8	16,3	34	-52,2	-2,5	22,3
<b>2007</b>								
Marzo	23	1.228	1,9	19,6	34,9	-44,0	36,5	8,4
Junio	14	1.126	1,2	19,7	36,9	-46,6	25,7	11,8
Septiembre	19	1.296	1,5	24,8	38,4	-35,3	40,8	21,1
Diciembre	18	1.433	1,3	25,6	41,3	-38,0	57,4	21,5
<b>2008</b>								
Marzo	17	1.176	1,4	33,0	43,3	-23,7	69,0	24,1
Junio	23	1.153	2,0	31,1	43,6	-28,7	57,8	18,2
Septiembre	14	1.365	1,0	36,8	45,5	-19,1	48,2	18,5

Esquina Av. San Juan y Av. Boedo.





**Gráfico 2.2**  
Evolución del precio promedio de alquiler de locales. 2001-2008.



**Mapa 2.4**  
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en Boedo. Sep. 2008.

La distribución de los locales en alquiler muestra que la mayoría de ellos se localizan sobre la Av. Boedo y la calle Carlos Calvo, detentando también los valores más elevados del barrio. Así, el mayor precio de oferta se observó en la intersección de San Juan y Boedo, núcleo del centro comercial del barrio valuado en U\$S 98 el m².

## VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

A partir del cuadro que sigue a continuación es posible analizar los precios de referencia de viviendas en venta en Boedo, con datos de octubre de 2007. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 76 departamentos y 50 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 77,4 m<sup>2</sup>, mientras que para las casas es de 229,1 m<sup>2</sup>. El precio promedio del m<sup>2</sup> detectado para los departamentos fue de U\$S 1.089,1 el m<sup>2</sup>. Para las casas este precio desciende a U\$S 1.529,4 el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 2.8**  
Precios de referencia de viviendas en venta en Boedo. Octubre 2007.

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m <sup>2</sup>	U\$S / m <sup>2</sup>	U\$S / m <sup>2</sup> máximo	U\$S / m <sup>2</sup> mínimo
Departamentos	76	77,4	1.089,7	1.654,1	493,3
Casas	50	229,1	833,4	1.529,4	297,8

En lo que respecta a los departamentos, la mayor cantidad correspondió a los de tres ambientes (26), seguidos por los de dos y cuatro (16 cada uno). Los de un ambiente presentan 5 unidades y los de 5 ambientes, sólo 4 ofertas. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m<sup>2</sup> es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de un ambiente el precio promedio es de U\$S 1.105,3 el m<sup>2</sup>, en los de cinco ambientes este es de U\$S 1.068,9 el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 2.9**  
Precios de referencia de departamentos en venta en Boedo. Septiembre 2007.

	cantidad	superficie promedio m <sup>2</sup>	superficie máxima m <sup>2</sup>	superficie mínima m <sup>2</sup>	U\$S / m <sup>2</sup>	U\$S / m <sup>2</sup> máximo	U\$S / m <sup>2</sup> mínimo
1 ambiente	5	46	62	31	1.105,3	1.577,4	763,2
2 ambientes	16	45	60	33	1.148,0	1.636,4	778,0
3 ambientes	26	68	114	45	1.106,7	1.491,5	570,2
4 ambientes	16	129	400	58	1.056,9	1.654,1	493,3
5 ambientes	4	105	115	95	1.068,9	1.126,2	1.010,5
Sin datos	9	76	120	38	995,7	1.393,6	698,9
<b>Total Boedo</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>400</b>	<b>31</b>	<b>1.089,7</b>	<b>1.654,1</b>	<b>493,3</b>
<b>Prom. Ciudad</b>	-	-	-	-	<b>1.300,2</b>	<b>5.835,5</b>	<b>237,3</b>

La distribución territorial de los departamentos muestra una mayor presencia en la parte norte del barrio, en particular entre las avenidas San Juan e Independencia, encontrándose los valores del m<sup>2</sup> más elevados en los distritos R2a II y C3 I, mientras que sobre los distritos R2b III la cantidad de ofertas y su valor es sensiblemente menor.



**Mapa 2.5**  
Distribución de los departamentos en oferta y precio del m<sup>2</sup> en Boedo. Octubre de 2007.



*Casa en venta en la calle Muñiz al 800.*

Por su parte, la mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de 151 – 200 m<sup>2</sup> y 101 – 150 m<sup>2</sup>, con 15 y 13 unidades respectivamente. Le siguen las de 201 – 300 m<sup>2</sup>, con 12 unidades, y solo con 5 unidades las casas con superficie cubierta de más de 300 m<sup>2</sup>. Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 1.010,3 el m<sup>2</sup> corresponde a las unidades menores, y el mínimo de U\$S 631,3 el m<sup>2</sup>, a las unidades de más de 300 m<sup>2</sup>.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m <sup>2</sup>	U\$S / m <sup>2</sup> máximo	U\$S / m <sup>2</sup> mínimo
60-100	-	-	-	-
101-150	13	1.010,2	1.348,3	620,7
151-200	15	880,4	1.529,4	635,3
201-300	12	751,5	1.095,2	345,0
+ de 300	10	631,3	930,2	297,8
<b>Total Boedo</b>	<b>50</b>	<b>833,4</b>	<b>1.529,4</b>	<b>297,8</b>
<b>Prom. Ciudad</b>	<b>3.259</b>	<b>977,0</b>	<b>7.000,0</b>	<b>153,8</b>

**Cuadro 2.10**  
Precios de referencia de casas en venta en Boedo. Septiembre 2007.

Respecto de las casas, estas se encuentran presentes fundamentalmente sobre los distritos R2b I y R2b III, mientras que es notable la casi total ausencia de ofertas localizadas sobre las avenidas. Esto puede verse como una muestra de que la mayor dinámica del mercado inmobiliario está vinculada con la construcción de viviendas en propiedad horizontal, mientras que la oferta de casas está asociada a distritos menos atractivos para tal actividad.

**Mapa 2.6**  
Distribución de las casas en oferta y precio del m<sup>2</sup> en Boedo. Octubre de 2007.



*Edificio en construcción.*



*Casa en esquina y duplex en venta.*







### 3 LOS USOS DEL SUELO EN BOEDO





## EDIFICACIÓN

En los siguientes cuadros es posible apreciar la altura edificada en el barrio de Boedo. Se contabilizaron un total de 5.839 edificios (5.487 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 213 de destino único y 139 productivos). De ellos, la mayor cantidad, el 79,3% (4.663 edificios) cuenta con 1 o 2 pisos, el 15,9% tiene entre 3 y 5, seguidos por los edificios de entre 6 y 9 pisos que representan el 2,7% del total. En lo que respecta a los edificios de gran altura, el 2,0% supera los 10 pisos, porcentaje que se compone de un 1,4% de edificios de menos de 12 pisos, 0,5% está entre 12 y 15 pisos, mientras que 7 edificios superan esta altura y representan el 0,1% del total de edificaciones encontradas. Todas las edificaciones que alcanzan estos últimos valores son edificios de vivienda y departamentos. Por otro lado, fueron relevados 3 edificios en obra sin pisos edificados al momento del relevamiento.

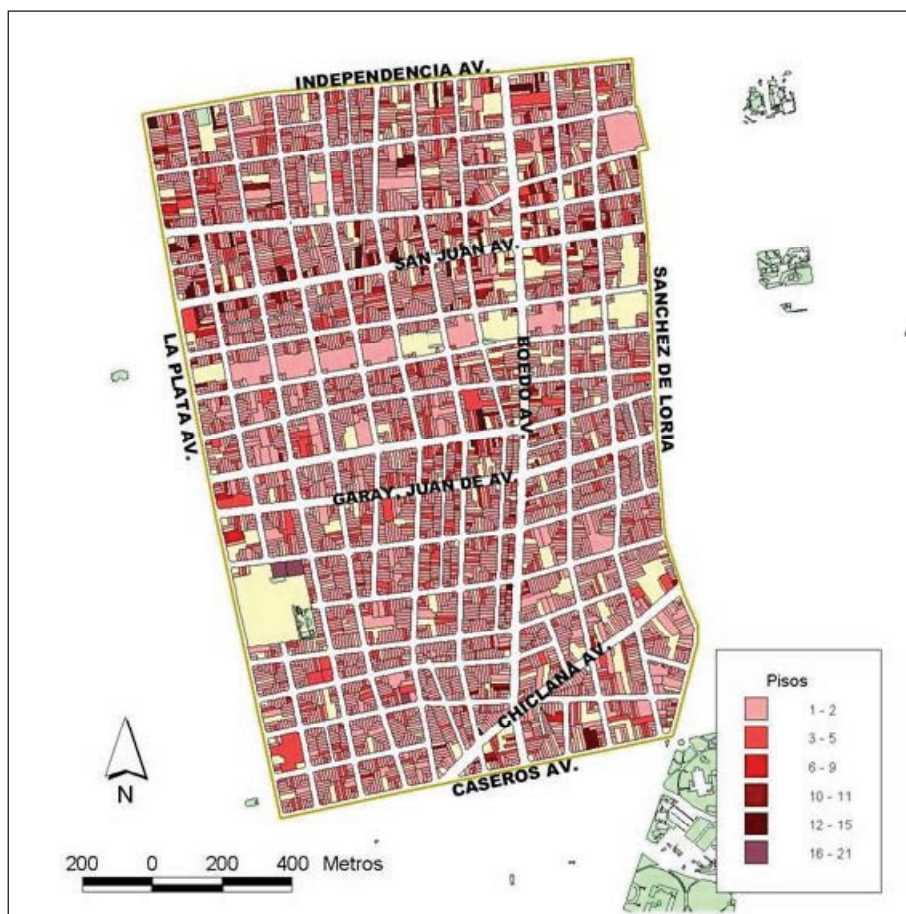
De los 5.487 edificios destinados a vivienda, departamentos u oficinas, el porcentaje se reparte en 7 edificios de más de 15 pisos (0,1%), 29 edificios que poseen entre 12 y 15 pisos (0,5%), 79 edificaciones de 10 y 11 pisos (1,4%), 157 edificios de entre 6 y 9 pisos que representan un porcentaje de 2,9%, 848 edificios de entre 3 y 5 pisos (15,5%), y finalmente la mayor cantidad de edificios (4.364) que comprenden entre 1 y 2 pisos (79,5%). Por otro lado, de los 213 edificios de destino único, un solo edificio de 8 pisos se ubica en el rango de 6 a 9 pisos, representando el 0,5% del total, mientras que el 26,7% son edificios de entre 3 y 5 pisos, en tanto el 70,8% es de menos de 2 pisos, contándose 151 edificaciones de estas características. Por su parte, los 139 edificios productivos encontrados se reparten en 118 de entre 1 y 2 pisos, y otros 21 edificios de entre 3 y 5 pisos, representando 84,9% y 15,1% del total, respectivamente. No se hallaron edificios productivos de mayor altura.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
o (en obra)	3	0,1	3	0,1	-	-	-	-
1-2	4.633	79,3	4.364	79,5	151	70,9	118	84,9
3-5	930	15,9	848	15,5	61	28,6	21	15,1
6-9	158	2,7	157	2,9	1	0,5	-	-
10-11	79	1,4	79	1,4	-	-	-	-
12-15	29	0,5	29	0,5	-	-	-	-
más de 15	7	0,1	7	0,1	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.839</b>	<b>100,0</b>	<b>5.487</b>	<b>100,0</b>	<b>213</b>	<b>100,0</b>	<b>139</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.2**  
Edificaciones por cantidad de pisos.  
Boedo – julio 2008.

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar con mayor claridad el predominio de la edificación de baja altura en el conjunto del barrio. No obstante, una parte de los edificios de mayor altura se encuentran concentrados sobre la Av. San Juan. En parte puede asociarse esta situación a la zonificación del Código de Planeamiento Urbano en la que se enmarca tal avenida, siendo C31, distrito que es, entre los que se pueden encontrar en el barrio, el que permite edificar mayor altura. Asimismo, en términos más generales, la gran mayoría de edificaciones de más de 10 pisos se encuentran al norte de la Autopista 25 de mayo. Del mismo modo, buena parte de esta parte del barrio se encuentra bajo el distrito R2a II, el cual permite edificaciones de estas características.

**Mapa 3.2**  
Cantidad de pisos edificados por parcela.



## EDIFICIOS

Se encontraron 5.487 edificios, entre los cuales se detectó un 94,8% destinado a uso residencial (que se compone de un 55,3% de edificios en propiedad horizontal utilizados para vivienda, 32,1% de casas, y 7,4% de uso mixto con vivienda). Por su parte, fueron hallados 87 edificios abandonados que representan el 1,6% de conjunto. A su vez, el 1,5% de edificios relevados es de uso mixto, un 1,2% en obra, y finalmente, se encontraron 29 edificios de departamentos (0,5%) y 18 de oficinas (0,2%).

Av. Boedo y Estados Unidos.



Tipo	Cantidad	%
Propiedad horizontal	3.084	56,2
<i>Viviendas</i>	3.037	55,3
<i>Departamentos</i>	29	0,5
<i>Oficinas</i>	18	0,3
Casas	1.759	32,1
Uso mixto con vivienda	406	7,4
Uso mixto	84	1,5
En Obra	67	1,2
Abandonado	87	1,6
<b>Total</b>	<b>5.487</b>	<b>100</b>

**Cuadro 3.3**  
Tipología de edificios.

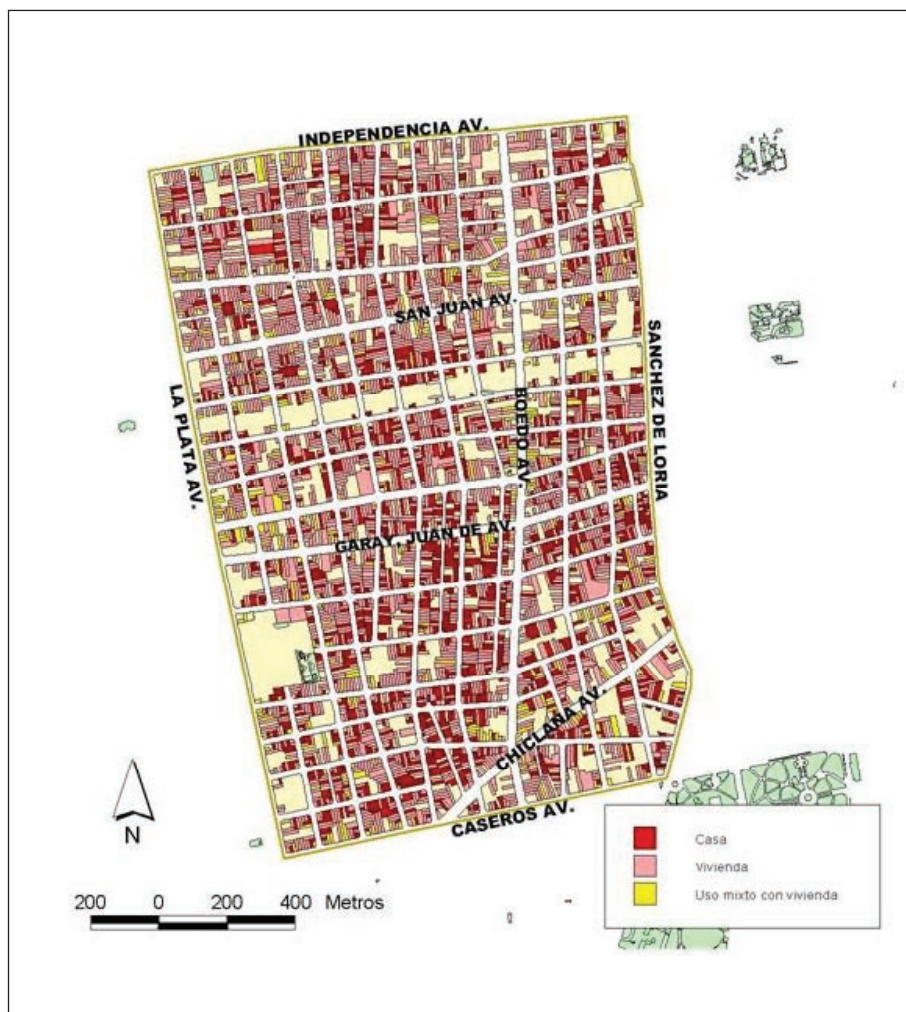
En el caso de los edificios divididos en propiedad horizontal, se puede observar que el 98,5% corresponde a edificios de vivienda, lo que muestra el peso del uso residencial en la Boedo. En sólo en el 0,5% conviven vivienda y oficinas o se desarrollan actividades administrativas en departamentos. Finalmente, los 18 edificios de oficina relevados representan el 0,3%. 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, una buena parte de los edificios de oficinas y de departamentos se ubican sobre la Av. Boedo, y el resto repartidos en otras calles del barrio. En lo que respecta a la distribución territorial de los edificios residenciales, puede observarse en el mapa siguiente la mayor presencia de edificios de vivienda con división horizontal en la parte norte del barrio, sobre todo en torno a la Av. San Juan, mientras que las viviendas unifamiliares (casas y uso mixto con vivienda) tienen presencia en el conjunto del barrio, aún combinándose con edificios de vivienda.

*Esquina Av. Carlos Calvo y José Marmol.*



**Mapa 3.3**  
Distribución de edificios  
de vivienda.



## EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Se relevaron 213 edificios en los que se desarrolla una única actividad. En 72 de los ellos no fue posible establecer con certeza la actividad desarrollada. En gran parte se trata de establecimientos relacionados con actividades productivas y otras asociadas a ellas, pero cuyas características físicas no permitieron determinarlas con seguridad. Entre los que sí se estableció una actividad cierta, se encontraron 20 establecimientos dedicados a los servicios de asociaciones (9,4%), 19 de enseñanza (8,9%), 17 a servicios sociales y de salud (8,0%), 16 a servicios asociados al transporte (7,5%) y 13 edificios dedicados a servicios de hotelería, la misma cantidad que otros vinculados al sector de esparcimiento y cultura (6,1% cada uno). Asimismo, fueron relevados 15 edificios de destino único cerrados (7,0%).

Edificios de destino único	Cantidad	%	Superficie
Edificios de destino único / otros	73	34,3	24.799,9
Servicios de Asociaciones	20	9,4	10.121,0
Enseñanza	19	8,9	25.589,1
Servicios sociales y de salud	17	8,0	5.066,2
Servicios Complementarios al Transporte	16	7,5	6.070,3
Cerrados	15	7,0	17.519,2
Servicios de Hotelería	13	6,1	5.114,9
Esparcimiento y Cultura	13	6,1	30.492,3
Oficinas	7	3,3	2.159,7
Salón de fiestas	5	2,3	1.352,5
Servicios empresariales	5	2,3	2.819,3
Bancos	3	1,4	1.139,2
En obra	2	0,9	908,4
Policía	2	0,9	12.902,0
Sepelios	2	0,9	392,6
Eliminación de desperdicios	1	0,5	362,2
<b>Total</b>	<b>213</b>	<b>100,0</b>	<b>146.808,8</b>

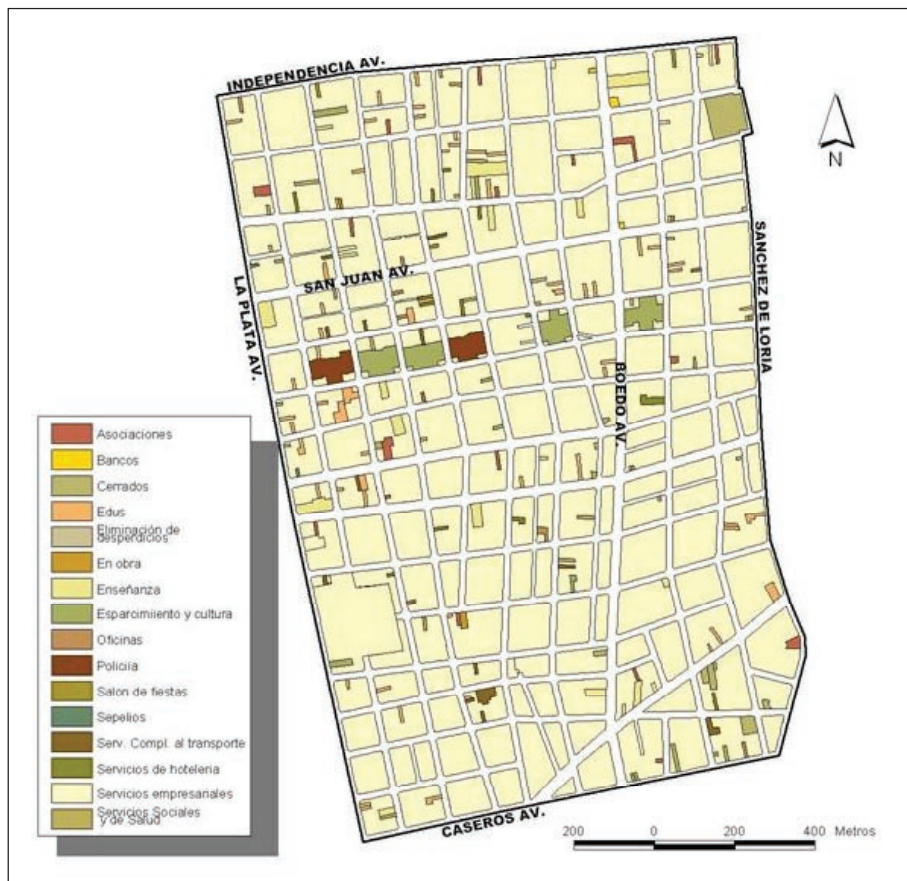
**Cuadro 3.4**  
Edificios de destino único.

En el mapa siguiente se puede observar la distribución de las parcelas ocupadas por edificios de destino único. El tipo de establecimiento que mayor superficie parcelaria concentra es el de esparcimiento y cultura, superando los 30.000 m<sup>2</sup>, los cuales están en gran medida representados por canchas de fútbol que ocupan las parcelas bajo la Autopista. Le siguen en importancia, los establecimientos dedicados a la enseñanza, algunos de los cuales superan los 3.000 m<sup>2</sup> de superficie parcelaria ocupada, como el Colegio María Auxiliadora o la Escuela Técnica N° 29.



*Escuela "Paula Albarracín de Sarmiento".*

**Mapa 3.4**  
Distribución de Edificios  
de Destino Único.

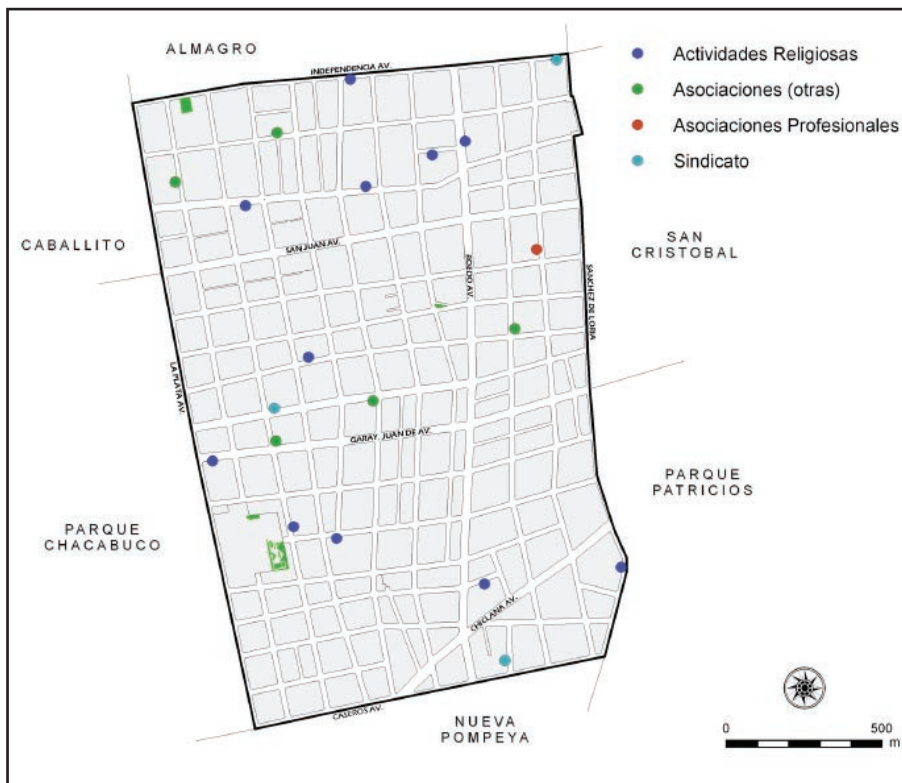


### Servicios de asociaciones

En este rubro se encontraron 20 establecimientos, entre los cuales, las actividades religiosas son las que poseen el mayor peso, contándose 11 establecimientos que significan el 55,0% del total. Entre ellos se encuentran 4 iglesias pertenecientes al culto católico, junto a otros establecimientos de menor envergadura dedicados a actividades vinculadas con alguna cuestión espiritual. Por otra parte, también fueron encontradas 5 establecimientos que bajo el título de Asociaciones (otras) reúnen sociedades vecinales, centros de jubilados, sedes de colectividades y asociaciones sociales y culturales, representando el 25,0% del rubro. También se encuentran las sedes de tres sindicatos, además de la asociación de profesional de ornitólogos.

**Cuadro 3.5**  
Edificios de destino único  
dedicados a los servicios de  
asociaciones.

	Cantidad	%
Actividades religiosas	11	55,0
Asociaciones (otras)	5	25,0
Sindicatos	3	15,0
Asociaciones profesionales	1	5,0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100,0</b>



**Mapa 3.5**  
Edificios de destino único dedicados a los servicios de asociaciones.

En cuanto a su distribución se aprecia que estos establecimientos se presentan en todo el barrio, con una cierta presencia mayor en torno a la calle Carlos Calvo. A su vez, es de notar que los edificios pertenecientes a este rubro se encuentran casi totalmente ausentes de las avenidas que atraviesan el barrio. Por el tipo de actividad que se realiza en estos establecimientos, aún cuando sean los de mayor número, se puede comprender que los ejes como la Av. San Juan, sean ocupados por otras actividades de mayor rentabilidad. La excepción parecen constituirlos algunos edificios destinados a las actividades religiosas.

### Establecimientos educativos

Los edificios destinados a la enseñanza siguen a los anteriores contándose un total de 19 establecimientos. En su mayor parte se trata de edificios destinados a la educación oficial, repartidos entre colegios primarios, secundarios y aquellos que reúnen ambos niveles, a los que se suman los jardines de infantes. El porcentaje de todas estas entidades representa respecto al total de rubro un 89,4% del total, a lo cual, si se suma el nivel superior con la sede de la Universidad J. F. Kennedy, único establecimiento de enseñanza universitaria, la educación formal ocupa la casi totalidad del rubro. Se trata de edificios que ocupan una superficie parcelaria cuyo promedio llega a doblar al del conjunto del barrio, y que vienen a satisfacer una demanda sustentada en la alta presencia del uso residencial de Boedo. Aunque la mayor parte se trata de establecimientos públicos, algunos están asociados a instituciones de carácter religiosa, de las cuales se expuso en parte, más arriba. Además de lo mencionados hasta aquí, fue encontrado un instituto dedicado a la enseñanza de idiomas.

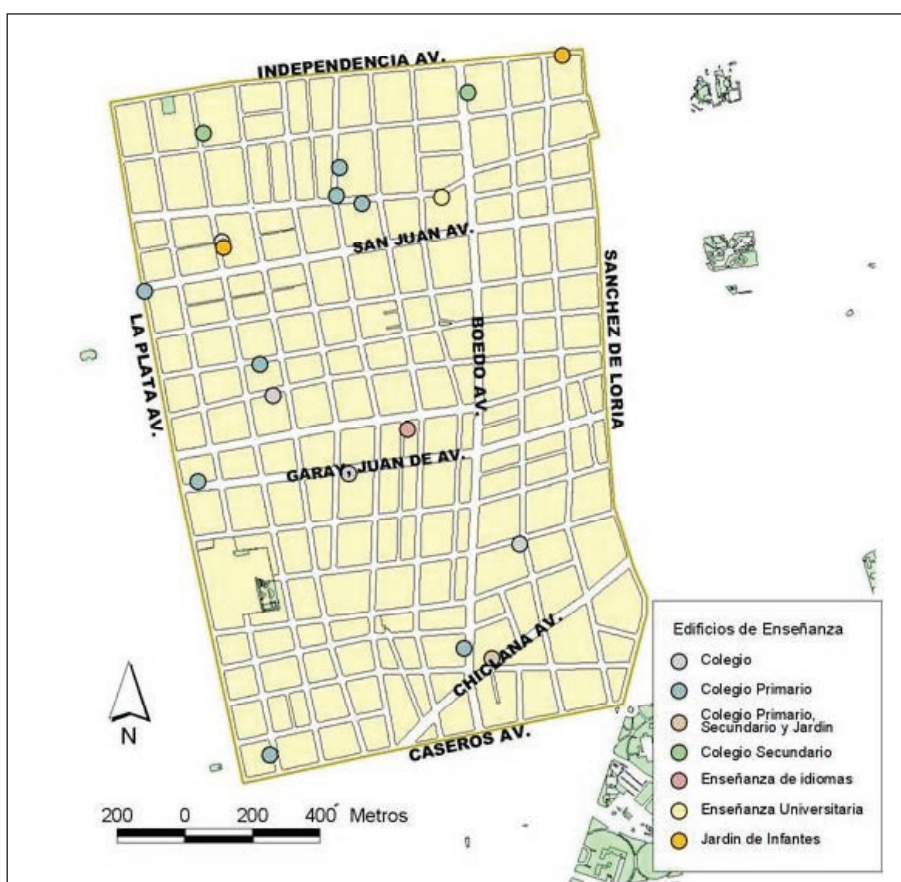
*Escuela "Torcuato de Alvear".*



**Cuadro 3.6**  
Edificios de destino único dedicados a enseñanza.

Establecimientos educativos	Cantidad	%
Colegio primario	8	42,1
Colegio	4	21,1
Colegio secundario	2	10,5
Jardín de infantes	2	10,5
Colegio primario, secundario y jardín de infantes	1	5,3
Enseñanza universitaria	1	5,3
Enseñanza de idiomas	1	5,3
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100,0</b>

**Mapa 3.6**  
Edificios de destino único dedicados a la enseñanza.



La distribución territorial muestra una cierta concentración de establecimientos educativos en la parte norte del barrio. A su vez, puede observarse la presencia de no pocos colegios sobre la calle Carlos Calvo y en sus alrededores. Esta circunstancia puede verse como un indicio de la actividad social que concurre lo largo de esta calle y en esta parte de Boedo, relacionada también con la distribución de los servicios de asociaciones más arriba expuesta. En la parte sur del barrio, más allá de la Av. Juan de Garay, coincidiendo con el predominio de las viviendas unifamiliares y otro tipo de actividades, como las productivas, la presencia de este tipo de establecimiento es menor a la vez que más disperso.

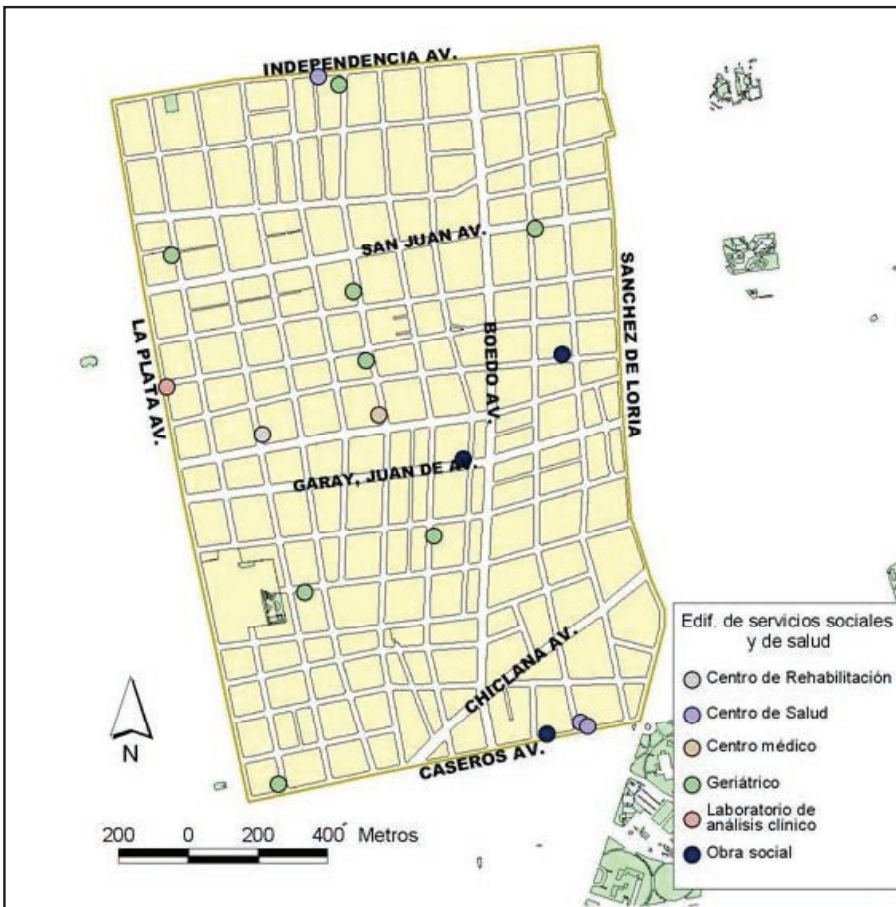
## Servicios sociales y de salud

Los edificios destinados a las actividades de servicios sociales y de salud que fueron relevados representan el 8,0% de los edificios de destino único, contándose un total de 17 establecimientos. La actividad que mayor peso tiene en este rubro es el de los geriátricos, habiéndose encontrado 8 entidades brindan tales servicios. Asimismo, fueron relevadas las sedes de 3 centros de salud, al tiempo que la misma cantidad de centros de salud. El rubro se completa con un establecimiento que funciona como centro de rehabilitación, un centro médico y un laboratorio de análisis clínicos.

Servicios de salud	Cantidad	%
Geriátrico	8	47,1
Centro de salud	3	17,6
Obra social	3	17,6
Centro de rehabilitación	1	5,9
Centro medico	1	5,9
Laboratorio de análisis clínicos	1	5,9
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.7**

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.



**Mapa 3.7**

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.

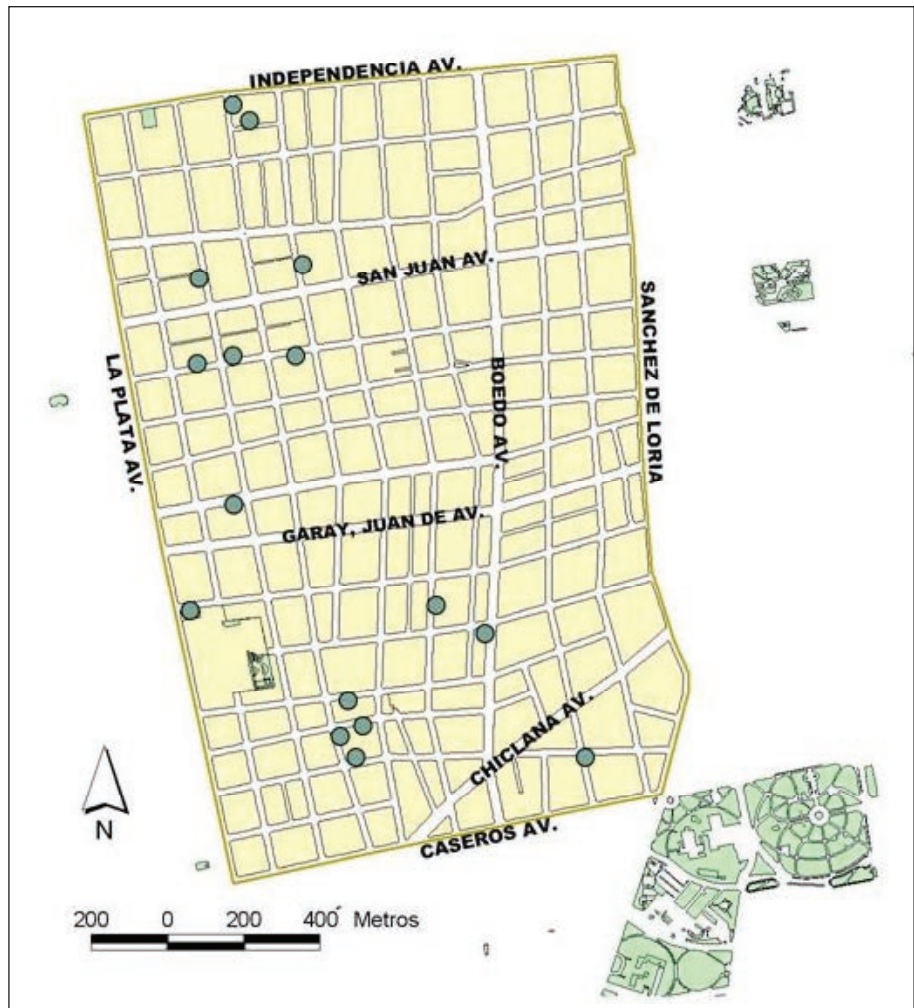
vinculados a estas actividades se encuentran entre las avenidas San Juan y Juan de Garay, y en el entorno de la Autopista 25 de Mayo. Por otra parte, en lo que refiere a los geriátricos en particular, se aprecia que se encuentran distribuidos de manera relativamente homogénea en el conjunto del barrio, de tal manera que es posible encontrar este servicio en cualquier parte barrio.

### Servicios complementarios al transporte

Los 16 edificios relevados bajo este rubro se tratan de edificios vinculados a la función de depósitos de mercaderías, y su existencia está fundamentalmente asociada a las actividades de transporte, junto a la presencia de infraestructura acorde, y a los edificios productivos que se encuentran presentes en el barrio y que serán analizados más adelante. Por sus características estructurales son estudiados en esta parte, mientras que aquellos depósitos que revisten la forma de galpón serán analizados por separado.

**Mapa 3.8**

Edificios de destino único dedicados servicios complementarios al transporte.



Respecto a su distribución geográfica es posible, que puede observarse en el mapa anterior, es posible asociarla a dos elementos. Por un lado su mayor presencia al sur de la Av. Juan de Garay coincide con la de los edificios productivos, sobre los cuales se expondrá más abajo, y a cuya actividad están asociados estos establecimientos. Por otro lado, una buena parte se localiza en paralelo a la Autopista 25 de Mayo, lo cual puede relacionarse con los flujos que permite tal infraestructura y que es aprovechado por las actividades vinculadas al transporte.

## Hotelería

Estos edificios, son 13 establecimientos que representan el 6,1% de los edificios de destino único. La actividad hotelera de Boedo está prácticamente identificada en su totalidad con los hoteles familiares, quedando por fuera de este tipo de establecimiento tan sólo un albergue transitorio, no habiéndose hallado hoteles turísticos. Su presencia puede estar asociada en parte con las características de edificación encontradas, ya que de manera general, esta actividad se localiza en edificios de baja altura y edificación antigua. Al mismo tiempo, la importancia de este tipo de establecimientos puede pensarse, en parte, como un fenómeno asociado al proceso de construcción de la Autopista y su consecuente efecto en el sector de la vivienda.

Hotelería	Cantidad	%
Hotel Familiar	12	92,3
Albergue Transitorio	1	7,7
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.8**

Edificios de destino único dedicados a los servicios de hotelería.



*Esquina Av. San Juan y Av. Boedo.*

Mapa 3.9  
Edificios de destino único dedicados  
a los servicios de hotelería.



La distribución territorial de los hoteles familiares muestra una casi total ausencia en la parte sur del barrio, a la vez que se destaca una cierta concentración de hoteles familiares en torno de la Autopista 25 de Mayo y también sobre la calle Carlos Calvo. La presencia en estas zonas de Boedo se asocia a la mayor accesibilidad que poseen estas partes del barrio, característica que puede resultar importante para la localización de la residencia transitoria.

Mercado "San Juan".



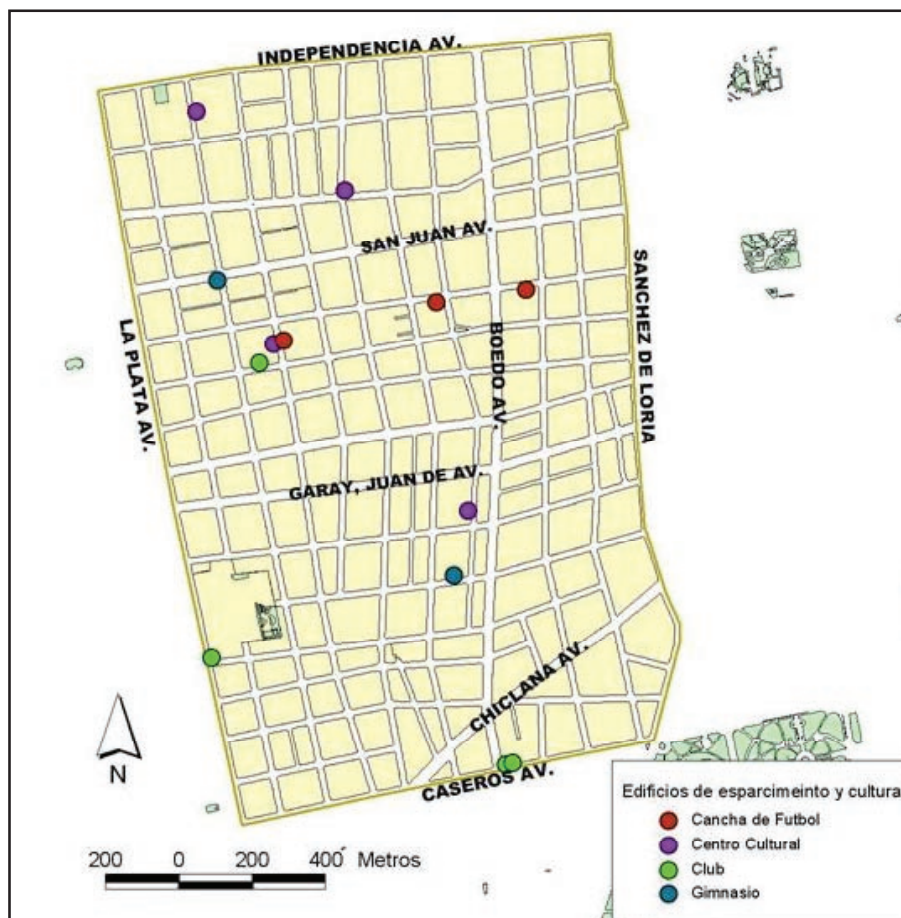
## Esparcimiento y Cultura

Fueron encontrados 13 establecimientos relacionados con el esparcimiento y la cultura, lo que representa un 6,1% de los edificios de destino único. Los dos tipos de establecimientos más importantes que componen el rubro son los centros culturales y clubes, los cuales suman 4 edificios cada uno, representando en conjunto el 61,6% del rubro en cuestión. Asimismo también fueron encontrados 3 canchas de fútbol y 2 gimnasios, establecimientos que aunque en el mismo rubro suponen, en principio, una función más estrechamente vinculada a la oferta de servicios y en menor medida a la vida comunitaria.

	Cantidad	%
Centros Culturales	4	30,8
Clubes	4	30,8
Canchas de Fútbol	3	23,1
Gimnasios	2	15,4
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.9**

Edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura.



**Mapa 3.10**

Edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura.

Esquina Centro Cultural "Enrique S. Discépolo".



En lo que refiere a su distribución territorial, la característica más relevante radica en la localización de muchos edificios de este rubro en las parcelas ubicadas bajo la autopista. Se encuentran en esta situación un club junto a un centro cultural, lo mismo que las 3 canchas de fútbol relevadas. Si se suman los garages privados y la comisaría de la intersección con Castro, dan cuenta de los usos más usuales para las parcelas que se encuentran bajo la Autopista.

### Edificios Productivos

Dentro de la categoría edificios productivos se contaron 139 establecimientos. El 10,1% de estos edificios se encontraron sin actividad, y en el 74,1% de los casos no se pudo identificar la actividad productiva desarrollada en ellos. Entre los que sí pudo distinguirse la actividad, se encontraron 4 edificios dedicados a la fabricación de productos plásticos, la misma cantidad que los destinados a la producción de artículos textiles y prendas de vestir, a la vez que 3 establecimientos de edición e impresión (imprenta, editorial y papelería entre otros) y 2 frigoríficos. También fueron encontradas otras actividades, como la elaboración de bebidas, la fabricación de materiales metálicos y la de materiales eléctricos.

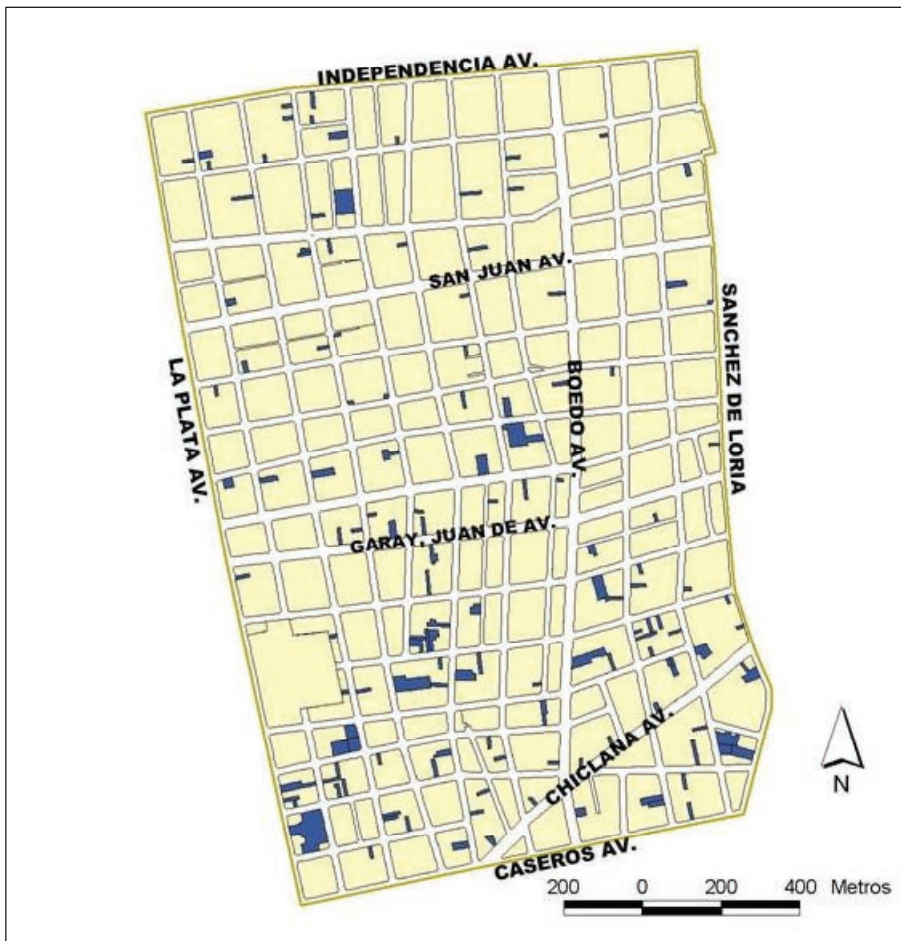
*Negocio de electrodomésticos  
ubicado en Av. Boedo al 1000.*



*Fábrica de muebles.*



En lo que respecta a la distribución territorial, el siguiente mapa permite advertir que más de la mitad de los edificios productivos se encuentran al sur de la Av. Juan de Garay, y aún mucho más al sur de la Autopista 25 de Mayo. También se destacan los edificios productivos con esta distribución por el mayor tamaño de las parcelas que ocupan, como por ejemplo la fabrica de alfajores Jorgito sobre la calle Treinta y Tres Orientales, cuya parcela ocupa más de 3.000 m<sup>2</sup>. La distribución descrita muestra que la parte norte del barrio cuyo límite puede establecerse en el eje de la Av. San Juan está más emparentada con los servicios vinculados al uso residencial que es de mayor densidad en tal sector. Por otro lado una vez que se cruza la Autopista 25 de Mayo la edificación se vuelve más baja, a la vez que es más importante la actividad productiva.



**Mapa 3.11**

Edificios productivos.

*Negocio en esquina.*





Acceso Autopista “25 de Mayo”.



Estacionamiento ubicado en Av. Independencia al 4000.

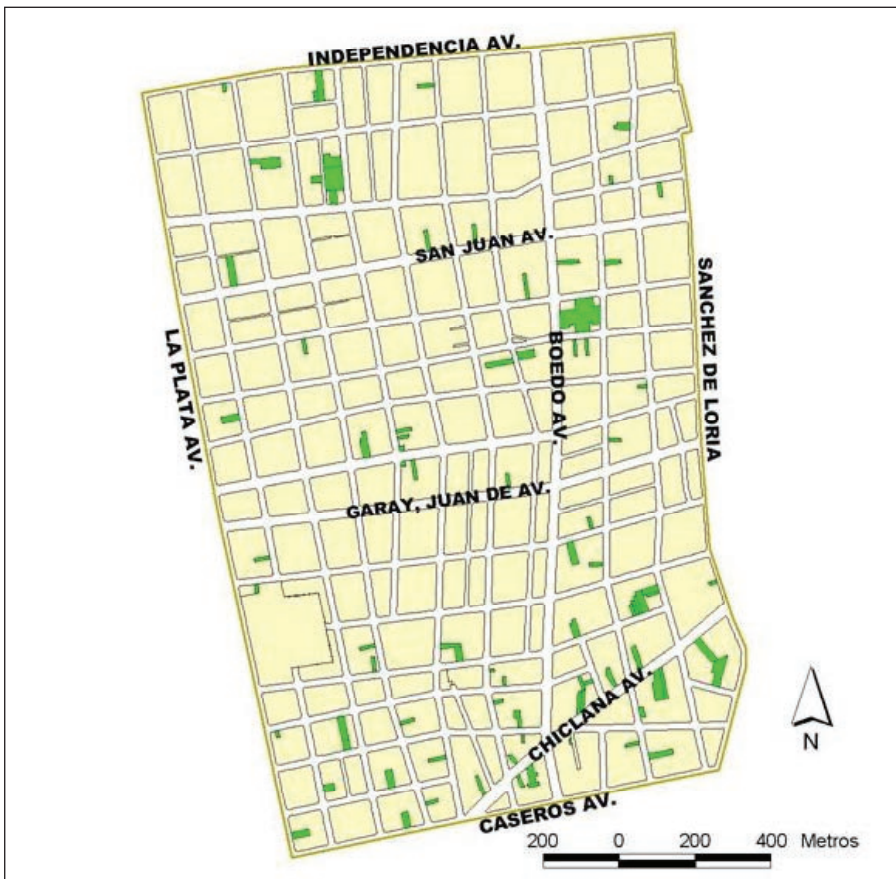
## GALPONES

Se hallaron 85 galpones, entre los cuales fueron encontrados 4 fuera de funcionamiento. En cuanto a los restantes, del 40,0% del total se estableció su funcionamiento como depósito, siendo esta actividad el destino más importante para este tipo de establecimiento, estando asociado a la actividad de los edificios productivos. Por otra parte, en el 24,7% de los casos no fue posible establecer una actividad cierta. Además de los galpones que funcionan como depósitos, también se encontraron buena parte realizando actividades relacionadas con el rubro automotor. Por sus características estructurales, fueron incluidos en este apartado y llegan a representar el 24,7% de los galpones relevados. Sus funciones se componen fundamentalmente de talleres de reparación de automóviles, gomerías y arreglos de chapa y pintura. Finalmente fueron relevados 3 galpones relacionados con el transporte y otros 2 en los que se realizaban actividades vinculados a la rama de los materiales para la construcción.

La distribución territorial de los galpones, a diferencia de lo descrito para la gran mayoría de los usos analizados hasta aquí, da cuenta de una mayor presencia en la parte más al sur de Boedo. Esta concentración se explica en gran medida por la mayor presencia de edificios productivos que hacen uso de este tipo de edificación como depósito. Los cambios de uso más al norte explican que este tipo de infraestructura sea reemplazada por otra más acorde a su función. Una muestra de ello es que los pocos galpones relevados sobre la Av. San Juan son utilizados, todos ellos, para actividades del rubro automotor.

**Cuadro 3.10**  
Galpones

Galpones	Cantidad	%
Depósito	34	40,0
Taller Mecánico de Automotores	21	24,7
Galpón	21	24,7
Cerrado	4	4,7
Transporte	3	3,5
Materiales para la construcción	2	2,4
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>100,0</b>



**Mapa 3.12**  
Galpones.

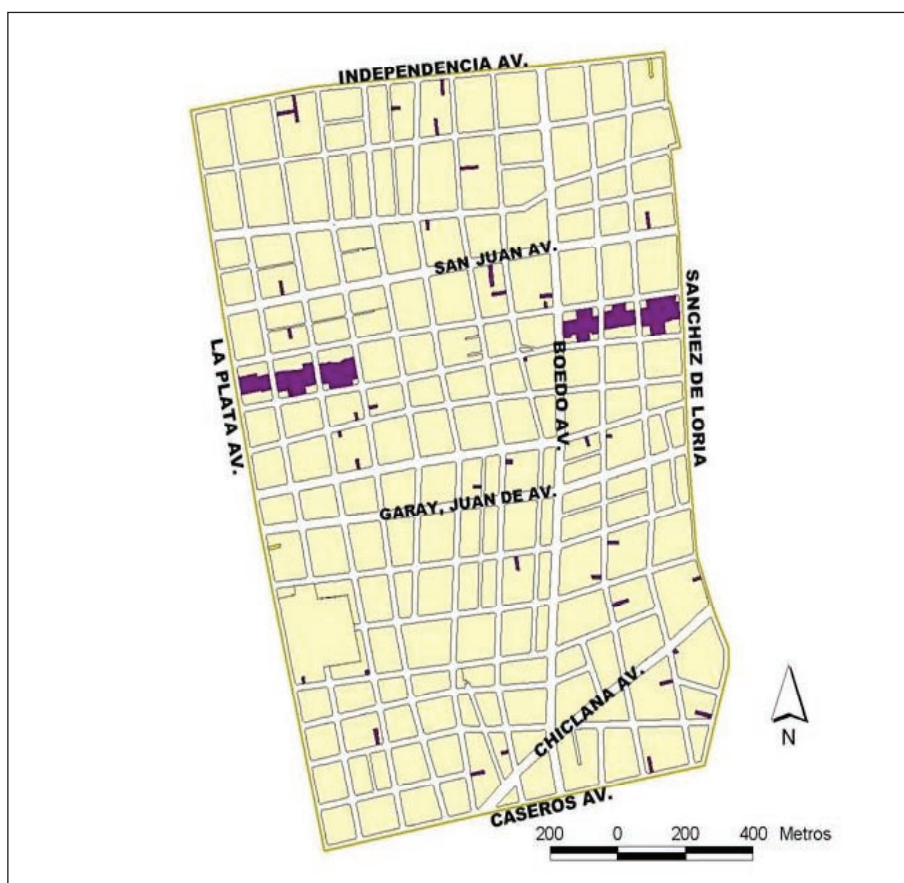
## LOTES

Fueron relevados en el barrio de Boedo un total de 54 lotes, entre los cuales, los de mayores dimensiones son aquellos que se encuentran bajo la Autopista 25 de Mayo, superando ampliamente la superficie parcelaria promedio del barrio. En cuanto a las restantes, son de menores dimensiones y se encuentran distribuidos en todo el barrio, aunque es de esperar que, dadas las condiciones actuales, aquellos que se hallan en zonas de predominio del uso residencial y sus usos asociados sean ocupados antes que los que están en la parte del barrio donde predomina el uso productivo.



*Esquina 24 de Noviembre y Loria, vieja estación de colectivos.*

Mapa 3.13  
Lotes



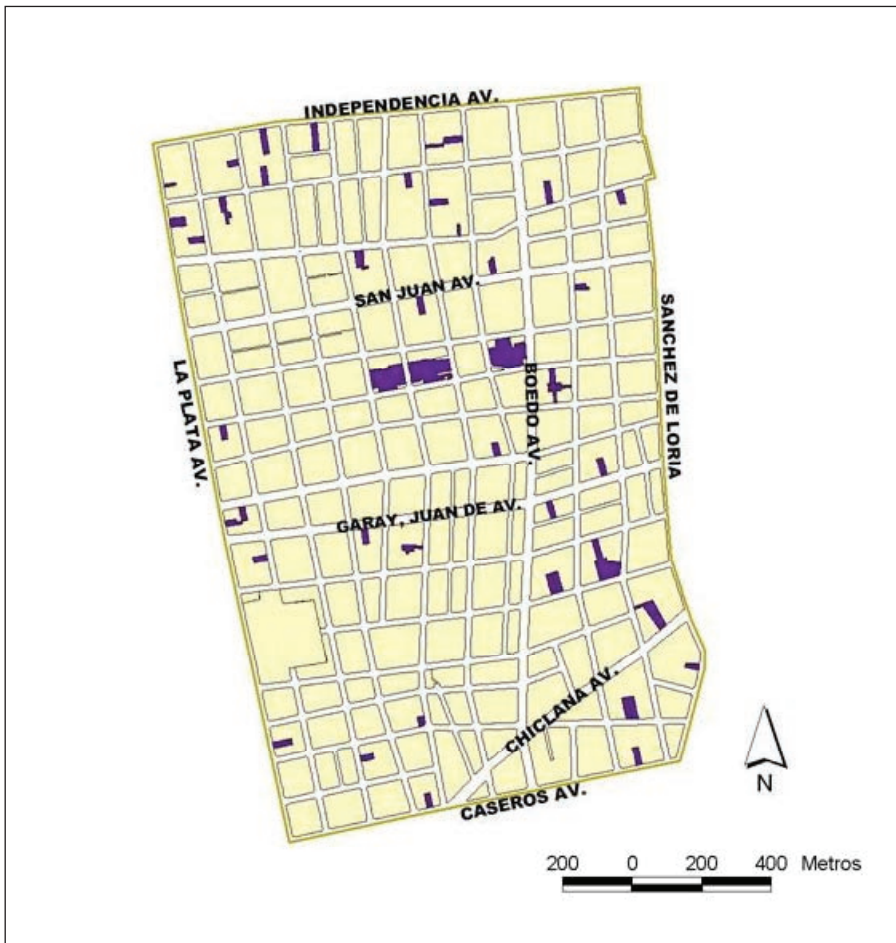
Garage privado.



## GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

Fueron relevados un total de 48 garages comerciales los cuales, cuya presencia puede justificarse, en parte, teniendo en cuenta la presencia de la Autopista 25 de Mayo atravesando el barrio debido el aumento del número de vehículos consecuente. Atendiendo a la construcción en altura, se observa que la mayor parte de los garages comerciales cuentan con 1 piso contándose 20 garages, seguidos de aquellos de 2 pisos que se ubican en segundo lugar con un total de 13 establecimientos, representando entre ambos rangos el 71,7% del total de garages comerciales de Boedo. Por su parte los establecimientos que cuentan con mayor altura poseen entre 3 y 4 pisos, sumando los edificios de tal rango un total de 11 establecimientos. No fueron encontrados garages comerciales de 5 o más pisos. En contraposición, 2 garages no tenían pisos edificados.

Observando la distribución geográfica de los garages comerciales, se puede apreciar en el siguiente mapa que el mayor número se localiza en torno a las principales vías de circulación, particularmente entre la Av. San Juan y la Av. Independencia. Asimismo, bajo la Autopista 25 de Mayo se encuentran los garages que ocupan las parcelas más grandes, siendo este uso, por su parte, uno de los más frecuentes en los espacios en tales condiciones particulares. A su vez, en el sur, puede percibirse la variación en la distribución de los garages comerciales de acuerdo al trazado de las avenidas Chiclana y Caseros.



**Mapa 3.14**  
Garages comerciales.

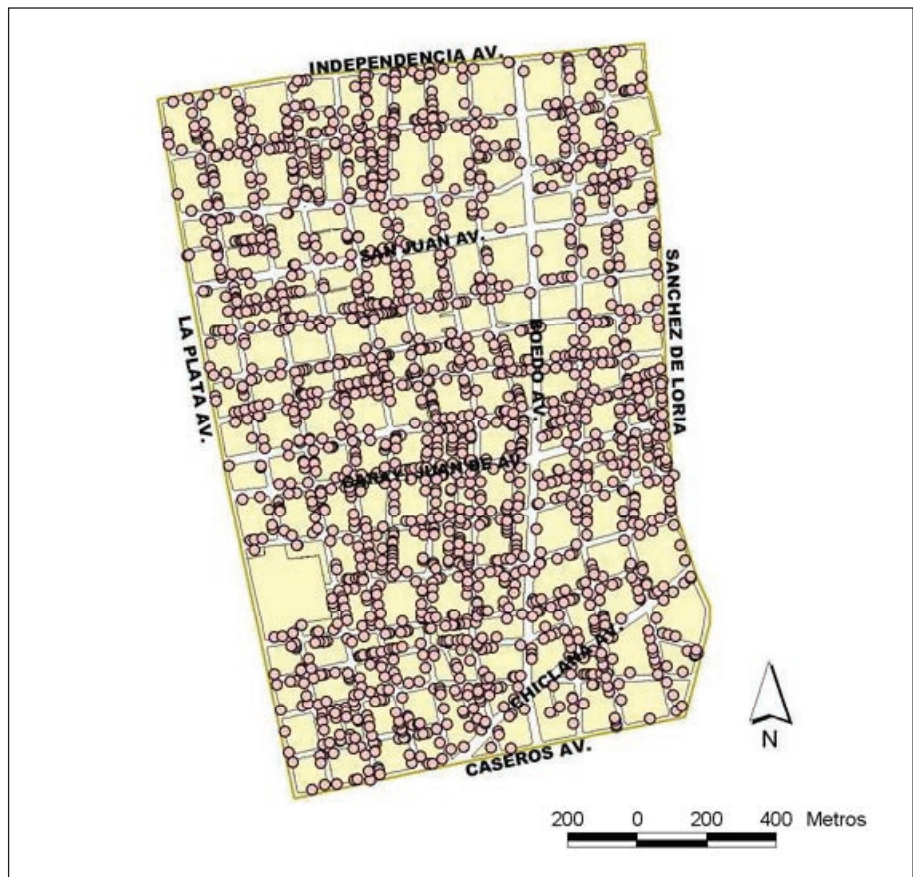
Por otro lado, en lo que refiere al análisis de los garages privados fueron encontrados un total de 1.750, cuya distribución territorial es relativamente homogénea para el conjunto del barrio, lo cual se aprecia en el mapa siguiente. Se puede observar de esta manera la importancia que cobra tal uso para las casas, edificios de vivienda y así como también edificios productivos que realizan actividades de carga y descarga.



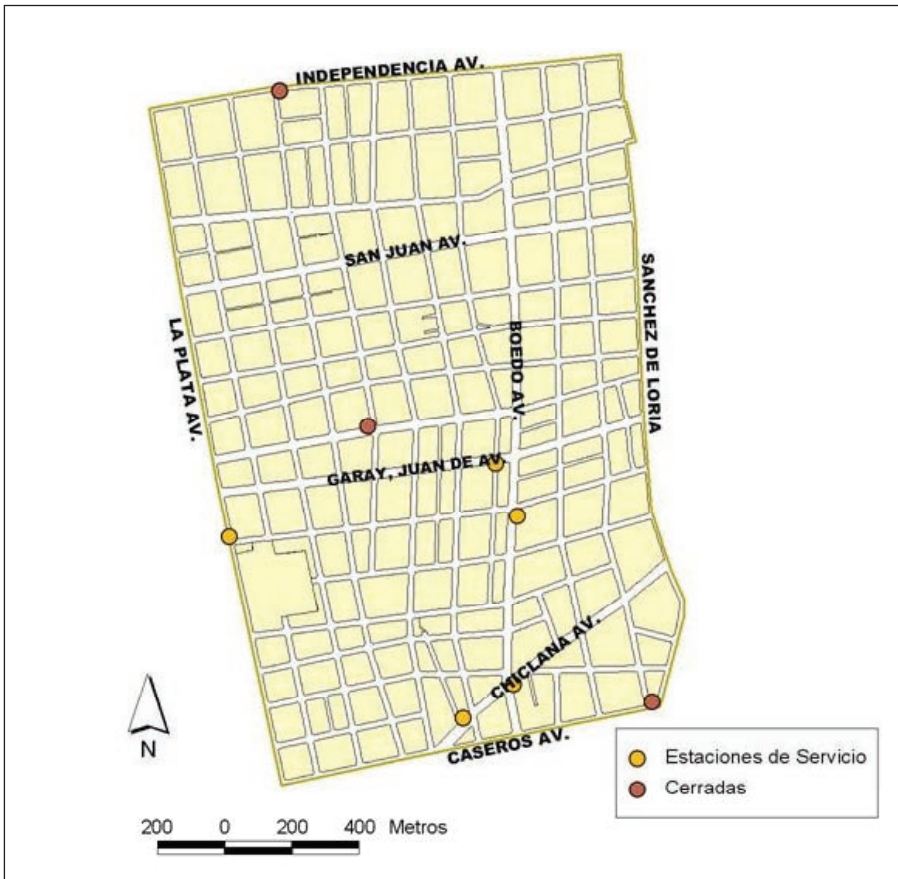
*Estación de servicio en Av. Boedo.*



**Mapa 3.15**  
Garages privados.



Finalmente, dentro de la categoría estaciones de servicio se encontraron un total de 9 de estas edificaciones, la casi totalidad de las cuales se emplazaban sobre avenidas. Sin embargo 4 de ellas se encontraban cerradas lo cual puede indicar el posible cambio de uso de las parcelas involucradas.



**Mapa 3.16**  
Estaciones de servicios.

*Estación de servicio.*





## 4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BOEDO



El relevamiento realizado por la USIT en Boedo durante el mes de julio de 2008 permitió detectar un total de 2.457 locales, de los cuales 1.742 se encuentran en funcionamiento y 715 inactivos. Del total de locales detectados, 2.326 se situaban a la calle y tan sólo 131 en las cinco galerías existentes. De estos últimos, se encontraron 65 locales activos y 56 cerrados. De los locales a la calle, 1.662 se hallaron abiertos, 659 cerrados y 5 se hallaban en obra, lo que equivale a una tasa de vacancia del 28,5%.

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra que la mayor concentración se da sobre la Av. Boedo, contándose poco más de 300 locales activos sobre este eje, y sobre la Av. San Juan en su tramo que va desde la Av. La Plata hasta Sánchez de Loria, que cuenta también con casi 300 locales activos. Otros ejes con menor concentración corresponden a los de Av. La Plata, en su tramo desde Av. Independencia a Av. Caseros, y Carlos Calvo (paralela a Av. San Juan).

**Mapa 4.1**

Distribución de locales activos.



## 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 observarse una cierta concentración coincidente con las principales avenidas, áreas de mayor



**Cuadro 4.1**  
Locales por sectores  
de actividad.

	Cantidad	%
Comercio	860	49,4
Servicios	497	28,5
Rubro Automotor	190	10,9
Gastronomía	113	6,5
Industria	82	4,7
<b>Total</b>	<b>1742</b>	<b>100</b>

### Locales del sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 860. Se han agrupado los locales del sector comercial en quince rubros, predominando el de venta de alimentos y bebidas, que con 270 establecimientos suma el 31,4% de los locales de este sector. En segundo lugar se ubica el rubro que agrupa locales de productos textiles, prendas y accesorios, que suma 120 establecimientos (13,9%). Estos dos rubros son los principales y suman cerca del 50% del total del sector. La tercera posición la ocupa el rubro materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios con 85 locales. En el cuarto lugar se encuentran los locales de calzado, marroquinería y talabartería que cuenta con 84 locales (9,8%) sobre el total. Le siguen el rubro de artículos para el hogar (7,7%) y reparaciones en general, contando 65 locales (7,5%). En séptimo y octavo lugar los establecimientos de venta de máquinas y herramientas y de venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería con un total de 31.

En los ocho rubros descriptos se cuenta cerca del 90% de los locales relevados en el sector comercial. La proporción restante se distribuye entre los siguientes rubros: librerías comerciales (2,8%), muebles (2,5%), juguetería y cotillón (1,6%), productos veterinarios (1,6%), óptica, fotografía, relojería, joyería (1,4%) y artículos de limpieza (1,16%).

El remanente cuenta con menos de 10 locales cada uno, siendo su participación menor al 1%.

**Cuadro 4.2**  
Composición de locales  
del sector comercial.

Rubros	Cantidad	%
Venta de alimentos y bebidas	270	31,4
Productos textiles, prendas y accesorios	120	13,9
Materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios	85	9,8
Calzado, marroquinería y talabartería	84	9,7
Artículos para el hogar	67	7,7
Reparaciones en general	65	7,5
Venta de máquinas y herramientas	31	3,6
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumería.	31	3,6
Librerías comerciales	24	2,7
Muebles	22	2,5
Juguetería y cotillón	14	1,6
Productos veterinarios	14	1,6
Óptica, fotografía, relojería, joyería	12	1,4
Artículos de limpieza	10	1,1
Objetos de decoración	5	0,5
Venta de libros, diarios y revistas	3	0,3
Otros	3	0,3
<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>100,00</b>

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con mayor claridad los ejes de concentración señalados para la totalidad de locales: Av. Boedo, especialmente en los tramos que van desde Independencia- Cochabamba y Constitución- Inclán, y Av. San Juan.

Mercado y Frigorífico antiguo clásico del barrio, ubicado en Quintino Bocayuva 937.



**Mapa 4.3**  
Distribución de locales  
del sector comercial.



*Café Margot.*



### Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 300 locales que suman el 33,7% de la rama comercial. A fin de abarcar totalmente al sector, se presenta a continuación un análisis de todos los locales que pertenecen al rubro, tanto los elaboradores como vendedores de productos alimenticios. Con este fin se han sumado los locales industriales vinculados con la elaboración de alimentos y bebidas.

De esta manera, se cuentan 270 establecimientos que se dedican a la venta de alimentos y bebidas, a los cuales se les suman 30 que fabrican y comercializan sus productos, lo que arroja un total de 300 locales expendedores de alimentos y bebidas. En el cuadro 4.3 se presenta una desagregación de los rubros que componen el sector; en el mismo se puede apreciar la predominancia de kioscos y maxikioscos, que suman 103 locales, más del 38,1 % del total.

En segundo lugar con 41 locales (15,2%) se ubican los autoservicios y supermercados, establecimientos típicos del rubro dedicados a la venta de alimentos, bebidas y otros artículos domésticos. En tercer lugar se encuentran los almacenes y dietéticas, que suman 37 locales (13,7%).

En cuarto lugar se ubican las fruterías y verdulerías, que suman 36 locales (13,3%). En quinto lugar con 31 establecimientos (11,5%) se posicionan las carnicerías y granjas. En sexto lugar se encuentran las fiambrerías (3,0%) con 8 locales. El séptimo y octavo puesto lo ocupan los locales de venta de productos de panadería (sin elaboración propia, 2,2%) y los locales de venta de bebidas (1,9%) con 6 y 5 locales cada uno. Los últimos dos rubros enumerados representan menos del 1% cada uno.

Por su parte, los locales de elaboración de alimentos y bebidas presentan la siguiente situación: del total de 30 locales, 15 pertenecen a la elaboración de productos de panadería (50,0%), 8 son heladerías (26,7%), 6 fábricas de pastas (20,0%) y 1 corresponde a la elaboración y venta de masas y sándwiches (3,3%).

Rubro	Locales	%
Kiosco y Maxikiosco	103	38,1%
Autoservicios y Supermercados	41	15,2%
Almacenes y dietéticas	37	13,7%
Fruterías y verdulerías	36	13,3%
Carnicerías y granjas	31	11,5%
Fiambrerías	8	3,0%
Panadería (venta)	6	2,2%
Venta de bebidas	5	1,9%
Bombones, golosinas, confiterías	2	0,7%
Venta de pescados	1	0,4%

**Cuadro 4.3**

Locales de venta de alimentos y bebidas.

En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente 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 mapa se evidencia al norte de la Av. San Juan una zona de alta densidad de locales correspondientes al rubro alimenticio, con más del 50,0% ubicados en esta área.

En términos generales el mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos es más uniforme sobre el territorio; sin embargo, considerando el total general (103 locales) se puede apreciar un área más densa coincidente con lo cito en el párrafo anterior.

**Mapa 4.4**  
Distribución de locales del sector alimenticio.



*Foto aérea del barrio de noviembre 2008.*



**Mapa 4.5**  
Distribución de kioscos  
y maxikioscos.



### Locales dedicados al rubro textil

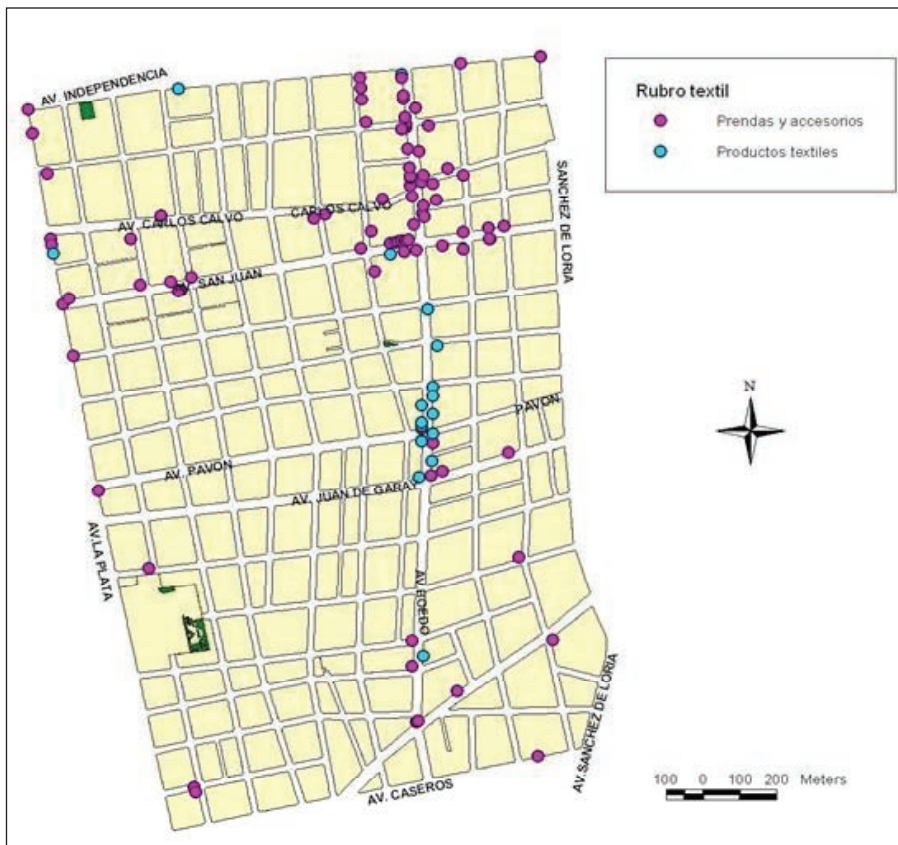
Como ya se mencionó, el rubro de productos textiles, prendas y accesorios cuenta con 116 locales, que representan el 15,2% de los correspondientes a la rama comercial.

La mayoría de los locales corresponde a venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 97 (cerca del 84,0%). En el cuadro que se presenta a continuación, se puede apreciar su composición, dentro de los cuales se encuentran locales de indumentaria y accesorios en general, locales de indumentaria femenina, lencería, indumentaria para bebés y niños, y por último, con una menor participación, las casas de indumentaria masculina. El rubro textil se completa con las casas de productos textiles, que alcanzan al 14,5% de locales, y cuenta con establecimientos de venta de telas y alfombras, artículos de blanco y mercerías.

**Cuadro 4.4**  
Locales del rubro textil.

Rubro	Locales	%
Prendas y accesorios	97	83,6
Indumentaria y accesorios	40	34,4
Indumentaria femenina	32	27,5
Lencerías	12	10,3
Indumentaria bebés y niños	10	8,6
Indumentaria masculina	3	2,5
Productos textiles	19	16,3
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>100</b>

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar una gran concentración sobre la Av. Boedo, siendo, posible, a su vez, detectar dos áreas diferenciadas, una que va desde la Av. San Juan hasta Independencia y la otra entre la calle Constitución y la Av. Garay. Mientras que en la primera se agrupan mayoritariamente locales dedicados a la indumentaria, en la segunda son más importantes los locales de venta de productos textiles. Entre ambas suman el 74,0% del total de locales del rubro. Como contrapartida de esta situación, en la zona comprendida al sur de la autopista y al oeste de la Av. Boedo, solo encontramos 4 locales del sector textil.



**Mapa 4.6**  
Distribución de locales del rubro textil.



## Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios

Se encontraron 85 locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios, que con una participación del 9,9% ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Como puede apreciarse en el cuadro siguiente el 24,7% corresponde al rubro de ferretería en primer lugar, artículos sanitarios y materiales eléctricos en segundo con el 10,5% cada uno, seguidos por los locales de herrajes 8,2%. De menor importancia, se encontraron 4 pinturerías y 3 vidrierías respectivamente

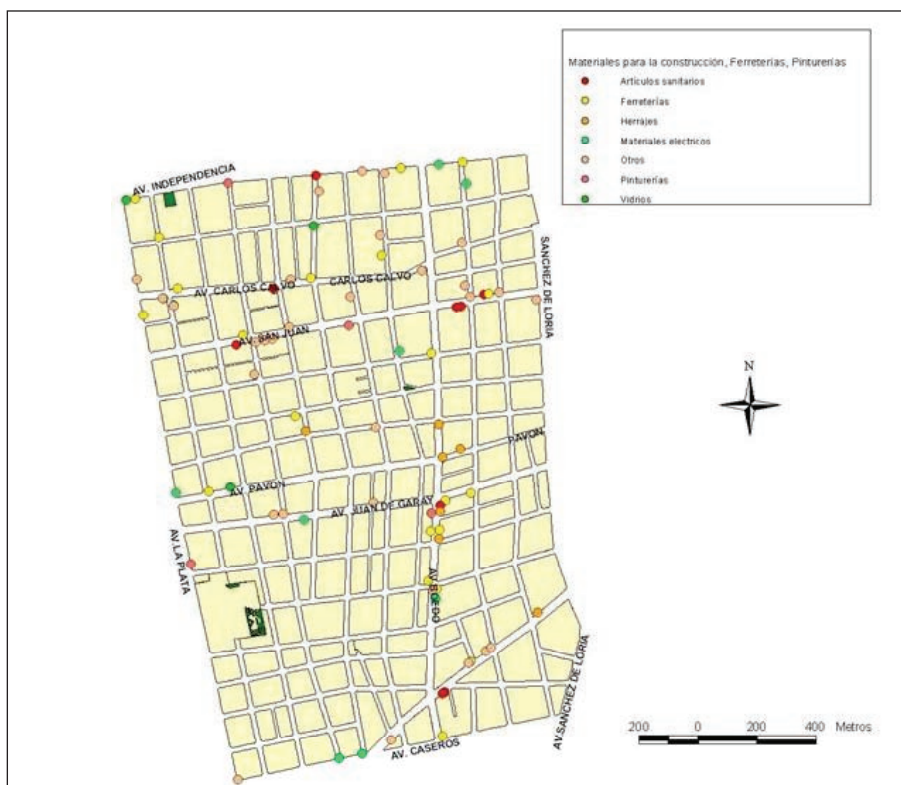
**Cuadro 4.5**  
Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios.

Rubro	Cantidad	%
Ferreterías	21	24,7
Artículos sanitarios	9	10,5
Materiales eléctricos	9	10,5
Herrajes	7	8,2
Pinturerías	4	4,7
Vidrios	3	3,5
Otros	32	37,6
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>100</b>

En lo que refiere a la distribución espacial de los locales de este rubro, su análisis de acuerdo al relevamiento realizado cuya información se expone en el mapa a continuación, refleja que los locales destinados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios están distribuidos en primer lugar, a lo largo de las arterias principales (Av. Boedo, Av. Chiclana, Av. Caseros, Av. La plata, Av. San Juan, Av. Independencia) y en segundo lugar, hacia el norte de la Autopista 25 de mayo con una mayor concentración y menor hacia el sur.

*Local ubicado en Av. Boedo y Cochabamba.*





**Mapa 4.7**  
Distribución de locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios.

### Locales dedicados a la venta de calzado, marroquinería y talabartería

Dentro de este rubro se han contado 84 locales, que alcanzan al 9,8% de los que componen la rama de comercio. La mayoría (71,43%) corresponden a locales de venta de calzado el resto a venta de artículos regionales y talabartería (17,86%) y de venta de marroquinería (10,71%).

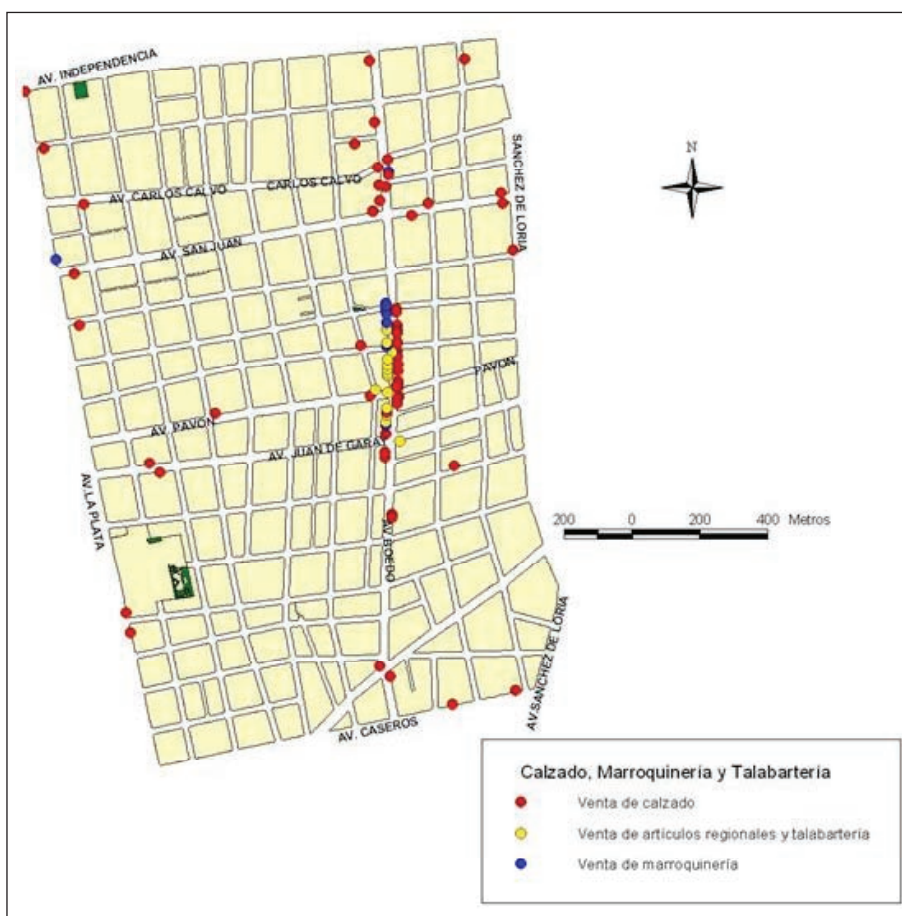
Rubro	Cantidad	%
Venta de calzado	60	71,43
Venta de art. regionales y talabartería	15	17,86
Venta de marroquinería	9	10,71
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>100</b>

**Cuadro 4.6**  
Locales de venta de calzados, marroquinería y talabartería.

La distribución territorial de estos locales muestra un patrón similar al observado en el mapa del sector textil con una importante concentración sobre el eje de la Av. Boedo significando que un 62,0% de los locales de este rubro que se localizan sobre tal avenida. De los que se encuentran en tal situación la gran mayoría se concentra entre la calle Constitución y la Av. Juan de Garay. El consumo emparentado que significan los locales de indumentaria y accesorios, por un lado, y el de venta de calzado y marroquinería por el otro, permiten definir un eje comercial que caracteriza en buena medida la actividad comercial de Boedo en general y en particular de la avenida homónima.

**Mapa 4.8**

Distribución de locales de venta de calzados, marroquinería y talabartería.



### Locales del sector servicios

Los 489 locales que componen este sector se agrupan en 22 rubros, representando en conjunto el 28,5% del total de locales de Boedo. El que cuenta con mayor cantidad es servicios de peluquerías y locales de tratamientos de belleza, que suma 80 locales (16.4%), en segundo lugar se ubican los servicios de almacenamiento y depósito con 63 locales (12.9%), y en tercer lugar se encuentran los servicios inmobiliarios con un total de 54 locales (11,1%). En cuarto lugar se encuentran las oficinas con 37 locales (7,6%), quinto lugar para los locales de tintorerías y lavaderos de ropa con 36 locales (7,4%). En sexto lugar podemos observar los locales de asociaciones que incluyen entre otros a locales partidarios y centros de jubilados y que cuentan con un total de 31 (6,3%), el séptimo lugar le corresponde a correos y locutorios con un total de 25 locales (5,1%) la misma cantidad que presentan los locales destinados a loterías. En octavo lugar se ubican los 21 locales destinados a servicios de transporte y mudanza (4.3%), seguidos en novena posición, con 20 (4,1%), los locales de servicios empresariales. Otros rubros con menor participación, incluyen servicios profesionales divididos en su mayoría en estudios jurídicos de diseño y de arquitectura con 19 locales (4,1%), los servicios sociales y de salud que suman un total de 17 locales (3,5%), seguros y veterinarias con 11 (2.2%) y 9 (1.8%) locales respectivamente, seguidos por los 8 video clubs y la misma cantidad de sucursales bancarias (1,6%).

El resto de los rubros presentan menos de 7 locales cada uno, sumando entre todos cerca del 6,0% de los locales del sector servicios. Se encontraron 6 locales de esparcimiento y deportes, 6 servicios fúnebres, 5 de internet, y 4 dentro del rubro “otros servicios”, entre los cuales se cuentan 2 casas de tatuajes, 1 solarium y 1 local de astrología. Luego siguen 3 locales destinados a servicios de la construcción y 1 a la enseñanza.

Locales del sector servicios	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	80	16,4
Depósitos	63	12,9
Servicios inmobiliarios	54	11,1
Oficinas	37	7,6
Tintorerías y lavaderos de ropa	36	7,4
Asociaciones	31	6,3
Correo y locutorio	25	5,1
Loterías	25	5,1
Servicios de transporte y mudanza	21	4,3
Servicios empresariales	20	4,1
Servicios profesionales	19	3,9
Servicios sociales y de salud	17	3,5
Seguros	11	2,2
Veterinaria	9	1,8
Video Club	8	1,6
Sucursales bancarias	8	1,6
Esparcimiento y deportes	6	1,2
Pompas fúnebres	6	1,2
Internet	5	1,0
Otros servicios	4	0,8
Construcción	3	0,6
Enseñanza	1	0,2
<b>Total</b>	<b>489</b>	<b>100</b>

**Cuadro 4.7**

Composición de locales del sector servicios.

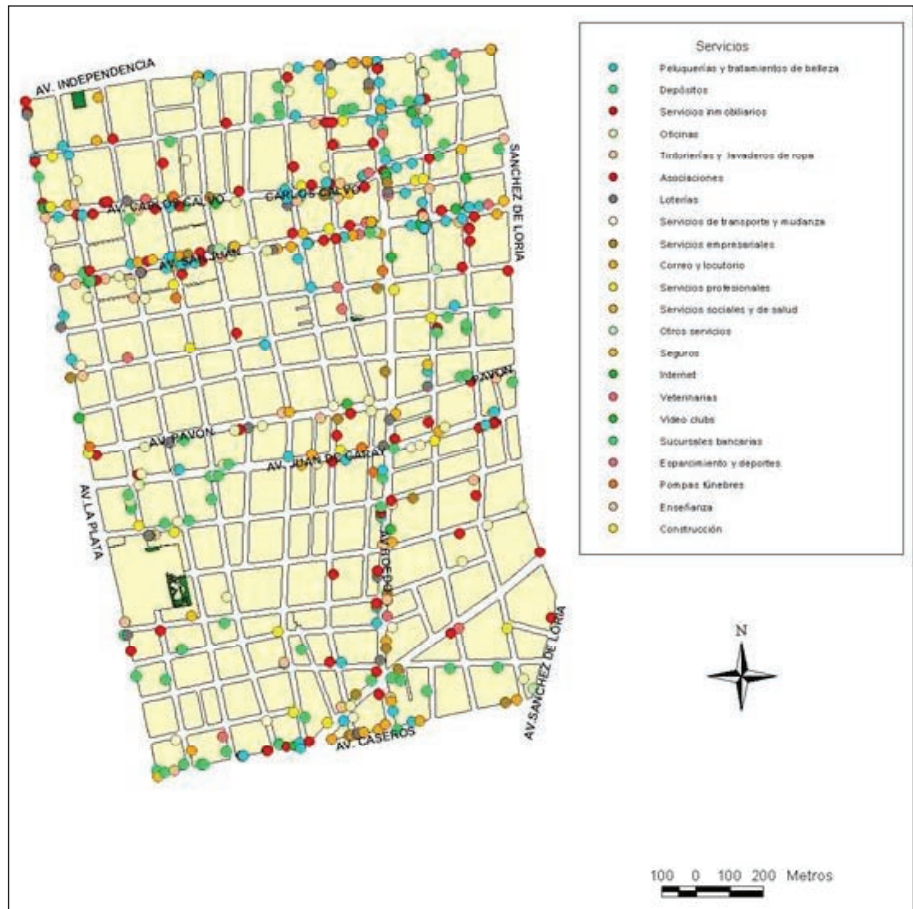


Bar “Margot”, tradicional del barrio.

La distribución territorial de los locales de servicios en Boedo presenta una clara concentración en sus arterias principales esto es, Av. Boedo, Av. La Plata, Av. San Juan, Carlos Calvo, Av. Caseros, Av. Juan de Garay y Av. Pavón, siendo Av. San Juan la que muestra mayor concentración.

También se hace evidente la mayor densidad de locales al norte de la Av. San Juan, coincidente con una densificación edilicia hacia la Av. Rivadavia. Especialmente esta zona (entre Av. San Juan e Independencia, y entre Av. La plata y Sanchez de Loria) representa un tercio de la totalidad del barrio de Boedo, conteniendo casi la mitad de la totalidad de los locales de servicios.

**Mapa 4.9**  
Distribución de locales del sector servicios.



Av. Boedo al 700.





Av. Independencia  
esquina Maza.

## Locales del rubro automotor

Los locales agrupados bajo esta denominación resultan muy importantes en el área relevada ya que representan más del 10,0 % del total de locales activos encontrados en el barrio de Boedo. Entre ellos, el más importante tipo de local corresponde a talleres mecánicos con 102 establecimientos (53,6%). En el cuadro siguiente puede observarse la desagregación por tipo de talleres mecánicos hallados en locales en función de los servicios que brinda cada uno; entre los que se encuentran los talleres mecánicos en general, talleres de chapa y pintura, y talleres de electricidad, y tapicería entre otros.

Asimismo, se encontraron 37 locales (19,4%) dedicados a la venta de repuestos y accesorios, 21 establecimientos dedicados a la venta de automotores (11,0%), 7 lavaderos de autos (3,6%), 14 gomerías (7,3%) y 9 lubricentros (4,7%).

Rubro automotor	Locales	%
Talleres mecánicos	102	53,6
<i>Talleres mecánicos</i>	63	33,1
<i>Talleres de chapa y pintura</i>	7	3,6
<i>Talleres de electricidad</i>	21	11,0
<i>Tapicerías de automotores</i>	2	1,0
<i>Rectificación de automotores</i>	2	1,0
<i>Cerrajerías</i>	2	1,0
Equipos GNC colocación y venta	1	0,5
<i>Baterías</i>	1	0,5
<i>Autoradio (colocación)</i>	1	0,5
<i>Reparación de motos</i>	2	1,0
Venta de repuestos y accesorios	37	19,4
Venta de automotores	21	11,0
Lubricentros	9	4,7
Lavaderos de autos	7	3,6
Gomerías	14	7,3
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>100</b>

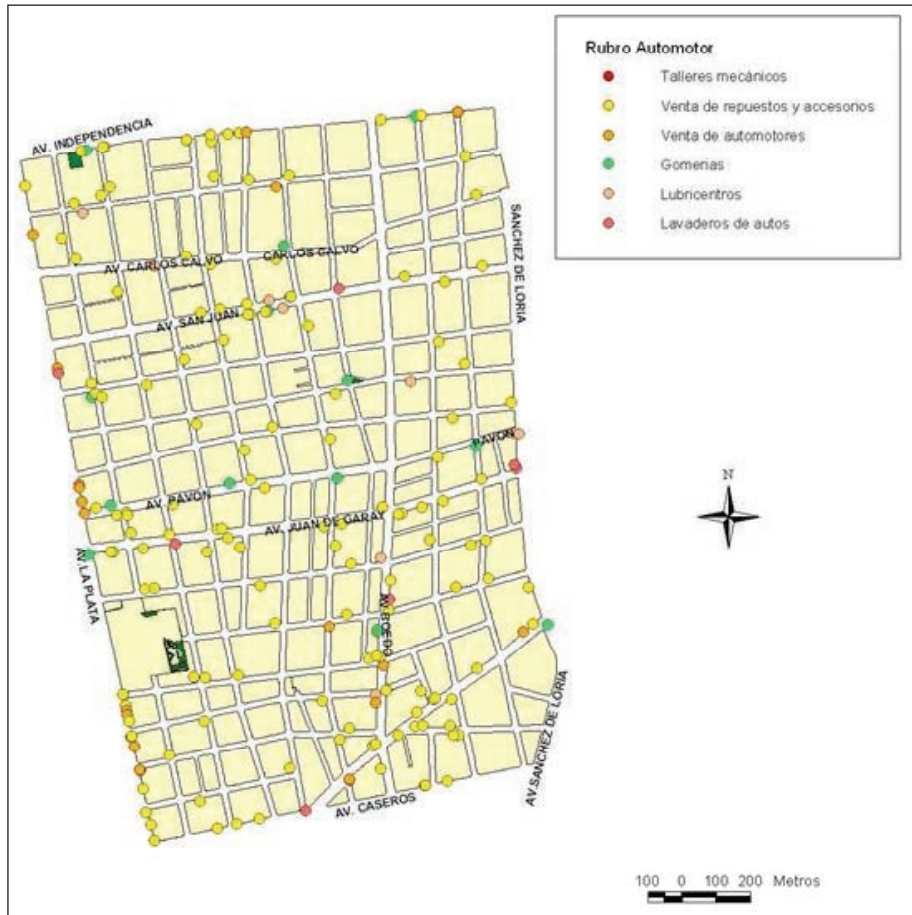
**Cuadro 4.9**

Locales del rubro automotor.

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores continúa con la tendencia de corresponderse en mayor medida con los principales ejes o avenidas (Av. La Plata, Av. Chiclana, Av. Garay, Av. San Juan, Av. Boedo), aún así podemos observar un mayor grado de dispersión.

Ahora bien cuando se analiza el sector por rubro podemos observar que existe una concentración de locales de venta de automotores a lo largo de Av. La Plata (61%), así como una mayor presencia de talleres mecánicos al sur de la Av. Pavón.

**Mapa 4.11**  
Distribución de locales del rubro automotor.



### Locales Gastronómicos

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 113 locales gastronómicos.

Los restaurantes agrupan la mayor cantidad, representando con 43 establecimientos el 38,0% de la rama gastronómica. Los cafés, bares, confiterías y pubs suman 31 locales y representan un 24,4%. Las casas de comidas para llevar suman 25 (22,1%). Por último, se encontraron 14 pizzerías (12,3).



## 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 82, el 4,7% del total de locales encontrados.

La composición de este sector se divide en seis rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios con 34 locales (41,5%) dentro del cual se incluyen heladerías y fábricas de pastas entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión con 20 (24,3%), seguidos por aquellos locales que entran en la categoría “otros”, en total 12 (14,6%) en donde hay vidrierías, zinguerías, etc. En cuarto lugar se encuentran los locales de fabricación de productos de madera con 10 (12,2%). Finalmente se encuentra el rubro de fabricación de maquinaria y equipo (fabricación de matabuegos) con 4 locales (2,4%) y el rubro de confección de prendas de vestir que cuentan con 2 locales (2,4%).

La distribución de los locales de este sector se halla en su mayor parte repartida entre las avenidas del barrio como puede observarse en el mapa siguiente. En buena medida, esto puede asociarse a que se trata de establecimientos que además de producir mercaderías también atienden al público en general, con lo cual su localización también debe vincularse con el mayor flujo de personas que se generan en estos ejes de circulación.

**Mapa 4.12**  
Distribución de locales  
industriales.



## TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas.

En el barrio de Boedo se relevaron 46 calles, 15 en el sentido de la Av. San Juan y 12 paralelas a Av. Boedo, con excepción de las calles Agnado, Lopez Anaut, Pereyra y Timbues, en todas se encontró al menos un local. Entre las arterias con mayor cantidad de locales se destacan las avenidas Boedo (15,7%), San Juan (12,3%), La plata (5,6%), Juan de Garay (5,4%) y las calles Carlos Calvo (6,4%) y Estados Unidos (2,6%).

La arteria con mayor tasa de ocupación en el barrio de Boedo es la Av. San Juan con un 87,5%. Si bien la Av. Boedo es la que detenta mayor cantidad de locales su tasa de ocupación arroja un 78,7%. Av. La Plata y Carlos Calvo presentan también una alta tasa con 86,9% y 83,6% respectivamente.

En cuanto a la tasa de Vacancia se puede mencionar la calle José Mármol (un total de 65 locales) con una tasa de 44,6%. Teniendo en cuenta que el promedio de vacancia de Boedo es del 29,1%, debe destacarse que sólo 1 arteria posee valores inferiores a tal porcentaje.

## LOCALES EN GALERÍA

En cuanto a los 131 locales en galería repartidos en las 5 galerías comerciales encontradas en Boedo, 75 se hallaron abiertos, lo que da una tasa de ocupación del 57,3%. En el cuadro siguiente se brinda información sobre la diferente situación que presentan cada una de las galerías, al tiempo que se desagregan los locales encontrados por sector de actividad.

Puede observarse que son fundamentalmente 2 las galerías importantes en cuanto a cantidad de locales de estas características. Por un lado la de San Juan al 3632, el cual cuenta con 64 locales, de ellos 30 pertenecientes al sector comercio, siendo el rubro de indumentaria y artículos textiles el más numeroso, aunque también se relevaron locales de venta de insumos para pc y del rubro alimenticio, fundamentalmente carnicerías y productos de granja. Por otro lado, en una galería de Boedo al 722 se encontraron 54 locales, de ellos 15 pertenecientes al sector servicios, siendo los más numerosos los locales dedicados a oficinas, al tiempo que se hallaron 3 locales de sindicatos y 2 estudios jurídicos. Son numerosos en ambas galerías los locales cerrados, hallándose 22 en la primera y 33 en esta última.

El resto de las galerías cuenta con muy poca cantidad de locales, siendo la mayor parte de ellos dedicados a la venta de alimentos y bebidas, entre los que se encuentran almacenes, carnicerías, granjas y maxikioscos.

*Galería del barrio.*



**Cuadro 4.10**  
Locales en galería.

Galería/Dirección	Sector de actividad					Locales Cerrados	Total
	Comercio	Servicios	Gastronomía	Industrial	Automotor		
San Juan 3632	30	11	1	-	-	22	64
Boedo 722	5	15	-	1	-	33	54
La Plata 1768	3	2	2	-	-	-	7
La Plata 616	4	-	-	-	-	1	5
Boedo 2073	1	-	-	-	-	-	1
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>131</b>

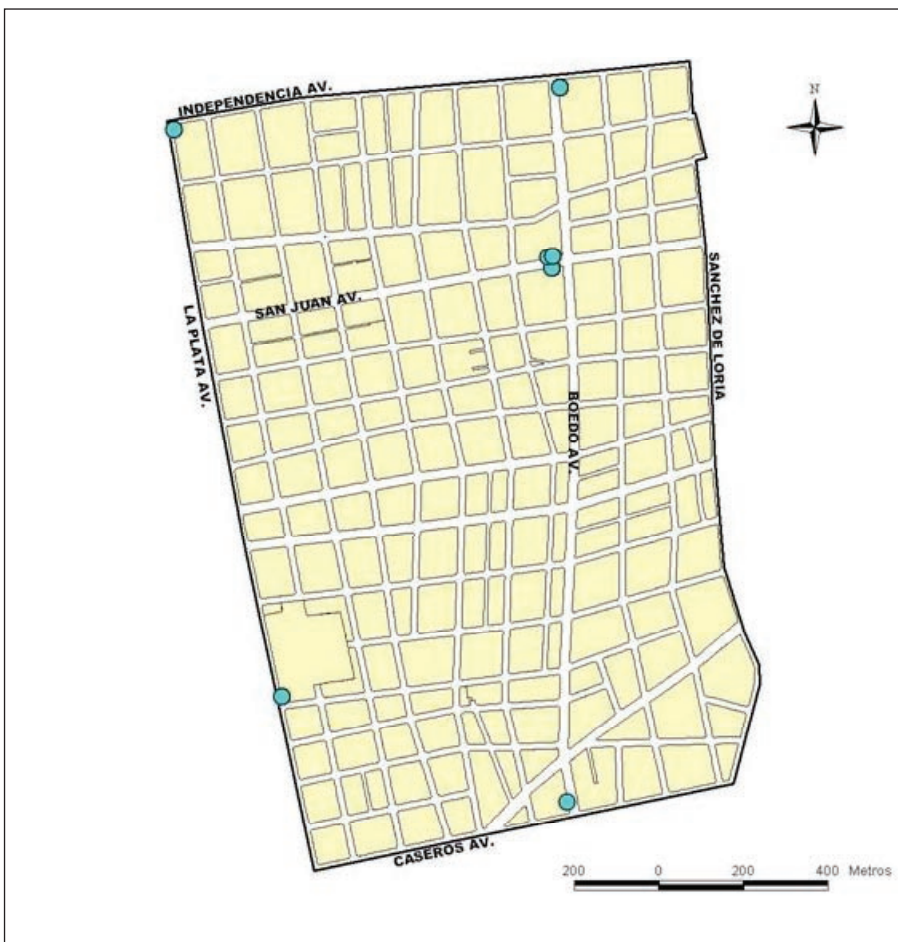
En cuanto a la distribución territorial, puede observarse que, aunque poco numerosas, las galerías comerciales se localizan todas sobre avenidas importantes del barrio, sobre todo en la intersección de la Av. Boedo y la Av. San Juan. Esto no resulta casual teniendo en cuenta que se trata de las arterias comerciales más importante del área de estudio.

*Esquina de la calle Boedo y la "cortada San Ignacio".*





Vista de la Av. Independencia. Se observa un tranvía de "dos pisos".



Mapa 4.13  
Distribución de locales en galería.



## 5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



En este informe se describieron los usos encontrados en el barrio de Boedo, a partir de la elaboración de numerosos indicadores y del trabajo de relevamiento realizado en campo. Esto permitió dar una idea de la situación en la que se encuentra el barrio en su estructura territorial, identificando características particulares y una idea de posibles relaciones con fenómenos que hacen a la Ciudad en general.

Se comenzó por hacer una breve reseña histórica en la que se dio cuenta de algunos rasgos que marcaron la evolución de este barrio popular tradicional de Buenos Aires. Desde sus inicios donde predominaba el paisaje rural, pasando por su crecimiento en base al flujo inmigratorio, hasta su casi total edificación en la actualidad, el barrio de Boedo ha estado muy vinculado a la vida social y cultural de Buenos Aires. Tal así lo demuestra, por ejemplo, la referencia a la calle homónima del barrio con la que se identificaron el grupo de letras vinculado a reivindicaciones nacionalistas a principios de siglo. Aún conserva rasgos en su estructura territorial de aquellas épocas, en sus edificaciones de baja altura que predominan, sólo interrumpidas por la renovación que se da sobre Av. San Juan.

El análisis de los datos de construcción de los últimos diez años muestra su baja participación en lo que hace al mercado de la construcción, mostrando siempre valores inferiores al 3,0%. Más allá de su caída que acompaña el comportamiento del conjunto de la Ciudad en 2001 y 2002, no parece observarse en los datos de Boedo una participación de este barrio en el gran crecimiento inmobiliario que ha ocurrido en la Ciudad en los últimos años. En cuanto al tipo de obra, son predominantes las construcciones destinadas a viviendas, acompañando en este sentido lo que ocurre en el conjunto de la Ciudad. Pudo observarse que aumentó la cantidad de viviendas construidas posteriormente a la crisis de 2001 y 2002, incluso a niveles superiores a los previos a ella. No obstante, la evolución de los valores muestra un cambio en el tipo de viviendas construidas, puesto que se trata de unidades residenciales con un promedio de m<sup>2</sup> menor a los del total de la Ciudad y del principio del período en Boedo. La construcción de locales, por su parte, muestra un muy escaso dinamismo, lo que se traduce en valores oscilantes en cuanto a los m<sup>2</sup> construidos.

También se realizó el análisis de los precios de los terrenos en venta, teniendo en cuenta su relación con el total de la Ciudad y su evolución a lo largo de un período que se inicia en diciembre de 2001. Su evolución mostró una diferencia cada vez mayor del valor del m<sup>2</sup> en Boedo respecto al promedio de la Ciudad. Tal tendencia muestra cierta reducción de acuerdo a los datos de 2008. Por otra parte, la distribución territorial de los terrenos ofertados resulta una clara muestra de la importancia de la normativa urbana para la dinámica del mercado inmobiliario, puesto que existe una alta correlación entre valor y cantidad de ofertas y la altura de edificación permitida por los distritos del Código de Planeamiento Urbano en cada parte del barrio.

Aunque la comparación de los datos de Boedo con los del total de la ciudad hablan de un peso menor respecto a la actividad del mercado inmobiliario, puede encontrarse una cierta correspondencia del tipo de unidad residencial con la altura de edificación permitida por la normativa urbana. Es así que, por ejemplo, prácticamente no se hallan casas ofertadas en el distrito C3l.

En cuanto a los precios de locales en venta y en alquiler pudo observarse la tendencia a localizarse la mayor cantidad de ofertas y de valor del m<sup>2</sup> más altas sobre los ejes de circulación más importantes del barrio. Al mismo tiempo, pudo verse que la evolución de los precios muestra un cada vez mayor retraso de los precios en Boedo con respecto al conjunto de la Ciudad, tendencia apenas atenuada en las últimas mediciones. Por otra parte, las ofertas registradas en el último relevamiento mostraron una concentración de las ofertas en las principales avenidas, así como también fue posible detectar una mayor presencia en el Norte del barrio.

En la tercera parte de este trabajo se presentan los resultados del relevamiento de campo, en el cual se identificó el tamaño, edificación y uso específico del conjunto de las 6.190 parcelas del barrio. Al analizar las alturas de edificación se presenta claro el predominio de los edificios de baja altura, habiéndose encontrado que el 79,3% del total relevado tiene entre 1 y 2 pisos. Por otra parte, el uso residencial. En conjunto, el 95,0% de las edificaciones de Boedo no superan los 5 pisos. Por otra parte, su localización muestra que

*Foto aérea del barrio de noviembre 2008.*



las mayores alturas se encuentran sobre la Av. San Juan y al norte de ella, en particular coincidiendo con los distritos C3 I y R2a II.

Por otra parte, el uso residencial, que es el que mayor cantidad de parcelas ocupa, se reparte fundamentalmente entre 3.084 edificios en propiedad horizontal y 1.759 casas, mostrando la importancia de estos dos tipos de edificaciones en Boedo. A su vez, mientras que los edificios en propiedad horizontal se encuentran concentrados sobre las avenidas que circundan y atraviesan el barrio, las casas son más comunes al interior del mismo.

En lo que refiere a los edificios de destino único, los rubros que mayor cantidad de establecimientos contaban sobre el total, muestra su relación con el carácter predominantemente residencial del barrio. Estos fueron, en primer lugar aquellos establecimientos destinados a los servicios de asociaciones, de los cuales la mayor parte se trató de Iglesias. Le siguieron los edificios dedicados a la enseñanza, en casi su totalidad instituciones que forman parte de la educación formal, desde el nivel inicial hasta incluso una sede de una universidad. Asimismo, los servicios sociales y de salud ocuparon el tercer lugar. No obstante, también fueron varios los edificios relevados relacionados con los servicios complementarios al transporte, lo cual puede ponerse en vinculación, por un lado con la presencia de edificios productivos en la parte sur del barrio, así como también con la presencia del Autopista 25 de Mayo que atraviesa el barrio de este a oeste. Asimismo, también fue importante el número de hoteles familiares encontrados, coincidiendo con la casi totalidad de los servicios de hotelería, puesto que fueron hallados hoteles turísticos. Por último a este respecto se hallaron 13 edificios vinculados al esparcimiento y la cultura, los cuales además resultan importantes por la superficie parcelaria que ocupan, puesto que superan en conjunto los 30.000 m<sup>2</sup> de superficie parcelaria ocupada.



Por otra parte, se analizó la actividad y localización de los edificios productivos. Habiéndose encontrado 139 de ellos, la mayor parte se concentra al sur de la Autopista 25 de Mayo, en las cercanías del límite sur del barrio. Por otra parte también se analizaron los galpones, en su mayoría utilizados como depósitos, y vinculados estrechamente a



la actividad productiva. Su localización, de hecho, mostró una alta correlación con la presencia de edificios productivos.

El relevamiento de campo también arrojó datos acerca de la localización de los lotes, hallándose los de mayores dimensiones bajo la Autopista 25 de Mayo, en tanto que al interior del barrio se trataba de parcelas sin uso de una cantidad de m<sup>2</sup> similar al promedio del barrio.

Asimismo, se analizó la actividad de garajes comerciales, los cuales se encontraron en su mayor parte emplazados en torno de los principales ejes de circulación, a saber la Av. Independencia y la Av. San Juan. La mayor parte de ellos se trata de edificaciones de baja altura, de entre 1 y 2 pisos, en tanto que los que ocupan la mayor superficie parcelaria son los emplazados bajo la Autopista 25 de Mayo. En lo que refiere a las estaciones de servicios, todas ellas se asocian a los flujos propios de las principales avenidas, aunque no obstante, 4 de ellas se encontraron fuera de actividad, lo que puede hacer prever un futuro cambio de uso vinculado a la construcción en altura.

En la cuarta parte de este informe se analizó la actualidad de la actividad comercial de Boedo, a partir del relevamiento de sus 2.457 locales. De ellos 1.742 se encontraron en actividad, distribuidos de tal forma que resulta clara la concentración sobre las avenidas Boedo y San Juan, contando la primera de ella con algo más de 300 locales. En cuanto al análisis por sector de actividad, quedó claro la preponderancia de los locales del sector comercio, los cuales representan algo menos de la mitad del total de locales activos de Boedo. Le siguen en importancia los del sector servicios con el 28,5%, en tanto que el 10,9% que representa el sector automotor no es despreciable, aún más teniendo en cuenta que suma mayor cantidad de locales que sectores como el gastronómico (6,5%) y el industrial (4,7%).

El análisis del sector comercial por su importancia permitió establecer ciertos rasgos importantes de la actividad comercial de Boedo, tanto en su composición como en lo que hace a la identificación de ejes comerciales particulares. Los locales de alimentos

y bebidas y los del rubro textil y de indumentaria son, y en ese orden, los más representativos repartidos entre ambas mitades de los locales del sector. De los 300 locales de venta de alimentos y bebidas, 102 de ellos se trata de kioscos y maxikioscos y tanto en términos generales, como en lo que refiere a este último tipo de local, su distribución territorial muestra una mayor concentración en la zona delimitada entre la Av. San Juan y la Av. Independencia. Por su parte, el 83,6% de los locales del rubro de venta de productos textiles e indumentaria está compuesto por locales de venta de indumentaria y accesorios. Al analizar su distribución territorial, se aprecia la formación de dos ejes comerciales diferenciados, ambos sobre la Av. Boedo. Por un lado en su tramo que va desde la Av. Independencia hasta la Av. San Juan se concentran la mayor parte de los locales de venta de indumentaria, desbordándose su presencia en su entorno. Por otro lado, los locales de venta de productos textiles, fundamentalmente telas, se concentran en el tramo que va desde la calle Constitución hasta la Av. Juan de Garay. Asimismo, este eje coincide con la concentración de la mayor parte de los locales de otro rubro importante que son los de venta de calzado y marroquinería, definiendo el perfil comercial de esta parte de la Av. Boedo.

Por su parte, los locales de servicios están en su mayor parte representados por peluquerías, locales de depósito y almacenamiento, inmobiliarias y oficinas. Asimismo su distribución territorial muestra su mayor concentración en los ejes que pasan en paralelo al límite Norte del barrio, particularmente la Av. San Juan y la calle Carlos Calvo, así como también otros ejes importantes que circundan o atraviesan el barrio, como la Av. Caseros y la Av. La Plata, por no mencionar la Av. Boedo.



Lo que refiere a los locales del rubro automotor, el 53,3% está representado por talleres mecánicos, los cuales están dispersos en su mayor parte al sur de Pavón. Por otra parte, sobre la Av. La Plata se encuentra la mayoría de los locales de venta de automotores. De todas formas, la presencia de los establecimientos de este sector resulta menos concentrada que en los demás.

Asimismo, una mayor presencia de restaurantes muestra el rubro gastronómico, el cual se encuentra en su mayor parte localizado sobre calles y avenidas del Norte del barrio. Por su parte los locales de sector industrial están en mayoritariamente constituidos por aquellos que producen alimentos y en segundo lugar por establecimientos de edición e impresión. Por consiguiente, muchos de ellos atienden al público, además de producir sus mercaderías, por lo que su localización se da sobre los principales ejes de circulación del barrio, en los que se encuentran la mayor cantidad de clientes potenciales.

De tal forma se puede establecer una idea de la actividad comercial del barrio de Boedo, que posee la mayor parte de sus locales sobre las principales arterias de circulación, como la avenida homónima del barrio, así como la Av. San Juan, la Av. La Plata y la Av. Juan de Garay. Asimismo, las mayores tasas de ocupación coinciden con la mayor presencia de locales. A su vez, se encontraron 5 galerías comerciales, todas ellas emplazadas sobre alguna de las mencionadas avenidas, en tanto que entre 2 de ellas se repartían la gran mayoría de los 101 locales en galería. La actividad comercial de este tipo de locales mostró tasas de vacancia muy superiores a las del barrio.



