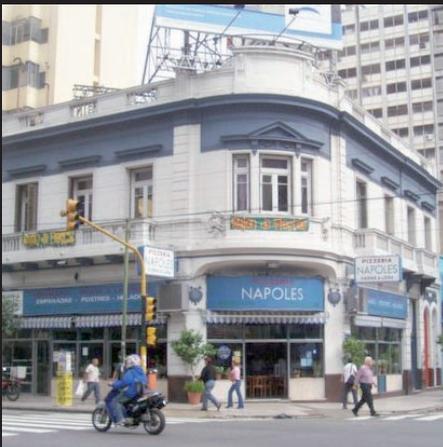


BARRIO/

VILLA CRESPO



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

Elaboracion 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 Levit

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
14	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
16	Normativa urbanística y estructura territorial
18	Construcción
24	Valor del suelo
27	Venta y alquiler de locales
34	Venta de departamentos y casas
40	LOS USOS DEL SUELO EN BOEDO
41	Edificación
43	Edificios
45	Edificios de destino único
57	Galpones
60	Lotes
62	Estaciones de servicios
62	Garages comerciales
62	Garages privados
66	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VILLA CRESPO
66	Distribución territorial de locales activos
68	Distribución territorial de locales inactivos
69	Composición de locales por sectores de actividad
91	Tasa de ocupación por calle
92	Locales en Galería
96	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la evolución y estructura territorial del barrio de Villa Crespo de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a las transformaciones ocurridas en el área, hasta el momento del relevamiento, en julio del 2008. Villa Crespo se caracteriza por ser un barrio con predominio de edificaciones para uso residencial con bajas alturas, combinadas con otros usos, como el comercial, que se aglomeran sobre las avenidas más importantes, destacándose por ejemplo el característico eje de locales de repuestos de automotor sobre la Av. Warnes.

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 Villa Crespo.

En el capítulo 4 se busca definir el perfil económico de Villa Crespo, 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 Villa Crespo.



1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Villa Crespo. Limita con Caballito al Sur, al Oeste con Paternal y Villa Mitre, al Este con Almagro y al Norte con Caballito y Chacarita. Sus límites coinciden con cuatro avenidas: Córdoba (Norte), Estado de Israel (Este), Ángel Gallardo y San Martín (Sur). Al este Villa Crespo queda limitado por la calle Paysandú, una cuadra de la Av. Warnes, para luego coincidir con la Av. Dorrego, cerrándose finalmente con las vías del ferrocarril. Cortan el barrio las avenidas Warnes y Corrientes, en sentido Este – Oeste. En sentido Norte – Sur se identifican las avenidas Juan B. Justo y Raúl Scalabrini Ortiz.

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 julio 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.

En este sentido, 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.¹

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba alguna actividad económica al momento del relevamiento se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CInAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.

¹ 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		CONSTRUCCIONES			USO COMBINADO		USO MIXTO	
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	CASA	Construcción no subdividida en unidades.	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.	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.	
Utilizadas como sede de una actividad económica	USO NO RESIDENCIAL	Construcción subdividida en unidades independientes.	LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.	USO MIXTO CON VIVIENDA	USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso 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.				
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad económica	USO RESIDENCIAL	Construcción subdividida en unidades independientes.	EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.	USO MIXTO	USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso de actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	
			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-.				
USO RESIDENCIAL	SIN CONSTRUCCIONES	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.	LOTES	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.	USO MIXTO	USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso de actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	

2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



La fábrica de calzado de la empresa Wattine y Cía. fundada en 1888 y ubicada entre las avenidas Scalabrini Ortiz (ex Canning), Warnes y el arroyo Maldonado, fue sin duda un emblema significativo para la construcción del barrio. La empresa urbanizó la zona y abrió calles, entre las que se destaca una de ellas, denominada “Segunda Serrano”, hoy Gurruchaga. Muchos de los obreros de esta empresa decidieron comprar lotes en la zona, que en esa época eran de fácil acceso, evitando los desplazamientos diarios desde otras áreas de la ciudad.

En la misma época, otras actividades productivas se desarrollaron en el barrio, incluyendo curtiembres (“La Federal” fundada en 1901), industrias metalúrgicas (Talleres metalúrgicos de Máspero Hnos. fundados en 1886), industrias textiles (Fábrica de tejidos Dell`Acqua”), alfarerías y hornos de ladrillo.

De tal forma, mucho antes de que cualquier ordenanza estableciera los límites definitivos, Villa Crespo se había urbanizado. Para la década de 1880 Villa Crespo logra consolidarse como un pueblo organizado. Los vecinos del lugar vieron crecer al barrio alrededor de fábricas, un arroyo y loteos económicos.

El arroyo Maldonado, no es ajeno a la formación del barrio. Aquel zanjón hoy entubado debajo de la Av. Juan B. Justo, servía de desagüe natural de los efluentes industriales y es en torno a él que comienza la construcción de viviendas. A partir de este eje, inicia progresivamente a crecer la edificación en el barrio, hasta alcanzar altos niveles de densificación sin quedar rastros de aquellos baldíos y quintas tan característicos de principios de siglo.

Recorrían el barrio tranvías como la línea 4 de Saavedra a Constitución, la línea 7, que unía Villa Urquiza hasta el cruce de Reconquista y Corrientes o también la línea 12 con trayecto de la Boca a Chacarita, como también los viejos ómnibus de la línea 6,15, 27,68 y 71.

De esta manera, en el proceso de organización y delimitación del barrio (esta última se logra con la ordenanza municipal N° 23.698 de 1968) convergen varios factores y hechos puntuales, entre los que pueden mencionarse: la actividad fabril, la gran cantidad de loteos de terrenos, el incremento en el número de quintas, la construcción de la Iglesia de San Bernardo (Gurruchaga 145), junto a otras instituciones como salones para eventos con fines culturales, clubes sociales y deportivos que promovían la vida social y el encuentro entre vecinos, la apertura de nuevas calles integradas al principal eje de circulación -el Boulevard Corrientes- y las vías del hoy conocido como ex Ferrocarril San Martín.

Un símbolo del barrio, que dio origen a un sainete popular, es el "Conventillo Nacional" ó "de la Paloma", que aún se conserva con algunas reformas. Con 112 habitaciones en él vivían inmigrantes españoles, italianos y judíos quienes, mezclados con algunos árabes y criollos, armaban tertulias y bailes. El aumento de la población estimuló el crecimiento de la actividad comercial. Hoy, claramente, este barrio constituye una importante área comercial y de servicios vinculada a rama del automotor, la textil, entre otras.

Asimismo, gran cantidad de instituciones dedicadas al esparcimiento, la cultura y el consumo fueron surgiendo. El club “Defensores de Villa Crespo”, el “Club Ciclista Nacional” o el club “Arte y Sport”. No se puede dejar de mencionar al “Club Atlanta de

Villa Crespo” o el “Club Argentinos Júnior”, entre los establecimientos más importantes. La “Biblioteca Popular Alberdi”, fundada en 1910, el “Salón Villa Crespo”, un salón de actos fundado en 1890 en donde se llevaban cabo distintas actividades sociales y culturales. Cines y cafés, completan un listado de espacios por donde transcurre la vida social y la historia de los vecinos de Villa Crespo.

Por otra parte, se trata de un barrio que dio asilo a diversas comunidades, muchas de ellas provenientes del flujo migratorio de principios del siglo XX. Entre ellas, no sólo se cuentan a italianos, españoles y criollos, sino también a las colectividades israelita, sirio-libanesas, quienes emprendieron activamente gran cantidad de actividades comerciales, otorgándole una identidad propia, marcando diferencia con otras zonas de la ciudad.

De acuerdo al Censo 2001, en Villa Crespo habitan 89.859 personas, casi el 3% de la población de la Ciudad. De este total, 41.251 son varones y 48.608 mujeres, concentrados en el 1,8% del territorio (unos 3,6 Km.) La densidad de población es de 24.804, dato mayor al registrado para la Ciudad: 14. 756 habitantes por Km.





Julián Álvarez al 400

NORMATIVA URBANÍSTICA Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

Ubicado en el centro de la Ciudad, compuesto por 298 manzanas, linda con el barrio de Caballito al Sur, al Oeste con Paternal, al Noroeste con Chacarita, al Noreste y Este con Palermo y Este con Almagro. Sus límites coinciden con las avenidas San Martín (Suroeste), Gaona y Ángel Gallardo (Sur), Estado de Israel y Córdoba (Este) y Dorrego (Noroeste). Al Norte limita con las vías del ex Ferrocarril San Martín. Cortan el barrio las avenidas Raúl Scalabrini Ortiz, Corrientes, Juan B. Justo, Warnes y Honorio Pueyrredón.

Desde el punto de la accesibilidad, Villa Crespo es atravesado por la línea B de subterráneos con más de 1700 metros de extensión en sentido Noreste – Sureste a lo largo de la Av. Corrientes. Este tramo de la línea corresponde con las estaciones Ángel Gallardo, Malabia y Dorrego. Esta línea une el el microcentro (en estación Alem) con Villa Urquiza, con trasbordo los ferrocarriles ex San Martín y Urquiza y con las líneas C y D.

Por otra parte, las avenidas más importantes del barrio, entre ellas las avenidas Corrientes y Córdoba, en el sentido Este-Oeste y Juan B. Justo y Scalabrini Ortiz en sentido Norte-Sur, constituyen las arterias comerciales más importantes, contando la mayor cantidad

de locales. Por otra parte, es en torno de aquellas dos primeras avenidas que se localizan los edificios de mayor altura, mientras que en el resto de Villa Crespo es predominante la edificación de poca cantidad de pisos.

La normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en el área de análisis está constituida en su mayor parte por distritos residenciales, aproximadamente los 2/3 del barrio. Entre ellos pueden distinguirse aquellos que permiten una mayor altura de edificación, estos son el R2al y R2all, los cuales coinciden con la localización de los edificios de mayor altura del barrio. Por otra parte, también es importante la presencia del distrito R2bl que sólo admite actividades de baja densidad, lo cual ha permitido que se conserve la característica baja altura de la estructura edilicia.

Combinado con los distritos residenciales, se emplazan los distritos C2, C3 I y C3 II 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. Sobre los ejes regidos por estos distritos se da la mayor concentración de actividades comerciales, particularmente en los C3 I y C3 II.

A su vez, coincidiendo con el recorrido de la Av. Scalabrini Ortiz entre la Av. Córdoba hasta la calle Vera, y en parte del trazado de la Av. Warnes, se presenta el distrito E1, el cual permite la instalación de actividades comerciales mayoristas. En el caso de Villa Crespo, buena parte de los locales están vinculados al rubro automotor. Por su parte, el distrito E2 se halla presente en el Oeste del límite de Villa Crespo, permitiéndose en las parcelas así regidas la localización actividades que sirvan a la ciudad en general, al tiempo que es permitida con restricciones el uso residencial de baja densidad.

Se encuentra en el extremo Noreste y también en el Sur del barrio el distrito E3 que conforma una zona destinada a la localización de servicios para las áreas residenciales próximas. La zona regida por este distrito y atravesada por la Av. Warnes concentra una gran cantidad de locales vinculados al rubro automotor. Por otra parte, el distrito E4 63 se refiere al terreno que pertenece al Club Atlético Atlanta. En los terrenos ferroviarios se distingue el distrito UF (urbanización futura), pertenecientes al Ferrocarril Metropolitano, ex San Martín, que cruza la zona en dirección noreste - sudoeste, y que constituye uno de los límites de Villa Crespo con el barrio de Chacarita.

Mapa 2.1
Código de Planeamiento Urbano en
el barrio de Villa Crespo



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

CONSTRUCCIÓN

En los cuadros siguientes se presenta la evolución de los m² permisados nuevos en el barrio de Villa Crespo entre 1998 y septiembre de 2008. En ellos se puede apreciar que la superficie permisada total para construcciones nuevas representa el 2,1% del total de la ciudad. La evolución de la serie muestra valores similares al principio y al final del período, ubicándose en 2,3% y 2,2% en 1998 y 2008, respectivamente. No obstante, se dan variaciones a lo largo de estos 10 años, registrándose el menor valor en 2001 (0,7%), mientras que al año siguiente el peso de los m² permisados de Villa Crespo sobre el total de la Ciudad alcanza el mayor porcentaje de los últimos 10 años, llegando al 4,2%. Este hecho se explica por las características de los apenas 4 permisos de obra solicitados en 2002, los cuales implicaban construcciones de alta densidad de m², como lo muestra la relación entre cantidad de permisos y m² permisados, en el contexto de la mayor caída del mercado de la construcción de los últimos años. Luego de superada esta particular situación, el peso de los m² permisados en Villa Crespo respecto del total de la Ciudad se mantuvo estable en torno al 2,2% de esta. Si se analiza la cantidad de permisos otorgados, esta da cuenta de sumas comparables entre los 38 de 1998 y los 28 de 2004, habiéndose registrado, como se dijo, la menor cantidad en 2002. Asimismo, en 2007 se otorgó la mayor cantidad de permisos del período, contándose 89 de ellos, coincidiendo con el mayor número de m² permisados. La suma total para los diez años de análisis da un total de 361 permisos. Esta cifra representa el 2,7% del total de los nuevos permisos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires en el mismo período. En lo que respecta al promedio de m² involucrados por permiso, se observa que a lo largo del período analizado resulta menor para el conjunto de la Ciudad, llegando el menor valor en 2001 y el mayor al año siguiente, lo que puede asociarse al escaso número de permisos en esos años, condición que hace variar fuertemente los valores en ese lapso de tiempo.

Cuadro 2.1

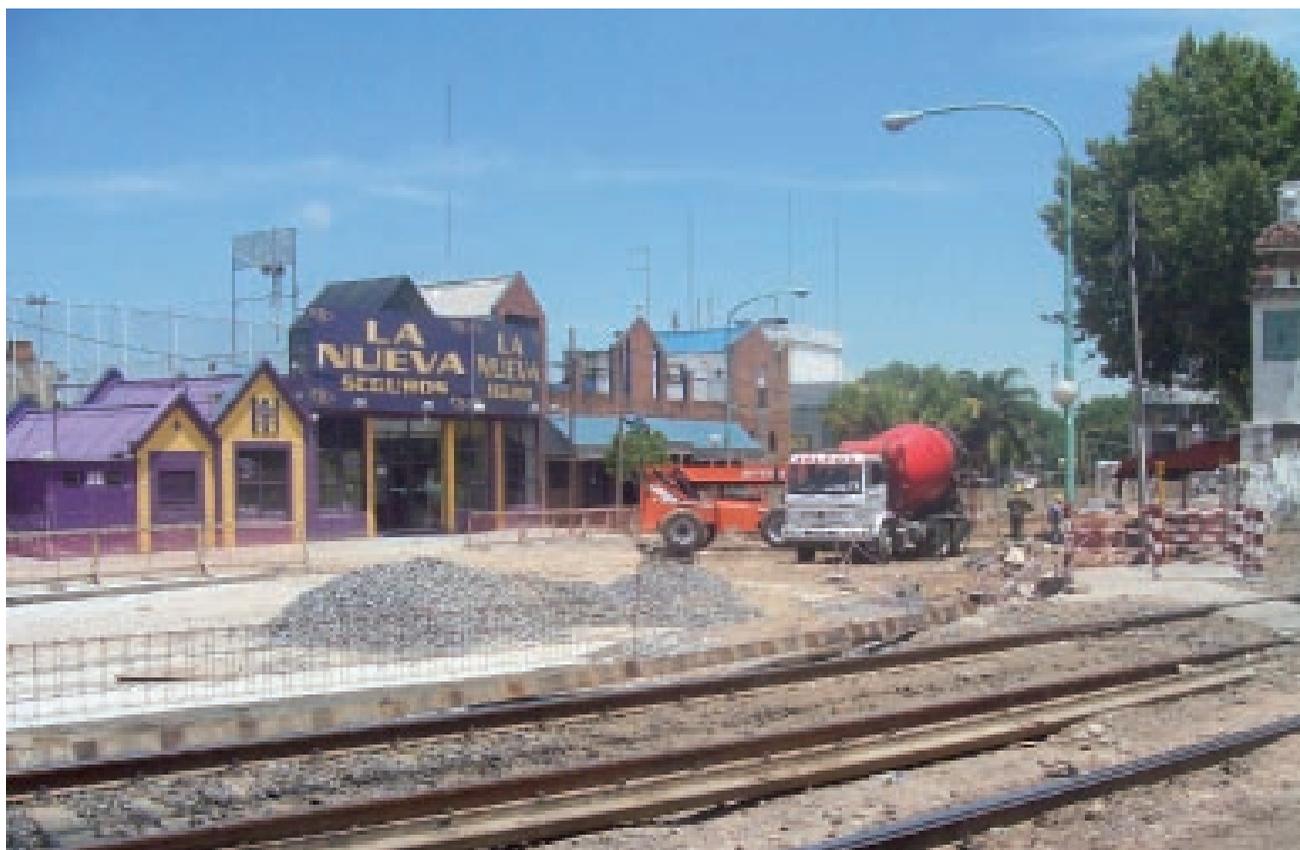
Permisos y superficie total.
Construcciones nuevas. 1998-2008.

Año	Permisos			m2			m2 / Permisos	
	Total Ciudad	Villa Crespo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Villa Crespo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Villa Crespo
1998	1.534	38	2,5	1.992.179	45.409	2,3	1.298,7	1.195,0
1999	1.270	38	3,0	1.525.659	31.860	2,1	1.201,3	838,4
2000	1.128	31	2,7	1.381.962	17.756	1,3	1.225,1	572,8
2001	666	12	1,8	776.276	5.638	0,7	1.165,6	469,8
2002	354	4	1,1	237.364	9.891	4,2	670,5	2.472,8
2003	982	22	2,2	1.119.432	13.611	1,2	1.140,0	618,7
2004	1.175	27	2,3	1.185.240	24.665	2,1	1.008,7	913,5
2005	1.452	32	2,2	1.954.598	42.901	2,2	1.346,1	1.340,7
2006	2.014	49	2,4	2.782.329	53.949	1,9	1.381,5	1.101,0
2007	1.800	80	4,4	2.819.535	80.673	2,9	1.566,4	1.008,4
ene-sep 2008	1.087	28	2,6	1.780.871	39.436	2,2	1.638,3	1.408,4
1998-2008	13.462	361	2,7	17.555.445	365.789	2,1	1.304,1	1.013,3

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



A continuación se presenta información sobre la participación de los metros permitidos. Los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales en el barrio de Villa Crespo. El período se inicia con un 91,4% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 8,6% para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza importante de los no residenciales en el 2001, superando por única vez en el período a los residenciales, exhibiendo el 61,0% del total. En el año 2002, durante el que tal como fue mencionado se registra escasa cantidad de permisos, la mayor proporción de m² vuelve a pertenecer a las construcciones residenciales, con el 90,4% de los m² permitidos. En el 2003, cuando da una recuperación del mercado de la construcción, los valores de la serie muestran claramente que proceso fue motorizado fundamentalmente por la construcción de viviendas, este tipo de obra representa el 98,0% de los m² permitidos. Esta característica repite el comportamiento del conjunto de la Ciudad, con valores más acentuados aún. Posteriormente, a partir del año 2004 aumenta la proporción de los m² destinados a construcciones no residenciales, ubicándose en el 8,3% para el total de barrio. Se observa una caída en 2006 que llega a al 5,8%. Finalmente, tanto en 2007 como en lo que va de 2008 se observa una relativa estabilización de la relación entre ambos tipos de construcciones, habiéndose registrado valores similares en ambas mediciones. Hasta septiembre de 2008 las construcciones nuevas están constituidas por el 89,3% y el 10,7% de construcciones residenciales y no residenciales, respectivamente. El promedio del conjunto del período muestra una relación similar a esta última, perteneciendo el 86,7% a las construcciones residenciales y el 13,3% a las no residenciales.



Año	Total Ciudad		Villa Crespo	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	91,4	8,6
1999	69,9	30,1	97,2	2,8
2000	77,1	22,9	83,3	16,7
2001	68,4	31,6	39,0	61,0
2002	74,9	25,1	90,4	9,6
2003	90,5	9,5	98,0	2,0
2004	88,2	11,8	91,7	8,3
2005	83,6	16,4	89,8	10,2
2006	87	13	94,2	5,8
2007	80,1	19,9	89,4	10,6
ene-sep 2008	70,6	29,4	89,3	10,7
1998-2008	78,1	21,9	12,2	7,8

Cuadro 2.2

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

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.



En los dos cuadros siguientes se puede observar la desagregación de la cantidad de permisos y de los metros permisados en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales).² En términos absolutos al finalizar el período se permisaron en Villa Crespo 3.594 viviendas que corresponden a 330.030 m², en tanto que para los locales fueron 252 permisos entre los que se reparten 37.373 m². En lo que hace a la relación con los valores de la Ciudad en su totalidad, el barrio significó en el conjunto del período el 2,7% de los permisos y el 2,3% de la superficie permisada.

En primer lugar, puede observarse la evolución paralela de la cantidad de permisos y m² destinados a construcciones residenciales, que da lugar a un valor al final del período similar a la del comienzo del mismo, pasando por mínimo en 2001 y recuperándose desde ese 2002 en adelante. No obstante, se destacan los valores particularmente altos observados en 2007, que no parecen repetirse en lo registrado para lo que va de 2008. En términos relativos, el peso de los permisos para viviendas en Villa Crespo sobre el total de la Ciudad ha disminuido levemente desde el principio al final del período analizado, siendo del 3,7% en 1998 y del 3,0% en lo que va de 2008. En lo que hace al comportamiento a lo largo de la serie, el menor porcentaje se da en 2001, en tanto que para el 2002 el peso de Villa Crespo trepa al 6,8% del total de la Ciudad, para caer al 1,3% en 2003. Desde ese año en adelante la relación de los permisos en Villa Crespo se mantiene relativamente estable, en torno en al 2,5%, en tanto que se registró un promedio más alto en 2007 del 3,8%. Un comportamiento similar puede observarse en la serie referida a los m² permisados. En lo que refiere al promedio de m² por vivienda, se observa que los valores en Villa Crespo son relativamente menores a los registrados para el conjunto de la Ciudad. Para el conjunto del período, el promedio de m² por vivienda en el barrio analizado fue de 91,8 m², mientras que en la Ciudad alcanzó el valor de 110,1 m² por vivienda.

Por su parte, entre el comienzo y el final de la serie, aumentaron los permisos de construcciones nuevas destinadas a locales desde las 19 obras de 1998 a las 45 en los primeros nueve meses de 2008. Los valores mínimos se registran en 2001 y 2002, recuperándose en 2003, alcanzando los máximos registros en 2007 y en lo que va de 2008. Un comportamiento más irregular muestran las cifras referentes a los m² permisados para este tipo de obra, aunque los valores al principio y final del período son similares, en torno a los 4.000 m². En cuanto al peso de Villa Crespo respecto al total de la Ciudad, los porcentajes de permisos para construcciones nuevas y de m² permisados para locales muestran un ligero aumento en ambas categorías, desde un 1,8% del total de permisos y el 0,6% de los m² permisados en toda la Ciudad en 1998, al 4,3% y el 1,1%, respectivamente en 2008. Por otro lado, en lo que refiere al los m² por local, el tamaño de las obras resulta, en promedio, menor al del conjunto de la Ciudad, registrándose para esta última un promedio de 358,7 m² por local, en tanto que para Villa Crespo es de 148,3 m², para el total del período.



² En este caso local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo. Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los usos no residenciales.

Cuadro 2.3

Viviendas nuevas y superficie residencial. Construcciones nuevas. 1998-2008

Año	Vivienda			m2			m2 / Vivienda	
	Total Ciudad	Villa Crespo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Villa Crespo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Villa Crespo
1998	12.760	470	3,7	1.405.936	41.601	3,0	110,2	88,5
1999	9.626	270	2,8	1.103.045	27.477	2,5	114,6	101,8
2000	10.027	153	1,5	1.117.210	15.925	1,4	111,4	104,1
2001	4.957	24	0,5	570.004	2.236	0,4	115,0	93,2
2002	1.764	120	6,8	190.479	9.469	5,0	108,0	78,9
2003	9.740	126	1,3	1.067.251	12.164	1,1	109,6	96,5
2004	9.573	211	2,2	1.116.853	23.816	2,1	116,7	112,9
2005	14.386	377	2,6	1.633.686	38.538	2,4	113,6	102,2
2006	23.533	586	2,5	2.420.531	50.838	2,1	102,9	86,8
2007	21.204	807	3,8	2.475.746	72.736	2,9	116,8	90,1
ene-sep 2008	15.056	450	3,0	1.504.762	35.230	2,3	99,9	78,3
1998-2006	132.626	3.594	2,7	14.605.503	330.030	2,3	110,1	91,8

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Cuadro 2.4

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

Año	Locales			m2			m2 / locales	
	Total Ciudad	Villa Crespo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Villa Crespo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Villa Crespo
1998	1.083	19	1,8	643.368	3.910	0,6	594,1	205,8
1999	1.040	22	2,1	475.751	791	0,2	457,5	36,0
2000	646	16	2,5	332.750	3.195	1,0	515,1	199,7
2001	342	8	2,3	263.632	3.497	1,3	770,9	437,1
2002	184	10	5,4	73.316	1.004	1,4	398,5	100,4
2003	498	17	3,4	103.910	2.525	2,4	208,7	148,5
2004	1.067	11	1,0	198.564	2.157	1,1	186,1	196,1
2005	1.186	34	2,9	320.912	4.363	1,4	270,6	128,3
2006	1.157	24	2,1	361.798	3.111	0,9	312,7	129,6
2007	2.126	46	2,2	560.320	8.614	1,5	263,6	187,3
ene-sep 2008	1.049	45	4,3	388.739	4.206	1,1	370,6	93,5
1998-2008	10.378	252	2,4	3.723.060	37.373	1,0	358,7	148,3

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT en septiembre 2008, permite advertir 64 terrenos ofertados en Villa Crespo frente a 1.251 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 5,1% del conjunto. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 93 m² hasta los 3.924 m², siendo así el tamaño promedio de 412 m². En cuanto al precio de los mismos, se registra un valor mínimo de U\$S 105.000 y un máximo de U\$S 3.800.000. Este último se halla en la calle Camargo al 900, y su tamaño se acerca a los 4.000 m², representa un precio del m² U\$S de 968,4 mientras que el precio promedio de los 64 terrenos ofertados es de U\$S 112,0 el m².

En lo que respecta en particular al precio del m², los datos disponibles permiten advertir que en buena parte del período, que va desde diciembre de 2001 hasta septiembre de 2008, Villa Crespo registró valores levemente menores a los del total de la Ciudad. El comienzo de la serie muestra valores similares para el barrio y la Ciudad, siendo sus precios promedio de U\$S 563,2 el m² y U\$S 550,0 el m², respectivamente. Desde diciembre de 2003, comienzan a retrasarse los valores en Villa Crespo, llegando al máximo la disparidad del barrio respecto de la Ciudad durante el 2006, superando en todos los trimestres los U\$S 100 de diferencia. Tal situación comienza a revertirse en 2007 para llegar a la última medición de 2008 a valores similares, siendo el precio promedio para la Ciudad de U\$S 1.142 el m² y en Villa Crespo de U\$S 1.112 el m².

La Comuna N° 15 abarca Villa Crespo, Parque Chas, Agronomía, Pater nal, Chacarita y Villa Ortúzar.



	Barrio Villa Crespo			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	563,2			550		
2002						
Marzo	231,6					
Junio		-100,0		213	-61,3	
Septiembre	178,6			242	13,6	
Diciembre	225,0	25,9	-60,1	274	13,2	-50,2
2003						
Marzo	302,4	34,4		296	8,0	
Junio	289,3	-4,3		330	11,5	54,9
Septiembre	369,3	27,7	106,8	343	3,9	41,7
Diciembre	317,8	-14,0	41,2	388	13,1	41,6
2004						
Marzo	399,7	25,8	32,2	434	11,9	46,6
Junio	455,8	14,0	57,6	459	5,8	39,1
Septiembre	485,4	6,5	31,4	511	11,3	49,0
Diciembre	505,5	4,1	59,1	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	494,7	-2,1	23,8	551	3,2	27,0
Junio	557,0	12,6	22,2	591	7,3	28,8
Septiembre	602,5	8,2	24,1	631	6,8	23,5
Diciembre	603,4	0,2	19,4	722	14,4	35,2
2006						
Marzo	595,1	-1,4	20,3	741,8	2,7	34,6
Junio	701,0	17,8	25,9	809	9,1	36,9
Septiembre	735,9	5,0	22,1	863,7	6,8	36,9
Diciembre	799,4	8,6	32,5	905	4,8	25,3
2007						
Marzo	849,8	6,3	42,8	982	8,5	32,4
Junio	885,2	4,2	26,3	982	0,0	21,4
Septiembre	906,4	2,4	23,2	985	0,3	14,0
Diciembre	958,8	5,8	19,9	1038	5,4	14,7
2008						
Marzo	903,2	-5,8	6,3	1058	1,9	7,7
Junio	1.066,7	18,1	20,5	1043	-1,4	6,2
Septiembre	1.112,0	4,2	22,7	1142	9,5	15,9

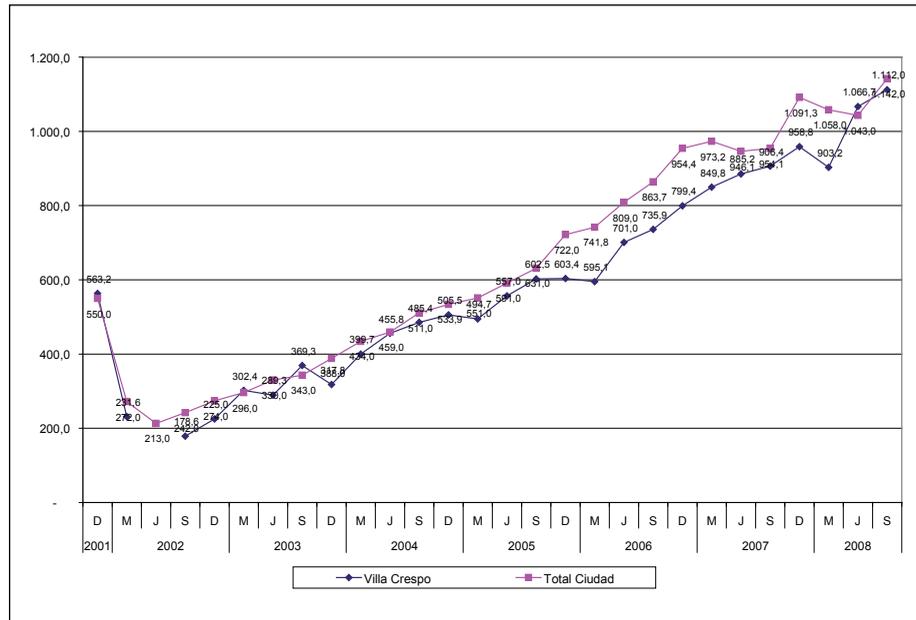
Cuadro 2.5

Evolución del precio de terrenos en Villa Crespo y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 – septiembre 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

Gráfico 2.1

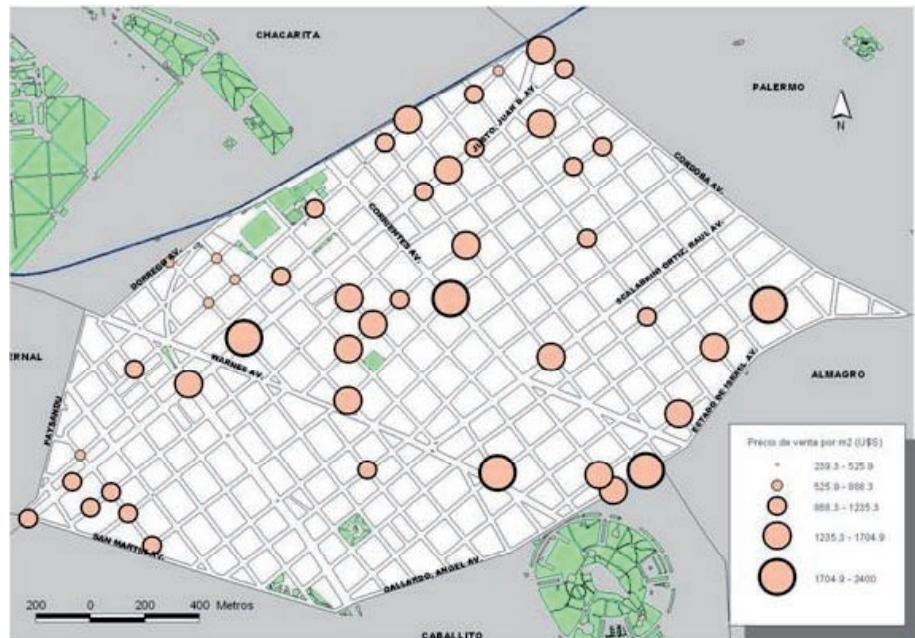
Valor promedio del suelo en el barrio de Villa Crespo y en el total de la Ciudad. 2001-2008



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en Villa Crespo. Septiembre 2008



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

En el mapa que muestra la distribución del precio de venta de los 64 terrenos relevados en septiembre de 2008 en Villa Crespo, se puede apreciar que el precio de oferta más elevado se localiza sobre los principales ejes de circulación del barrio, particularmente las avenidas Warnes, Juan B. Justo, Raúl Scalabrini Ortiz y Ángel Gallardo, donde se encuentran la mayor parte de los valores superiores a los U\$S 1.500 el m². En la parte sur del barrio, en la cercanías de la Av. San Martín, hay una cierta concentración de los valores medios y bajos. El valor del m² más elevado se encuentra en la intersección de las calle Padilla y Julián Álvarez, cuando ambas se encuentran con la Av. Warnes, en un terreno de 175 m² donde el precio por m² es de U\$S 2.400. Por su parte, el precio más elevado pertenece a un terreno de grandes dimensiones, 3.924 m², en la intersección de Camargo y Av. Corrientes, por el que se piden 3.800.000. En contraposición, los menores los menores valores del m² se encuentra dos terrenos, uno en Villarroel al 1300 y otro en Humboldt al 700, cercanos a las vías del ferrocarril, donde e m² vale U\$S 239,3 y U\$S 240,5 respectivamente.



VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de septiembre de 2008 se encontraron 68 locales en venta en el barrio de Villa Crespo, lo que significa, sobre el total de 942 ofertas para el conjunto de la Ciudad, el 7,2% de los locales en venta. El precio por m², se ubicó durante dicho mes en U\$S 1.371,3 el m², frente a U\$S 1.388,8 el m² alcanzado por la Ciudad. En cuanto al comportamiento de este valor para el barrio de Villa Crespo, partiendo de marzo de 2005, se registró un valor de U\$S 703,7 por m², lo cual significó la mayor diferencia con respecto al promedio de la Ciudad a lo largo de la serie. En junio del mismo año ascendió a U\$S 1058,5 el m² lo que permitió superar el precio del conjunto de la Ciudad, para luego caer a U\$S 920,6 el m², por debajo de este. La misma diferencia se mantuvo en diciembre del mismo año, cuando

el precio llegó a U\$S 934,3 el m² frente a los U\$S 1.008,1 el m² de la Ciudad. Durante 2006, precio de venta de locales en Villa Crespo mostró una tendencia al alza, partiendo de U\$S 1002,0 el m² en marzo, hasta diciembre del mismo año, en que retrocedió a niveles de principio de ese año, siendo el precio promedio para este mes de U\$S 1.013,7 el m². Al mantenerse relativamente estable el promedio del conjunto de la Ciudad, los valores en Villa Crespo fueron menores a los de aquella un 13,2% en marzo y un 14,5% en diciembre. En marzo del 2007 se da la variación trimestral positiva más importante desde junio de 2005, llegando el precio promedio a los U\$S 1.208,8 el m², lo que le permitió superar por primera vez desde aquella medición el promedio del total de la Ciudad. Posteriormente, se sucedió una leve suba seguida de una caída a U\$S 1.109 el m², lo que volvió a ubicar a Villa Crespo detrás del promedio general de la Ciudad. En diciembre del mismo año el precio promedio del barrio se ubicó en U\$S 1.213,1 el m². Finalmente, un aumento del precio promedio en marzo y septiembre de 2008, junto a leves caídas sucesivas en el promedio de la Ciudad, resultan en que para el último mes de medición los valores de Villa Crespo y del total de la Ciudad queden equiparados, siendo el valor del m² de los locales en venta de U\$S 1.371,3 el m² y U\$S 1.388,8 el m², respectivamente.

Cuadro 2.6

Evolución del precio del m² de los locales en venta en Villa Crespo y en total Ciudad. Diciembre 2001 – septiembre 2008.

	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Villa Crespo	Total Ciudad	%	Villa Crespo	Total Ciudad	%	Villa Crespo	Ciudad
2005								
Marzo	131	1.260	10,4	703,7	1.041,0	-32,4		
Junio	89	1.118	8,0	1058,5	955,2	10,8		
Septiembre	86	996	8,6	920,6	990,6	-7,1		
Diciembre	76	982	7,7	934,3	1.008,1	-7,3		
2006								
Marzo	89	1.112	8,0	1002,0	1.154,5	-13,2	42,4	10,9
Junio	84	1.046	8,0	1085,0	1.094,2	-0,8	2,5	14,6
Septiembre	81	915	8,9	1135,5	1.168,3	-2,8	23,3	17,9
Diciembre	78	1.093	7,1	1013,7	1.186,2	-14,5	8,5	17,7
2007								
Marzo	92	1055	8,7	1208,8	1.171,4	3,2	20,6	1,5
Junio	77	999	7,7	1254,8	1.253,0	0,1	15,7	14,5
Septiembre	69	966	7,1	1109,4	1.319,1	-15,9	-2,3	12,9
Diciembre	89	1262	7,1	1213,1	1.365,4	-11,2	19,7	15,1
2008								
Marzo	75	950	7,9	1293,2	1.416,4	-8,7	7,0	20,9
Junio	69	871	7,9	1267,3	1.390,5	-8,9	1,0	11,0
Septiembre	68	942	7,2	1371,3	1.388,8	-1,3	23,6	5,3
Diciembre								

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

El mapa siguiente da cuenta de la distribución territorial de los 68 locales en venta registrados para septiembre de 2008. La misma muestra que buena parte de los locales con mayor valor del m² se encuentra sobre las Av. Juan B. Justo, las calles Aguirre y Malabia. Asimismo, la única oferta encontrada sobre la Av. Córdoba, a la altura del 5000, muestra el valor del m² más elevado, de U\$S 3.488,4, en un local por el que se piden U\$S 750.000. Por otra parte, 5 de los 6 locales encontrados sobre la Av. Scalabrini Ortiz tienen un valor del m² menor a los U\$S 1.000 y 3 de ellos menor a los U\$S 500, todos ellos locales de grandes dimensiones, en torno a los 1.000 m² ofrecidos o más. En contraposición, en un local de 110 m² ubicado en la misma avenida al 100, el m² alcanza los U\$S 2.454,5, lo cual permite explicar los valores encontrados por la relación entre precio y tamaño del local, más que por el grado de actividad comercial. Por otra parte, en la parte de Villa Crespo comprendida entre la Av. Warnes y la Av. San Martín se encontraron tan sólo ocho ofertas ninguna de ellas superior a los U\$S 1.500.

En lo que respecta a los locales en alquiler, los 63 ubicados en Villa Crespo representan el 4,6% del total de 1.365 ofertas relevadas. Los precios del m² en alquiler muestran un comportamiento irregular desde diciembre de 2001, en el que registró un promedio de \$ 10,3 el m², con sucesivos aumentos y caídas de precio. Sólo a partir de 2004 se ajusta a la tendencia al alza que muestra durante el período el conjunto de la Ciudad, mostrando un precio promedio del alquiler de locales en Villa Crespo menor al del total de la Ciudad en una proporción que gira en torno al 10 y el 35%. A partir de un aumento importante en junio de 2008 y la relativa estabilidad de los precios en el conjunto de la Ciudad, Villa Crespo ha reducido su diferencia con el promedio general de aquella. Los precios del m² de los locales en alquiler son \$ 43,2 el m² en Villa Crespo y \$ 45,5 el m² para el total de la Ciudad.



Mapa 2.3
Distribución del precio de venta de locales por m² en Villa Crespo. Septiembre 2008.

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

Foto Aérea de Villa Crespo, año 1978



Cuadro 2.7

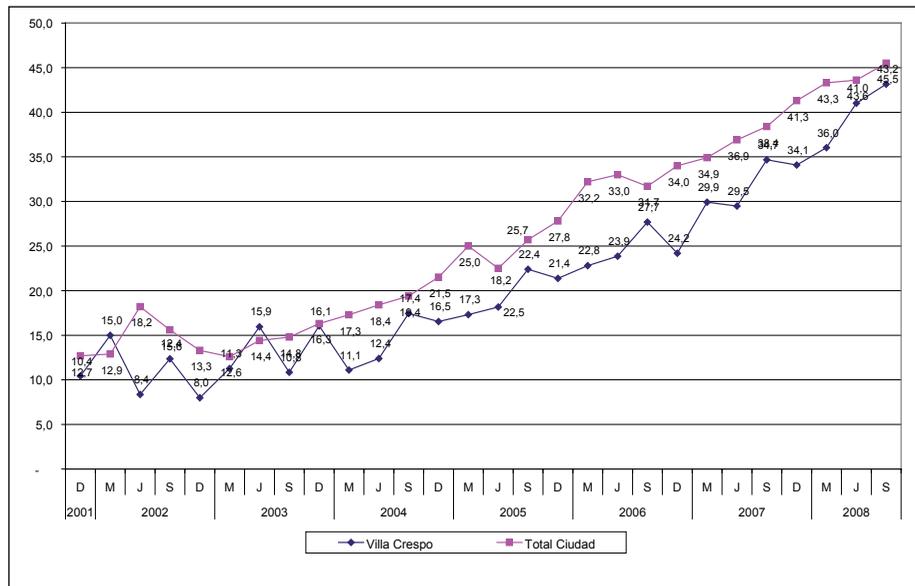
Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en Villa Crespo y en el total Ciudad. Diciembre 2001 – Septiembre 2008.

	Cantidad			Precio del m2 en pesos			Variación anual	
	Villa Crespo	Total Ciudad	%	Villa Crespo	Total Ciudad	%	Villa Crespo	Ciudad
2001								
Diciembre	166	1.612	10,3	10,4	12,7	-18,1		
2002								
Marzo	8	207	3,9	15,0	12,9	16,3		
Junio	10	345	2,9	8,4	18,2	-54,1		
Septiembre	9	286	3,1	12,4	15,6	-20,8		
Diciembre	15	397	3,8	8,0	13,3	-39,8	-23,1	4,7
2003								
Marzo	29	435	6,7	11,3	12,6	-10,6	-24,9	-2,3
Junio	22	363	6,1	15,9	14,4	10,7	90,8	-20,9
Septiembre	23	394	5,8	10,8	14,8	-26,7	-12,2	-5,1
Diciembre	27	379	7,1	16,1	16,3	-1,5	100,7	22,6
2004								
Marzo	32	334	9,6	11,1	17,3	-35,8	-1,5	37,3
Junio	75	856	8,8	12,4	18,4	-32,7	-22,3	27,8
Septiembre	78	934	8,4	17,4	19,4	-10,1	60,8	31,1
Diciembre	79	1.032	7,7	16,5	21,5	-23,1	3,0	31,9
2005								
Marzo	89	1.085	8,2	17,3	25	-30,7	56,0	44,5
Junio	79	1.097	7,2	18,2	22,5	-19,3	46,6	22,3
Septiembre	83	1.014	8,2	22,4	25,7	-12,9	28,4	32,5
Diciembre	80	1.125	7,1	21,4	27,8	-23,1	29,2	29,3
2006								
Marzo	85	1.232	6,9	22,8	32,2	-29,2	31,6	28,8
Junio	97	1.260	7,7	23,9	33,0	-27,7	31,4	46,7
Septiembre	78	1.046	7,5	27,7	31,7	-12,7	23,6	23,3
Diciembre	90	1.302	6,9	24,2	34	-28,8	13,2	22,3
2007								
Marzo	93	1.228	7,6	29,9	34,9	-14,3	31,3	8,4
Junio	73	1.126	6,5	29,5	36,9	-20,1	23,5	11,8
Septiembre	81	1.296	6,3	34,7	38,4	-9,7	25,2	21,1
Diciembre	77	1.433	5,4	34,1	41,3	-17,5	40,9	21,5
2008								
Marzo	83	1.176	7,1	36,0	43,3	-16,8	20,4	24,1
Junio	55	1.153	4,8	41,0	43,6	-5,9	39,2	18,2
Septiembre	63	1.365	4,6	43,2	45,5	-5,2	24,5	18,5

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.



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



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

Mapa 2.4
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en Villa Crespo.
Septiembre 2008



Estación Federico Lacroze, línea B

La distribución territorial del precio de los locales puestos en alquiler en Villa Crespo muestra que la concentración de los mayores precios por m² se encuentra sobre las avenidas Córdoba y Corrientes y en menor medida la calle Aguirre. En la Av. Scalabrini Ortiz se registraron los dos extremos, máximo y mínimo de los precios por m² en alquiler. Tal situación se explica por un lado por la relación entre tamaño del local y precio del m² y por otro lado por la diferente localización de los locales involucrados. Sobre este eje, a la altura del 1100, en su intersección con la Av. Córdoba se encuentra el precio por m² en alquiler más alto del barrio, \$ 278 en un local de 50 m². En contraposición, en dos locales de 1.300 m² de superficie, ambos al 100, cercanos a su origen en la Av. Warnes, el m² en alquiler tiene valores de \$ 24 el m² y \$ 4 el m². Esta característica que muestra la Av. Scalabrini Ortiz puede tomarse como una muestra de la disminución del precio del m² que ocurre a medida que los locales se alejan hacia el sudoeste, del recorrido de los principales ejes comerciales en el norte, en particular la Av. Córdoba.

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

El cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en Villa Crespo, con datos de octubre de 2007. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 305 departamentos y 75 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 77,0 m², mientras que para las casas es de 253,5 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.153. Para las casas este precio asciende a U\$S 1.079 el m².

Cuadro 2.8
Precios de referencia de viviendas en venta en Villa Crespo. Octubre de 2007

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	305	77,0	1.153	2.036	519
Casas	75	253,5	1.079	3.055,6	326,6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

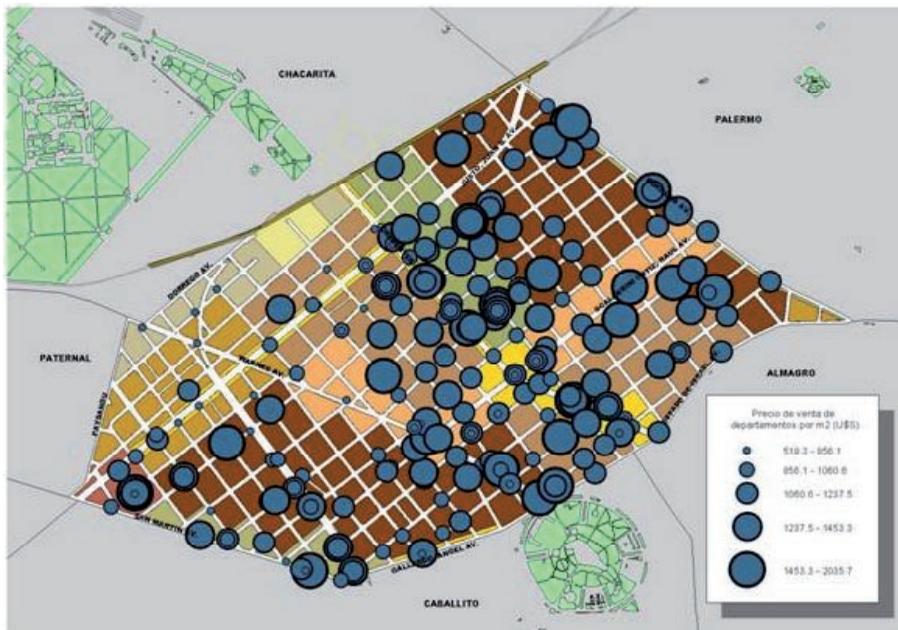
En lo que respecta a los departamentos, la mayor cantidad correspondió a los tres ambientes (105), seguidos por los de dos (69) y los de cuatro (61). Por su parte, los de un ambiente presentan 22 unidades y los de 5 ambientes 14. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de 1 ambiente el precio promedio es de U\$S 1.298,6 el m², en los de cinco ambientes este es de U\$S 885,9 el m².

Cuadro 2.9
Precios de referencia de departamentos en venta en Villa Crespo. Octubre de 2007

	cantidad	superficie promedio m ²	superficie máxima m ²	superficie mínima m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
1 ambiente	22	40,6	63,0	20,0	1.298,6	1.600,0	1.000,0
2 ambientes	69	50,0	90,0	29,0	1.211,0	1.692,3	661,1
3 ambientes	105	70,3	145,0	42,0	1.156,0	2.021,4	620,7
4 ambientes	61	109,0	405,0	58,0	1.094,6	2.035,7	590,1
5 ambientes	14	167,7	337,0	74,0	885,9	1.621,6	519,3
Sin datos	34	79,8	190,0	28,0	1.142,6	1.808,5	631,6
Total Villa Crespo	305	77	405	20	1.153	2.036	519
Prom. Ciudad	-	-	-	-	1.300,2	5.835,5	237,3

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración ofertas se encuentran sobre la calle Thames y la Av. Corrientes y su entorno. De la misma manera, se puede observar que más de la mitad de las ofertas se encuentra en la franja comprendida entre las calles Aguirre y Camargo, que está repartida entre los distritos R2a I, R2a II y C3 I. Puede observarse, asimismo, la disminución de la cantidad de ofertas en las zonas regidas por los distritos R2bI. En cuanto a los distritos de equipamiento, en las pocas ofertas de departamentos encontradas se encuentran los más bajos valores de precio del m² lo que en el caso de Villa Crespo puede explicarse por la cercanía de estos distritos con las vías del tren.



Mapa 2.5
Distribución de los departamentos en oferta y precio del m² en Villa Crespo. Octubre de 2007

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

Porsu parte, la mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de 201-300 m² y de más de 300 m², con 21 y 20 ofertas cada una respectivamente. Les siguen las de 151 – 200 m² de las cuales se hallaron 17 unidades, en tanto que las de 101-150 m² encontradas fueron 11. Por último, las unidades de 60-100 m² relevadas fueron sólo 6. Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 1.811,4 el m² corresponde a las unidades menores, y el mínimo de U\$S 889,0 el m², a las unidades de más de 300 el m².



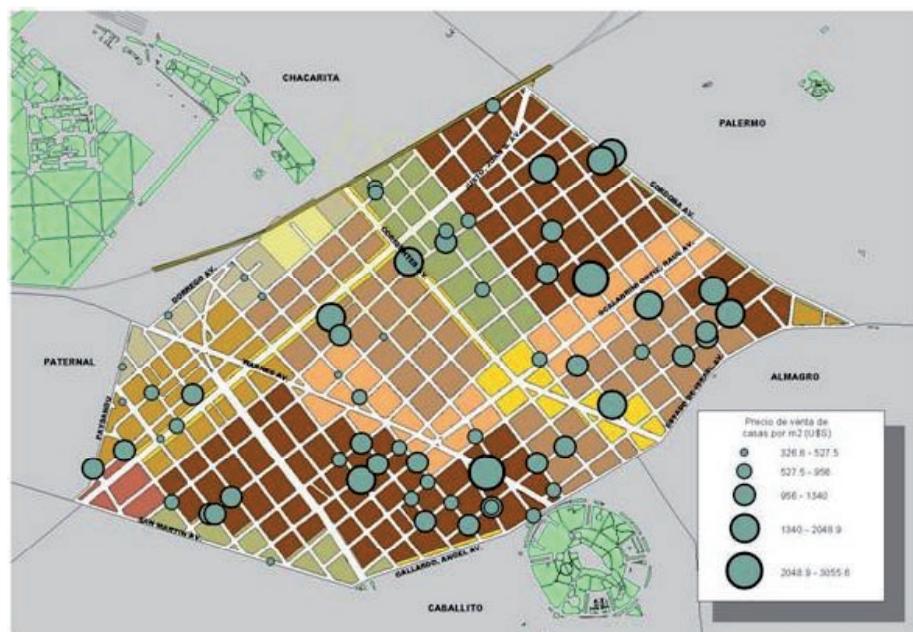
Cuadro 2.10
Precios de referencia de casas en
venta en Villa Crespo. Octubre de
2007

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
60-100	6	1811,4	3055,6	1020,0
101-150	11	1219,0	1884,6	875,0
151-200	17	1116,3	1875,0	710,0
201-300	21	948,4	2288,5	381,9
+ de 300	20	889,0	2048,9	326,6
Total Villa Crespo	75	1.079,3	3.055,6	326,6
Prom. Ciudad	3.259	977,0	7.000,0	153,8

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

Respecto de la distribución territorial de las casas, puede observarse la correspondencia entre la mayor concentración de ofertas y la presencia del distrito R2b1, el cual restringe la construcción en altura, con lo cual queda limitada la posibilidad de que este tipo de estructura sea reemplazada por edificios de vivienda en propiedad horizontal. Por otra parte, se observa que aunque de menor cantidad, las casas localizadas en las cercanías de la Av. Córdoba, límite de Villa Crespo y Palermo, exhiben los precios más elevados por m². Por su parte, las unidades más próximas al ferrocarril y al límite Oeste del barrio tienen los valores más bajos.

Mapa 2.6
Distribución de las casas en oferta
y precio del m² en Villa Crespo.
Octubre de 2007



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a relevamiento propio.

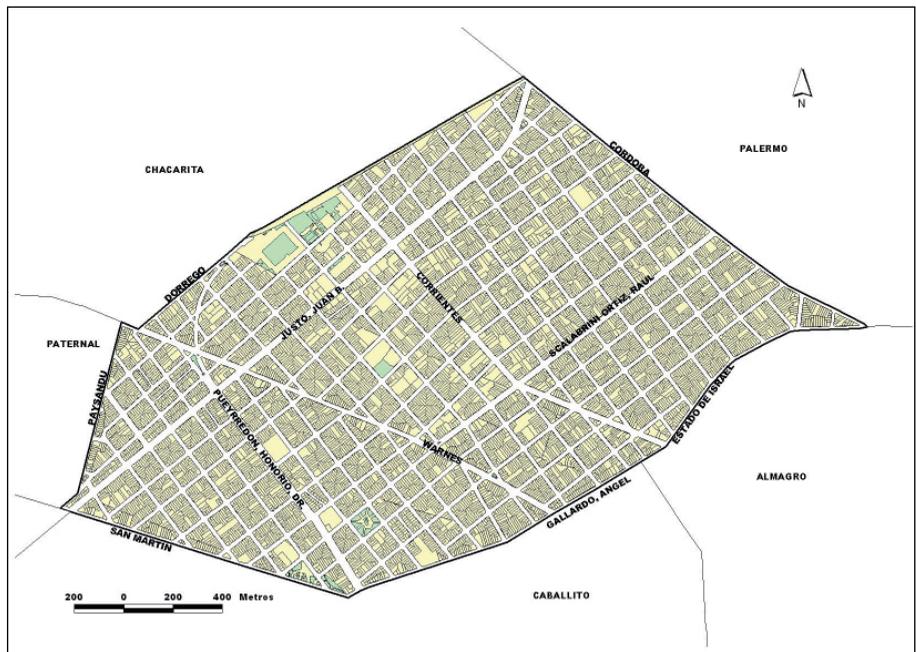
3 USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE VILLA CRESPO



Para la elaboración de este informe se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 8.218 parcelas existentes dentro de los polígonos que comprenden a Villa Crespo, incluyendo aquellas de grandes dimensiones ocupadas por equipamientos, así como también las destinadas a espacios verdes. De tal forma se pudo obtener una visión particular de la estructura territorial del barrio y sus usos del suelo de acuerdo a su distribución espacial.



Mapa 3.1
Parcelas seleccionadas para el
relevamiento. Julio 2008



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

En cuanto al tamaño de las parcelas la mayor superficie la concentran las parcelas de tamaño mediano, cuyo rango se ubica entre los 100 y 249 m² (49%). Las parcelas de entre 249 y 449 m² reúnen el 48% del terreno, mientras que sólo el 1,7 % corresponde a grandes parcelas de más de 1.000 m². Las parcelas más pequeñas (menos de 100 m²) agrupan el 4,7% de la superficie de la zona, mientras que las que se sitúan entre los 500 y 1.000 m² cuentan con una baja cantidad (5%).

EDIFICACIÓN

En los siguientes cuadros es posible apreciar la altura edificada en el barrio de Villa Crespo. Se contabilizaron un total 7.261 edificios (6.632 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 272 de destino único y 357 productivos). De ellos, la mayor cantidad, el 69,2% (4.911 edificios) cuenta con 1 o 2 pisos, 18,4% tiene entre 3 y 5, seguidos por los edificios de entre 6 y 8 pisos que representan el 8,2% del total. En cuanto a los edificios de gran altura, sólo el 1,5% tiene entre 12 y 16 (109 edificios) y el 0,1% supero los 16 (sólo 9 edificios). De los 4.911 edificios de entre 1 y 2 pisos, el 91,2% corresponde a edificios de propiedad horizontal, casas o edificios con uso mixto o mixto con viviendas (4.477 edificios), el 5,3% a edificios productivos (261 edificios) y el 3,5% a edificios de destino único (173 edificios).



Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos.

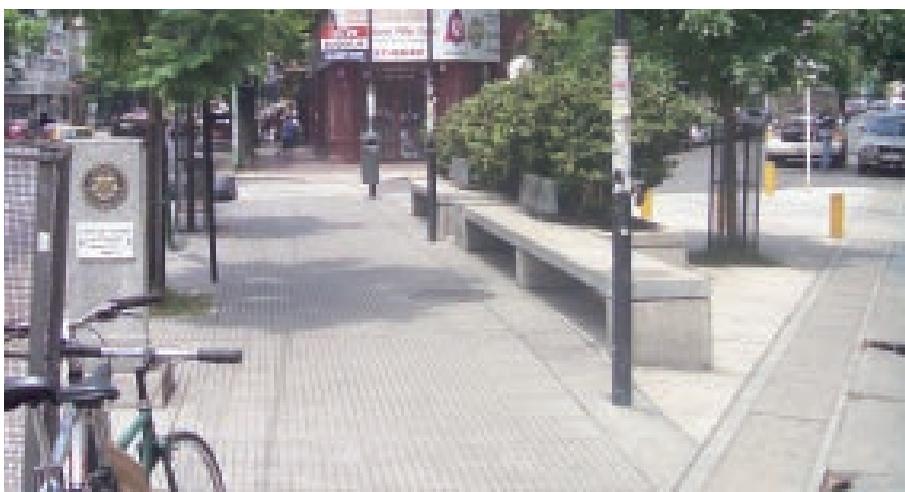
Julio 2008

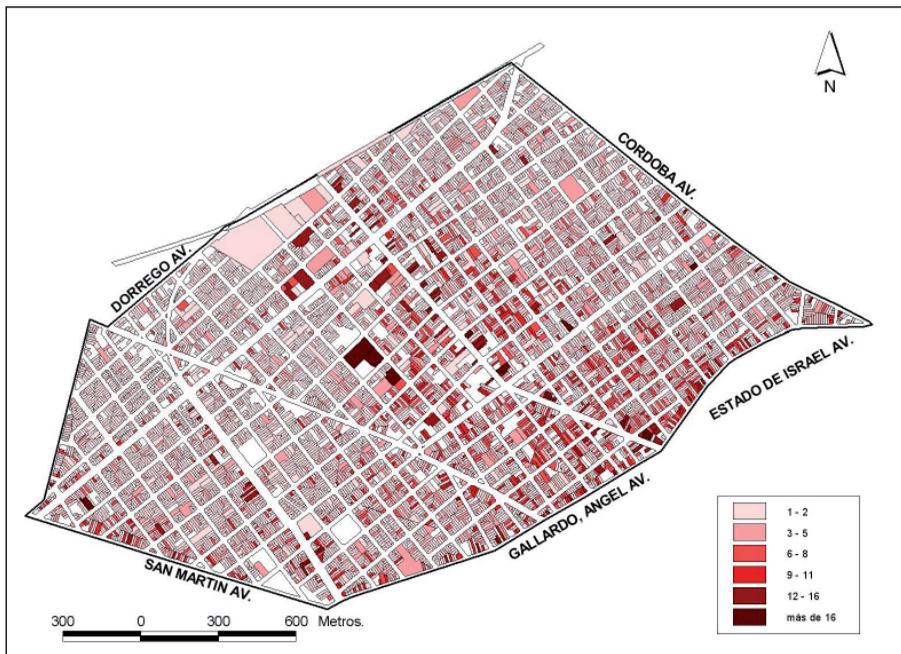
Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de destino Único	%	Edificios productivos	%
En obra (0 pisos)	10	0,1	10	0,2				
1-2	4.911	69,2	4477	69,2	173	63,6	261	73,1
3-5	1307	18,4	1127	17,4	87	32,0	93	26,1
6-8	582	8,2	567	8,8	12	4,4	3	0,8
9-11	328	4,6	332	5,1				
12-16	109	1,5	110	1,7				
más de 16	9	0,1	9	0,1				
Total	7.261	102	6632	103	272	100	357	100

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

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran a lo largo de una franja en la zona central del barrio, cuyo eje es la Av. Corrientes cuyo recorrido a través del barrio corresponde al distrito del Código de Planeamiento Urbano que permite ese tipo de altura edilicia (C3l). Hacia el Norte y Sur de dicha avenida aparecen otros distritos: R2al y R2all, correspondiente con zonas residenciales de densidad alta. Asimismo, en la intersección de Av. Corrientes, Av. Ángel Gallardo y Av. Estado de Israel, y a lo largo de las mismas se identifica la continuación del área de mayores alturas.

Las diferencias de altura, se acentúan hacia el Oeste del barrio, y se hacen notables al Oeste de la Av. Warnes. Aquí se combinan los distritos R2bl (uso residencial con densidad media-baja) y E3 (equipamiento local). Luego, en el extremo Oeste, sobre la Av. San Martín, se evidencia un aumento aunque moderado de las alturas edilicias.





Mapa 3.2
Cantidad de pisos edificados por parcela

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

EDIFICIOS

Se encontraron 6.632 edificios, entre los cuales se detectó un 93% destinados a uso residencial (que se compone de un 22,1% de casas, 64,0% de edificios en propiedad horizontal utilizados para vivienda, y 9,1% de uso mixto con vivienda), seguidos por 2,5% de edificios de uso mixto, un 2,0% de edificios de oficinas y 0,5% de departamentos. Finalmente, se encontraron 92 edificios en obra (1,4%) y 98 inactivos (abandonados) al momento del relevamiento (1,5%).



Villa Crespo, vista aerea año 1940

Cuadro 3.2
Tipología de edificios

	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	4214	64,0
Viviendas	4107	97,5
Departamentos	21	0,5
Oficinas	86	2,0
Casas	1467	22,1
Uso mixto con viviendas	596	9,1
Uso mixto	165	2,5
En obra	92	1,4
Abandonados	98	1,5
Total	6632	100

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

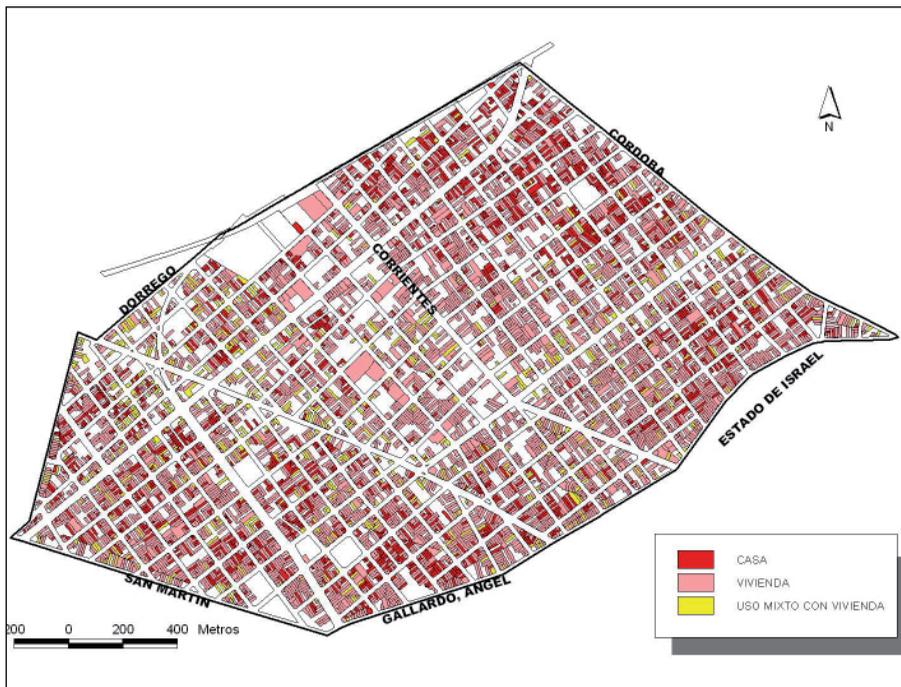
En el caso de los edificios divididos en propiedad horizontal, se puede observar que el 97,5% corresponde a edificios de vivienda. Esto muestra el peso del uso residencial en la zona. El 2,0% pertenece a oficinas y 0,5% pertenecen a actividades administrativas en departamentos. Estos datos muestran en su conjunto la poca importancia de estos dos últimos tipos edilicios en esta zona de la Ciudad.

Los edificios de uso residencial se distribuyen de manera homogénea a lo largo y a lo ancho del barrio. Sin embargo, es posible observar el predominio de la propiedad horizontal (vivienda) en relación a las casas. Estas últimas incrementan su presencia en los extremos del barrio, hacia el Norte y hacia el Sur.

Los edificios no residenciales (oficinas y departamentos), no presentan un patrón de distribución definido, evidenciando cierto grado de dispersión. Los edificios de uso mixto con vivienda predominan en las cercanías de la Av. Raúl Scalabrini Ortiz, Av. Corrientes y en el sector Oeste del barrio a ambos lados de Av. Warnes.

Finalmente, el uso mixto predomina a lo largo de la Av. Raúl Scalabrini Ortiz (entre Córdoba y Warnes), dispersándose hacia el norte y sur de dicha avenida, como también sobre Av. Corrientes. Esta dispersión da cuenta del predominio del uso residencial en el barrio.





Mapa 3.3
Distribución de edificios de vivienda

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

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Se relevaron 272 edificios en los que se desarrolla una única actividad. Entre los rubros que concentran los mayores porcentajes se encontraron 53 edificios dedicados a la enseñanza (19,5%), seguido más lejos por 23 edificios destinados a las oficinas de alguna entidad particular (8,5%), en tanto que en 21 establecimientos se brindan servicios de asociaciones (7,7%) y en 19 edificios destinados servicios sociales y de salud (7,0%). Asimismo, se relevaron 14 establecimientos en los que se desarrollan actividades vinculadas a los servicios de esparcimiento, cultura y deportes (5,1%), en tanto que 13 edificios están ocupados por actividades de hotelería (4,8%). Por otra parte, se encontraron 11 edificios cerrados, misma cantidad que dedicados a los servicios inmobiliarios (4,0%). Los rubros hasta aquí mencionados representan el 60,6% de los edificios de destino único encontrados. Se identificaron 80 establecimientos en los que no se determinó una actividad cierta, que representan el 29,4 del total relevado.

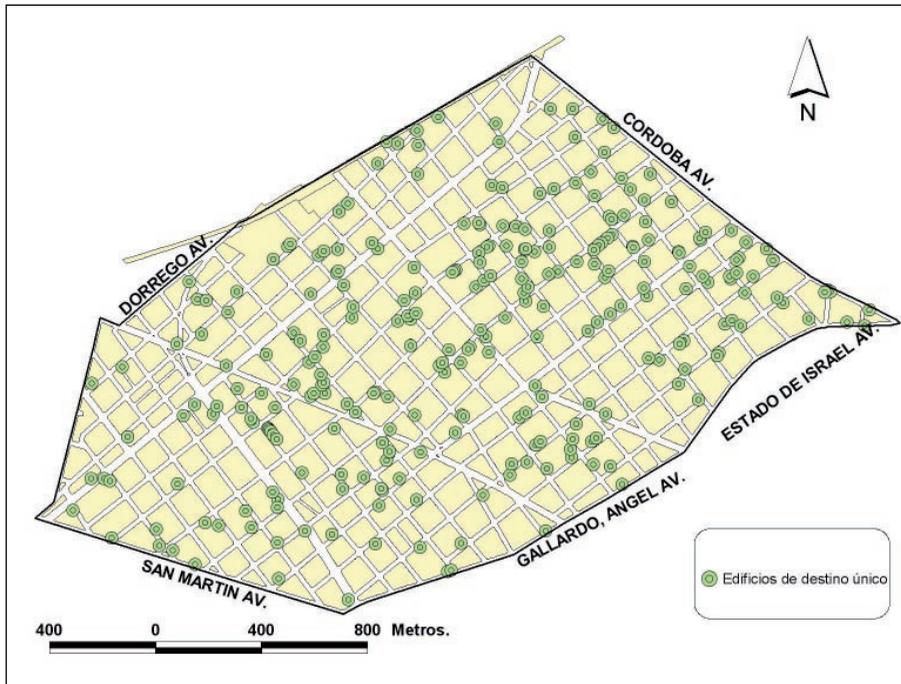
Cuadro 3.3
Edificios de destino único

Actividad	Cantidad	%	Sup. Parcelaria
Destino único (otros)	80	29,4	40.408,3
Enseñanza	53	19,5	42.210,1
Oficinas	23	8,5	7.975,6
Servicios de asociaciones	21	7,7	11.488,2
Servicio sociales y de salud	19	7,0	13.532,2
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	14	5,1	46.274,3
Servicio de hotelería	13	4,8	3.363,1
Cerrados	11	4,0	3.628,5
Servicios inmobiliarios	11	4,0	3.891,8
Depósitos	8	2,9	2.231,2
Servicios (otros)	5	1,8	5.452,3
Administración pública	3	1,1	2.550,1
En obra	3	1,1	1.107,0
Servicios profesionales	2	0,7	380,3
Energía	2	0,7	892,0
Correo	1	0,4	163,9
Estación de tren	1	0,4	4.891,2
Comercio	1	0,4	407,4
Banco	1	0,4	831,4
Total	272	100	191.678,9

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



En el mapa siguiente se pueden observar las parcelas afectadas a los edificios de destino único de Villa Crespo. En ella puede observarse los establecimientos que mayor superficie parcelaria disponen. Ocupan el primer lugar los vinculados a los servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, en el caso del barrio analizado esta corresponde fundamentalmente a las parcelas ocupadas por el Club Atlético Atlanta. Le siguen en importancia las parcelas ocupadas por edificios destinados a la enseñanza, que además de ser numerosos los establecimientos que se encuentran en el barrio, ocupan parcelas de mayor superficie promedio que la general de Villa Crespo.



Mapa 3.4
Distribución de los Edificios de Destino Único

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

Establecimientos educativos

Los edificios educativos relevados suman 53 y representan el 19,5% de los edificios de destino único hallados en Villa Crespo. La gran cantidad de este tipo de edificaciones se vincula con la importancia del uso residencial en el área. La desagregación de los mismos muestra que el 75,5% se dedican a la educación inicial, primaria y secundaria, mientras que sólo 5,7% brindan educación terciaria (3 establecimientos). El resto de los edificios se dedica a la enseñanza extraescolar, en materias tales inglés, como informática, artes, etc.

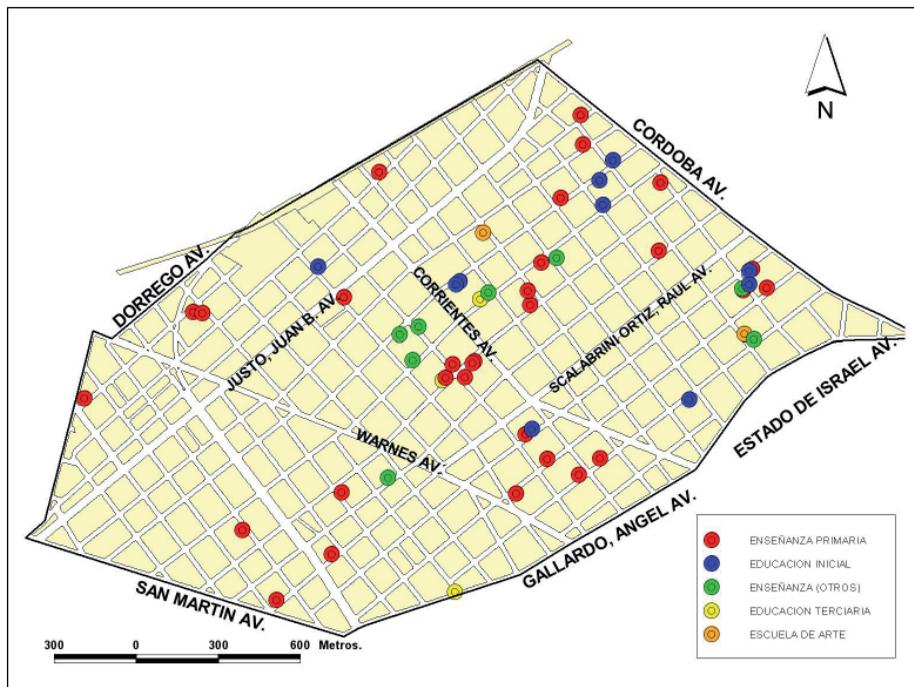
Cuadro 3.4
Edificios de destino único dedicados a la enseñanza

Enseñanza	Cantidad	%
Enseñanza primaria y secundaria	30	56,6
Enseñanza inicial	10	18,9
Enseñanza (otros)	8	15,1
Enseñanza terciaria	3	5,7
Escuela de artes	2	3,8
Total	53	100

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

La distribución territorial muestra que la mayor cantidad se emplaza en el sector Norte y Este del barrio. Se ubican, en su mayoría, en las cercanías de la AV. Corrientes y la Av. Córdoba y no sobre estos importantes ejes, que entre otros usos, cumplen una función comercial y residencial importante. No obstante, no hay un patrón definido, prevaleciendo de esta manera, la dispersión de los mismos.

Mapa 3.5
Edificios de destino único dedicados a la enseñanza



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

Oficinas

Los edificios de destino único ocupados por oficinas fueron 23 establecimientos en los cuales funcionan las actividades de alguna determinada organización empresarial. Entre ellas se pueden mencionar mayoristas de autopartes, empresas de diseño gráfico, electrodomésticos, entre otras. Se trata de actividades diferentes de la atención al público que se realizan en locales, por lo general administrativas. Se trata por lo general de edificaciones de baja o media altura. En el caso de Villa Crespo tiene entre 1 y 2 pisos, mientras que la mayor altura la presentan dos edificios de 7 pisos.

En el mapa siguiente puede observarse la distribución territorial de los edificios de destino único ocupados por oficinas. Pueden destacarse dos ejes en donde se concentra buena parte de estos establecimientos, por un lado la calle Valentín Virasoro en el sur del barrio, y por el otro la Av. Scalabrini Ortiz en el norte.



Mapa 3.6

Edificios de destino único dedicados a oficinas

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

Asociaciones

Este rubro es representado por 21 instituciones. Las asociaciones agrupan iglesias, sinagogas, sociedades vecinales, centros de jubilados, centros de actividades religiosas, asociaciones sociales y culturales. Las iglesias, con 5 edificios (se incluye la Iglesia Presbiterana de Taiwán, e iglesias Católicas) y las sinagogas con 4 representan el 23,8 y 19,0% del total., respectivamente. Las asociaciones dedicadas a otras actividades religiosas igualan al número de sinagogas. Asociaciones (otras) constituyen 14,3% del total de este grupo. Se destaca el Rotary de Villa Crespo en Humboldt al 800, la Asociación Argentina de Capoeira, en Padilla al 1000.

Cuadro 3.5

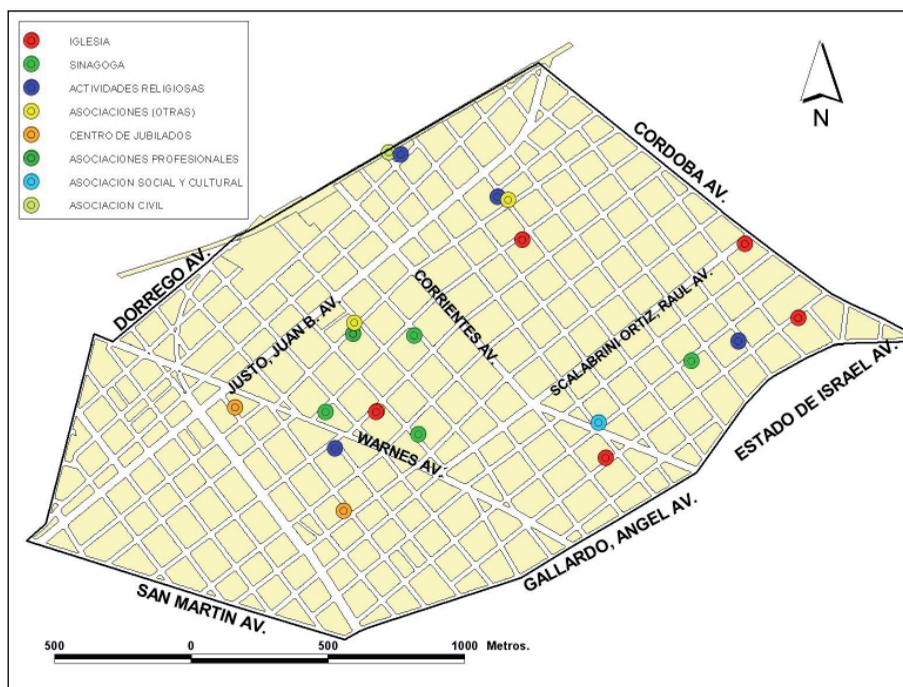
Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones

Asociaciones	Cantidad	%
Iglesia	5	23,8
Sinagoga	4	19,0
Actividades religiosas	4	19,0
Asociaciones (otras)	3	14,3
Centro de jubilados	2	9,5
Asociación social y cultural	1	4,8
Asociación civil	1	4,8
Asociaciones profesionales	1	4,8
Total	21	100,0

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

En lo que respecta a la distribución territorial de los establecimientos que brindan servicios de asociaciones, puede observarse una cierta correspondencia entre la localización de estos establecimientos y algunos ejes principales de circulación, tales como la Av. Warnes, la Av. Corrientes y la Av. Scalabrini Ortiz. De todas formas, son pocos de ellos los que se emplazan sobre las avenidas del barrio, sino que se encuentran en el entorno, vinculado a la presencia más importante del uso residencial. Por otra parte, en el sur de Villa Crespo se encuentran casi ausentes este tipo de establecimientos.





Mapa 3.7
Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones

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

Servicios sociales y de salud

Estos edificios, con 19 instituciones, concentran el 7,0% de los establecimientos de destino único de Villa Crespo. Con presencia en toda el área, se destacan los geriátricos, que suman 8 representando el 42,1% del rubro. Centros médicos y clínicas aglutinan entre ambos el mismo valor que los geriátricos. Un hospital, un centro de kinesiología y un hogar de niños completan el rubro.

Servicios sociales y de salud	Cantidad	%
Geriátrico	8	42,1
Centro médico	6	31,6
Clínica Médica	2	10,5
Hospital	1	5,3
Kinesiología	1	5,3
Asistencia social	1	5,3
Total	19	100

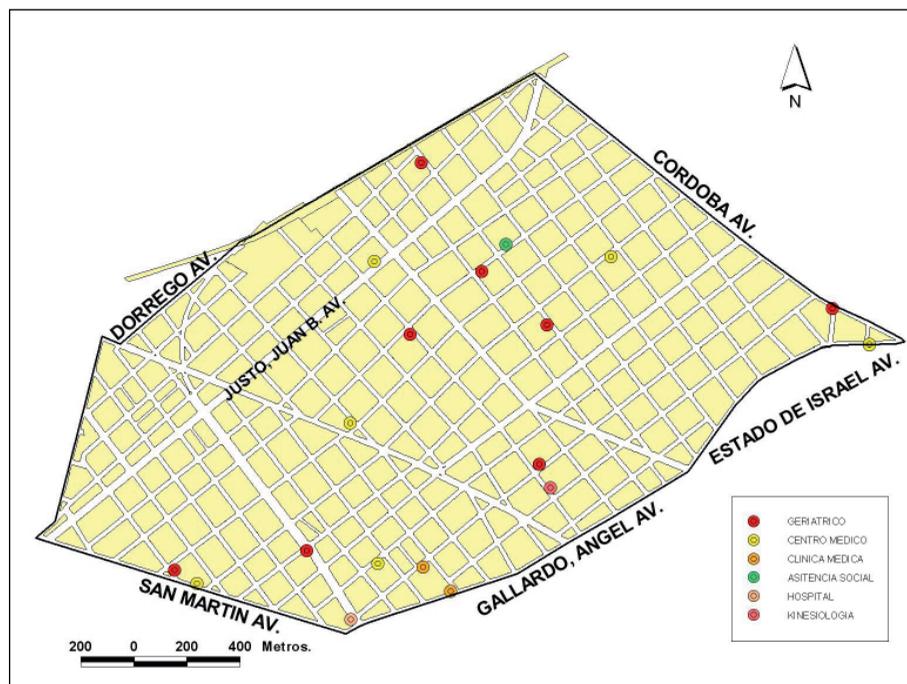
Cuadro 3.6
Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud

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

La distribución territorial muestra una menor concentración que la encontrada en otros tipos de edificio de destino único, hallándose una presencia no despreciable en la parte sur del barrio, en el entorno del límite que establece la Av. San Martín. En parte puede explicarse la dispersión de este tipo de establecimiento, en particular en lo que hace a los centros médicos, por la presencia del Hospital Francés en la Av. Honorio Pueyrredón al 1100, el cual satisface buena parte de la demanda asociada a los servicios de salud de la población de las manzanas cercanas.

Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud



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

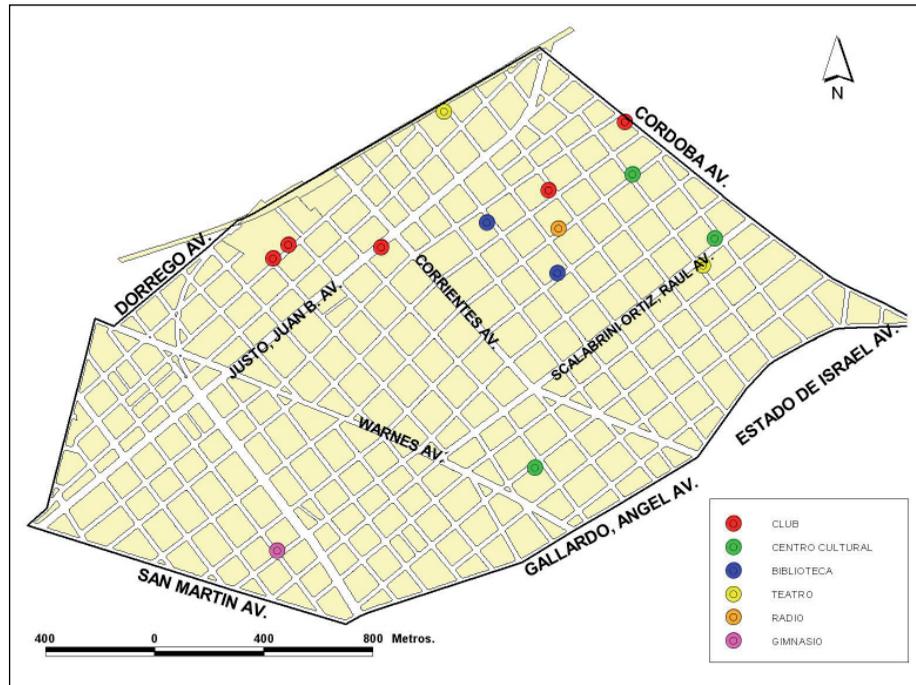
Esparcimiento y cultura

El esparcimiento y la cultura están representados solo por 14 establecimientos. Entre los clubes deportivos con 5 edificios (45%). Se destacan, el Club Atlético Atlanta o el Club Social Villa Crespo. Asimismo, se destaca la presencia de 3 centros culturales en el barrio, sobresaliendo sobre Lerma al 400, “El excéntrico de la 18”. Este rubro se completa con 2 bibliotecas, 2 teatros, una emisora radial y un gimnasio.



Club Atlético "Atlanta"

Mapa 3.9
Edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura



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

Actividad hotelera

La actividad hotelera concentra el 4,8% de los edificios de destino único, con 13 establecimientos relevados bajo este rubro. Los hoteles familiares aglutinan el 53,8% con 7 edificios. Menos representativos aparecen los 3 hoteles turísticos, 2 albergues transitorios y una residencia que completan el rubro

Cuadro 3.8
Edificios de destino único dedicados a la actividad hotelera

Actividad Hotelera	Cantidad	%
Hotel familiar	7	53,8
Hotel	3	23,1
Albergue transitorio	2	15,4
Residencia	1	7,7
Total	13	100

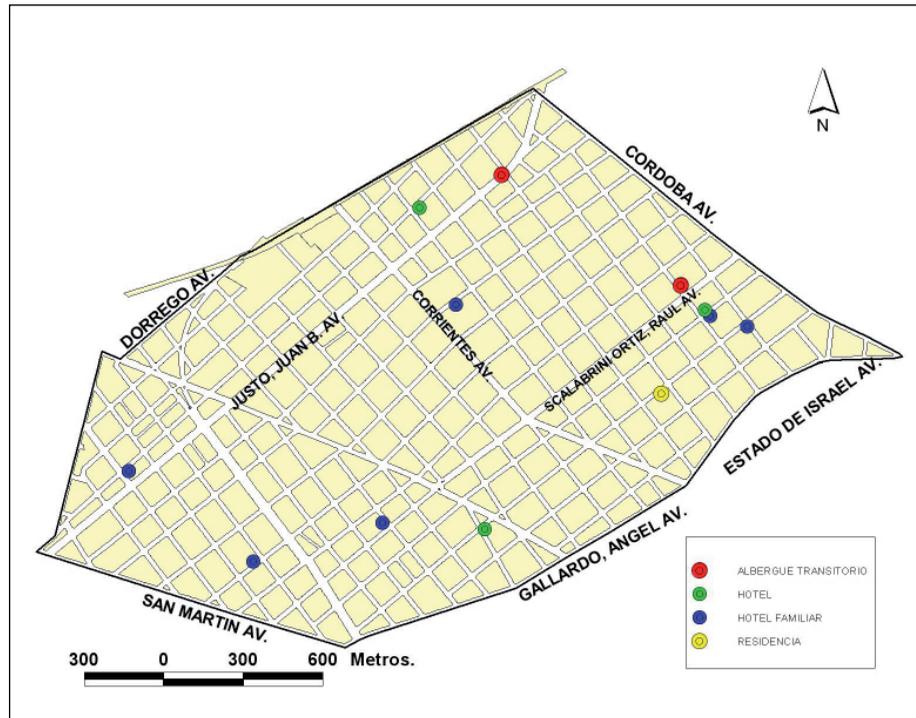
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

La distribución territorial de los establecimientos vinculados a la actividad hotelera se encuentra sobre las zonas de mayor predominio de los usos residenciales, en tanto que se hallan prácticamente ausentes de los ejes que concentran la mayor actividad comercial. Por su parte los hoteles familiares, en su mayor parte, se hallan sobre las manzanas en donde tienen predominancia las edificaciones de baja o media altura, correspondiéndose ese tipo de estructura con el uso en cuestión. Por su parte los hoteles y albergues transitorios muestran mayor tendencia a localizarse cerca de ejes importantes de circulación como la Av. Juan B. Justo y la Av. Scalabrini Ortiz.

*Vista Aerea Villa Crespo.
Noviembre 2008*



Mapa 3.10
Edificios de destino único dedicados
a servicios de hotelería

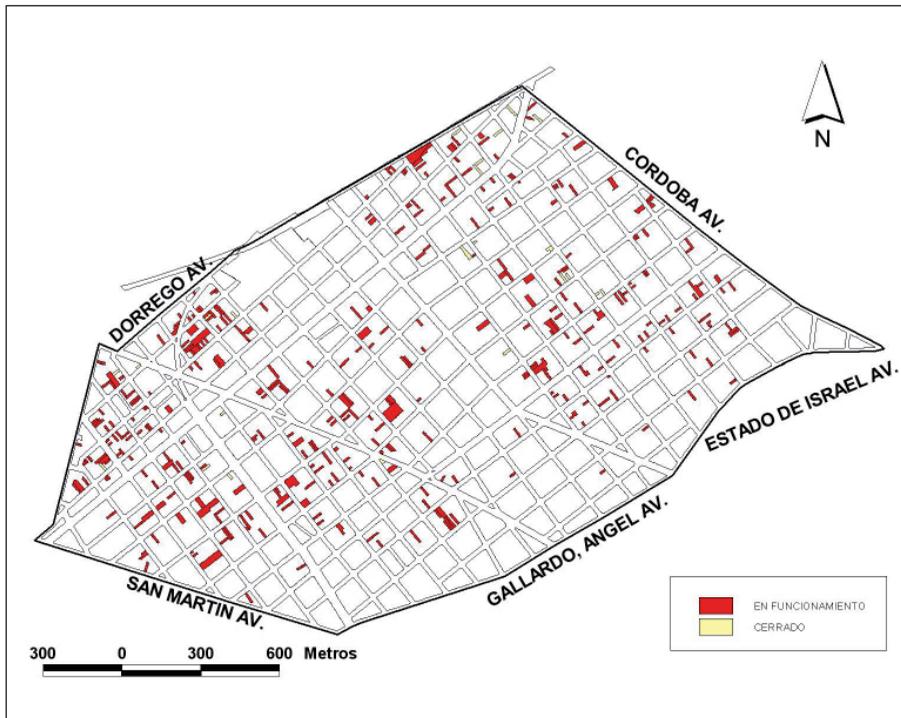


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Edificios Productivos

Dentro de la categoría edificios productivos se contaron 357 establecimientos. El 6,7% de estos edificios se encontraron sin actividad. En el 87,4% de los casos no se pudo identificar la actividad productiva que se desarrollaba entre los edificios activos durante el relevamiento de campo. Entre las actividades que sí fueron identificadas se encontraron 5 establecimientos de fabricación de artículos textiles, 2 fábricas de artículos de plástico, 2 de autopartes, 2 metalúrgicas, y 2 madereras. También se identificaron actividades de diversos rubros que cuentan con un solo establecimiento (letreros luminosos, artículos de iluminación, fábricas de papel, carpintería, muebles de madera, fábrica de colchones y uno en obra).

En lo que respecta a la distribución territorial, el siguiente mapa permite advertir que la mayor concentración (alrededor de 200 establecimientos) se observa en el sector Centro – Oeste del barrio, en los alrededores de las Av. Warnes, Honorio Pueyrredón y Juan B. Justo, y en las cercanías al Ferrocarril ex San Martín.



Mapa 3.11
Edificios productivos

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

GALPONES

Se hallaron 127 galpones en la zona relevada. Del total de galpones sólo el 3,1% se encontraron sin funcionar (cerrados, sin uso). Así, el 40,9% son depósitos, en 34 casos no ha sido identificado su uso específico (26,8%). El 23,6% lo integran aquellas actividades vinculadas al rubro automotor entre talleres mecánicos, de chapa y pintura y gomerías.



Cuadro 3.9
Galpones

Galpones	Cantidad	%
Depósito	52	40,9
Galpones (no se reconoce uso)	34	26,8
Taller mecánico de automotores	27	21,3
Cerrado	4	3,1
Chapa y pintura	2	1,6
Carpintería	1	0,8
Canchas de Fútbol	1	0,8
Campo de deportes	1	0,8
Gomería	1	0,8
Repuesto para automotores	2	1,6
Lavadero de autos	1	0,8
Materiales para la construcción	1	0,8
Total	127	100

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

La distribución territorial evidencia que el emplazamiento de los galpones se da en las cercanías y a lo largo de la Av. Juan B Justo, Av. Warnes, y los terrenos ferroviarios. Hacia el sur y sureste es notable el aumento de la dispersión.



Mapa 3.12
Galpones



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

Respecto de la distribución geográfica de los galpones que funcionan como depósitos se puede ver una cierta concentración a lo largo de la franja que recorre de norte a sur el barrio, limitada por la Av. Dorrego y las vías del Ferrocarril por un lado, y las vías de la Av. Juan B. Justo por otro. Esto puede relacionarse con las actividades vinculadas al transporte de mercaderías.

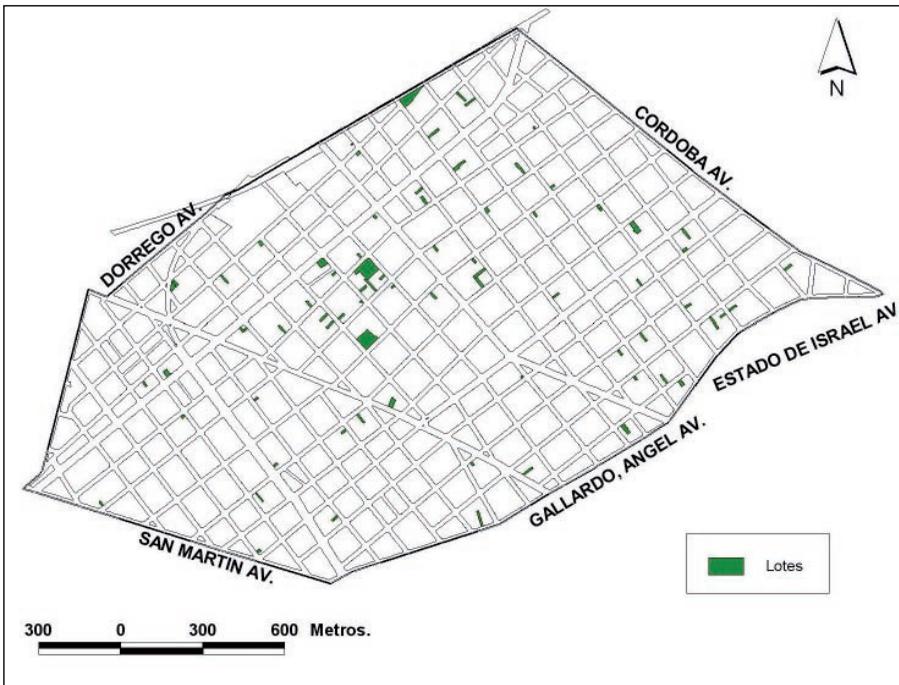


LOTES

El barrio de Villa Crespo cuenta con 91 parcelas con lotes. Esto significa tan sólo parcelas que representan el 2,1% del total, sumando 75.005,5 m², con un promedio de 824,3 m² (un máximo de 15.095,1 m²), en un terreno ubicado en la Av. Corrientes al 6.098 y un mínimo de 22,4 m²). El 77% son lotes baldíos, en los que no hay actividad. Los usos relevados, en los lotes son: 4 depósitos, 2 terrenos ferroviarios, y por último, otros 2 lotes, en los que se incluye un predio perteneciente a una institución educativa de enseñanza inicial, y otro en el que se localiza una antena de celular.

La localización de los lotes, observada en el mapa siguiente, muestra que la mayor parte de los lotes se encuentra entre la Av. Warnes y la Av. Córdoba, y más particularmente, entre esta última y la Av. Corrientes. Esta situación puede asociarse al mayor dinamismo del mercado inmobiliario en tales zonas de Villa Crespo respecto de la parte más próxima a la Av. San Martín.





Mapa 3.14
Lotes

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



GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

Se relevaron 73 garages comerciales. Se distribuyen en 84 parcelas, dando como resultado algo más de un garage comercial por cada parcela. La superficie total relevada muestra un valor de 57.473,5 m², el promedio de superficie ocupada por cada garage es de 787,3 m². Sólo dos, no se encuentran en funcionamiento (uno en obra y otro cerrado).

Atendiendo a la construcción en altura, se observa que la mayor parte (37%) de los garages comerciales cuentan con 1 piso (27). Los garages comerciales de 2 pisos se ubican en segundo lugar con un total de 24 casos y reúnen al 32,9% del total de garages. Entre ambos, constituyen el 69,9%. El hecho que dos tercias partes de estas construcciones no posea más de 2 pisos, permite ver la baja densificación edilicia, inclusive en sectores del barrio que corresponden a distritos donde se permite alta densidad edilicia. Por lo tanto, es factible pensar en potenciales terrenos en los que se puedan generar nuevos usos y aprovechamientos del suelo urbano.

La presencia de 12 edificios con 3 pisos, 7 playas de estacionamiento, (o pisos), junto a 2 edificios con 4 y uno 5, completan el rubro comercial de los garajes.

Al analizar la distribución geográfica de los garages comerciales, se observa en que el mayor número se localiza cerca de las principales vías de circulación, ya sea en las proximidades de las avenidas Córdoba, Scalabrini Ortiz, Corrientes y Juan B. Justo como también, aunque en un grado menor, en Honorio Pueyrredón.





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

Por otro lado, se analizaron los garages privados encontrándose un total de 2105 establecimientos. Se registra por lo tanto una concentración bastante homogénea de estos establecimientos, correspondiéndose con la importancia que cobra tal uso para las casas, edificios de vivienda y edificios de destino único que realizan la actividad de carga y descarga.

Finalmente, dentro del rubro de las estaciones de servicios se encontraron un total de 11 establecimientos, uno de ellos cerrado. La tendencia observada es su localización sobre las principales avenidas del barrio, tanto las que lo atraviesan como las que lo limitan.



4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VILLA CRESPO



El relevamiento realizado por la USIT en Villa Crespo durante el mes de julio de 2008 permitió detectar un total de 3.870 locales, de los cuales 3.769 se situaban sobre la calle y 101 en algunas de las 7 galerías existentes. Asimismo, se encontraron 1.042 locales cerrados, valor que permite hablar de una tasa de vacancia alta: 21,7%. Por las características del relevamiento (observación directa en el campo), se considera como cerrado a aquellos locales sin atención al público (muchos están abiertos a puertas cerradas) y sin indicios del tipo de actividad. Por lo tanto, la tasa de vacancia se ve sobreestimada.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración a lo largo de las arterias más importantes que atraviesan el barrio: Av. Corrientes, Av. Juan B. Justo, Av. Warnes, Av. Scalabrini Ortiz, Av. San Martín y Av. Córdoba. Los núcleos visibles de mayor concentración coinciden con la intersección de Av. Warnes con Av. Juan B. Justo y Av. Scalabrini Ortiz y de esta última con Av. Corrientes. Prácticamente no hay sectores de vacíos o de ausencia de locales. Sí son notables pequeños grupos de manzanas cuyo número de locales es considerablemente menor al de las avenidas anteriormente mencionadas. Estos sectores corresponden al sector suroeste del barrio, a las cercanías del ferrocarril y al extremo Este.





Mapa 4.1
Distribución de locales activos

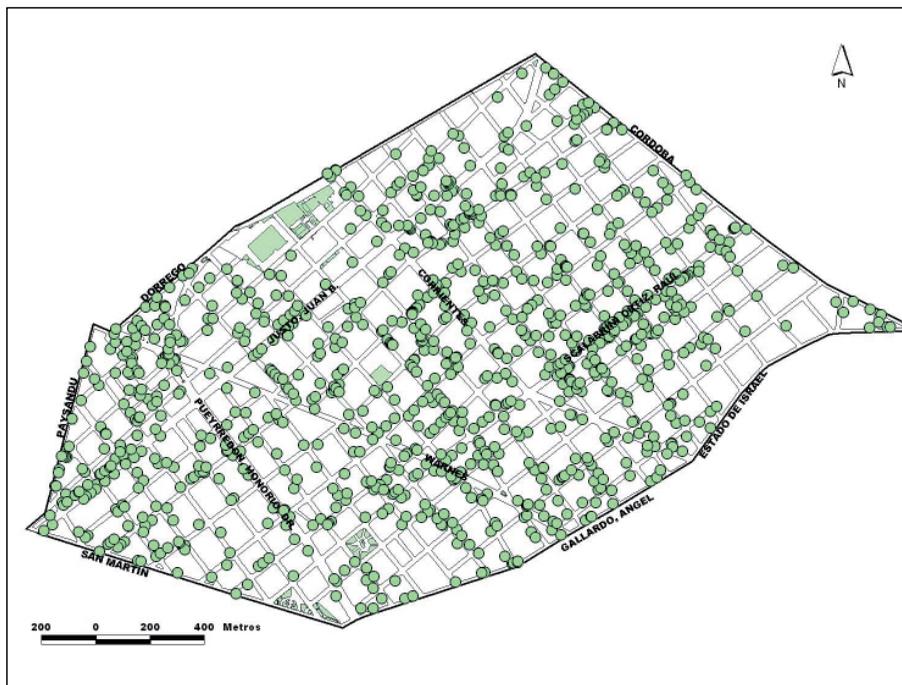
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la distribución territorial de los locales cerrados muestra importante presencia en todo el barrio, pero pudiendo destacarse su mayor concentración sobre algunas de las arterias que mayor número de locales cuenta. Una de ellas es la Av. Scalabrini Ortiz, sobre la cual se detectan numerosos locales vacantes, particularmente en su tramo entre las avenidas Córdoba y Corrientes. Por otra parte, en el recorrido de la Av. Juan B. Justo llegando a su intersección con la Av. San Martín puede notarse una importante presencia de locales cerrados. Así también existe cierta concentración de locales inactivos sobre la Av. Warnes en las cercanías de Av. Dorrego.





Mapa 4.2
Distribución de locales inactivos

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionó oportunamente, se encontraron un total de 3.769 locales en funcionamiento. El 44,6% corresponde al sector comercial, seguido por el 25,7% de los locales de servicios. Los locales vinculados al sector automotor (considerándose aquí actividades conexas de reparaciones varias) se acercan a alcanzar la quinta parte del total con 19,2%; el sector gastronómico, en cuarto lugar representando el 6,7% y finalmente un 3,7% corresponde a locales productivos con actividades industriales.

Sector	Cantidad	%
Comercio	1681	44,6
Servicios	969	25,7
Automotor	725	19,2
Gastronómico	253	6,7
Industrial	141	3,7
Total	3769	100

Cuadro 4.1
Locales por sectores de actividad

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

Locales del sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 1.681, agrupados en 19 rubros de los cuales el 26,7 % (448 locales) corresponde al rubro de venta de alimentos y bebidas. En segundo lugar, representando el 25,0% (421 locales) se ubican productos textiles, prendas y accesorios. Entre ambos rubros constituyen más del 50% de todos los locales del sector comercial. Les sigue en importancia el rubro de materiales para la construcción, que incluye también ferreterías, pinturerías, vidrios e iluminación con 176 locales, representando el 10,5%. Por su parte, los locales de venta de artículos para el hogar, cuentan con 127 locales (7,6%), seguidos por los locales de reparaciones generales con 99 locales (5,9%) entre los que se incluyen actividades tales como: compostura de calzado, arreglo de ropa, reparación de electrodomésticos, entre otros. Asimismo, aquellos locales destinados a librerías comerciales son un total de 77 locales, incluyéndose aquí también la venta de libros, diarios y revistas (4,6%). Con 72 locales en funcionamiento se encuentran aquellos destinados a la venta de calzado, marroquinería y talabartería (4,3%).

En los siete rubros mencionados se cuenta cerca del 85% de los locales relevados en el sector comercial. La proporción restante se distribuye entre: venta de muebles (3,2%), productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería (3,0%), maquinarias y herramientas (2,3%), óptica, fotografía, relojería, joyería (1,7%), PC e insumos para PC (1,5%), cerrajerías (1,1) y productos veterinarios (0,8%). El remanente cuenta con 35 locales, representando el del 2,1%.

Aguirre y Estado de Israel



Juan B. Justo al 2100



Rubros	Cantidad	%
Venta de alimentos y bebidas	448	26,7
Productos textiles	421	25,0
Materiales para la construcción	176	10,5
Artículos para el hogar	127	7,6
Reparaciones en general	99	5,9
Librería comercial	77	4,6
Calzado, marroquinería y talabartería	72	4,3
Muebles	53	3,2
Prod. Farmacéuticos, cosméticos y perfumería	50	3,0
Maquinas y herramientas	38	2,3
Otros	36	2,1
Optica, fotografía, joyería y relojería	28	1,7
Pc e insumos de Pc	25	1,5
Cerrajería	18	1,1
Productos veterinarios	13	0,8
Total	1681	100,0

Cuadro 4.2

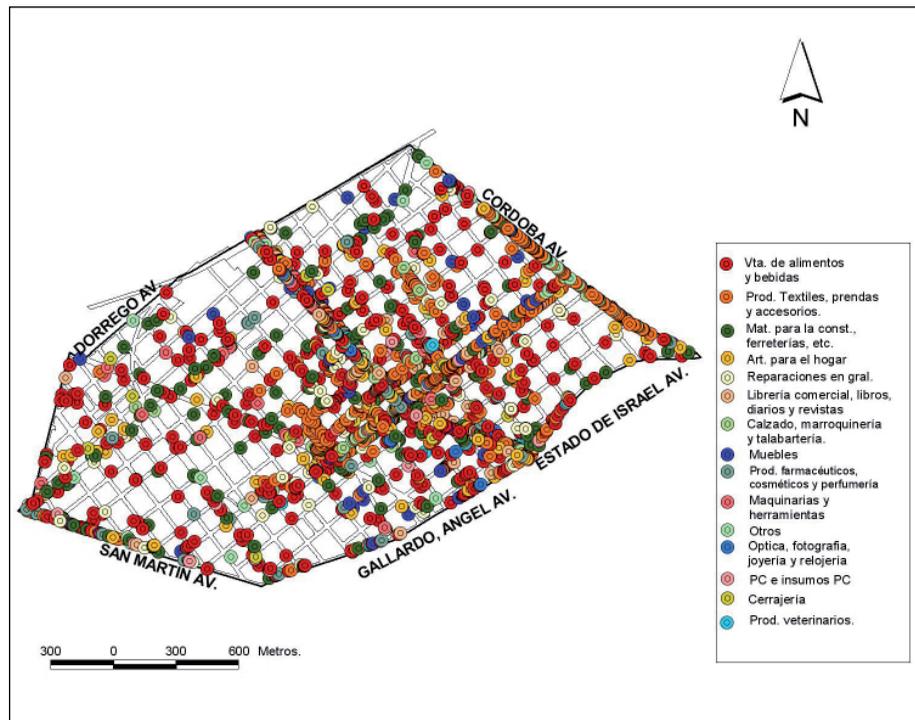
Composición de locales del sector comercial

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



La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con gran claridad un núcleo de concentración en la intersección de Av. Corrientes y Av. Scalabrini Ortiz, y a lo largo de estos ejes. En segundo lugar, se destaca la concentración de la Av. Córdoba, y también sobresalen las calles Malabia y Acevedo como parte de este centro comercial del barrio. A partir de este núcleo la concentración comienza a disminuir y dejar su lugar a locales de otros sectores.

Mapa 4.3
Distribución de locales del sector comercial



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

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 448 locales que suman el 26,7% de la rama comercial. Encabezan el rubro, con 200 establecimientos, los maxikioscos y kioscos, representando el 44,6% del total de negocios de venta de alimentos. En segundo lugar, con 75 locales (16,7%), 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 las verdulerías y fruterías, que suman 60 locales (13,4%). En cuarto lugar se ubican los almacenes y dietéticas, que suman 49 locales (10,9%). En quinto lugar, con 36 establecimientos (8%) se posicionan las carnicerías y granjas. El sexto puesto lo ocupan las fiambrerías y queserías con 13 locales (2,9%). Siguen los locales de venta de productos de panadería (sin elaboración propia), con 8 locales (1,8%). En los últimos dos rubros enumerados se encontraron 5 locales destinados a pescaderías y 2 de venta de vinos.

Los primeros cinco rubros descriptos representan más del 90% de los establecimientos del sector comercial alimenticio; mientras que las cuatro categorías restantes apenas suman un 6,3%.



Alimentos y bebidas	Cantidad	%
Maxikioscos, kioscos y golosinas	200	44,6
Supermercados y autoservicios de comestibles	75	16,7
Frutería y verdulería	60	13,4
Almacén y dietética	49	10,9
Carnicería y granja	36	8,0
Fiambrería y quesería	13	2,9
Panadería (venta)	8	1,8
Pescadería	5	1,1
Vinos	2	0,4
Total	448	100

Cuadro 4.3
Locales de venta de alimentos y bebidas

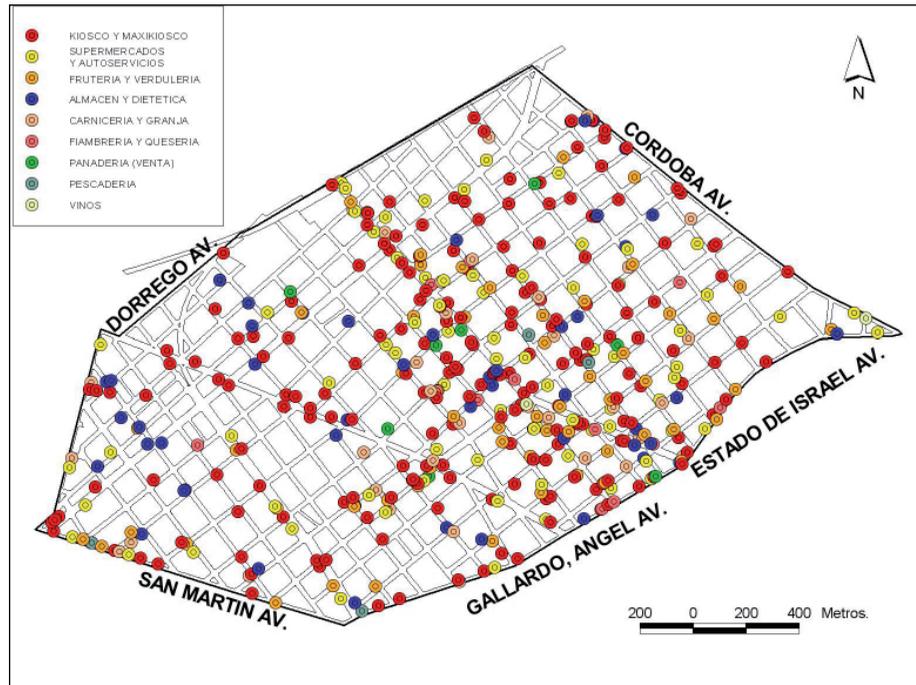
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.



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.

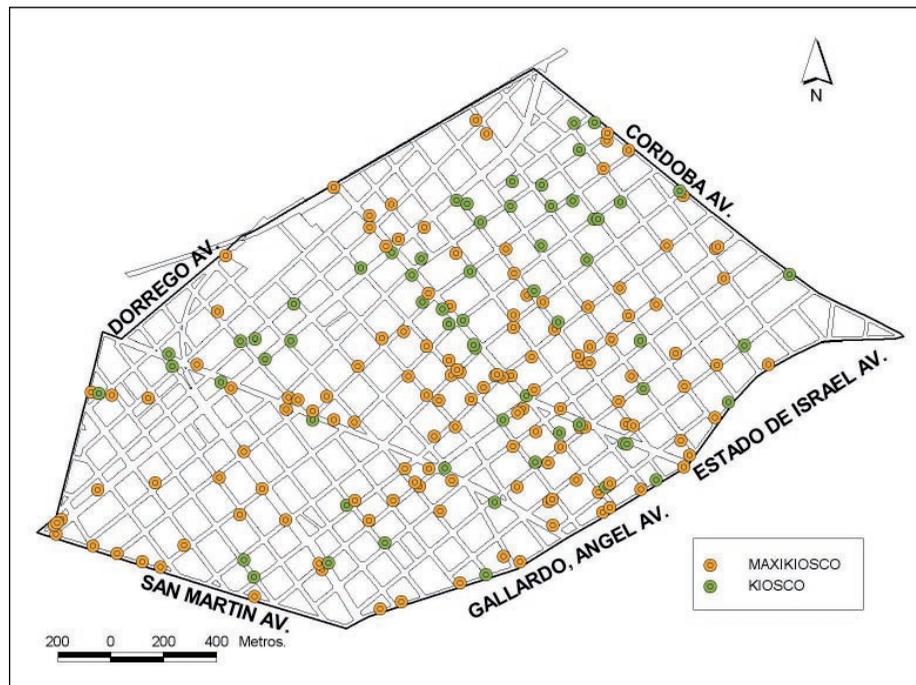
De tal forma se pone en evidencia que el rubro alimenticio presenta una mayor concentración de locales sobre las avenidas Corrientes y Scalabrini Ortiz, aunque su presencia es importante fuera de estas arterias. Asimismo, puede notarse la mayor dependencia respecto a los principales ejes de circulación, como los ya mencionados. En contraste, otros establecimientos del rubro alimenticio denotan una mayor disposición a localizarse al interior del barrio, sirviendo en buena medida la demanda producto del predominante uso residencial. Por ejemplo de tal tendencia lo constituyen los almacenes y dietéticas, las cuales tienen una mayor presencia en el sur del barrio y no sobre las avenidas del barrio.

Mapa 4.4
Distribución de locales del sector alimenticio



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

Mapa 4.5
Distribución de kioscos y maxikioscos



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

Locales dedicados al rubro textil

El rubro de productos textiles, prendas y accesorios cuenta con 421 locales, que representan el 25,0% de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales corresponde a venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 357, significando el 84,8% del total del rubro. En el cuadro siguiente se puede apreciar su composición, dentro de los cuales se encuentran locales de indumentaria y accesorios en general, locales más específicos de indumentaria masculina, femenina y para bebés y niños, así como también casas de lencería. El rubro textil se completa con locales de productos textiles, que alcanzan al 13,5% de locales, y cuenta con establecimientos de artículos de blanco y mantelería, alfombras, venta de telas, entre otros. Se identificaron también 7 ferias americanas (1,7%).

Textil	Cantidad	%
Prendas y accesorios	357	84,8
<i>Indumentaria y accesorios</i>	152	36,1
<i>Indumentaria femenina</i>	100	23,8
<i>Lencería y/o mercería</i>	46	10,9
<i>Indumentaria bebés y niños</i>	28	6,7
<i>Indumentaria masculina</i>	31	7,4
Feria americana	7	1,7
Productos textiles	57	13,5
Total	421	100,0

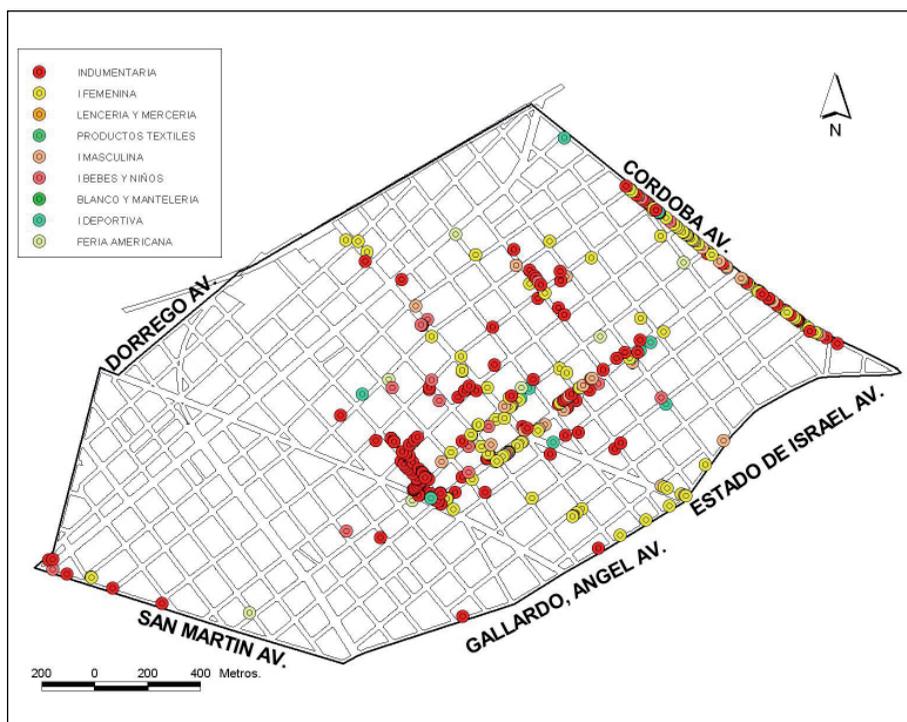
Cuadro 4.4

Locales del rubro textil

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

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar ciertas particularidades. Por un lado sobre la Av. Córdoba puede destacarse la sucesión de locales de venta de indumentaria, constituyendo un eje comercial, compartido con el vecino barrio de Palermo, el cual resulta una referencia para el rubro en el conjunto de la Ciudad. Por otra parte puede notarse una gran cantidad de locales emplazados sobre la Av. Scalabrini Ortiz y su paralela Malabia. Por otra parte, el análisis de la distribución territorial de este rubro permite apreciar uno de los rasgos más característicos de la actividad comercial de Villa Crespo. Se trata del eje comercial especializado en camperas de cueros que se sobre la calle Murillo y que cuenta con casi 50 locales.

Mapa 4.6
Distribución de locales del rubro textil



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



Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción

Se encontraron 176 locales dedicados a la venta de artículos de ferretería, vidrios, materiales para la construcción, etc., que con una participación del 10,3% ocupan el tercer lugar de la rama comercial.

Las ferreterías encabezan el rubro, con 47 locales (26.7%). Siguen en orden de importancia aquellos dedicados a la venta de vidrios con 24 locales (13,6). En tercer lugar los herrajes con 18 locales (10.2%), de los cuales 12 son herrería, esto indica que además de venta también se trata de un local con actividad industrial.

Se identificaron 15 locales de venta de materiales para la construcción y 15 pinturerías (8,5%). Los últimos tres rubros corresponden a 14 sanitarios (8%), 12 locales de venta de artículos de iluminación (6,8%) y 12 de venta de materiales eléctricos (6,8%). En cuanto al rubro “otros”, que cuenta con 19 registros, se incluyeron las siguientes actividades: 5 locales de venta de aberturas, y dos de cerramientos, 3 de cortinas para enrollar, 2 de venta de cerámicas, uno de azulejos y uno más de escaleras. El conjunto de esta categoría tan diversa representa el 10,8% del total de este rubro comercial.

Mat. Para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios	Cantidad	%
Ferretería	47	26,7
Vidrios	24	13,6
Otros	19	10,8
Herrajes	18	10,2
Materiales para la construcción	15	8,5
Pinturería	15	8,5
Sanitarios	14	8,0
Iluminación	12	6,8
Materiales eléctricos	12	6,8
Total	176	100

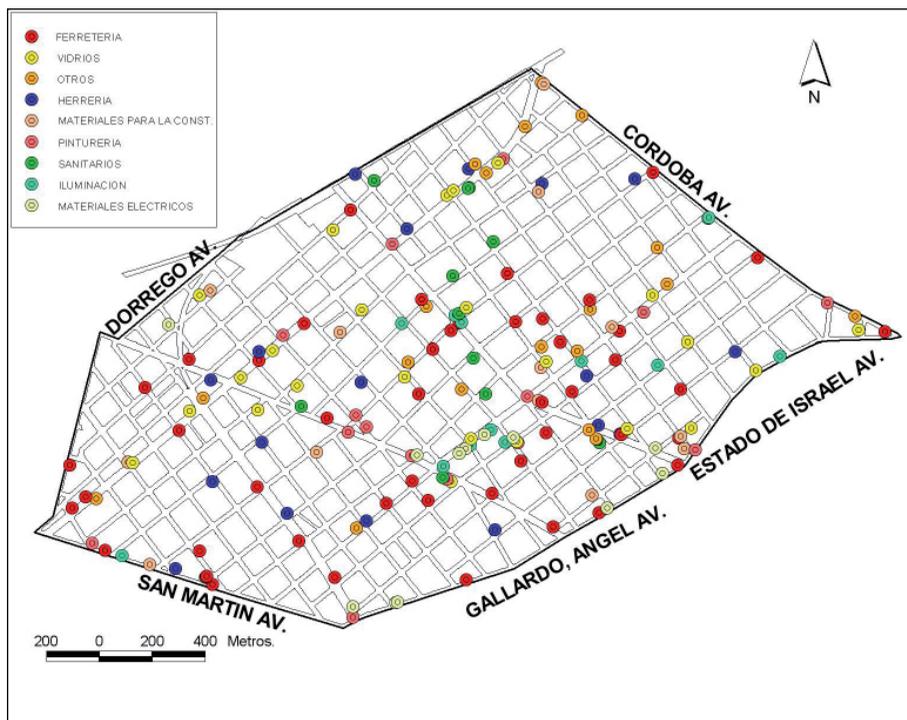
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento Urbano, MDU, GCBA.

Respecto a la distribución espacial de los locales de este rubro, en el mapa siguiente se refleja cierto grado de concentración sobre las avenidas Juan B. Justo y Scalabrini Ortiz, como sobre otras avenidas y calles aledañas, algunas de ellas son por ejemplo, Gurruchaga, Av. Corrientes, Av. San Martín. Hacia la periferia aumenta la dispersión del rubro.

Cuadro 4.5

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios.

Mapa 4.7
 Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios



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

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar

Dentro de este rubro se han contado 127 locales, que alcanzan el 7,6% de los que componen la rama de comercio. Su composición está encabezada por los locales dedicados a la venta de regalos, lo que incluye locales dedicados a souvenirs y artículos regionales, habiéndose encontrado 25 locales que representan el 19,7% del rubro. Le siguen los establecimientos de venta de electrodomésticos, contándose 22 locales de estas características (17,3%). Por su parte los de venta de artículos para el hogar, compuesto entre otros por locales de venta de artículos usados, artículos de decoración y santerías, representa el 15,7% del total del rubro con 20 locales relevados. Más atrás se encuentran los bazares, que suman 12 locales y el 9,4% del rubro, mientras que los 11 locales de venta de artículos de limpieza representan el 8,7% de aquel. El rubro se completa con: 10 locales que venden conchones, 8 vinculados a la telefonía, 5 locales de antigüedades, misma cantidad que de artículos para la fabricación de velas y de esparcimiento y deporte, culminando el rubro con 4 galerías de arte y locales de venta de cuadros.

Artículos para el hogar	Cantidad	%
Regalos	25	19,7
Electrodomésticos	22	17,3
Artículos para el hogar	20	15,7
Bazar	12	9,4
Artículos de limpieza	11	8,7
Colchones	10	7,9
Telefonía	8	6,3
Antigüedades	5	3,9
Artículos p/fab. de velas	5	3,9
Esparcimiento y deportes	5	3,9
Galerías y obras de arte	4	3,1
Total	127	100

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

Cuadro 4.6

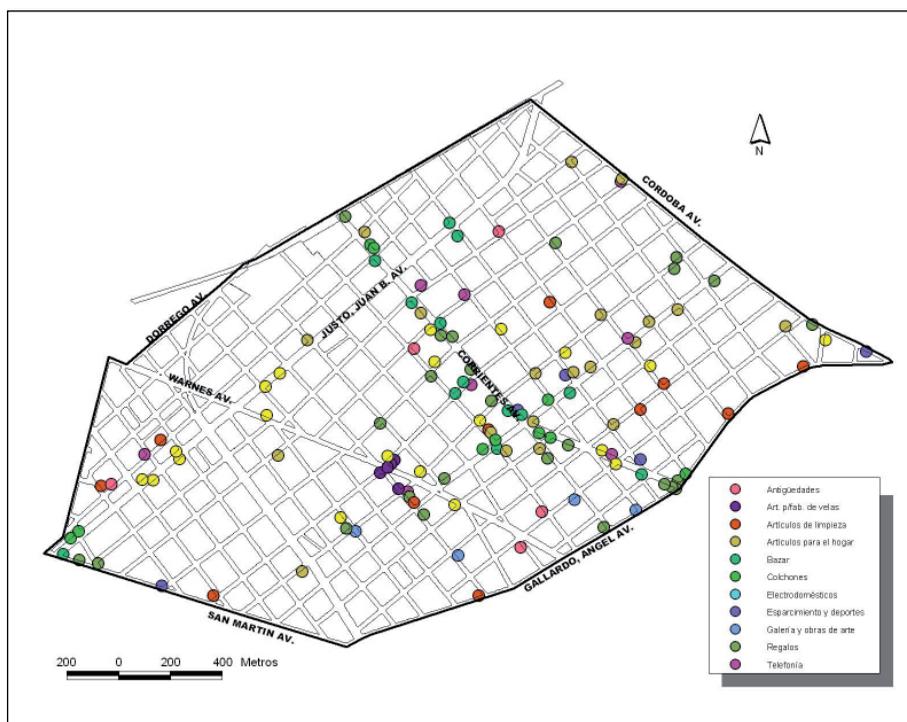
Locales de venta de artículos para el hogar



La distribución territorial de estos locales evidencia que es a lo largo de la Av. Corrientes donde se emplazan con mayor densidad, y a partir de allí comienzan a aparecer de manera dispersa hacia zonas periféricas del barrio. A su vez, en menor medida la distribución de varios locales dedicados a la venta electrodomésticos coinciden con la Av. Juan B. Justo.

Mapa 4.8

Distribución de locales de venta de artículos para el hogar



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

Locales del sector servicios

Los 969 establecimientos de este sector se agrupan en 25 rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de aquellos destinados al uso de oficinas, que suman 200 locales (20,8%), en segundo lugar se ubican 143 peluquerías y locales de tratamientos de belleza (14,8%), en tercer lugar se encuentran los servicios de inmobiliarios, con un total de 102 locales (10,6%) y en cuarto lugar las tintorerías y lavaderos de ropa con 100 locales (10,4%). Todos juntos representan el 56,6% de los locales de servicios de Villa Crespo.

Por orden de importancia, continúan los locales que funcionan como depósitos, el relevamiento territorial detectó 67 locales destinados a este uso representando un 7,0% del total. Las loterías ocupan el sexto lugar con 43 establecimientos. Seguido en séptima y octava posición se ubican los servicios de correo y telecomunicaciones, los cuales consisten en correos, locutorios (algunos con servicio de Internet), mensajerías, (3,7%) y el rubro de servicios (otros), representando 3,7% del total del rubro.

Se destacan 23 locales que brindan servicios de mudanza y transporte (2,7%), 23 locales de servicios de atención médica (2,4%) y 20 veterinarias (2,1%). En la misma posición, con 19 locales, representando 2% del total se encuentran los servicios empresariales y las sucursales bancarias. Luego, servicios gráficos con 18 locales (1,9%), y los servicios de esparcimiento y cultura con 17 locales (1,8%).

El relevamiento también permitió identificar 16 video clubes (1,7%), 15 locales que brindan



algún tipo de servicio informático, entre ellos Internet (1,6%). Existen 14 asociaciones que tiene su sede en locales, se trata de centros de jubilados, asociaciones vecinales o civiles, y locales partidarios, etc., (1,5%). Los servicios profesionales se agrupan en 13 locales (1,3%), destacándose al interior del mismo las casas de fotografía con 13 locales, como también, fumigadoras, consultoras, entre otras. Diez locales están destinados a la enseñanza (1%). Se trata de escuelas de arte, de idiomas o danzas.

El resto de los rubros presentan 9 o menos locales cada uno, sumando entre todos cerca del 3% de los locales del sector servicios. Se encontraron 9 locales de seguros, misma cantidad que los que brindan servicios para instalaciones de edificios (gas, electricidad, etc.), 8 locales de servicios fúnebres, 6 de servicios turísticos y 2 de avisos clasificados.

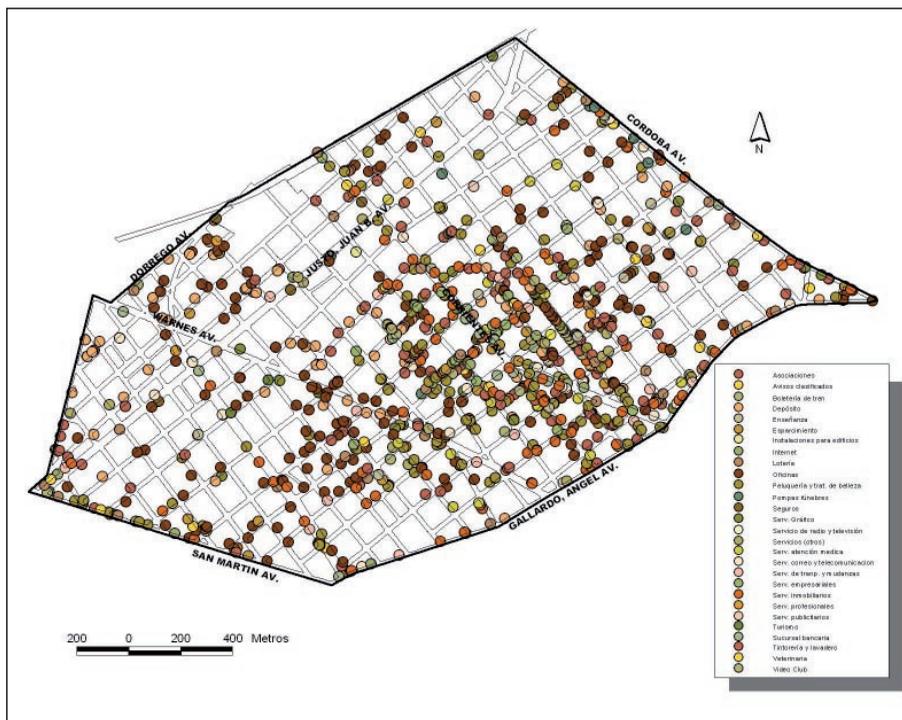


Cuadro 4.7
Composición de locales del sector
servicios

Rubros	Cantidad	%
Oficinas	200	20,8
Peluquería y tratamientos de belleza	143	14,8
Servicios inmobiliarios	102	10,6
Tintorería y lavadero de ropa	100	10,4
Depósito	67	7,0
Lotería	43	4,5
Servicio de correo y telecomunicaciones	36	3,7
Servicios (otros)	34	3,5
Servicio de transporte y mudanzas	26	2,7
Servicios de atención médica	23	2,4
Veterinaria	20	2,1
Servicios empresariales	19	2,0
Sucursales bancarias	19	2,0
Servicios gráficos	18	1,9
Esparcimiento y deportes	17	1,8
Video club	16	1,7
Internet y servicios informáticos	15	1,6
Asociaciones	14	1,5
Servicios profesionales	13	1,3
Enseñanza	10	1,0
Seguros	9	0,9
Instalaciones para edificios	9	0,9
Pompas fúnebres	8	0,8
Servicio turísticos	6	0,6
Avisos clasificados	2	0,2
Total	969	100

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

En el mapa siguiente puede observarse la distribución territorial de los locales del sector servicios. Puede destacarse la concentración de este tipo de locales sobre algunos ejes particulares, como la Av. Corrientes y la calle Ramírez de Velazco, así como sus perpendiculares, la Av. Scalabrini Ortiz y la calle Malabia.



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



Locales Gastronómicos

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios pero se los considera de manera particular. Se encontraron 253 locales gastronómicos, representando el 6,7 % del total de locales de Villa Crespo. Los restaurantes agrupan la mayor cantidad, representando con 80 establecimientos el 31,6% de la rama gastronómica. Los cafés y bares, suman 57 locales y representan un 38,4%. Este valor también es válido para los locales de comidas para llevar (empanadas y pizzas para llevar). Se identificaron parrillas y pizzerías, ambas suman 55 locales (21,7%). Por último, con solo 4 registros es posible encontrar 4 locales de comidas rápidas (1,6%).

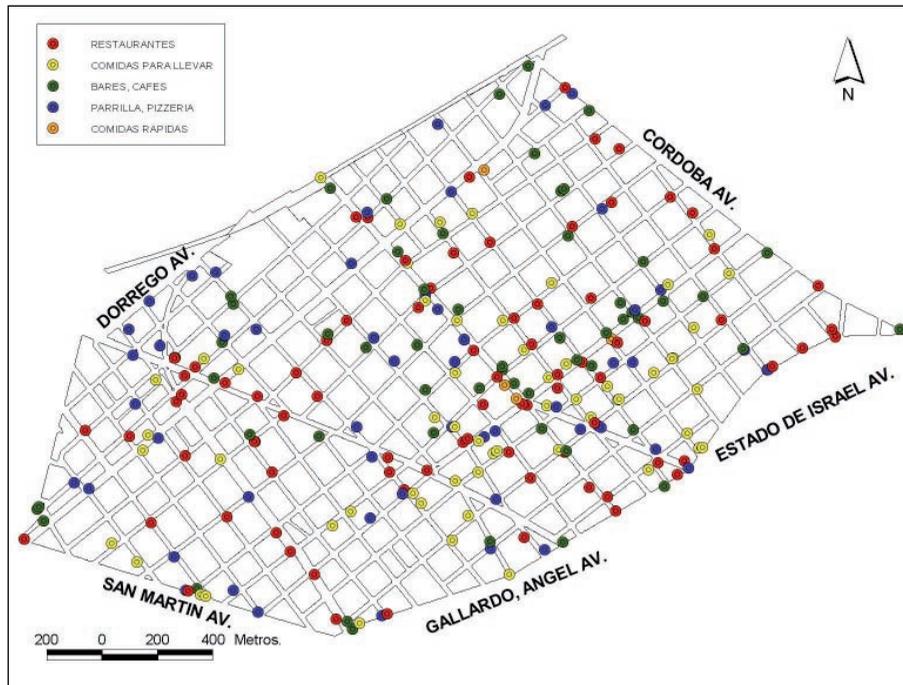
Cuadro 4.8
Locales gastronómicos

Rubro	Cantidad	%
Restaurantes	80	31,6
Comidas para llevar	57	22,5
Bares, cafés	57	22,5
Parrillas, pizzerías	55	21,7
Comidas rápidas	4	1,6
Total	253	100

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



El mapa de distribución territorial de los establecimientos gastronómicos presenta una clara concentración alrededor de la intersección de Av. Corrientes y Av. Scalabrini Ortiz, de todas formas la densidad de este sector de locales no es tan alta como en el caso de los comerciales o de servicio. La dispersión de la localización aumenta en la periferia de este centro.



Mapa 4.10
Distribución de locales
gastronómicos

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



Locales del rubro automotor

Los locales agrupados bajo esta denominación conforman uno de los rasgos más característicos del barrio de Villa Crespo. Representan el 19,2% del total de locales activos, contándose un total de 725.

Los talleres mecánicos han sido ubicados en distintos tipos edilicios, correspondiéndoles en algunos casos locales y en otros galpones. Entre los primeros el rubro más importante corresponde a talleres mecánicos con 252 establecimientos (34,7%), los segundos serán analizados en el apartado de edificación. Es posible desagregar 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 (236), talleres de chapa y pintura (9), de electrónica (9), talleres de electricidad (4), de suspensión (2), entre otros.

Asimismo, se encontraron 192 locales (26,4%) dedicados a la venta de repuestos, 121 locales de venta de accesorios (16,7%), 43 establecimientos dedicados a concesionarias y a la venta de automotores (5,9%), 21 gomerías (2,9%). Otros rubros, menos representados pero no menos importantes para el área de estudio, lo constituyen: los locales de polarizado de vidrios, entre los que se relevaron 18 (2,5%), en igual posición se encuentran aquellos locales de venta y colocación de aire acondicionado. Las alarmas y autoradios están representados por 12 locales (1,7%), las casas de repuestos de motos por 11 locales (1,5%). Completan el rubro los tipos de locales con menos de diez registros, entre ellos: lubricentros, cerrajerías, tapicerías, lavaderos de autos, y talleres de caños de escape, entre todos representan el 5,5% del rubro automotor del barrio.



Rubro	Cantidad	%
Taller mecánico, electrónica, electricidad, suspensión	252	34,7
Repuestos automotor	192	26,4
Accesorios automotor	120	16,5
Concesionaria y venta de autos	43	5,9
Gomería	21	2,9
Polarizado de vidrios	18	2,5
Aire acondicionado (venta y colocación)	18	2,5
Alarmas y autoradios	12	1,7
Motos, repuestos y accesorios	11	1,5
Lubricentro	9	1,2
Cerrajería automotor	10	1,4
Tapicería para automotor	8	1,1
Lavadero de autos	7	1,0
Caños de escape	4	0,6
Total	725	100

Cuadro 4.9
Locales del rubro automotor

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



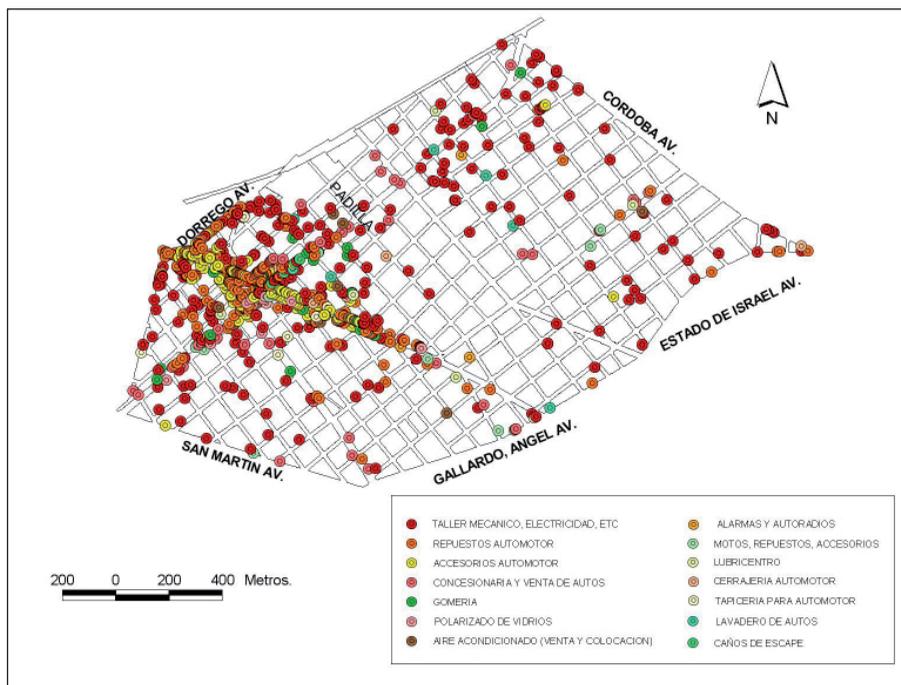
El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores muestra una clara concentración a lo largo de dos ejes, modificando el patrón observado por rubros anteriores, en los que la intersección de Corrientes y Scalabrini funciona como centro para esas actividades.

Un eje primario lo constituye fundamentalmente la Av. Warnes. El eje secundario de esta actividad se desarrolla a lo largo de la Av. Juan B. Justo, con un máximo de concentración entre Padilla y Av. San Martín. La actividad no desaparece en el resto del barrio, pero sí disminuye la densidad notoriamente en las periferias de este eje comercial, mostrando altos niveles de dispersión, en zonas del barrio que concentran otros usos en locales, ya sea comerciales, de servicios o gastronómicos.



Locales vinculados a la actividad de automotores en Villa Crespo





Mapa 4.11
Distribución de locales del sector automotor

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

Locales industriales

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 141, el 3,7% del total de locales encontrados.

La composición de este sector se divide en varios rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (48%) dentro del cual se destacan confiterías, panaderías, heladerías y fábricas de pastas entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión (19,3%), seguidos por carpinterías, madereras y una fábrica de muebles que juntas constituyen el 14,9% del total del rubro.

Finalmente, se encuentran los subrubros con 5 o menos locales: entre ellos, se pueden distinguir fabricación de bolsas, matafuegos, sastrerías, fábrica de marcos de madera, fábrica de artículos de plástico y el subrubro "otros" que incluye una tornería mecánica y fabrica de bolsos.

Cuadro 4.10
Locales del Sector Industrial

Rubro	Cantidad	%
Elaboración de productos alimenticios	67	48
<i>Confitería, panadería, tortas</i>	34	50,7
<i>Heladería</i>	19	28,4
<i>Fabrica de pasta</i>	14	20,9
Imprenta	26	18,4
Carpintería y madereras	22	15,6
Fábrica de bolsas	5	3,5
Matafuegos (fabricación)	5	3,5
Fabricación de art. Textiles	5	3,5
Sastrería	5	3,5
Otros	2	1,4
Marcos de madera	2	1,4
Fábrica art. de plástico	2	1,4
Total	141	100

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



TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante e imprescindible 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 Villa Crespo se encuentran 75 calles y en todas se encontró al menos un local. Entre las arterias con mayor cantidad de locales se destacan las avenidas Corrientes (5,8%), Scalabrini Ortiz (5,6%), Warnes (4,4%), Juan B. Justo (4,2%), Córdoba (3,1%) y la calle Malabia (3,3%).

Las tasas más elevadas de vacancia, es decir, la relación porcentual entre la cantidad de locales cerrados respecto del total de locales (en este caso considerando calles o avenidas enteras), corresponde con la calle Cucha Cucha, con una vacancia del 60 % (de 30 locales, 18 se identificaron como cerrados durante el relevamiento). Situaciones similares se dan en el caso de Valentín Virasoro, con una vacancia de 55% o Huaura con un 54,5%. Con tasas de ocupación superiores al 90 % se sitúan la Av. Estado de Israel (51 de 54 locales se encontraron en actividad), Av. Córdoba (154 de 166), Av. San Martín (70 de 74). Los casos de 100% de tasa de ocupación se da en avenidas o calles con uno o dos negocios en actividad, ellas son: Av. Gaona, Cañuelas, Murcia y Argañarás. En el rango de 80 a 89% de tasa de ocupación se destacan: Av. Ángel Gallardo, Malabia, Av. Warnes, Av. Corrientes, Av. Honorio Pueyrredón, entre otras.



LOCALES EN GALERÍA

En lo que respecta a los 101 locales que se encontraron repartidos en las siete galerías comerciales del barrio de Villa Crespo se observa en el cuadro siguiente que la mayor cantidad de ellos se encuentra en la galería ubicada en Corrientes al 5239, con un total de 35 locales. La mayor parte de los locales se encuadra dentro del sector servicios, la mayoría utilizado como depósitos de mercaderías y oficinas. De los 10 locales del sector comercio, el rubro de venta de indumentaria y artículos textiles es el más representativo con cinco de esos locales. Por otra parte, le sigue en cantidad de locales la galería emplazada en la Av. Honorio Pueyrredón al 2108, en la que 15 de los locales encontrados se hallaron sin actividad, en tanto que el resto se repartía en 2 locales de venta de repuestos de automotor, relacionados con la actividad de la Av. Warnes, junto con una librería comercial. En la galería de Ramírez de Velazco al 53, se encontraron 17 locales, de los cuales 7 pertenecían a diferentes rubros del sector comercio, 2 a servicios y el resto se halló cerrado. Otras galerías de menor importancia en cuanto a su cantidad de locales completan el cuadro de galerías comerciales: en Corrientes al 4717 una con 11 locales, seguida de otra en Córdoba 5184, y por último se relevaron 4 locales en galería en Corrientes al 6096 y tan solo 2 en Corrientes al 5448.

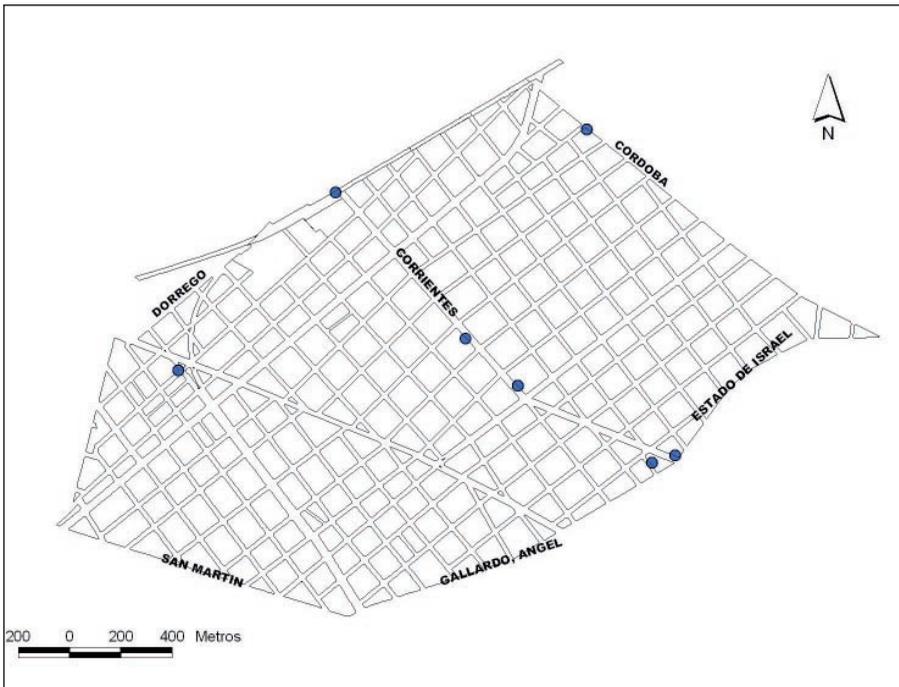
Cuadro 4.11

Sectores de actividad de Locales en
Galería

Galería/Dirección	Sector de Actividad					Locales Cerrados	Total
	Comercio	Servicios	Gastronómico	Industrial	Automotor		
Corrientes 5239	10	22	-	2	-	1	35
Honorio Pueyrredon 2108	1	-	-	-	2	15	18
Ramírez de Velazco 53	7	3	-	1	-	6	17
Corrientes 4717	8	2	-	-	-	4	14
Córdoba 5184	8	-	-	-	-	3	11
Corrientes 6096	1	-	1	-	-	2	4
Corrientes 5448	2	-	-	-	-	-	2
Total	37	27	1	3	2	31	101

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

En el siguiente mapa se puede observar la distribución de las siete galerías comerciales encontradas en el barrio de Villa Crespo. Puede destacarse que cinco de ellas se encuentran en relación con la Av. Corrientes, mientras que otra de ellas tiene su entrada desde la Av. Córdoba. La restante de ellas se encuentra sobre la Av. Honorio Pueyrredón llegando al cruce de la Av. Warnes.



Mapa 4.13
Distribución de Galerías Comerciales

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



5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



Este informe permite obtener una descripción de la situación del barrio de Villa Crespo, de los usos y características de sus 8.218 parcelas y las particularidades que poseen. A partir de una variedad de indicadores y de la tarea de relevamiento en campo, este trabajo permitió obtener una visión integrada de toda el área, facilitando la identificación de las similitudes y diferencias que lo caracterizan en términos territoriales.

Desde la reseña histórica se pudo dar cuenta del origen del barrio, estrechamente vinculado a la actividad fabril, a partir de la localización de industrias propias de la época de la formación del barrio a principios del siglo XIX y principios del XX, a partir de las cuales se urbanizó y conformó la historia del barrio. También se dio cuenta de la importancia de ciertos establecimientos e instituciones que definen la identidad de Villa Crespo como el Conventillo de La Paloma o el Club Atlético Atlanta.

Asimismo la descripción territorial permite dar cuenta de particularidades que se vinculan a procesos recientes, como la expansión, desde el barrio lindante de Palermo, del dinamismo del mercado inmobiliario, lo que pudo verse en particular en los datos registrados en 2007.

La normativa urbanística, por su parte, muestra su importancia en lo que refiere al mercado de la vivienda, en tanto puede distinguirse claramente que los distritos R2al y R2all son el objeto de la construcción de edificios de departamentos, concentrando en esa zonas la oferta de tal tipo de vivienda. Por otro lado, en los distritos que restringen la densidad y la altura a edificar, a saber R2bl y E3 contienen la mayor cantidad de ofertas de casas. Al mismo tiempo, puede notarse una correspondencia importante entre la normativa urbanística y la altura edificada, puesto que es en el entorno de la Av. Corrientes donde se concentra la mayor cantidad de los edificios de mayor altura, correspondiendo los distritos R2al, R2all y C3l. Asimismo, el relevamiento del valor del suelo realizado en septiembre de 2008 permitió establecer una alta correspondencia entre los precios del m² más elevados con estos últimos distritos.





En lo que respecta al análisis de las estadísticas de la construcción, la participación del barrio en el conjunto de la ciudad resulta muy baja, habiendo aumentado levemente al final del período analizado. Asimismo, la superficie permitida en la última década fue destinada en su mayor parte a usos residenciales, con una interrupción de tal tendencia en 2001, cuando se produjo una baja en la cantidad de permisos para vivienda y el lugar más importante fue ocupado por obras destinadas a la construcción de nuevos locales. Posteriormente a la crisis de diciembre de 2001 y a la caída abrupta sufrida por parte del mercado inmobiliario inmediatamente posterior a la devaluación, los datos de construcción de Villa Crespo se constituyen en un claro ejemplo que la recuperación del sector se dio a partir del impulso dado por la construcción de viviendas. Una mención destacada merecen los datos de 2007. Se trató de un registro de valores particularmente elevados respecto a los de años anteriores en lo que hace a los m² permitidos, mostrando una variación fuertemente positiva, llegando a más de 70.000 m². Puede recordarse otras manifestaciones de este fenómeno, como la denominación alternativa dada por algunos agentes inmobiliarios a la parte más dinámica de Villa Crespo, como “Palermo Queens”, poniendo en clara relación el crecimiento inmobiliario característico de los últimos años en el barrio vecino con el mencionado proceso. Con los datos parciales de 2008 no parece posible afirmar la continuidad de la tendencia, por lo menos con la misma magnitud que el pasado año.

En la tercera parte se analizaron los usos del suelo de Villa Crespo a partir del relevamiento de campo realizado en julio de 2008 de todas las parcelas que componen el barrio.

En lo que hace a la cantidad de pisos edificados, los resultados arrojaron un predominio de los edificios de baja altura, llegando casi al 70,0% del total. Esto da muestra de una característica general de Villa Crespo, al tiempo que las restantes edificaciones, de mayor altura se encontraron concentradas sobre ciertas zonas, particularmente la franja de Este a Oeste que recorre la Av. Corrientes.

La tipología de los edificios mostró un predominio del uso residencial, sobre todo en propiedad horizontal, habiéndose encontrado 4.107 edificios de vivienda, estando muy poco representados los edificios de departamentos y de oficinas. Por su parte, las casas también cuentan con una presencia no despreciable para el conjunto del barrio, representando el 22,1% de los edificios analizados. Su distribución territorial muestra un mayor número de este tipo de estructura localizado en el sur del barrio.

Por otra parte, se analizaron las actividades de 272 edificios de destino único. Entre ellos se destacan, en número y superficie parcelaria, las instituciones educativas, en particular las que pertenecen a la educación oficial. Esta característica puede vincularse con la demanda surgida a partir del predominio del uso residencial.

También se encontraron numerosos establecimientos vinculados a las actividades religiosas, siendo relativamente numerosas, con respecto a lo que ocurre en otros barrios, las sinagogas y otras instituciones vinculadas con la religión judía. Este rasgo de la estructura territorial refleja una característica que distingue al barrio de Villa Crespo.

Otro rubro importante de los edificios de destino único encontrados en barrio bajo análisis, resulta el de esparcimiento y cultura. Se trata de establecimientos que en conjunto cuentan con la mayor cantidad de superficie parcelaria. Dentro de esta categoría se encuentran instituciones de importancia para Villa Crespo como el Club Atlético Atlanta y el Club Social Villa Crespo.

Por otro lado, las actividades de hotelería se encuentran compuestas en su mayor parte por hoteles familiares, los cuales se hallan en su mayoría alejados de los ejes de mayor circulación que atraviesan el barrio. A diferencia de lo que sucede con otras actividades, su presencia no es menor en la parte sur del barrio, próxima a la Av. San Martín.



En el relevamiento se incluyó la identificación de edificios productivos, los cuales sumaron un total de 365 establecimientos. Su distribución territorial mostró una clara concentración en la parte Oeste del barrio, en torno a la Av. Warnes, a lo largo de la Av. Juan B. Justo, y en particular en torno de las vías de la línea ex San Martín de ferrocarril. Asociado a la actividad productiva se encuentran los 127 galpones relevados, entre los cuales más del 40,0% se identificó funcionando como depósito. La similar distribución permite establecer la interrelación entre ambos tipos de estructura y usos.

Asimismo se hallaron 91 lotes, los cuales iban desde parcelas de pequeñas dimensiones, hasta lotes pertenecientes a terrenos ferroviarios que contaban varios cientos de m². Su distribución territorial, que muestra un aumento de su número a medida que el análisis se acerca a la Av. Córdoba, permite establecer una relación entre la presencia de parcelas en estas condiciones con su mayor demanda por parte del mercado de la construcción a medida que se acerca este límite de Villa Crespo.

Se tuvo en cuenta también las parcelas destinadas a garages comerciales, contándose un total 84, en los que se reparten 73 garages, entre los que predominan los de 1 y 2 pisos, representando casi el 70,0% del total. La mayor parte de ellos se localiza sobre las más importantes vías de circulación.

En la cuarta parte de este trabajo se presentó la información referida a la actividad comercial desarrollada en los 3.870 locales relevados en Villa Crespo. De ellos sólo un pequeño número se halló en galerías comerciales, a saber 101 locales repartidos en siete parcelas, la mayor parte de ellas sobre al Av. Corrientes. El resto se trató de locales a la calle, los cuales muestran una concentración sobre las principales avenidas que atraviesan el barrio: Scalabrini Ortiz, Corrientes, Juan B. Justo, Warnes y Córdoba, de estas siendo la última la que mayor tasa de ocupación detenta.



Al realizar el análisis por sector de actividad, el comercial es el que destaca como el predominante. Los rubros más importantes son, en primer lugar los vinculados a la venta de alimentos y bebidas, seguido de aquellos dedicados a la venta de indumentaria y productos textiles. El primero de estos rubros muestra una distribución territorial asociada a los principales ejes de circulación. En lo que refiere a los locales de venta de indumentaria y artículos textiles fue observada una distribución predominante a lo largo de la Av. Córdoba y la Av. Scalabrini Ortiz. Debe destacarse una de las particularidades que posee la actividad comercial de Villa Crespo, que radica en la concentración de locales de venta de camperas de cuero a lo largo de la calle Murillo.

En cuanto a los locales del sector servicios se encuentran concentrados en la intersección de Av. Scalabrini Ortiz y la Av. Corrientes, en tanto que el sector gastronómico se halla disperso, aunque con un mayor número de locales sobre la Av. Corrientes.

Una mención particular merecen los locales pertenecientes a sector automotor, puesto que los más de 250 encontrados se hallaron concentraron en la Av. Warnes, y en menor medida en la Av. Juan B. Justo. La concentración es tal que da esta parte del barrio un ritmo particular relacionado con esta actividad, al tiempo que se constituye como un eje que funciona como punto de referencia para el sector en el conjunto de la Ciudad.

