

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Jefe de Gobierno | **Aníbal Ibarra**

Secretario de Desarrollo Económico | **Eduardo Hecker**

Director del CEDEM | **Matías Kulfas**

**El sur en la Ciudad
de Buenos Aires**
Caracterización económica territorial
de los barrios de La Boca, Barracas,
Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa
Soldati, Villa Lugano y Mataderos

C E D E M
Cuadernos de trabajo

6

Por el Lic. Fernando
Alvarez de Celis

C E D E M
Centro de Estudios para el
Desarrollo Económico
Metropolitano

*Geógrafo del CEDEM

La presente publicación fue realizada por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM), de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dirección del CEDEM

Matías Kulfas

Coordinación

Pablo Perelman

Consultores

Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Adriana Cusmano,
Santiago Juncal, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian.

Asistente

Verónica Simone y María Eva Raffoul Sinchicay

La presente edición se encuentran disponibles en internet: www.cedem.org.ar

Informes: cedem@buenosaires.gov.ar

Diseño gráfico: Carolina Testa

ÍNDICE

1. Introducción	9
2. El sur de la Ciudad de Buenos Aires	13
3. Caracterización económico territorial de los barrios de La Boca y Barracas	61
4. El barrio de Nueva Pompeya. Conexión metropolitana, fábricas y talleres en un barrio popular.	87
5. Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo. Pobreza, clubes e infraestructura urbana en el extremo sudoeste de la Ciudad.	115
6. Mataderos: hacienda, frigoríficos y turismo en un barrio con historia.	145
7. Síntesis y conclusiones.	169
Bibliografía	175

PRESENTACIÓN

El presente estudio es el sexto de una serie de documentos de trabajo del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM), ámbito creado en el año 2000 por la Secretaría de Desarrollo Económico con el objeto de realizar aportes para una mayor comprensión de los acontecimientos económicos de la Ciudad de Buenos Aires. En esta serie se trataron temas diversos como el empleo, el comercio, las industrias culturales, la situación económico-productiva de la Ciudad y las transformaciones territoriales de Palermo Viejo y Hollywood.

Este trabajo se enmarca en los estudios económicos – territoriales realizados por el CEDEM, que incluyen investigaciones tales como el análisis de las transformaciones acontecidas en Palermo Hollywood y Palermo Viejo; Casco histórico (barrios de San Telmo y Monserrat), el área próxima al ex mercado del Abasto y la evolución territorial de las principales industrias de la Ciudad. A ello se suman los estudios, actualmente en proceso, de los barrios de Chacarita, Agronomía, Paternal y Villa Ortúzar, y las transformaciones comerciales producto de la instalación de un hipermercado en el barrio de Almagro. En esta línea se vienen realizando informes periódicos sobre la ocupación comercial y El valor del suelo y locales comerciales en la Ciudad.

En esta oportunidad se presenta un análisis de las características salientes de siete barrios sureños de la Ciudad. Este recorte territorial permite identificar una de las áreas con mayores contrastes de la Ciudad y al mismo tiempo una de las zonas que requiere una mayor intervención del Estado, que la incorpore como sitio de desarrollo y no como un mero contenedor de pobreza y abandono.

Este documento invita a pensar en el Sur, con datos, cifras y análisis de las tendencias recientes. Implica conocer sus debilidades pero también sus fortalezas, lo que permite realizar un diagnóstico claro del área, demostrando que el deterioro de un territorio es un proceso lento, siendo lenta también su recuperación. Una Ciudad menos desigual solo será posible cuando haya una sociedad más igualitaria. Conocer implica dejar de ignorar, y en último caso es el objetivo de este cuaderno.

Para la realización de este trabajo se contó con la colaboración del geógrafo Julián Álvarez Insúa, en lo que respecta al análisis de la información y correcciones. Mientras que María Eva Raffoul Sinchicay y Santiago Juncal colaboraron en la corrección final del texto, por lo que el autor agradece a ambos su participación en este estudio.

1. INTRODUCCIÓN

En el presente informe se indagó sobre las actividades económicas de los barrios del Sur de la Ciudad de Buenos Aires. El recorte espacial elegido de este trabajo se justifica dadas las singularidades de las características económicas, y sobretodo su particular evolución (generalmente negativa) con respecto al resto de la Ciudad que impactan notablemente en la geografía y en la calidad de vida de sus habitantes. Este trabajo también se justifica por el hecho de que quizás sea una de las zonas menos conocida y más despreciada, cuestión que requiere una visión particular, que indague en las particularidades de los barrios del sur, ilustre situaciones menos evidentes y ponga en relieve las deficiencias y potencialidades. Para ello, se ha intentado abordar este territorio, evitando las simplificaciones y avanzando sobre situaciones complejas. Este tipo de análisis requiere diferentes fuentes de información, para lo cual, se ha realizado una tarea previa de compilación de información dispersa, categorizando y sistematizando los datos sobre estos distritos.

Sin embargo, cabe señalar que las singularidades de los barrios del Sur no los excluyen del impacto de fenómenos de escala mayor, sino que al contrario, los marcan de manera representativa. Los procesos aquí analizados desde una óptica territorial, obviamente no se circunscriben únicamente a este recorte del espacio, muy por el contrario, pueden responder a fenómenos a otra escala, ya sea urbana, metropolitana, regional, nacional o mundial; razón por la cual, no se puede dejar de considerar las interrelaciones que se producen entre las distintas escalas territoriales y como estas vinculaciones repercuten en la consolidación o no, de las potencialidades de un ámbito en el desarrollo futuro.

En tal sentido, una aproximación a la construcción territorial del sur permite apreciar que el desarrollo industrial desde comienzo del siglo XX fue justamente uno de los rasgos salientes en la valorización del área. Luego, la reestructuración socioeconómica excluyente acontecida a escala nacional hace tres décadas, generó la reconfiguración del área en un contexto de profundas desarticulaciones sectoriales. La composición territorial de la Ciudad fue modificada sustancialmente al ritmo de la reestructuración, ocasionando que en un mismo ámbito coexistan espacios desarticulados y fragmentados, a pesar de la continuidad física que pudiera existir entre ellos. En tal sentido, el análisis del ámbito geográfico cobra mayor relevancia dada las tendencias actuales de fragmentación y localización selectiva de las actividades, siendo preciso identificar y señalar las individualidades de cada espacio económico.

En la primer parte del informe se da cuenta de la situación general del Sur, en comparación con el resto de la Ciudad. Se focalizó sobre las características demográficas y de calidad de vida, con el fin, no sólo, de ilustrar los aspectos generales, sino de introducir a las particularidades de cada zona. También se buscará delinear el perfil económico característico del Sur, indagando sobre su actualidad y sobre su evolución.

En los capítulos siguientes, se indagó en las particularidades de cada barrio. Para cada uno, se comenzó por abordar los aspectos históricos de importancia en la conformación geográfica, facilitada por la riqueza histórica con la que cuentan. Luego se describe la estructura territorial, buscando evaluar la influencia de la infraestructura de transportes, espacios verdes, y la identificación de áreas especiales. A continuación, se indagó el perfil económico, teniendo en cuenta la conformación histórica y las condiciones macroeconómicas actuales, para luego analizar los distintos usos del suelo, tanto residencial, comercial como industrial. Además, se repasaron los aspectos más salientes del Código de Planeamiento Urbano, por entender que la normativa es un instrumento legal que regula, potencia o modifica las características urbanas.

Para realizar este estudio se utilizaron distintas fuentes de información, entre las que se destacan los Censos Nacionales Económicos de 1964, 1974, 1985 y 1994, realizando una tarea previa de georreferenciación propia para el último. Luego se realizó un trabajo similar con el Directorio de empresas (provisorio) realizado por la CEPAL / GCBA de 2002 con el propósito de auxiliar la información suministrada en el Censo 1994. También se utilizó el Registro Industrial de la Nación, elaborado por la Secretaría de Industria de la Nación, la base cartográfica y parcelaria de la Unidad de Sistema de Información Geográfica (USIG); más la información poblacional y de vivienda de los censos de 1991 y 2001, y las estadísticas vitales proporcionadas por la Dirección de Estadística del Gobierno de la Ciudad. Por otra parte, la información sobre permisos de obra y finales utilizada para analizar la construcción, se obtuvo de los datos proporcionados por la Dirección de Fiscalización obra y catastro, y de información periodística seleccionada para tal fin.

La información estadística de fuentes secundarias se complementa con relevamientos de campo ad hoc, que permitieron disponer de fuentes primarias. El CEDEM, viene realizando dos trabajos de campo periódicos que permiten observar las múltiples transformaciones ocurridas en el área. El primero se basa en una observación de la tasa de ocupación comercial, que se realiza desde marzo de 2002. Para ello se relevan periódicamente los ejes de las avenidas Regimiento de Patricios, Montes de Oca y Sáenz; mientras que para los ejes de la calles Chilavert y Av. Alberdi se realiza desde febrero de 2003.

En esta misma dirección, se realizó un estudio particularizado sobre 830 grandes lotes no residenciales que se localizan en esta área, realizándose varios relevamientos. El primero se realizó en julio de 2000, el segundo en diciembre del mismo año, los restantes en julio de 2000, marzo y septiembre de 2000, marzo y junio de 2003 y el último en el mes de noviembre de este año. Estos trabajos de campo tuvieron el objetivo de obtener información in situ sobre las características de un polígono particular de estos distritos. El relevamiento permitió corroborar algunos de los datos estadísticos que fueron utilizados en este artículo.

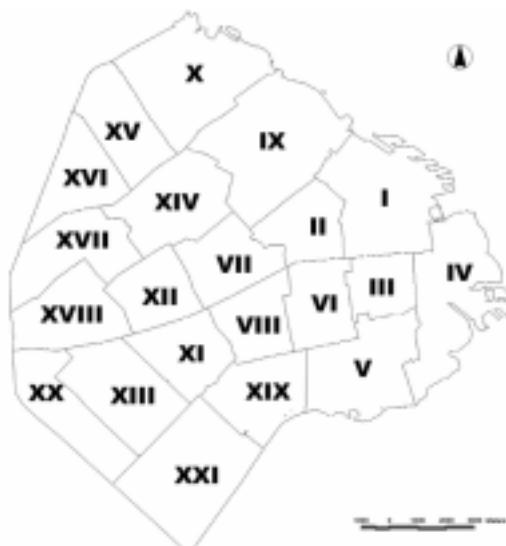
Con todos estos datos, se trató de apreciar las transformaciones económicas acontecidas en estas áreas de la Ciudad, focalizando los cambios en la industria, pero también abarcando las modificaciones en comercios y servicios. Además, de tomar otros elementos como la construcción y la situación social de sus habitantes.

BARRIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

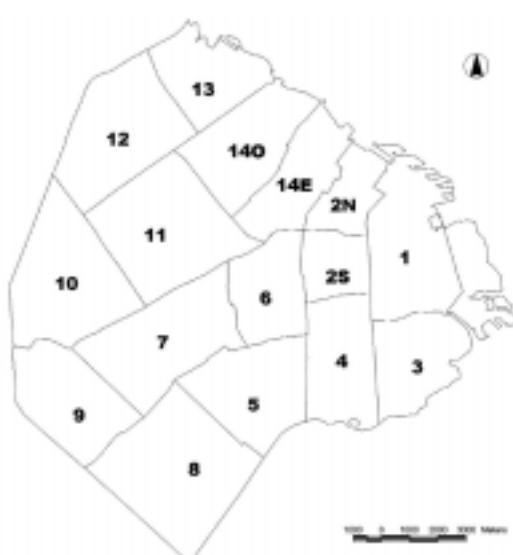


Nº BARRIO
1 AGRONOMIA
2 ALMAGRO
3 BALVANERA
4 BARRACAS
5 BELGRANO
6 BOCA
7 BOEDO
8 CABALLITO
9 COCHILAND
10 COLEGIALES
11 CONSTITUCION
12 CHACARITA
13 FLORES
14 FLORESTA
15 LINIERS
16 MATADEROS
17 MONSERRAT
18 MONTE CASTRO
19 NUEVA POMPEYA
20 NUÑEZ
21 PALERMO
22 PARQUE AVELLANEDA
23 PARQUE CHACABUCO
24 PARQUE PATRICIOS
25 PATERNAL
26 RECOLETA
27 RETIRO
28 SAavedra
29 SAN CRISTOBAL
30 SAN NICOLAS
31 SAN TELMO
32 VELEZ SARFIELD
33 VERSALLES
34 VILLA CRESPO
35 VILLA DEL PARQUE
36 VILLA DEVOTO
37 VILLA GRAL MITRE
38 VILLA LUGANO
39 VILLA LURIO
40 VILLA ORTUZAR
41 VILLA PUEYRREDON
42 VILLA REAL
43 VILLA RIACHUELO
44 VILLA SANTA RITA
45 VILLA SOLDATI
46 VILLA URQUiza
47 PUERTO MADERO

DISTRITOS ESCOLARES



CENTROS DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN



2. EL SUR EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Analizar el sur de la Ciudad desde una perspectiva económica implica indagar en las causas y efectos de los procesos de *Desarrollo* que imprimieron una marca particular a ese sector de la Ciudad. Para ello, es necesario observar que a pesar de que en términos generales presentan características particulares respecto a otras zonas de la Ciudad, al interior del área también se pueden apreciar múltiples heterogeneidades que, sin embargo, le otorgan rasgos propios.

Así, y aclarando que este trabajo analiza los barrios del extremo sur de la Ciudad, es posible detectar áreas enmarcadas en distintas problemáticas y que sufrieron fuertes procesos de deterioro a partir de la crisis del modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones. En tal sentido, el sur fue históricamente concebido como un área donde localizar aquellos emprendimientos necesarios para la actividad de la urbe, pero que resultaba imposible instalarlos en la zona próspera de la Ciudad. También, este proceso es extrapolable a la localización de asentamientos precarios. En el sur se encuentra gran cantidad de tierra vacante, que al no ser utilizada ni por el mercado ni por el Estado fue valorizada por los grupos sociales excluidos. Por ello, para analizar la actividad del sur es necesario indagar en los aspectos demográficos, ya que en ellos es posible detectar algunos rasgos particulares que distinguen al sur de otros sectores de la ciudad.

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DEL ÁREA SUR

Según los datos preliminares¹ del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001, en la mitad sur² se localiza el 25,3% de la población de la Ciudad, con el 30,8% de la superficie total (76,2 km² sobre 200 Km²) lo que da como resultado una densidad menor en el sur con relación al conjunto de la Ciudad. Así, para el total de la Ciudad la densidad de población es de 13.844 habitantes por Km², mientras que para el área sur es de 11.039 habitantes. En tal sentido, la menor densidad de población se verifica en el barrio de Villa Riachuelo, donde desciende a 3.187 habitantes por Km². En los siete barrios seleccionados para el análisis en éste trabajo³ la densidad es de 8.643 habitantes por Km².

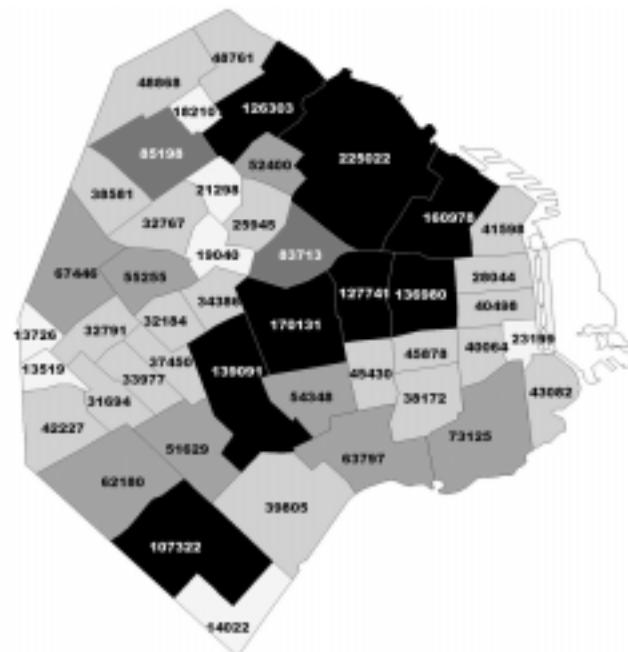
Los datos censales muestran una disminución en la cantidad total de habitantes en la Ciudad de Buenos Aires. Así, mientras el Censo de 1991 registraba unos 2.965.403 habitantes, en el de 2001 se relevaron unas 2.759.971 personas. Esta disminución del 6,6% en diez años podría haberse debido a un saldo migratorio negativo o a un crecimiento vegetativo con cifras inferiores a cero. El primer caso es factible dados los procesos de suburbanización y crecimiento registrados en ciertos partidos del GBA, mientras que el segundo es factible por la baja tasa de natalidad y el crecimiento de la mortalidad general a raíz del envejecimiento que se fue dando en la población de la ciudad.

¹ Dado que los censos en Argentina se realizan con un relevamiento de hecho, pueden resultar subvaluadas las cifras finales, dadas por población que no fue censada o población que no se encontraba en la Ciudad en el momento del relevamiento. Sin embargo, en los datos definitivos este último inconveniente puede ser corregido ya que en la planilla del Censo consta una pregunta sobre lugar habitual de residencia.

² Boedo, Constitución, Flores, Mataderos, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Parque Patricios, San Cristóbal, San Telmo, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati

³ La Boca y Barracas; Mataderos; Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo; y Nueva Pompeya.

MAPA 1 - POBLACIÓN POR BARRIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 2001.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC.

Dentro del contexto de la Ciudad se puede observar la variedad de situaciones de cada barrio a partir del cuadro 1. Los barrios del Sur en conjunto tenían 853.909 habitantes en 1991 y 841.144 en 2001, lo que representa una variación de -1,5%. Aparece una primera gran diferencia con respecto a la disminución de 6,6%, promedio de la Ciudad. El Sur tuvo una disminución de habitantes mucho menor que el conjunto de la jurisdicción, cuestión que se puede comprender en tanto presenta una población mucho más "joven" que el resto de la Ciudad, sumado esto al crecimiento de las villas de emergencia. Al analizar los siete barrios que toma el presente informe, se puede constatar un aumento de la población, que pasó de 389.040 habitantes en 1991 a 405.334 en 2001, con un incremento de 4,2%, contabilizando el 14,6% de la población en el 23,4% del territorio de la Ciudad.

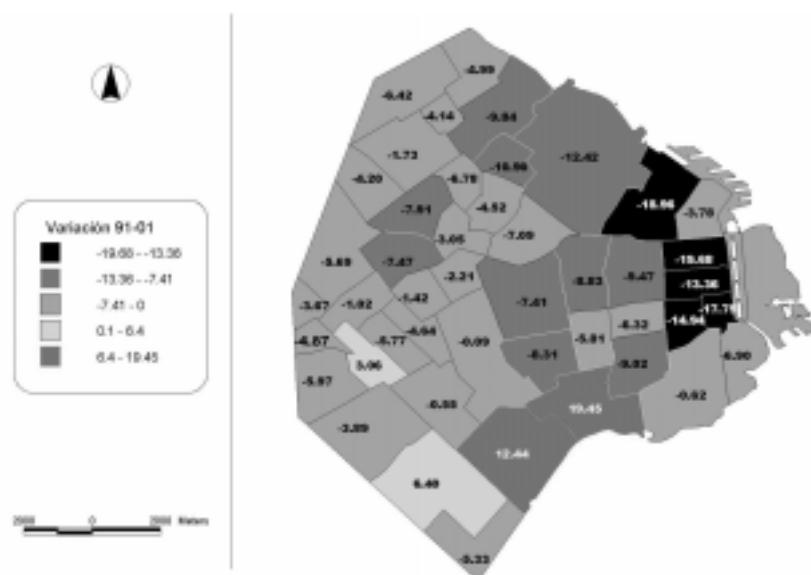
CUADRO 1 - POBLACIÓN POR BARRIO 1991 Y 2001 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PERÍODO	1991	2001	DIF. (91-01)
Agronomía	35.582	32.767	-7,9
Almagro	140.111	127.741	-8,8
Balvanera	151.302	136.980	-9,5
Barracas	73.581	73.125	-0,6
Belgrano	140.090	126.303	-9,8
Boca	46.277	43.082	-6,9
Boedo	48.231	45.430	-5,8
Caballito	183.740	170.131	-7,4
Chacarita	27.172	25.945	-4,5
Coghland	18.997	18.210	-4,1
Colegiales	58.810	52.400	-10,9
Constitución	47.102	40.064	-14,9
Flores	139.214	139.091	-0,1
Floresta	39.273	37.450	-4,6
Liniers	44.909	42.227	-6,0
Mataderos	64.697	62.180	-3,9
Monte Castro	33.129	32.791	-1,0
Monserrat	46.745	40.498	-13,4
Nueva Pompeya	53.407	63.797	19,5
Núñez	51.324	48.761	-5,0
Palermo	256.927	225.022	-12,4
Parque Avellaneda	51.912	51.629	-0,5
Parque Chacabuco	59.275	54.348	-8,3
Parque Patricios	41.958	38.172	-9,0
Paterno	19.639	19.040	-3,1
Recoleta	198.647	160.978	-19,0
Retiro	43.231	41.598	-3,8
Saavedra	52.219	48.868	-6,4
San Cristóbal	48.973	45.878	-6,3
San Nicolás	34.914	28.044	-19,7
San Telmo	28.204	23.199	-17,7
Vélez Sarfield	36.056	33.977	-5,8
Versalles	14.211	13.519	-4,9
Villa Crespo	90.106	83.713	-7,1
Villa Del Parque	59.718	55.255	-7,5
Villa Devoto	71.518	67.446	-5,7
Villa Gral. Mitre	35.164	34.386	-2,2
Villa Lugano	100.866	107.322	6,4
Villa Luro	30.753	31.694	3,1
Villa Ortúzar	22.847	21.298	-6,8
Villa Pueyrredón	40.274	38.581	-4,2
Villa Real	14.249	13.726	-3,7
Villa Riachuelo	14.812	14.022	-5,3
Villa Santa Rita	32.649	32.184	-1,4
Villa Soldati	35.400	39.805	12,4
Villa Urquiza	86.695	85.198	-1,7
Puerto Madero	493	485	-1,6
Zona Portuaria	0	412	
Total	2.965.403	2.768.772	-6,6

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC.

En el mapa 2 se puede apreciar la variación intercensal de la población por barrios, destacándose el aumento en algunos barrios del Sur, como Nueva Pompeya (19,5%), Villa Soldati (12,4%) y Villa Lugano (6,4%). También aparecen barrios con una disminución muy leve, como Barracas (-0,6 %), y Flores (-0,1 %)¹⁶. Las disminuciones más fuertes del Sur se localizan en los barrios de San Telmo (-17,7 %) y Constitución (-14,9 %), barrios más "céntricos" con un comportamiento similar al resto de los barrios del centro de la urbe (San Nicolás, Montserrat y Recoleta).

MAPA 2 - VARIACIÓN POBLACIÓN 1991- 2001



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 - 2001. INDEC

CUADRO 2 - EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE HOGARES 1991-2001

AÑOS	1991	%	2001	%
Barrios del Sur	364.269	35,6	373.648	36,4
Resto de la Ciudad	659.195	64,4	652.423	63,6
Total	1.023.464	100	1.026.071	100

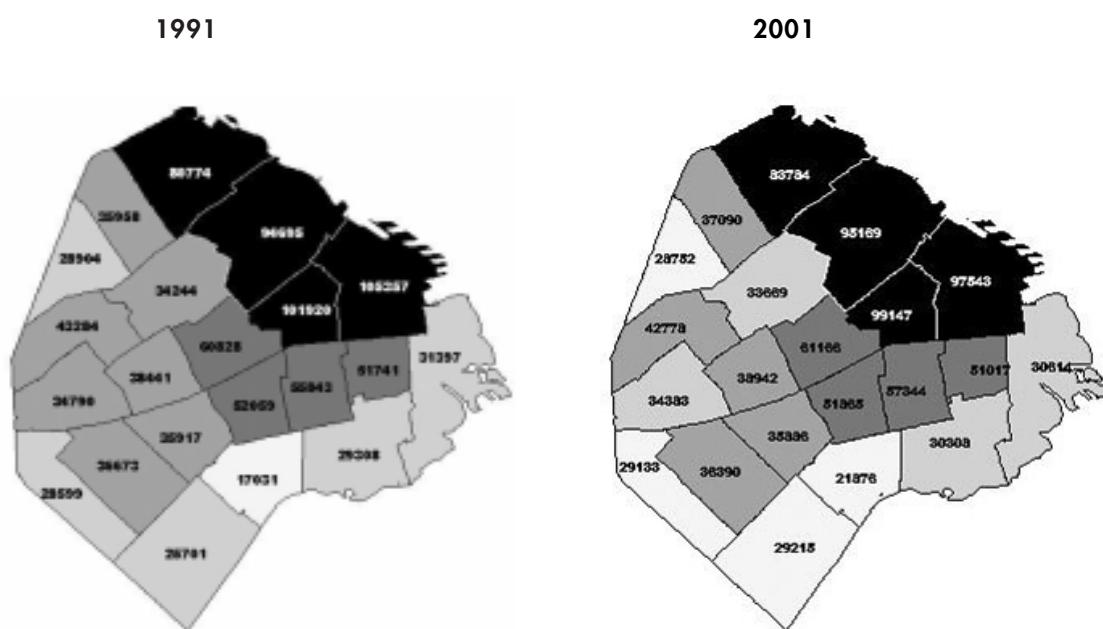
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 - 2001. INDEC.

Al analizar la cantidad absoluta de hogares por distrito escolar, se aprecia que en el eje Norte de la Ciudad se concentra la mayor cantidad de hogares, situación que no se modificó demasiado con respecto a 1991. Sin embargo, al analizar la evolución de los últimos diez años (Cuadro 2), surgen importantes diferencias entre el Sur y el resto de la Ciudad. En conjunto, la Ciudad tuvo un saldo positivo de 2607 hogares, y mientras que en el Sur se registró un ascenso de 9.379 hogares, en el resto de la Ciudad se observó un decrecimiento de 6.772 hogares. Así el cuadro 2, arroja una diferencia porcentual de 0,8 % entre las variaciones del Sur y del resto de la Ciudad. Es decir que el Sur tiene una participación baja en el total de la Ciudad, pero en tendencia ascendente, que coincide con una tendencia descendente en el norte. El conjunto del Sur manifiesta distritos con ascenso en cantidad de hogares o disminuciones más leves que el resto de la Ciudad. En los barrios del Norte se puede conjeturar un crecimiento negativo de

¹⁶ El barrio de Flores incluye dos zonas con fuertes diferencias socio-económicas, que sin duda incluyen distintos comportamientos demográficos.

hogares como consecuencia de la disminución de su población total. Estas bajas no llegan a los niveles que se perciben en los distritos céntricos de la Ciudad (distritos I y II). Por otro lado, las mayores variaciones positivas aparecen en los distritos del Sudoeste (XIX, XX y XXI); variaciones menores se registran en los distritos V y VI, donde el crecimiento del número de hogares está ligado al aumento de la población, pero también porque es la zona de población más “joven” de la Ciudad, tanto en términos históricos como etarios. Como se verá más adelante, también es la zona de mayor crecimiento de villas de emergencia y asentamientos, permitiendo suponer que es allí donde se da el crecimiento de hogares más significativo.

MAPA 3 - CANTIDAD DE HOGARES POR DISTRITO ESCOLAR



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 - 2001. INDEC.

Asimismo, al observar la evolución de las personas por hogar, se aprecian tendencias variadas. En el Sur es donde se dan los únicos crecimientos aunque no muy significativos. Los distritos en que se dan éstas situaciones son los ubicados más al Sur (V, XIX y XXI), que coinciden con el crecimiento poblacional y el incremento de la población en villas de emergencia y asentamientos. Si bien la disminución general del número de hogares puede responder a causas diversas, el encarecimiento del suelo en la Ciudad, es un factor que permite suponer un cambio de uso y el traslado de parte de la población a zonas del Gran Buenos Aires con valores de la tierra más accesibles para los sectores medios. En el caso de los sectores de altos ingresos, se verifica un traslado de parte de la población hacia formas de suburbanización en el GBA de carácter privado y cerrado. Como tendencia general, la influencia de los cambios de uso (de hogares a locales, oficinas, etc.) puede significar en cierta medida parte del número de hogares que desciende. Sin embargo, también se puede inferir que dicha disminución responde a unificación de hogares, proceso más probable en zonas con población de ingresos medios o bajos, mientras que los procesos de conformación de hogares unifamiliares es más probable en zonas de altos ingresos. Teniendo en cuenta las diferencias socioeconómicas dentro de la Ciudad, es presumible que en el Sur se dé el primer caso, y en la zona Norte y céntrica, el segundo.

CUADRO 3 - EVOLUCIÓN DE PERSONAS POR HOGAR, 1991-2001. POR DISTRITO ESCOLAR.

DISTRITO ESCOLAR	PERSONAS POR HOGAR		VARIACIÓN 1991-2001
	1991	2001	
I	2,54	2,31	-0,23
II	2,50	2,31	-0,18
III	2,45	2,34	-0,11
IV	2,82	2,72	-0,10
V	3,05	3,06	0,01
VI	2,70	2,57	-0,12
VII	2,74	2,55	-0,19
VIII	2,78	2,58	-0,20
IX	2,71	2,44	-0,27
X	2,82	2,53	-0,29
XI	2,95	2,83	-0,13
XII	2,88	2,74	-0,14
XIII	3,13	3,06	-0,07
XIV	2,90	2,81	-0,09
XV	2,97	2,77	-0,19
XVI	3,02	2,89	-0,13
XVII	2,98	2,78	-0,19
XVIII	2,98	2,87	-0,11
XIX	3,39	3,51	0,12
XX	3,16	3,07	-0,09
XXI	3,57	3,52	-0,05
Promedio	2,91	2,78	-0,13

Fuente: Elaboración propia en base a: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 - 2001, INDEC

CUADRO 4 - EVOLUCIÓN DE PERSONAS POR HOGAR 1991-2001

DISTRITO	PERSONAS POR HOGAR		VARIACIÓN 1991-2001
	1991	2001	
Promedio distritos del Sur	3,00	2,93	-0,07
Promedio resto de la Ciudad	2,82	2,64	-0,18
Total	2,91	2,78	-0,13

Fuente: Elaboración propia en base a: Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 - 2001, INDEC

MAPA 4 - PERSONA POR HOGAR, SEGÚN DISTRITO ESCOLAR



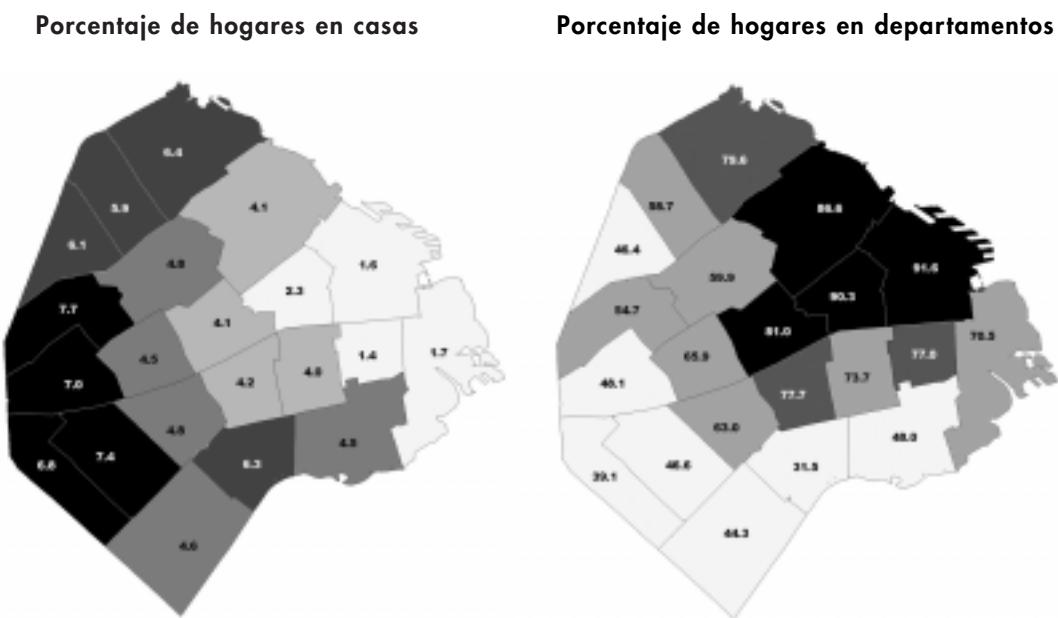
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 - 2001. INDEC.

A partir de los datos del Censo de Población y Vivienda es posible identificar la distribución de la población en casas y departamentos en la Ciudad en 2001. Las diferencias de valores en la tierra establecen una clara gradación descendente este-oeste, o desde las zonas más céntricas a las periféricas. Las casas se concentran entonces, en los distritos donde la tierra es más barata, mientras los departamentos se emplazan principalmente en los distritos céntricos, de manera de maximizar la generación de renta urbana. Con ello se clarifica el aglutinamiento de hogares en casas en los distritos del oeste de la Ciudad (XVII, XVIII, XX y XIII); y los hogares en departamentos se concentran en los distritos céntricos (I, II, VII, IX). Esta distribución permite ilustrar la disposición de viviendas multifamiliares en los distritos céntrico-Norte y de vivienda unifamiliares en el Oeste y Sur de la Ciudad.

No obstante, la zona Sur presenta ciertos distritos con un porcentaje elevado de hogares en departamentos, que supera el 70 %, como el III y VIII. En el primer caso, que corresponde a los barrios de Montserrat, San Telmo y Constitución, se puede entender el porcentaje dada la ubicación céntrica del distrito, mientras que el segundo corresponde a un elevamiento de la densidad como consecuencia de la revalorización para uso residencial (cerca del eje de valorización residencial que conforman las avenidas San Juan - Directorio.).

Los distritos del subsector suroeste (XX, XIII y XIX) presentan un porcentaje de hogares en casas relativamente alto con respecto al promedio de la Ciudad. Aquí, el valor de la tierra, sensiblemente inferior al resto, favorece la localización de hogares unifamiliares en edificios de superficie mayor. El caso del distrito XXI, que, siendo una zona alejada del centro (en el extremo Sudoeste de la Ciudad), no registra un elevado porcentaje de hogares en casas, que contradice la tendencia aludida. La explicación de este caso puede deberse a que la zona se caracteriza por tener gran parte de la población asentada en complejos habitacionales, pero que no alcanza a elevar el porcentaje de hogares en departamentos. Exceptuando el distrito anterior, se puede interpretar la diferencia dentro del Sur, entre la zona oeste y el este en general, como consecuencia de los valores diferenciales del terreno, siguiendo la disposición apreciable para el total de la Ciudad.

MAPA 5 - HOGARES EN CASAS Y EN DEPARTAMENTOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, PORCENTAJE, 2001



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, - 2001. INDEC.

LOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE EN VILLAS DE EMERGENCIAS Y ASENTAMIENTOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Los datos censales permiten observar el crecimiento poblacional de las Villas de emergencia y asentamientos entre 1991 y 2001. Las variaciones que presentan estas zonas contrastan con la evolución de la población del promedio de la Ciudad, con altos valores de crecimiento, en muchos casos superiores al 100%. Resaltan en tal crecimiento los asentamientos 20, 1-11-14, 3, 26, 31 y 13 bis. Este incremento tiene como componentes causales el propio crecimiento vegetativo – que es más alto que la media de la Ciudad – y la recepción de población, provenientes o no de la misma Ciudad. La población total residente en los asentamientos supera los 100.000 habitantes, concentrándose más del 50% en las villas de emergencias 1-11-14, 20, 21-24 y 31. Este incremento tiene como componentes causales el propio crecimiento vegetativo – que es más alto que la media de la Ciudad – y la recepción de población, provenientes o no de la misma Ciudad. La población total residente en los asentamientos supera los 100.000 habitantes, concentrándose más del 50% en las villas de emergencias 1-11-14, 20, 21-24 y 31.

CUADRO 5 - DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN VILLAS DE EMERGENCIA SEGÚN CENSOS DE POBLACIÓN 1991 / 2001. CIUDAD DE BUENOS AIRES.

ASENTAMIENTO	1991	2001	VARIACIÓN (%)
15	5.167	9.874	91,1
19	2.006	3.330	66,0
17	554	785	41,7
20	7.460	16.348	119,1
16	110	119	8,2
6	5.604	8.013	43,0
1-11-14	4.894	21.799	345,4
3	3.503	7.133	103,6
Calacita	0	649	
Lacarra	0	547	
21-24	10.822	16.072	48,5
NHT Zavaleta	2.572	4.832	87,9
26	220	455	106,8
31	5.668	12.242	116,0
13 bis	266	620	133,1
Los Piletones	0	2.645	
Villa 31 bis	0	0	
NHT del Trabajo	1.645	1.744	6,0
Morixe	0	138	
Ciudad Universitaria	0	76	
Reserva Ecológica	0	355	
Villa Dulce	0	280	
TOTAL	50.491	108.056	114,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 - 2001. INDEC.

Con respecto a su localización, es fundamental hacer hincapié en su dispersión dentro de los distritos del Sur, contabilizándose pocos casos de asentamientos en el resto de la ciudad, donde se localizan sólo tres asentamientos precarios, dos de pequeñas dimensiones (Morixe en Caballito y Ciudad Universitaria) más la Villa 31 localizada en el barrio de Retiro. Los asentamientos del Sur (que concentran alrededor de 95.000 de las 108.056 personas residentes en asentamientos) son los que registran el mayor crecimiento en población. Se destaca en dicha evolución la villa 1-11-14 (frente al estadio de San Lorenzo) con un aumento de 16.500 habitantes entre 1991 y 2001, seguido por la villa 20 con un crecimiento de 9.800 habitantes, y la 21-24 incorporando 5.200 nuevos habitantes en estos últimos diez años.

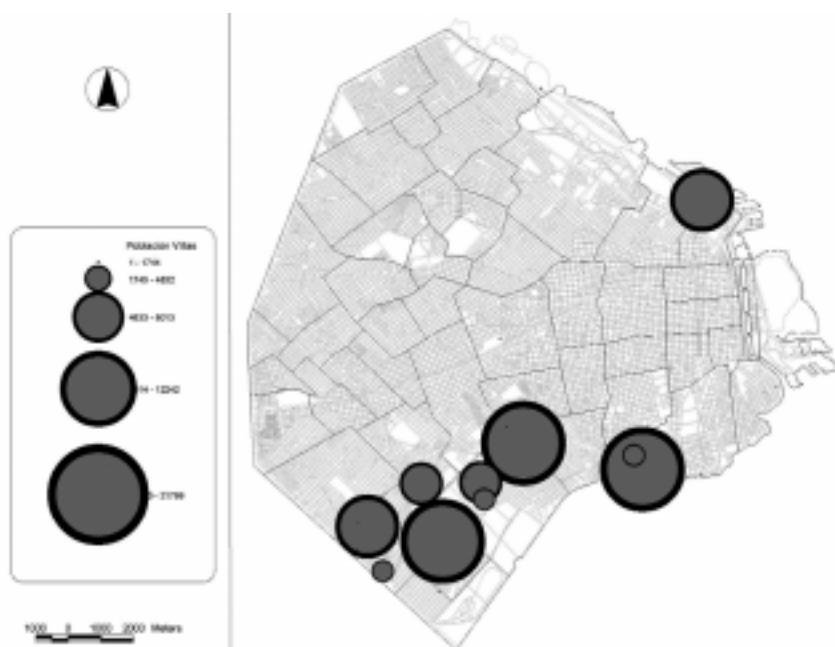
MAPA 6 - VILLAS DE EMERGENCIAS LOCALIZADAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos. (GCBA)

Por último, es notable el surgimiento de nuevos asentamientos: Calacita, Lacarra, Los Piletones, Morixe, Ciudad Universitaria, Reserva Ecológica y Villa Dulce (Mapa 7). Si bien representan poca población total (4.690 personas), es interesante notar que dicha instalación siguió concentrándose en su mayor parte en los distritos del Sur, acentuando el perfil de la zona, y señalando la existencia de condiciones estructurales favorables a su creación. Entre ellas se podría suponer el empobrecimiento de parte de la población del Sur, y la existencia de predios abiertos, fábricas abandonadas, etc.

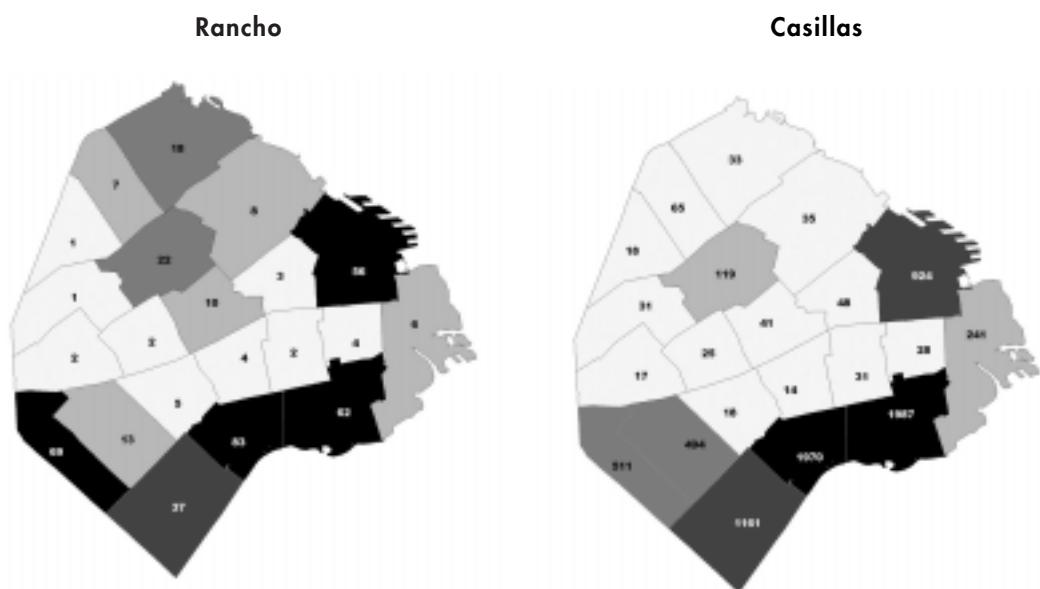
MAPA 7 - DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL DE VILLAS DE EMERGENCIA 2001.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos. (GCBA)

En tal sentido, en el mapa 8 se señala la distribución en valores absolutos de casillas y ranchos⁵ dentro de la Ciudad. Las zonas que presentan la mayor cantidad de dichas construcciones se ubican en el Sur, sobre todo en los distritos más próximos al Riachuelo. Las edificaciones precarias se concentran en asentamientos y villas de emergencia, permitiendo entender las causas de dicha concentración en el Sur. Es así también como se puede explicar la existencia de un número importante de éstas edificaciones en el distrito I (barrio de Recoleta) como consecuencia de la existencia de la Villa 31.

MAPA 8 - CANTIDAD DE RANCHOS Y CASILLAS POR DISTRITO ESCOLAR, EN 2001.



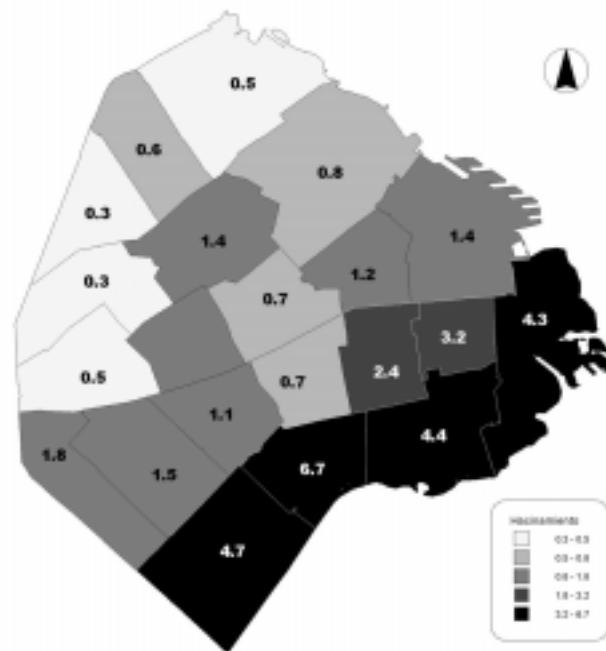
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC.

A continuación, se examinarán las condiciones estructurales de los distritos escolares de la Ciudad. Al analizar las condiciones de hacinamiento, se resaltan los bajos valores generales para la Ciudad, aunque – como en categorías anteriores – se observa una importante diferencia Norte-Sur. Los distritos del Norte de la Ciudad muestran porcentajes bajos de hogares con hacinamiento, que en ningún caso superan el 2%, por el contrario, el resto de la Ciudad muestra los niveles relativamente más elevados, destacándose otra vez, los distritos más al Sur (XXI, XIX, V y IV), cuyas cifras cuadriplican las del resto de la ciudad. Aparecen como casos intermedios, los distritos del Sur más céntricos (III y VI), con un 3,2 y 2,4% de hogares con más de tres personas. Se puede interpretar así, la distribución de zonas con necesidades infraestructurales más profundas. Son los distritos que concentran construcciones precarias, en donde se verifica el hacinamiento más fuerte. Así, los distritos XIX, XXI y V muestran cifras de ascenso poblacional marcado, con un crecimiento de los asentamientos con construcciones precarias, con consecuencias previsibles en el porcentaje de hogares con hacinamiento.

⁵El Censo Nacional de Población y Vivienda 2001 (INDEC) define rancho y casilla como construcciones precarias, edificadas con materiales de desecho, cuya diferencia es el ámbito en donde se suelen ubicar: los ranchos se presentan como edificaciones precarias típicas de zonas rurales, mientras que la casilla es característica de las ciudades.

En este punto las consideraremos como sinónimo, ya que sirven como indicador del mismo fenómeno, denominándolas genéricamente construcciones precarias.

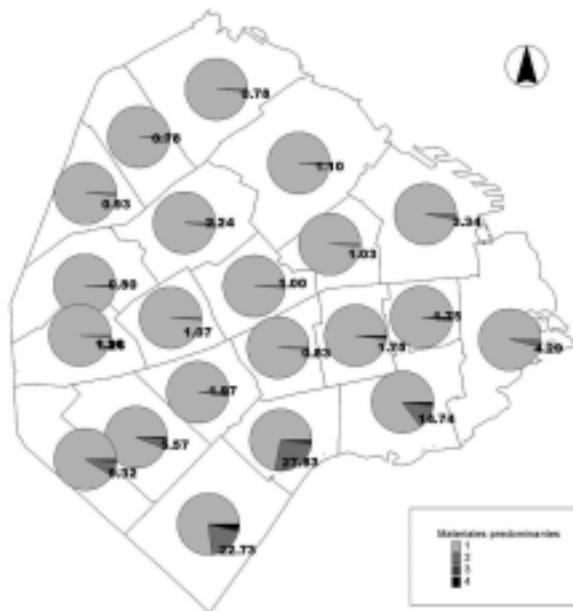
MAPA 9 - HACINAMIENTO. PORCENTAJE DE HOGARES CON MÁS DE TRES PERSONAS POR CUARTO SOBRE EL TOTAL DE HOGARES, 2001.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC.

El mapa 10 revela el material predominante en los pisos en los diferentes distritos Escolares. Este dato es un indicador de las condiciones en que se encuentran las viviendas en diferentes zonas de la Ciudad. En las referencias se incluyen cuatro categorías, la primera de ellas es la que tiene mayor difusión en la jurisdicción, y es la que indica menos necesidades habitacionales. Las otras tres categorías, representan necesidades más profundas, y su sumatoria aparece en dígitos. Como en otros indicadores, sobresalen las necesidades manifiestas en el Sur, frente al resto de la Ciudad. Mientras que en los del Norte, los pisos poco consolidados, significan menos del 2%, en los distritos del Sur llegan a superar el 25% en ciertos distritos escolares. Las necesidades que representan estos indicadores se hacen notorias en los distritos del extremo Sur y Sudoeste, sobretodo en los distritos XIX, XXI y V. Éstos contrastan con los distritos que dentro de la zona Sur (III, VI, VIII y XI) presentan valores mucho más bajos, en parte por la inexistencia de grandes bolsones de pobreza y por la presencia de construcciones consolidadas más antiguas. En cambio, los distritos con altos valores se localizan en zonas donde es probable que el crecimiento poblacional se haya realizado en zonas sin basamento previo, o con construcciones para fines no residenciales.

MAPA 10
MATERIALES PREDOMINANTE EN LOS PISOS POR DISTRITO ESCOLAR EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 2001



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC.

- 1) Cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado.
- 2) Cemento o ladrillo fijo.
- 3) Tierra o ladrillo suelto.
- 4) Otros

HOGARES CON NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

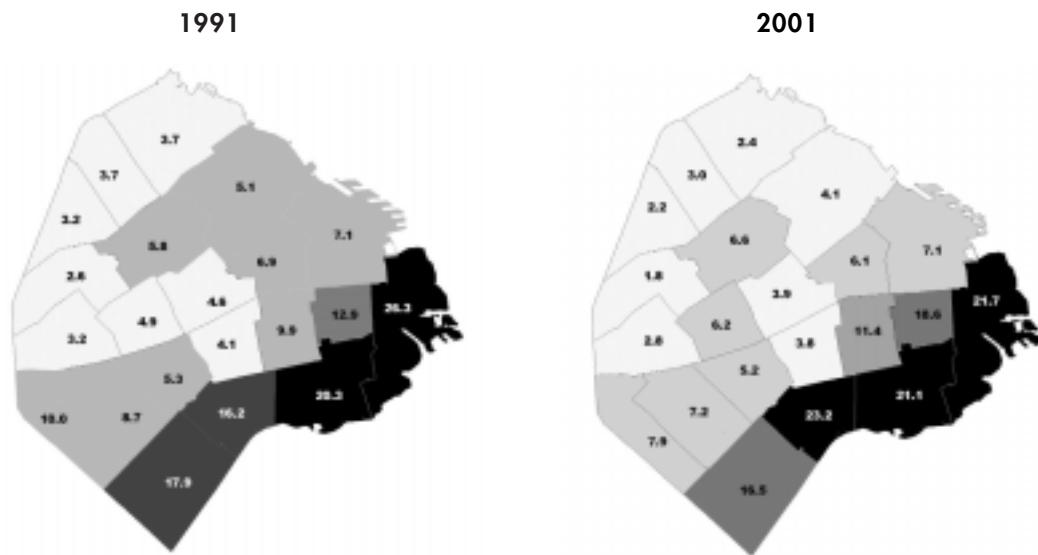
El INDEC define el indicador de hogares con NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas) como un indicador de *pobreza estructural*. Define las necesidades que se consideran *básicas*⁶ y señala hogares en los cuales su situación no está dada por una circunstancia coyuntural, sino que deviene de una *historia de pobreza*, y en los cuales la situación no depende sólo del nivel de ingreso monetario. La *línea de pobreza*, en cambio, es un indicador de pobreza, pero que detecta una pobreza *coyuntural*, dado que se determina de acuerdo a un nivel de ingreso considerado mínimo para un hogar medio. El mapa siguiente representa la distribución de hogares con NBI sobre el total de hogares por distrito. De acuerdo a las diferencias que se detallaron anteriormente sobre diversos indicadores de calidad de vida, podemos considerar al mapa 11 como una síntesis de las caracterizaciones previas.

Sobresale así, la zona Sur, como una zona empobrecida dentro del contexto de la Ciudad. La franja lindera al Riachuelo (XIX, V y IV) en su parte Este contiene los porcentajes más altos de hogares con NBI (23,2%, 21,1% y 21,7% respectivamente). Los distritos XXI y III muestran cifras intermedias (16,5 y 18,6 %). Por último, los distritos del área Sur más cercanos a Rivadavia (XX, XIII, XI, y VIII) presentan valores sensiblemente más bajos. De tal manera que esta distribución permite entender la concentración de la pobreza en ciertos distritos de la Ciudad.

⁶ Los hogares con NBI son los que presentan al menos uno de los siguientes indicadores de privación:

- A - Hacinamiento: hogares que tuvieran más de tres personas por cuarto.
- B- Vivienda: hogares en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho).
- C- Condiciones sanitarias: hogares que no tuvieran ningún tipo de retrete.
- D- Asistencia escolar: hogares que tuvieran algún niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asistiera a la escuela.
- E- Capacidad de subsistencia: hogares que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe no haya completado tercer grado de escolaridad primaria (Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC 2001).

MAPA 11 - HOGARES CON NBI, POR DISTRITO ESCOLAR EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1991 - 2001



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991 - 2001. INDEC.

Sin embargo, más que las cifras arrojadas por el censo 2001, es sumamente significativo poder trazar una tendencia en los procesos de exclusión que derivan de éste mapa. Comparando el mapa de 1991 y de 2001, como tendencia general se aprecia que en la mayoría de los distritos escolares analizados hubo disminuciones del indicador, y que la mayor cantidad de hogares con NBI sigue ubicándose en los distritos escolares más próximos al Riachuelo.

Pero la evolución de dichas cifras en cada distrito determina situaciones variadas en el área Sur, encontrando distritos donde aumentó la cantidad de hogares con NBI y otros en los que se contrajo notoriamente. El aumento más notable se dio en el distrito XIX, pasando de 16,2% a 23,2%, pasando a ser la zona con mayor cantidad de hogares con NBI de la Ciudad en 2001. Ésta evolución superó al leve aumento del distrito V, que pasó de 20,3% a 21,1 % en esos diez años.

El aumento en éste indicador se puede considerar como paralelo al aumento de la población residente en asentamientos precarios. En el distrito XIX se verificaba un aumento en la cantidad de hogares y en la cantidad absoluta de habitantes (Ver barrio de Nueva Pompeya) que, teniendo en cuenta la evolución de los hogares con NBI, se puede entender como parte del *empobrecimiento antedicho*. Como se había visto, el aumento de la cantidad de hogares, estaba sucedido por un aumento en la cantidad de personas por hogar, que en el mapa 9, se entiende como un proceso de hacinamiento. Dado que el hacinamiento es una variable influyente en la determinación de las NBI, es razonable esperar un aumento de la cantidad de hogares con pobreza estructural, tendencia verificable en el último mapa. Sin embargo, el aumento en la cantidad de hogares con NBI en el distrito XIX, no se debe sólo al aumento del hacinamiento, ya que si se tienen en cuenta otros indicadores de 2001, se verifica la existencia de un importante número de construcciones precarias (Mapa 8), un alto porcentaje de viviendas con materiales deficientes en los pisos (mapa 10), un bajo nivel de instrucción general (Mapa 12), el más alto porcentaje de población privada de acceso a la salud (Mapa 13) y de tasa de fecundidad más notoria. Se define así un distrito que presenta las deficiencias más importantes y que presenta tendencias de profundización en las condiciones actuales.

Más hacia el Este, en el distrito V, las cifras de NBI también tuvieron un aumento aunque en menor proporción que el anterior. Analizamos entonces las características de este distrito escolar según diferentes indicadores. Por un lado, presenta crecimientos importantes en la cantidad de hogares, pero con aumento prácticamente imperceptible en la cantidad de personas por hogar. Es por ello que el hacinamiento presenta valores altos, pero que no alcanza los niveles del distrito XIX. También presenta cifras de baja calidad de vida: un alto porcentaje de población con bajos niveles de instrucción, la cantidad de construcciones precarias, la mortalidad infantil y los materiales deficientes de los pisos. Es decir, que presenta condiciones de degradación general, y aunque no alcanza las magnitudes del distrito XIX, sigue tendencias análogas.

El extremo Este (distrito IV), también presenta fuertes diferencias internas, contrastando las nuevas ocupaciones de Puerto Madero, los asentamientos precarios de Villa Dulce y la Reserva Ecológica. Entre éstos, a su vez coexisten las construcciones antiguas de La Boca, con población de ingresos medios y bajos. Estas diferencias complejizan la interpretación de los indicadores promedio del distrito. Como panorama global, la cantidad de hogares con NBI manifiesta una disminución importante, con indicadores que reflejan la existencia de población con necesidades importantes, como la cantidad de casillas, el porcentaje de hogares con hacinamiento, la mortalidad infantil, y los pisos con materiales deficientes. Frente a ello, aparecen otros indicadores poco coincidentes, como el alto nivel de instrucción promedio, la baja tasa de fecundidad, y el bajo crecimiento de la población y de los hogares. Se puede pretender una interpretación desagregando el distrito. Así, es que se puede entender la cantidad de casillas se concentran en la zona de La Boca y los asentamientos de la Reserva Ecológica y Villa Dulce, al igual que la alta tasa de mortalidad infantil. El hacinamiento se puede suponer alto en todo el distrito, ya que se dan situaciones convergentes en dicho proceso, al conjugararse construcciones antiguas, altos costos del suelo en la zona céntrica, y las posibilidades de expansión territorial muy limitadas en el asentamiento de la Reserva Ecológica. Los procesos divergentes, estarían ilustrados por el bajo crecimiento poblacional y la baja fecundidad. En éstos procesos pueden combinarse los comportamientos demográficos de los sectores de bajos ingresos (alta fecundidad, alto crecimiento vegetativo) con los sectores de altos ingresos (baja fecundidad, bajo crecimiento vegetativo) del área céntrica.

Por último, en el extremo Oeste del área Sur, el distrito XX adquiere niveles intermedios de NBI, y con tendencia a disminuir, pero tiene una conformación desigual en otros indicadores. Por un lado tiene una cantidad de hogares en aumento, que coincide con un aumento de la cantidad de personas por hogar. Sin embargo, ésta situación no lleva necesariamente al hacinamiento, como se percibe en el mapa 9. El alto porcentaje de hogares constituidos en casas permite suponer que el hacinamiento se ve limitado por la existencia de viviendas más grandes. Por otro lado, se percibe un alto porcentaje de población con bajo nivel de instrucción, con poco acceso a la salud; la cantidad de construcciones precarias y materiales inconvenientes, indican que en la composición de las NBI, se ve más influida por estas condiciones que por el hacinamiento. La cantidad de hogares con NBI se vio disminuida en la década del '90, lo que nos permite deducir un mejoramiento leve en las condiciones de vida de este distrito. También es importante entender que el crecimiento de villas de emergencia no es tan importante en esta zona, lo que explicaría el poco crecimiento de las cifras de pobreza estructural.

El distrito III, (Constitución -San Cristóbal) si bien es muy diferente a la estructura de los distritos mencionados anteriormente, también sufre un proceso de aumento notorio en la cantidad de hogares con NBI. Es curioso apreciar que la cantidad de casillas, viviendas con pisos precarios, nivel de instrucción y población sin acceso a la salud, muestran cifras relativamente bajas para el Sur, que contrastan con el crecimiento de la pobreza estructural. Es plausible inferir que el indicador de NBI detecta tipologías de pobreza que no coinciden con los fenómenos representados por los indicadores anteriores. Así, se puede suponer que el empobrecimiento general se da en condiciones muy heterogéneas, que requieren un análisis pormenorizado, pero que en general, parece darse en edificios preexistentes. Si el empobrecimiento se estuviera produciendo en construcciones nuevas, encontraríamos un crecimiento de hogares, un número

mayor de casillas, y de pisos deficientes (como la situación de los distritos más al Sur). Pero al no existir dicha situación que permite mantener la hipótesis del empobrecimiento en edificaciones previas, ya dichas construcciones cumplirían con ciertas condiciones de vivienda, pero no con la cantidad de personas por cuarto, entendiéndose así, el alto porcentaje de hogares con hacinamiento. Así es que mientras el crecimiento de la población en asentamientos precarios se ve en los distritos XIX y V, junto con un crecimiento de la pobreza estructural en el III, dicho crecimiento se da sin el crecimiento de villas, porque según se puede interpretar, se está produciendo en edificios preexistentes, probablemente convertidos en residencias multifamiliares, inquilinatos, hoteles familiares, conventillos etc.

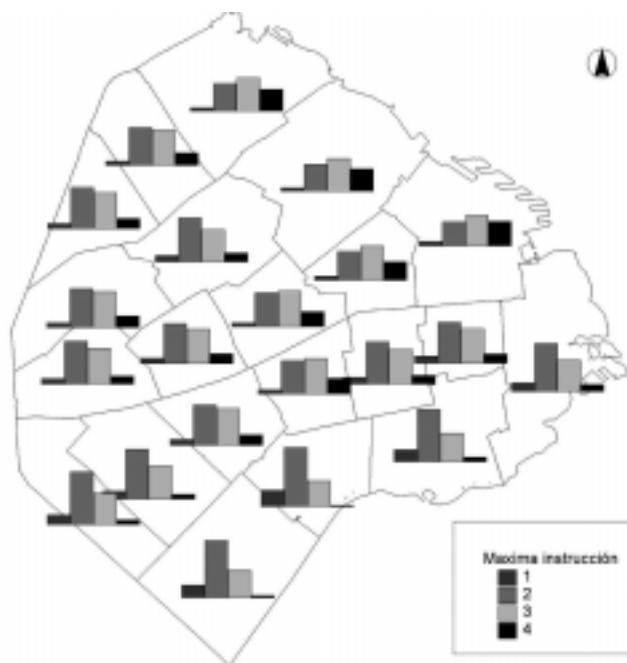
Los distritos XI y VIII tienen indicadores que permiten suponer la calidad de vida más elevada al Sur de Rivadavia, con bajos porcentajes de NBI y con tendencia a disminuir aún más. Coincidientemente, tienen bajas tasas de mortalidad infantil, un bajo número de construcciones precarias, un porcentaje también bajo de viviendas con pisos inconvenientes, alto nivel de instrucción, gran cantidad de personas con planes de salud, y una baja tasa de fecundidad y de crecimiento de población y hogares. El panorama general contrasta con el resto del área Sur, aunque es válida la salvedad sobre las diferencias internas que se ocultan tras los promedios de cada distrito.

EDUCACIÓN Y SALUD EN LOS BARRIOS DEL SUR DE LA CIUDAD

Con respecto al nivel de instrucción dentro de la Ciudad, se puede observar que a partir de los cuatro niveles máximos alcanzados quedan claramente diferenciados los distritos del Norte y del Sur. Los niveles universitarios completo sobresalen en el Norte, que incluye al distrito VIII, y excluye al XIV. El VIII presenta en éste indicador características distintivas, dada la localización de sectores profesionales en la zona de Caballito Sur, y otras zonas de revalorización residencial. El caso opuesto es el XIV, que contrasta con el resto de los distritos del Norte como zona de nivel de instrucción más bajo, donde los máximos universitarios son bajos y los máximos de nivel primario superan a los máximos del nivel secundario. Los típicos distritos con alto nivel de instrucción promedio (I, II, IX, X, VII y VIII), tienen altos niveles universitarios completo, y con mayores valores de secundarios que primarios completo. En cambio, en los distritos más al Sur, el máximo nivel alcanzado es el primario completo y secundario incompleto, que supera los dos niveles de máxima instrucción. En éstos distritos (XIX, V, XXI, XX y XIII) los niveles universitarios son mínimos.

Esta distribución desigual del nivel educativo tiene consecuencias observables en la distribución de la fecundidad y mortalidad infantil. Se verifica una tendencia general, no exclusiva de éstas zonas, donde las poblaciones con bajos niveles de instrucción muestran altos niveles de fecundidad y mortalidad infantil, a lo que se puede agregar el nivel de empobrecimiento general y hacinamiento. Esto no significa que la totalidad de los distritos tenga dichas características, pero si tenemos en cuenta que los núcleos de pobreza más importantes de la Ciudad se ubican aquí, podemos deducir un descenso general de los indicadores de calidad de vida promedio para el área.

MAPA 12 - EDUCACIÓN. MÁXIMA INSTRUCCIÓN ALCANZADA POR MAYORES DE 15 AÑOS POR DISTRITO ESCOLAR, EN 2001

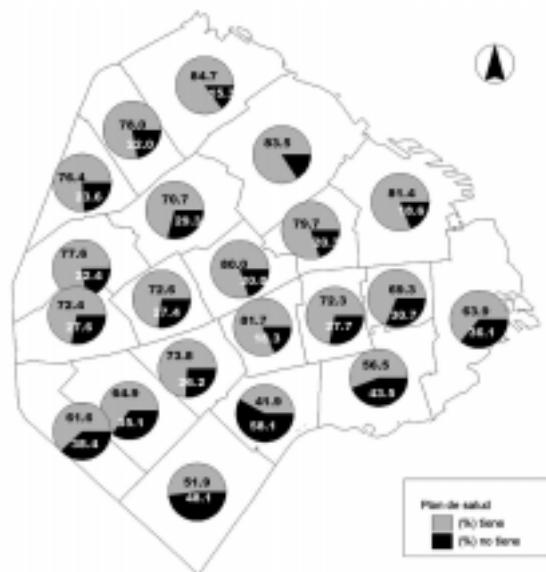


- 1) Sin instrucción y primario incompleto.
- 2) Primario completo y secundario incompleto.
- 3) Secundario completo, terciario incompleto y completo, universitario incompleto.
- 4) Universitario completo

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC.

La distribución de la población alcanzada por la cobertura de salud aparece descripta en el mapa 13. La población de los distritos del Sur resalta con un grado de cobertura mucho menor que el resto de la Ciudad. Los valores de población sin plan de salud en los distritos escolares próximos al Riachuelo supera el 30%, y aumenta desde el Norte hacia el Sur. Así en los distritos XXI, XIX y V se presentan los valores más bajos de cobertura sanitaria de la Ciudad, con cifras menores al 60% (51,9% para el distrito XXI; 41,9% para el XIX; y 56,5% para el V). Los distritos VIII y IX, ubicados sobre el eje de la Av. Directorio, se destacan por tener el mayor porcentaje de población con cobertura de salud. Sin duda, las diferencias socioeconómicas que se dan al interior de éstos distritos, aparecen diluidas en el promedio de los mismos. Es por ello que tomando una escala mayor en éstos distritos, podríamos deducir una distribución con patrón Norte-Sur de las diferencias en población con cobertura de salud. Vale citar las diferencias que se pueden plantear entre Flores Norte y Flores Sur al interior del distrito XI. También podrían plantearse situaciones similares dentro del distrito VII, con diferencias entre la zona de Caballito y la zona al Sur del Parque Chacabuco, o para el distrito IV entre la zona de Puerto Madero y la zona de La Boca. Además de una cobertura mucho menor de los planes de salud en los distritos del Sur, las condiciones sanitarias se ven agravadas por una deficiente distribución de hospitales públicos para atender una demanda mayor que en el resto de la Ciudad.

MAPA 13
PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON PLAN DE SALUD EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, POR DISTRITO ESCOLAR, 1991 - 2001.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. En base a: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2001. INDEC

Como síntesis de los distritos del Sur, se puede apreciar la combinación de zonas fuertemente degradadas en el extremo Sur (distritos escolares XXI, XIX, V), zonas de deterioro central (III y VI), zonas donde se dan procesos mixtos (IV), zonas de mejoramiento leve (XIII y XX), y zonas que contrastan por su revalorización y alta calidad de vida (distrito VIII y zonas del distrito XI)

PERFIL ECONÓMICO DEL SUR DE LA CIUDAD

VARIACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA POR SECTOR ECONÓMICO

CUADRO 6 - DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES CENSALES EN INDUSTRIA COMERCIO Y SERVICIOS EN 1994*

DISTRITO ESCOLAR	INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		TOTALES	
	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%
I	1.995	4,3	12.329	26,5	32.063	69,1	46.387	24,5
II	1.104	6,3	6.790	39,0	9.498	54,6	17.392	9,2
III	831	7,0	4.427	37,2	6.621	55,7	11.879	6,2
IV	545	9,7	2.392	42,8	2.648	47,4	5.585	2,9
V	814	17,	2.365	49,8	1.569	33,0	4.748	2,5
VI	819	9,9	3.830	46,3	3.610	43,7	8.259	4,3
VII	855	9,7	3.661	41,5	4.292	48,7	8.808	4,6
VIII	553	7,7	2.953	41,5	3.606	50,7	7.112	3,7
IX	963	6,8	5.143	36,3	8.062	56,9	14.168	7,5
X	652	5,4	4.849	40,3	6.518	54,2	12.019	6,3
XI	484	9,1	2.524	47,9	2.258	42,8	5.266	2,7
XII	859	13,8	3.023	48,8	2.313	37,3	6.195	3,2
XIV	1.100	16,6	3.518	53,1	2.006	30,2	6.624	3,5
XV	408	9,8	1.843	44,3	1.903	45,8	4.154	2,2
XVI	500	12,2	2.060	50,3	1.528	37,3	4.088	2,1
XVII	612	9,7	3.025	48,3	2.623	41,9	6.260	3,3
XVIII	744	13,7	2.690	49,8	1.966	36,4	5.400	2,8
XIX	649	23,2	1.589	57,0	549	19,7	2.787	1,4
XX	682	14,3	2.621	55,3	1.436	30,3	4.739	2,5
XXI	237	10,6	1.348	60,7	635	28,6	2.220	1,1
Total	16.244	8,6	75.567	39,9	97.177	51,4	188.988	100,0

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1994. (INDEC).

Al analizar el perfil productivo del sur de la Ciudad de Buenos Aires, es posible apreciar su marcado perfil industrial, su limitado desarrollo comercial y la casi inexistente actividad en el sector de servicios. En todos los distritos escolares del sur, encontramos 57.493 unidades censales totales, lo que significa el 30,4% del total de las unidades censales de la Ciudad para 1994. La distribución por sectores nos da un panorama significativo del área. De las 16.244 unidades censales industriales que registró el Censo Nacional Económico en 1994, 6.452 pertenecían a los distritos escolares que se sitúan hacia el sur de Rivadavia, lo que representa al 39,7% de las industrias de la Ciudad. En el comercio, de las 75.567 unidades censales registradas en 1994, 26.363 se localizaron en el sur, dato que representa al 35,2% de los comercios, mientras que de las 97.177 unidades censales que registran los servicios, 24.405 se localizaban en el sur, representando el 25,1% de las unidades.

Los datos censales representan la situación al momento del relevamiento. Así es que los datos correspondientes al Censo Nacional Económico de 1994, refieren al operativo censal de 1993.

Así, si bien sólo el 8,6% de los establecimientos de la ciudad son industriales, el 39,7% de los locales ubicados en el sur pertenecen a dicha categoría. Sin embargo, en el total de la Ciudad, el 40% de los locales son comerciales, mientras que en el sur sólo el 35,2%; dato aún mayor si se analiza el sector servicios, en donde en el total de la Ciudad representa el 51,4% de las unidades censales, mientras que en el sur representan tan sólo el 25,1%.

El perfil productivo de los distritos del sur queda manifiesto en la descripción anterior, haciéndose más acentuado en una comparación de la distribución del empleo por sectores económicos. De los 925.936 puestos totales en la Ciudad, 313.997 pertenecían a los distritos sureños, lo que representa el 33,9% de los empleos existentes en 1994. Sin embargo, la distribución por sectores económicos caracteriza a los distritos del sur con un elevado porcentaje de puestos en industrias, un 48,7%, frente a un 21,4% promedio del total de la Ciudad. El sector servicios – que concentra el 52,8% de los puestos en la Ciudad – sólo alberga un 27,8% en los distritos señalados. Mientras que de los 198.461 puestos industriales existentes en 1994 en la Ciudad, 96.552 (48,65%) estaban ubicados en los distritos del sur.

CUADRO 7 - DISTRIBUCIÓN DE LOS PUESTOS TOTALES EN INDUSTRIA COMERCIO Y SERVICIOS EN 1994

DISTRITO ESCOLAR	INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		TOTALES	
	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	%						
I	28.592	11,2	49.454	19,5	176.255	69,3	254.301	27,5
II	8.123	12,2	23.257	34,9	35.214	52,9	66.594	7,2
III	11.442	15,8	17.528	24,2	43.462	60,0	72.432	7,8
IV	13.345	34,1	8.846	22,6	16.954	43,3	39.145	4,2
V	20.505	46,2	8.756	19,7	15.118	34,1	44.379	4,8
VI	10.154	23,7	12.825	29,9	19.850	46,4	42.829	4,6
VII	8.952	20,6	10.602	24,4	23.852	55,0	43.406	4,7
VIII	4.856	17,8	8.283	30,4	14.124	51,8	27.263	2,9
IX	10.018	15,8	16.982	26,9	36.251	57,3	63.251	6,8
X	5.878	11,0	15.661	29,3	31.863	59,7	53.402	5,8
XI	3.847	19,0	6.041	29,8	10.382	51,2	20.270	2,2
XII	8.101	27,6	7.106	24,2	14.168	48,2	29.375	3,2
XIII	10.884	52,0	5.363	25,6	4.680	22,4	20.927	2,3
XIV	13.285	39,6	11.989	35,7	8.278	24,7	33.552	3,6
XV	3.018	23,8	4.024	31,7	5.649	44,5	12.691	1,4
XVI	4.340	29,2	4.631	31,1	5.909	39,7	14.880	1,6
XVII	4.777	24,0	7.250	36,4	7.890	39,6	19.917	2,2
XVIII	6.855	33,3	6.387	31,0	7.359	35,7	20.601	2,2
XIX	9.339	58,9	3.707	23,4	2.801	17,7	15.847	1,7
XX	8.949	41,2	6.520	30,0	6.236	28,7	21.705	2,3
XXI	3.201	34,9	3.602	39,3	2.366	25,8	9.169	1,0
Total	198.461	21,4	238.814	25,8	488.661	52,8	925.936	100,0

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1994. (INDEC).

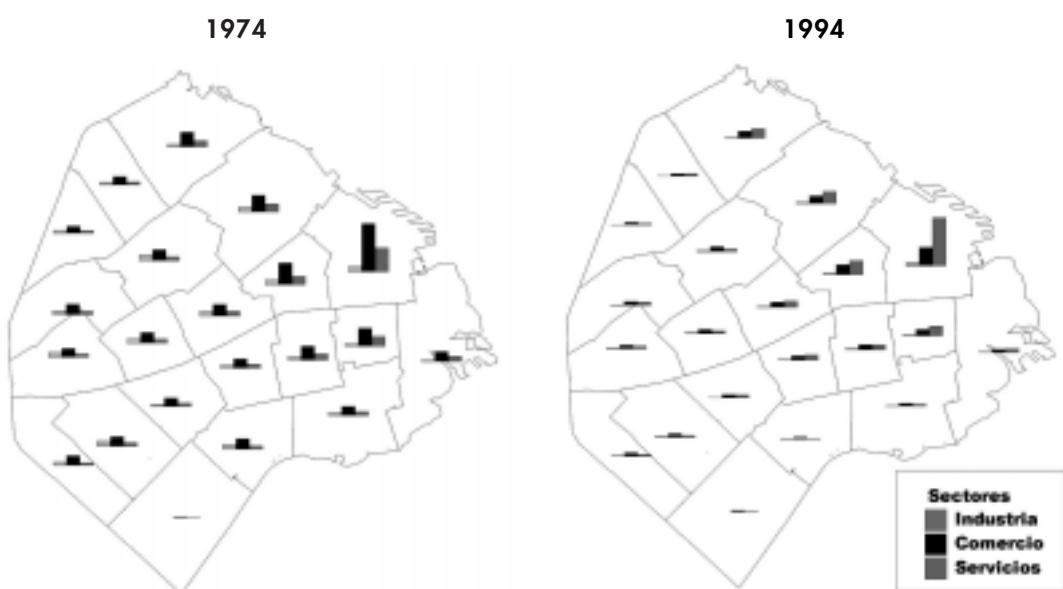
Tomando en cuenta los datos arrojados por el Censo Nacional Económico de 1974, se puede reconocer una importante variación Intercensal. En éste punto se describe la evolución de los sectores de comercio y de servicios, dejando para analizar en detalle el sector industrial más adelante (Ver Industria Manufacturera)

En 1974, en el conjunto de la Ciudad se contabilizaron 137.113 unidades censales, cifra que contrasta con las 188.988 existentes en 1994, saliendo una diferencia de 51.875 unidades, en una variación positiva de 37,8% para la jurisdicción. Sin embargo, el análisis por sectores arroja un resultado más complejo. Las unidades industriales del total de la Ciudad pasaron de 23.838 en 1974 a 16.244 en 1994, mostrando una disminución absoluta de 7.594 unidades (31,8%). Las unidades dedicadas al comercio tuvieron una disminución mucho menor: de 75.567 en 1974 a 78.690 en 1994, una caída de 4%. Por último, las unidades dedicadas a servicios son las únicas que propiciaron el aumento de las unidades totales, aportando una variación positiva de 181%, con 34.585 unidades dedicadas a ésta actividad en 1974 y 97.177 en 1994.

Así, se verifica una transformación importante dentro de las unidades productivas; mientras que en el sector industrial se manifiesta un descenso marcado, en el sector comercial el descenso es poco notorio, contrastando ambos sectores con el sector de servicios, en el cual el gran crecimiento remonta las cifras globales, ocultando las bajas en los otros sectores. Esta variación en el sur, coincide con la evolución general observada en el conjunto de la Ciudad. Las unidades correspondientes a industrias disminuyeron un 33,3%, pasando de 9.668 en 1974 a 6.452 en 1994, variación levemente mayor a la caída del promedio de la Ciudad. El sector comercial percibió una disminución de 2.929 unidades, resultando una baja del 9,9%. Las unidades dedicadas a servicios aumentaron en un 86,8%, pasando de 13.060 en 1974 a 24.405 en 1994.

Como se puede apreciar, la disminución de unidades industriales (33,3%) y comerciales (9,9%) fue levemente mayor en éstos distritos que en el promedio de la Ciudad. El sector servicios verificó un aumento muy importante en el área, que no siguió la magnitud del conjunto de la Ciudad.

MAPA 14 - ESTABLECIMIENTOS EN INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS POR DISTRITO ESCOLAR ENTRE 1974 Y 1994.



Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974 y 1994. (INDEC)

CUADRO 8 - DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES CENSALES EN INDUSTRIA COMERCIO Y SERVICIOS EN 1974

DISTRITO ESCOLAR	INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		TOTALES	
	UNIDADES CENSALES	%						
I	1.575	7,1	13. 91	62,0	6.804	30,8	22.070	16,1
II	1.381	13,7	6.270	62,0	2.467	24,4	10.118	7,4
III	869	9,8	5.193	58,6	2.795	31,6	8.857	6,5
IV	622	12,0	2.935	56,8	1.615	31,2	5.172	3,8
V	1.035	20,4	2.778	54,8	1.260	24,8	5.073	3,7
VI	1.125	16,0	4.057	57,5	1.872	26,5	7.054	5,1
VII	1.582	24,1	3.472	52,9	1.516	23,1	6.570	4,8
VIII	987	19,5	2.818	55,7	1.254	24,8	5.059	3,7
IX	1.354	15,9	4.787	56,3	2.365	27,8	8.506	6,2
X	807	11,6	4.313	62,1	1.827	26,3	6.947	5,1
XI	843	18,5	2.598	56,9	1.123	24,6	4.564	3,3
XII	1.192	21,6	3.092	56,1	1.226	22,3	5.510	4,0
XIII	1.574	28,4	2.831	51,1	1.140	20,6	5.545	4,0
XIV	1725	27,7	3.231	51,8	1.283	20,6	6.239	4,6
XV	929	21,1	2.452	55,6	1.026	23,3	4.407	3,2
XVI	949	24,4	2.101	54,0	839	21,6	3.889	2,8
XVII	1.233	22,8	3.103	57,3	1.076	19,9	5.412	4,0
XVIII	1.443	28,0	2.613	50,7	1.096	21,3	5.152	3,8
XIX	1.543	27,2	3.139	55,4	983	17,4	5.665	4,1
XX	954	20,7	2.802	60,7	859	18,6	4.615	3,4
XXI	116	616,8	414	60,1	159	23,1	689	0,5
Total	23.838	17,4	78.690	57,4	34.585	25,2	137.113	100,0

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974. (INDEC).

Corresponde entonces analizar como fue la variación en el empleo para toda la Ciudad. En este punto la cantidad de puestos totales pasó de 835.692 en 1974 a 925.936 en 1994, experimentando un aumento de 10,8%. En coherencia con la variación en las unidades censales, la cantidad de puestos industriales disminuyó un 41% (con una pérdida neta de 138.451 puestos); los puestos en el sector comercial bajaron un 12,9% (35.663 puestos); y los puestos en servicios crecieron un 117,8% (264.358 puestos).

Para los distritos escolares del sur, la variación es más que significativa. La pérdida en industrias alcanzó los 77.587 puestos, representando una caída del 44,5%, es decir, una baja mucho más importante que en el promedio de la Ciudad. La variación en puestos del sector comercial también experimentó una disminución, en éste caso de un 19,7%. También se experimentó en éstos distritos una caída mucho mayor de los puestos de este sector en comparación con el promedio de la Ciudad. Los puestos en el sector servicios aumentaron en un 113,4%.

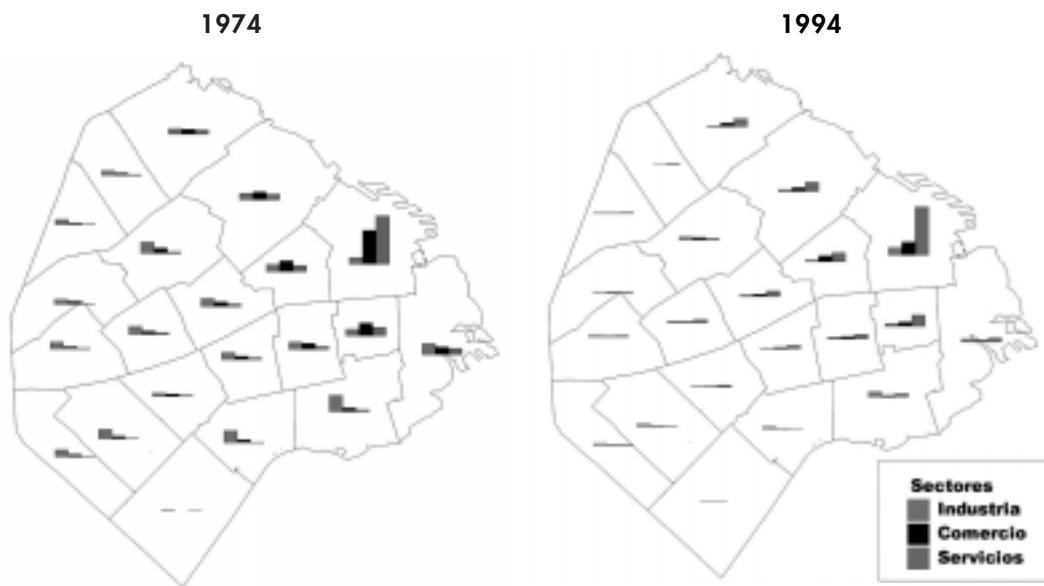
Es entonces notorio, que si bien los distritos escolares sureños de la Ciudad siguieron la tendencia general, lo hicieron en diferente magnitud. Mientras que los descensos en puestos industriales y comerciales fueron levemente mayores que en el promedio, el crecimiento de los puestos en servicios no alcanzó las cifras del resto de la Ciudad, dando un saldo que se hace más negativo en el sur si comparamos con el resto de los distritos escolares.

CUADRO 9 - DISTRIBUCIÓN DE LOS PUESTOS TOTALES EN INDUSTRIA COMERCIO Y SERVICIOS EN 1974

DISTRITO ESCOLAR	INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		TOTALES	
	UNIDADES PUESTOS	%	UNIDADES PUESTOS	%	UNIDADES PUESTOS	%	UNIDADES PUESTOS	%
I	14.837	8,3	68.053	37,9	96.759	53,9	179.649	21,5
II	15.835	30,3	22.975	44,0	13.390	25,7	52.200	6,3
III	14.354	24,1	26.775	44,9	18.470	31,0	59.599	7,1
IV	22.812	43,3	16.257	30,9	13.562	25,8	52.631	6,3
V	34.062	70,3	8.752	18,1	5.631	11,6	48.445	5,8
VI	16.282	43,6	13.536	36,3	7.519	20,1	37.337	4,5
VII	17.116	49,0	10.786	30,8	7.067	20,2	34.969	4,2
VIII	15.525	52,8	8.553	29,1	5.355	18,2	29.433	3,5
IX	14.496	32,6	17.538	39,5	12.424	28,0	44.458	5,3
X	12.773	37,4	11.310	33,1	10.041	29,4	34.124	4,1
XI	7.891	42,6	6.659	36,0	3.975	21,5	18.525	2,2
XII	16.823	57,5	7.334	25,1	5.119	17,5	29.276	3,5
XIII	19.945	68,5	6.538	22,4	2.648	9,1	29.131	3,5
XIV	23.664	59,7	11.850	29,9	4.156	10,5	39.670	4,8
XV	10.309	53,5	5.806	30,1	3.159	16,4	19.274	2,3
XVI	10.719	61,3	4.378	25,1	2.382	13,6	17.479	2,1
XVII	10.957	51,6	7.298	34,4	2.968	14,0	21.223	2,5
XVIII	15.244	63,5	5.648	23,5	3.128	13,0	24.020	2,9
XIX	25.161	73,0	7.020	20,4	2.291	6,7	34.472	4,1
XX	15.385	64,3	6.194	25,9	2.358	9,9	23.937	2,9
XXI	2.722	46,6	1.217	20,8	1.901	32,6	5.840	0,7
Total	336.912	40,3	274.477	32,8	224.303	26,8	835.692	100,0

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974. (INDEC).

MAPA 15 - PERSONAL TOTAL OCUPADO EN INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS POR DISTRITO ESCOLAR ENTRE 1974 Y 1994



Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974 y 1994. (INDEC).

LA INDUSTRIA MANUFACTURERA EN EL SUR DE LA CIUDAD

Para definir el perfil económico del Sur, se procederá a interpretar cifras arrojadas por el Censo Económico de 1994. Teniendo en cuenta que estos datos representan una situación poco actualizada, aunque completa, se utilizarán para comparar con censos anteriores a fin de reconocer una tendencia histórica. Luego, se buscará actualizar con el Registro Industrial de la Nación de 2001 (RIN 2001), confeccionado por la Secretaría de Industria, a partir del registro obligatorio que deben realizar los establecimientos fabriles del país.

De la caracterización del perfil realizada a partir del CNE de 1994, sobresale la variación negativa del sector industrial en distintos indicadores, cuestión que exige una apreciación particularizada. En el cuadro 10, se puede apreciar la evolución de las unidades censales a través de los Censos Económicos de 1974, 1985 y 1994. Para el conjunto de la Ciudad, se ve una doble tendencia. Por una lado, entre 1974 y 1985, las unidades industriales pasaron de 23.838 a 15.864, significando una disminución promedio de 24,6% en los 21 distritos escolares. Sin embargo, entre 1985 y 1994, la variación es levemente positiva, pasando a 16.244 unidades en el último censo, experimentando una variación positiva del 2,6%.

Los distritos escolares correspondientes al Sur de la Ciudad acompañaron la tendencia negativa del período 1974–1985 con mayor intensidad, es decir, experimentaron una disminución del 31,2%, frente al promedio de 24,6 % del total de la Ciudad. Sin embargo, en la segunda variación, mientras que el promedio urbano marca un leve crecimiento (2,6%) entre 1985 y 1994, los distritos del Sur experimentaron un descenso del 2,9%, pasando de 6.648 a 6.454 unidades. En este sentido, la cantidad de unidades dedicadas a la industria en la Ciudad cae fuertemente entre 1974 y 1985, y se recupera levemente entre 1985 y 1994, sin retomar a los valores del primer censo, marcando una disminución neta entre 1974 y 1994 de 31,8%.

El Sur, en cambio, sufre una caída más brusca entre 1974 y 1985, que no sólo no logra recuperarse hacia el censo de 1994 como el promedio de la jurisdicción, sino que disminuye aún más. Sin embargo, se pueden distinguir distintas tendencias al interior del área. Así, entre 1974 y 1985 el distrito XXI (Villa Soldati y Villa Riachuelo) fue el único que experimentó una variación positiva sumamente significativa en términos relativos (164,6%), que si bien es llamativa porque contrasta con la evolución del resto de la Ciudad, en términos absolutos representa un aumento de 191 unidades, que significa menos del 1% del total de las unidades de la Ciudad. Por otro lado, los distritos sureños con decrecimiento mayor en el período Intercensal analizado fueron el III (San Telmo, San Cristóbal) y el XIX (Nueva Pompeya), con los valores de variación negativa más altos no sólo del Sur, sino de toda la Ciudad. Para el período 1985-1994, los distritos recién enumerados experimentan un cambio de tendencia. El distrito XXI que había registrado el mayor crecimiento, experimentó una caída relativa del 22,8 %, perdiendo 70 unidades. Los distritos con mayor caída en el período anterior, tienen una variación diferente en éste momento. Mientras que el distrito XIX, sigue cayendo en un 22,7%, el distrito escolar III, experimenta un crecimiento de 70,9%, el máximo del área Sur. Es importante tener en cuenta que éste último distrito y el IV se caracterizan por ser los más “céntricos” del área Sur, lo que explicaría las anomalías en la tendencia. En tanto el resto de los distritos del Sur muestra variaciones negativas en el período 1985-1994, los distritos III y IV, registran crecimientos, mostrando una tendencia que se asemeja más a los distritos céntricos del norte (distritos I y II).

Como análisis global, la zona Este del sector Sur (distrito IV) muestra el máximo crecimiento en 1985-1994, mientras que la zona Oeste (distritos XIX y XXI) encabeza los mayores descensos del período.

CUADRO 10 - EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES CENSALES INDUSTRIALES ENTRE 1974 Y 1994 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR DISTRITO ESCOLAR.

DISTRITO ESCOLAR	1974		1985		1994		VARIACIÓN 1974-1994	
	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%
I	1.575	6,6	952	6,0	1.995	12,2	-39,5	109,5
II	1.381	5,7	896	5,6	1.104	6,8	-35,1	23,2
III	869	3,6	486	3,0	831	5,1	-44,0	70,9
IV	622	2,6	427	2,6	545	3,3	-31,3	27,6
V	1.035	4,3	821	5,1	814	5,0	-20,6	-0,8
VI	1.125	4,7	798	5,0	819	5,0	-29,0	2,6
VII	1.582	6,6	964	6,0	855	5,2	-39,0	-11,3
VIII	987	4,1	617	3,8	553	3,4	-37,4	-10,3
IX	1.354	5,6	910	5,7	963	5,9	-32,7	5,8
X	807	3,3	539	3,4	652	4,0	-33,2	20,9
XI	843	3,5	565	3,5	484	2,9	-32,9	-14,3
XII	1.192	5,0	887	5,5	859	5,2	-25,5	-3,1
XIII	1.574	6,6	1.026	6,4	838	5,1	-34,8	-18,3
XIV	1.725	7,2	1.253	7,9	1.100	6,7	-27,3	-12,2
XV	929	3,9	556	3,5	408	2,5	-40,1	-26,6
XVI	949	3,9	608	3,8	500	3,0	-35,9	-17,7
XVII	1.233	5,1	748	4,7	612	3,7	-39,3	-18,1
XVIII	1.443	6,0	903	5,6	744	4,5	-37,4	-17,6
XIX	1.543	6,4	840	5,3	649	4,0	-45,5	-22,7
XX	954	4,0	761	4,8	682	4,2	-20,2	-10,3
XXI	116	0,4	307	1,9	237	1,4	164,6	-22,8
Total	23.838	100,0	15.864	100,0	16.244	100,0	-24,6	2,58

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974, 1985 y 1994. (INDEC).

EVOLUCIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA EN EL SUR DE LA CIUDAD

En el cuadro 11, se puede apreciar la evolución de los puestos ocupados en las industrias manufactureras. La totalidad de la Ciudad presenta una tendencia negativa general en la cual caen de 336.912 puestos en 1974 a 198.461 en 1994. Tomando en cuenta los 230.799 puestos registrados en 1985, se puede entender una caída de un 31,5% entre 1974 y 1985, y una caída menor (14%) entre 1985 y 1994, significando un descenso acumulado que supera el 40%.

Los distritos correspondientes al Sur de la Ciudad evidencian una tendencia similar para el período 1974-1985 (31,3% frente a 31,5% del promedio de la Ciudad), y una tendencia negativa más pronunciada para el período siguiente (19,2% frente al 14% del conjunto urbano). Las diferencias en la variación del empleo industrial entre distritos del área Sur coinciden con las variaciones enunciadas para las unidades industriales del cuadro 11.

Así, para el período 1974-1985, el crecimiento de unidades en el distrito XXI coincide con un aumento de los puestos ocupados en un 54,6%, cifra que luego cae en el período siguiente como se verificaba en las unidades censales. El distrito III experimenta una caída de los puestos (44,6%) en coherencia con la caída de unidades censales para el período 1974-1985. Siguiendo con la evolución, en el período 1985-1994,

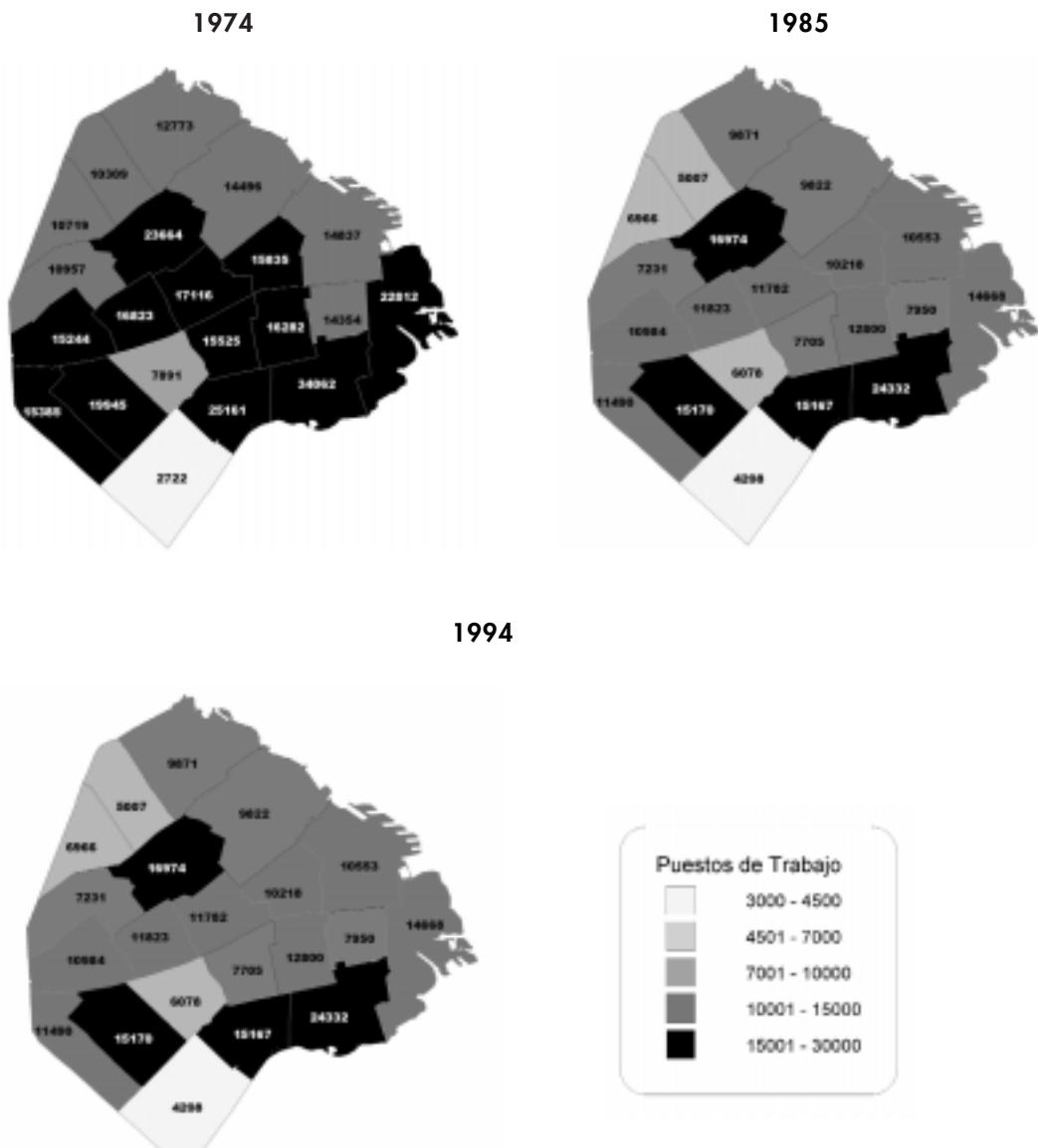
los puestos tienen un aumento importante (43,9%). Sin embargo, esta tendencia no se repite en el distrito IV, donde los puestos siguen su caída, a pesar que las unidades censales registran un aumento en el período considerado. El resto de los distritos se caracterizan por tener tendencias negativas en los dos períodos, siendo la más notable la del distrito VIII, que muestra dos descensos muy marcados: 50,3% en 1974-1985 y 36,9% en 1985-1994, acumulando una variación negativa neta de 10.669 puestos, equivalentes a una caída total de 68,6% en los veinte años analizados.

CUADRO 11 - EVOLUCIÓN DE LOS PUESTOS OCUPADOS TOTALES EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. POR DISTRITO ESCOLAR ENTRE 1974 Y 1994.

DISTRITO ESCOLAR	1974		1985		1994		VARIACIÓN 1974-1994	
	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%	UNIDADES CENSALES	%
I	14.837	4,4	10.553	4,5	28.592	14,4	-28,8	170,9
II	15.835	4,7	10.218	4,4	8.123	4,0	-35,4	-20,5
III	14.354	4,2	7.950	3,4	11.442	5,7	-44,6	43,9
IV	22.812	6,7	14.668	6,36	13.345	6,7	-35,7	-9,0
V	34.062	10,1	24.332	10,5	20.505	10,3	-28,5	-15,7
VI	16.282	4,8	12.800	5,5	10.154	5,1	-21,3	-20,6
VII	17.116	5,0	11.782	5,1	8.952	4,5	-31,1	-24,0
VIII	15.525	4,6	7.705	3,3	4.856	2,4	-50,3	-36,9
IX	14.496	4,3	9.822	4,2	10.018	5,0	-32,2	2,0
X	12.773	3,7	9.871	4,2	5.878	2,9	-22,7	-40,4
XI	7.891	2,3	6.078	2,6	3.847	1,9	-22,9	-36,7
XII	16.823	4,9	11.823	5,1	8.101	4,0	-29,7	-31,4
XIII	19.945	5,9	15.170	6,5	10.884	5,4	-23,9	-28,2
XIV	23.664	7,0	16.974	7,3	13.285	6,6	-28,2	-21,7
XV	10.309	3,0	5.007	2,1	3.018	1,5	-51,4	-39,7
XVI	10.719	3,1	6.966	3,0	4.340	2,1	-35,0	-37,7
XVII	10.957	3,2	7.231	3,1	4.777	2,4	-34,0	-33,9
XVIII	15.244	4,5	10.984	4,7	6.855	3,4	-27,9	-37,5
XIX	25.161	7,4	15.167	6,5	9.339	4,7	-39,7	-38,4
XX	15.385	4,5	11.490	4,9	8.949	4,5	-25,3	-22,1
XXI	2.722	0,8	4.208	1,8	3.201	1,6	54,5	-23,9
Total	336.912	100,0	230.799	100,0	198.461	100,0	-28,3	-17,4

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974, 1985 y 1994. (INDEC)

MAPA 16 - EVOLUCIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO TOTALES EN EL SECTOR INDUSTRIAL 1974 – 1994.



Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974 y 1994. (INDEC).

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN LA CIUDAD

El cuadro sobre evolución del valor de la producción industrial entre 1974 y 1994 permite inferir las variaciones dentro de la Ciudad. Es importante aclarar que estos tipos de índices se ven distorsionados por los sucesivos cambios monetarios y que representan porcentajes sobre el total de la Ciudad. La participación de los distritos del Sur en el total de la Ciudad presenta altibajos notables. El conjunto de distritos representaba el 55,4% del valor industrial producido en la Ciudad en 1974. Este porcentaje ascendió a 58,1% en 1985, para finalmente descender hasta 47,8% en 1994.

El distrito escolar XXI (sudoeste de la Ciudad) muestra un aumento de su participación en el total de la Ciudad de un 236,5%, con respecto a los bajos valores que presentaba en 1974, para volver a disminuir en 1994. El distrito IX presenta una disminución sostenida, que pasó de representar el tercer distrito en participación del Valor de la producción a perder su posición frente a otros distritos con crecimiento o frente a otros con disminución más leve.

En el otro extremo resalta el caso del distrito escolar I, que verifica un alto crecimiento en el último período, pasando a ser el distrito de mayor participación, concentrando el 21,5% del Valor del total de la Ciudad, experimentando un aumento relativo del 539,42% entre 1985-1994. Sobre éste distrito, es importante resaltar que se puede interpretar dicho aumento no como una industrialización del distrito, sino como la centralización de las unidades auxiliares de industrias con otra localización o como la localización de industrias que responden a la necesidad del Centro administrativo, como por ejemplos imprentas y editoriales. El distrito XIX resalta por su decrecimiento sostenido en la participación (-24,5% entre 1974-1985 y -37,5% entre 1985-1994. Por su parte, el distrito VIII marca una fuerte caída en el primer período (-52,19 %), que continúa a un ritmo menor en el siguiente (9,09 %).

En términos generales, los distritos escolares del Sur (excepto el distrito III) perdieron su participación en el último período intercensal, sobretodo los distritos del sudoeste, presentando un comportamiento heterogéneo en el período 1974 - 1985. Esta disminución en la participación porcentual es compensada por el crecimiento de los distritos I y III, en concordancia con la centralización antedicha.

CUADRO 12 - EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR DISTRITO ESCOLAR ENTRE 1974 Y 1994 (EN PORCENTAJES).

DISTRITO ESCOLAR	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (%)			VARIACIÓN	
	1974	1985	1994	74/85	85/94
I	3,8	3,3	21,4	-12,4	539,4
II	4,1	3,6	3,4	-11,9	-6,6
III	4,5	3,6	4,9	-18,7	34,1
IV	9,1	10,1	7,6	11,1	-24,3
V	11,7	14,7	13,7	25,6	-6,7
VI	4,6	5,2	4,6	12,7	-10,3
VII	4,1	4,4	3,1	8,2	-29,5
VIII	5,4	2,5	2,3	-52,1	-9,0
IX	3,1	3,5	3,8	14,3	8,0
X	4,6	4,3	2,9	-8,0	-32,5
XI	1,7	1,9	1,1	9,6	-40,4
XII	4,9	4,6	4,4	-6,8	-2,6
XIII	5,3	6,2	4,2	16,2	-32,4
XIV	8,2	6,5	5,7	-20,3	-12,1
XV	2,7	1,6	0,8	-39,3	-45,6
XVI	2,6	3,2	1,7	21,6	-46,3
XVII	2,7	2,7	1,4	-0,9	-45,3
XVIII	3,3	3,7	2,9	12,8	-21,
XIX	8,5	6,4	4,0	-24,4	-37,5
XX	3,5	4,5	3,7	27,7	-17,5
XXI	0,7	2,5	1,3	236,5	-46,5
Total	100,0	100,0	100,0	9,5	5,4

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974, 1985 y 1994. (INDEC).

TAMAÑO DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN EL SUR DE LA CIUDAD

El análisis sobre evolución de puestos por establecimiento industrial permite interpretar la evolución de los distritos del Sur en el contexto de la Ciudad y las transformaciones que se dan en el tamaño de los establecimientos. En términos generales para la Ciudad, se puede percibir un crecimiento en el tamaño de los establecimientos entre 1964 y 1974. En 1964 alcanzaban 9,7 puestos de trabajo, ascendiendo a 15,4 en 1974. Se entiende entonces, un cambio en el perfil de las industrias de la Ciudad, donde los establecimientos tienden a crecer en cantidad de puestos de trabajo. Luego, como tendencia general, desde 1974 hasta 1994, el promedio de puestos por establecimiento fue disminuyendo. Como conjunto, los distritos del Sur, mantienen un promedio de puestos por establecimiento mayor que la media de la Ciudad. Como promedio del Sur, los puestos por establecimiento son de 11,9 en 1964; 19,4 en 1974; 18,1 en 1985; y 14,6 en 1994 respectivamente.

CUADRO 13 - PUESTOS DE TRABAJO TOTALES POR ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL, 1964 - 1994 POR DISTRITO ESCOLAR

DISTRITO ESCOLAR	PUESTOS DE TRABAJO POR ESTABLECIMIENTO			
	1964	1974	1985	1994
I	11,2	9,4	11,0	14,3
II	7,5	11,4	11,4	7,3
III	12,7	16,5	16,3	13,7
IV	23,4	36,6	34,3	24,4
V	16,3	32,9	29,6	25,1
VI	9,5	14,4	16,0	12,4
VII	7,9	10,8	12,2	10,4
VIII	8,9	15,7	12,4	8,7
IX	7,9	10,7	10,7	10,4
X	8,6	15,8	18,3	9,0
XI	5,7	9,3	10,7	7,9
XII	8,4	14,1	13,3	9,4
XIII	7,4	12,6	14,7	12,9
XIV	8,8	13,7	13,5	12,0
XV	6,3	11,1	9,0	7,4
XVI	7,2	11,3	11,4	8,6
XVII	5,7	8,8	9,6	7,8
XVIII	5,1	10,5	12,1	9,2
XIX	10,0	16,3	18,0	14,3
XX	10,4	16,1	15,1	13,1
XXI	14,8	23,4	13,7	13,5
Promedio	9,7	15,3	14,9	12,0

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1964, 1974, 1985, y 1994 (INDEC).

DISTRIBUCIÓN POR RAMA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EL SUR DE LA CIUDAD

Tomando las ramas que concentran mayor cantidad de locales, sobresalen las de producción de alimentos y bebidas con 669 establecimientos, de impresión y reproducción con 655, y el rubro de productos de metal con 555 locales. Estas tres ramas concentran el 41,3% de los locales industriales de la zona. La participación porcentual del rubro alimentos y bebidas se mantiene en la cantidad de personal ocupado (26,7%) y en el valor de la producción (28,9%), siendo también la rama que ocupa más personas por local. Impresión y reproducción se mantiene como segundo rubro en cantidad total de personal empleado (13,3%) y valor de la producción (17,4%), pero con un valor comparativamente más bajo (15 personas por local). Éstas dos ramas concentran el 40% del personal total empleado y el 46,3% del valor de la producción del área. La tercer rama en cuanto a locales, Productos de metal, también es la tercera en personal total (7,5%) con un valor mucho menor que las dos primeras, y con un valor de producción relativamente bajo (4,3% del total). Otra rama notoria es la producción de químicos, que se destaca por concentrar el 12,1% del valor de la producción, el 7,1% del personal total empleado, y por tener una alta cantidad de personas por local.

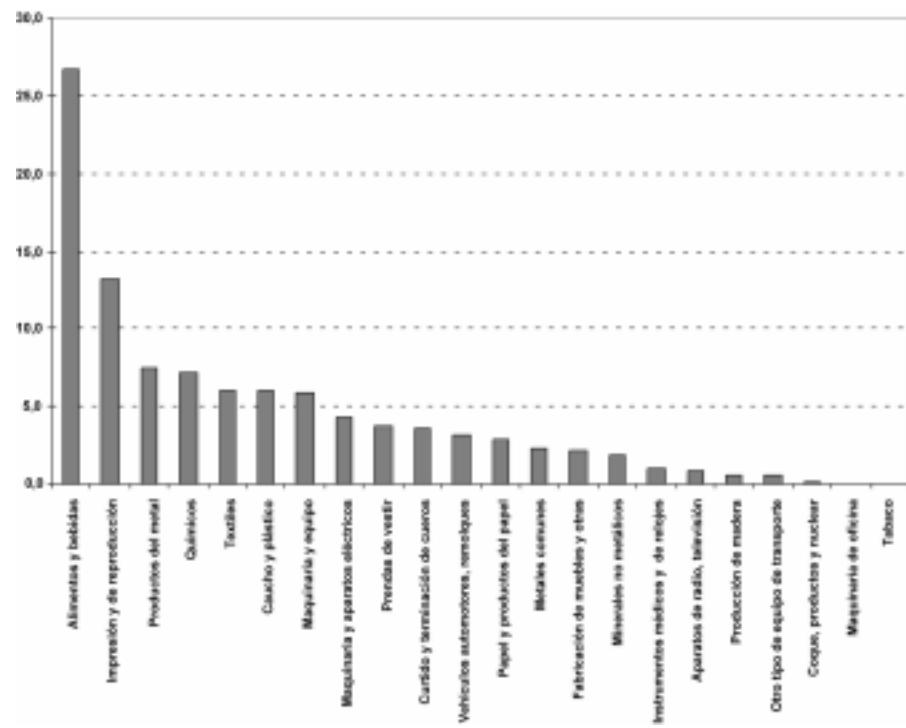
CUADRO 14 - DISTRIBUCIÓN POR RAMA DE ACTIVIDAD DE LOCALES INDUSTRIALES RADICADOS EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, SEGÚN DATOS DEL CENSO NACIONAL ECONÓMICO DE 1994.

RAMA	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN	%	PERSONAL/LOCALES
Alimentos y bebidas	669	14,7	19.290	26,7	1.766.898.026	28,9	29
Tabaco	1	0,0	2	0,0	27.510	0,0	2
Textiles	211	4,6	4.393	6,1	283.097.147	4,6	21
Prendas de vestir	317	7,0	2.693	3,7	136.389.378	2,2	8
Curtido y terminación de cueros	244	5,4	2.586	3,6	143.624.735	2,4	11
Producción de madera	111	2,4	459	0,6	15.695.874	0,3	4
Papel y productos del papel	123	2,7	2.038	2,8	136.761.742	2,2	17
Impresión y de reproducción	655	14,4	9.583	13,3	1.065.097.317	17,4	15
Coque, productos y nuclear	7	0,2	131	0,2	148.765.529	2,4	19
Químicos	186	4,1	5.150	7,1	737.589.097	12,1	28
Caucho y plástico	269	5,9	4.391	6,1	270.349.458	4,4	16
Minerales no metálicos	91	2,0	1.397	1,9	76.207.635	1,2	15
Metales comunes	59	1,3	1.655	2,3	189.577.431	3,1	28
Productos del metal	555	12,2	5.394	7,5	265.431.015	4,3	10
Maquinaria y equipo	355	7,8	4.241	5,9	251.553.989	4,1	12
Maquinaria de oficina	3	0,1	7	0,0	653.696	0,0	2
Maquinaria y aparatos eléctricos	192	4,2	3.116	4,3	227.542.377	3,7	16
Aparatos de radio, televisión	34	0,7	627	0,9	32.382.774	0,5	18
Instrumentos médicos y de relojes	105	2,3	772	1,1	32.808.277	0,5	7
Vehículos automotores, remolques	111	2,4	2.332	3,2	207.385.737	3,4	21
Otro tipo de equipo de transporte	46	1,0	389	0,5	23.947.580	0,4	8
Fabricación de muebles y otras	194	4,3	1.592	2,2	99.083.219	1,6	8
Total	4538	100,0	72.238	100	6.110.869.543	100,0	316

No incluye unidades auxiliares

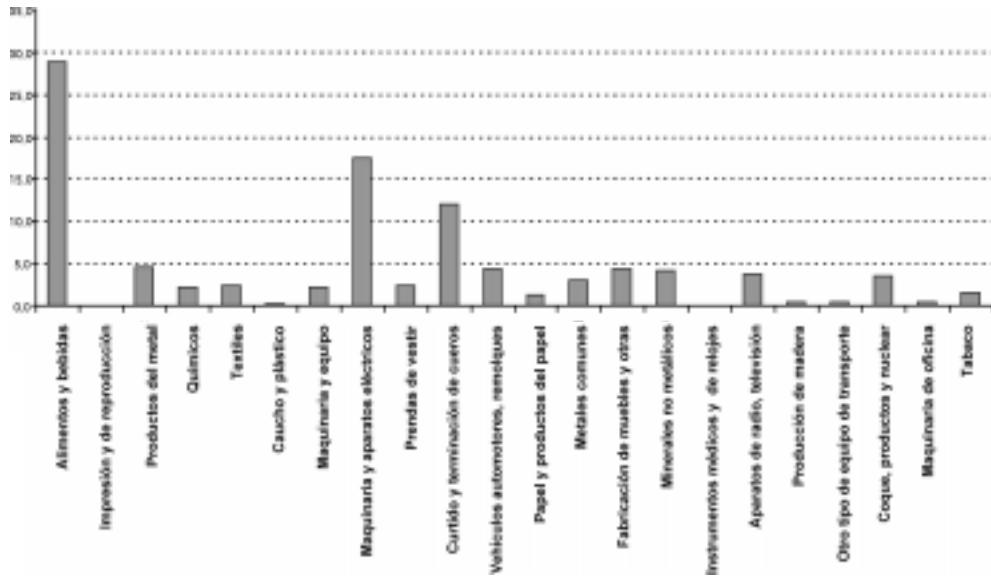
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a Censo Nacional Económico, 1994.

GRÁFICO 1 - LOCALES INDUSTRIALES POR RAMA DE ACTIVIDAD EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, SEGÚN DATOS DEL CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a Censo Nacional Económico 1994.

GRÁFICO 2 - VALOR DE LA PRODUCCIÓN POR RAMA INDUSTRIAL EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a Censo Nacional Económico 1994.

Asimismo, si observamos la cantidad de locales industriales por barrio en 1994, resalta que cerca del 40% se concentra en los barrios de Mataderos (15,5%), Nueva Pompeya (12%) y Barracas (10,4%). Estos mismos barrios son los que concentran el 46,1% del personal total ocupado en la actividad. Barracas y Nueva Pompeya son los principales barrios también en cuanto al Valor de la Producción (con el 43,8% y 20,6% respectivamente). El barrio de Mataderos tiene una baja participación en esta categoría (3,5%), que contrasta con la cantidad de locales y personal que ocupa. De aquí que las industrias localizadas en dicho barrio no son de las más importantes que se pueden encontrar en la zona Sur, ya que la cantidad de personal por local (14,4) es inferior a la media de la zona, y la producción por local tampoco supera la media. El caso de Barracas como se verá más adelante, representa la existencia de grandes firmas, muchas de ellas con una larga historia en el barrio. Nueva Pompeya, como se puede observar en el cuadro, es el barrio con más locales ocupados, exceptuando Mataderos, pero que emplea casi un 50% menos de personal y genera 50% menos en valor de la producción que Barracas. Esta diferencia, además de resaltar la situación de grandes empresas de Barracas, ilustraría un perfil de nueva Pompeya más ligado a PyMEs, como también se puede suponer observando la baja dotación de personal y el Valor de la Producción por local. (en la sección por barrio se analizan más extensamente estas características)

Así, se percibe que el valor de la producción en los barrios de Barracas (43,8%), Nueva Pompeya (20,6%) y San Cristóbal (15,8%), conjugan el 80,2% del valor de la producción industrial de la zona Sur. Por otro lado, resalta la situación de Villa Riachuelo, dado que la cantidad de locales ocupados por la actividad es muy baja, como también el personal empleado, pero que alcanza importantes su valor de producción, y por lo tanto, también el valor de la producción por local. Estas características particulares del barrio indican la instalación de grandes industrias que elevan el promedio, superando en valor de la producción por local a barrios como Nueva Pompeya y Mataderos, que se manifiestan como zonas con primacía en otras categorías.

Además, si tomamos en cuenta la categoría de personal ocupado por local, también resultan importantes los barrios de San Telmo y Constitución, que cruzando con los valores relativamente bajos en el resto de las categorías, darían un perfil de industrias grandes en cuanto a la cantidad de personal empleado, pero con bajo valor productivo. En síntesis, observando la distribución por barrio, se caracterizan los barrios de Barracas, San Cristóbal y Villa Riachuelo como zonas de grandes industrias, y Nueva Pompeya y Mataderos, por su parte, con empresas más pequeñas.

CUADRO 15 - DISTRIBUCIÓN POR BARRIO DEL SUR DE LA CIUDAD DE LOCALES INDUSTRIALES, PERSONAL Y VALOR DE LA PRODUCCIÓN, SEGÚN DATOS DEL CENSO NACIONAL ECONÓMICO DE 1994

BARRIO	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL/ LOCALES	V. P. / LOCAL
Mataderos	739	15,5	10.624	13,7	9.200.320	3,5	14,4	12.449,7
Nueva Pompeya	573	12,0	10.111	13,1	54.562.722	20,6	17,6	95.222,9
Barracas	497	10,4	14.914	19,3	116.170.802	43,8	30,0	233.744,1
Villa Lugano	391	8,2	5.990	7,7	6.460.199	2,4	15,3	16.522,2
Parque Chacabuco	377	7,9	3.240	4,2	312.262	0,1	8,6	828,3
Boedo	345	7,2	3.343	4,3	179.339	0,1	9,7	519,8
Parque Patricios	332	7,0	5.373	6,9	1.469.653	0,6	16,2	4.426,7
Parque Avellaneda	260	5,4	2.313	3,0	6.498	0,0	8,9	25,0
Villa Soldati	234	4,9	3.842	5,0	7.011.273	2,6	16,4	29.962,7
Boca	224	4,7	4.400	5,7	9.791.318	3,7	19,6	43.711,2
Flores	222	4,7	1.808	2,3	144.451	0,1	8,1	650,7
San Cristobal	205	4,3	3.042	3,9	41.852.060	15,8	14,8	204.156,4
Constitucion	173	3,6	3.811	4,9	3.300.650	1,2	22,0	19.078,9
San Telmo	114	2,4	3.138	4,1	4.898.915	1,8	27,5	42.972,9
Villa Riachuelo	88	1,8	1.420	1,8	9.885.557	3,7	16,1	112.335,9
Total	4.774	100,0	77.369	100,0	265.246.019	100,0	16,2	55.560,5

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a Censo Nacional Económico 1994

RADICACIÓN INDUSTRIAL DESDE 1990

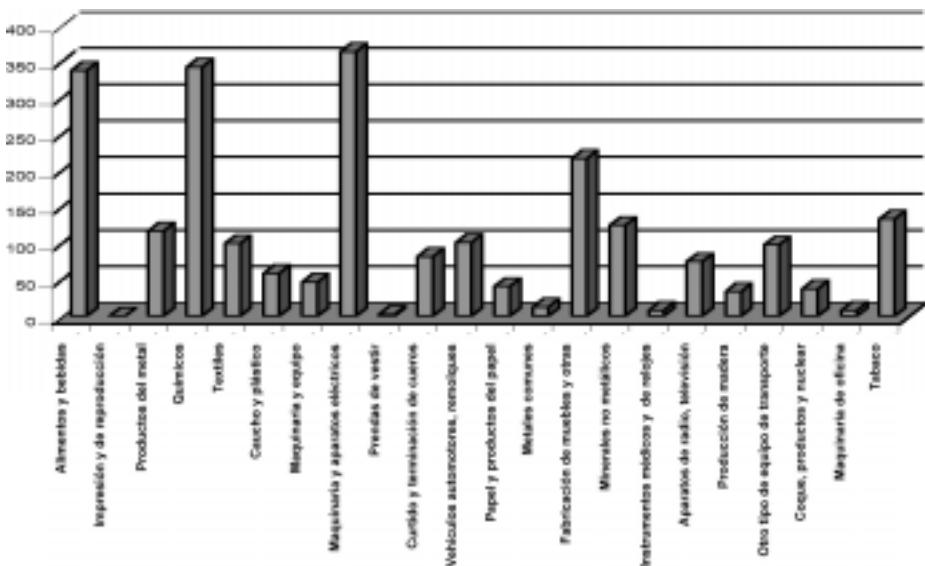
A partir de la información suministrada por el Directorio Provisorio CEPAL/GCBA es posible apreciar en que rubros se radicaron industrias desde 1990 en el Sur de la Ciudad. Así, las ramas que mayor número de empresas radicaron en la década del '90 fueron la impresión y reproducción, prendas de vestir, alimentos y bebidas, y productos de metal, que en conjunto agrupan más de la mitad de las empresas radicadas, del personal empleado y de la mitad de los locales ocupados en este área. Otra rama importante es la de químicos, que si bien presenta un numero de empresas bajo en comparación, y poco personal empleado, ocupa un numero importante de locales.

CUADRO 16 - EMPRESAS RADICADAS DESDE 1990 EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

RAMA	EMPRESAS	%	PERSONAL TOTAL	%	PERSONAL CIUDAD	%	LOCALES TOTAL	%	LOCALES CIUDAD	%
Alimentos y bebidas	308	14,3	368	14,5	338	14,4	2.862	22,0	2.285	21,0
Tabaco,	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Textiles	114	5,3	124	4,9	117	4,9	897	6,9	716	6,6
Prendas de vestir	310	14,4	357	14,0	343	14,6	1.037	8,0	1.009	9,3
Curtido y terminación de cueros,	93	4,3	111	4,4	100	4,2	556	4,3	479	4,4
Producción de madera	58	2,7	67	2,6	59	2,5	194	1,5	133	1,2
Papel y productos del papel	41	1,9	53	2,1	47	2,0	295	2,3	202	1,8
Impresión y de reproducción	333	15,5	373	14,7	364	15,5	2.121	16,3	2.045	18,8
Coque, productos y nuclear	3	0,1	3	0,1	3	0,1	9	0,1	9	0,0
Químicos,	70	3,3	103	4,0	82	3,5	933	7,2	698	6,4
Caucho y plástico,	92	4,3	119	4,7	101	4,3	682	5,2	540	4,9
Minerales no metálicos	36	1,7	44	1,7	41	1,7	152	1,2	141	1,3
Metales comunes,	11	0,5	15	0,6	13	0,5	97	0,7	97	0,8
Productos del metal,	205	9,5	236	9,3	217	9,2	691	5,3	551	5,0
Maquinaria y equipo,	117	5,4	138	5,4	125	5,3	479	3,7	416	3,8
Maquinaria de oficina	7	0,3	9	0,4	8	0,3	21	0,2	20	0,1
Maquinaria y aparatos eléctricos,	71	3,3	82	3,2	75	3,2	371	2,8	304	2,8
Aparatos de radio, televisión	33	1,5	36	1,4	34	1,4	356	2,7	299	2,7
Instrumentos médicos y de relojes,	92	4,3	110	4,3	98	4,1	268	2,1	239	2,2
Vehículos automotores, remolques	37	1,7	42	1,7	38	1,6	257	2,0	229	2,1
Otro tipo de equipo de transporte,	8	0,4	9	0,4	8	0,3	48	0,4	27	0,2
Fabricación de muebles y otras	113	5,3	145	5,7	134	5,7	707	5,4	410	3,7
Total	2.152	100,0	2.544	100,0	2.345	100,0	13.033	100,0	10.849	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos del proyecto GCBA / CEPAL, datos provisorios.

GRÁFICO 3 - PERSONAL EN EMPRESAS RADICADAS DESDE 1990 POR RAMA DE ACTIVIDAD EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos del proyecto GCBA / CEPAL, datos provisорios.

COMPOSICIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL EN 2001. SEGÚN EL REGISTRO INDUSTRIAL DE LA NACIÓN

A partir de los datos del RIN de 2001, el perfil del Sur adquiere una mayor actualización. Este registro arroja cifras totales mucho menores que el Censo, ya que sólo tiene en cuenta a aquellas empresas que son industrias, sin unidades auxiliares, y que se encuentran en funcionamiento. Es decir, que para explicar el perfil de industrias manufactureras, es mucho más preciso, en el cual pueden incluirse empresas no manufactureras y unidades auxiliares, que no son representativas del sector y obstaculizan las caracterizaciones por rama.

En el cuadro 17, se presentan las ramas del total de los establecimientos industriales de la Ciudad, los localizados en los siete barrios más al Sur, y la participación de dichos barrios en el total de la jurisdicción por rama. Los siete barrios representan el 26,4% de las fábricas de la Ciudad, cifra que por sí misma no indicaría el perfil manufacturero del Sur. Sin embargo, la categorización por rama permite definir un perfil industrial mucho más ligado a manufacturas poco comunes en el resto de la Ciudad. Es notable que los barrios seleccionados tienen un porcentaje más alto de industrias alimenticias y metalúrgicas. Mientras que en la Ciudad, las alimenticias representan el 7,8%, en el Sur significan el 12,2%; las industrias de productos de metal en la Ciudad son el 7,7%, y el 12,5% del Sur.

En las ramas textiles y sobre todo de prendas de vestir, la situación es inversa. Ambas ramas textiles significan más del 30% de las industrias de la Ciudad, mientras que en el Sur no son tan importantes alcanzando apenas el 10% de los establecimientos. Otras ramas industriales importantes, como la química y la de impresión y reproducción, no manifiestan grandes diferencias, indicando una distribución espacial mucho más dispersa que las anteriores.

CUADRO 17 - DISTRIBUCIÓN POR RAMA DE ACTIVIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y DE LOS BARRIOS DEL SUR. 2001

RAMA DE ACTIVIDAD	ESTABLECIMIENTOS TOTAL CIUDAD	%	ESTABLECIMIENTOS EN LOS SIETE BARRIOS DEL SUR	%	RELACIÓN SUR / CIUDAD (%)
Alimentos y bebidas	252	7,8	104	12,2	41,3
Textiles	305	9,4	46	5,4	15,1
Prendas de vestir	665	20,5	38	4,4	5,7
Curtido y terminación de cueros	124	3,8	43	5,0	34,7
Producción de madera	19	0,6	4	0,5	21,1
Papel y productos del papel	103	3,2	39	4,6	37,9
Impresión y de reproducción	368	11,4	100	11,7	27,2
Coque, productos y nuclear	3	0,1	3	0,4	100,0
Químicos	218	6,7	57	6,7	26,1
Caucho y plástico	189	5,8	80	9,4	42,3
Minerales no metálicos	44	1,4	14	1,6	31,8
Metales comunes	23	0,7	13	1,5	56,5
Productos del metal	251	7,7	107	12,5	42,6
Maquinaria y equipo	169	5,2	79	9,2	46,7
Maquinaria de oficina	22	0,7	0	0,0	0,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	137	4,2	43	5,0	31,4
Aparatos de radio, televisión	39	1,2	7	0,8	17,9
Instrumentos médicos y de relojes	88	2,7	18	2,1	0,5
Vehículos automotores, remolques	48	1,5	22	2,6	45,8
Otro tipo de equipo de transporte	17	0,5	9	1,1	52,9
Fabricación de muebles y otras	153	4,7	28	3,3	18,3
Unidades auxiliares	3	0,1	1	0,1	33,3
Total	3.240	100,0	855	100,0	26,4

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación 2001

La composición por tamaño de los establecimientos (Cuadro 18) también aclara el perfil del sur. Las pequeñas industrias son más características del total de la Ciudad, donde significan el 65,5%, mientras que sólo concentran el 57,1% en el Sur. Las grandes y medianas son mucho más significativas, donde participan con el 13,8%, a diferencia del promedio de la jurisdicción donde representan el 9,7%. Se destaca así un perfil fabril de empresas con mayor tamaño en los barrios definidos que contrastan con el perfil de industrias más pequeñas característico del resto de la Ciudad

CUADRO 18 - TAMAÑO DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2001.

TIPO	TOTAL CIUDAD	%	SIETE BARRIOS DEL SUR	%
Grande	61	1,9	37	4,3
Mediana	252	7,8	81	9,5
Pequeña	804	24,8	249	29,1
Micro	2.123	65,5	488	57,1
Total	3.240	100,0	855	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación 2001.

En el cuadro 19, se presenta el tamaño de los establecimientos con los que participan los barrios del Sur. En coincidencia con el perfil anterior, éstos barrios aportan más del 60% de las grandes industrias de la Ciudad. Las micro y pequeñas industrias del sur no llegan a ser una cantidad suficiente como para alcanzar los valores del promedio ciudadano, participando con valores bastante bajos.

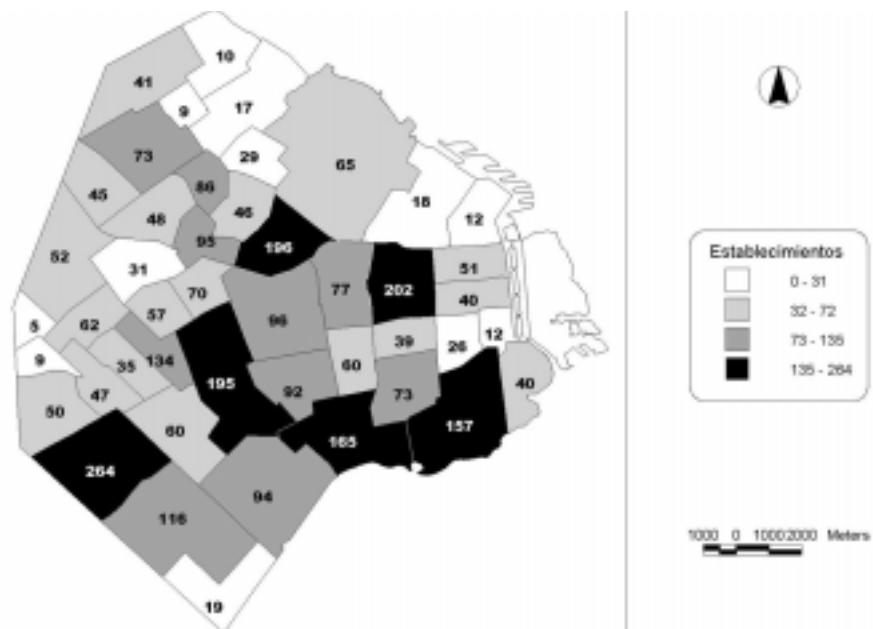
CUADRO 19 - RELACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS POR TAMAÑO ENTRE EL SUR Y EL RESTO DE LA CIUDAD. 2001

TIPO	RELACIÓN SUR / CIUDAD (%)
grande	60,7
mediana	32,1
pequeña	31,0
micro	23,0
Total	26,4

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación 2001.

A continuación, los mapas 17 y 18, confeccionados a partir de las cifras del RIN 2001, presentan la distribución de los establecimientos totales y los de mayor tamaño por barrio. Los barrios sureños de Barracas, Nueva Pompeya y Mataderos concentran una alta cantidad de industrias, alcanzados sólo por los barrios de Flores, Villa Crespo y Balvanera, donde probablemente existan fuertes diferencias de tamaño. Estos últimos tres barrios concentran una buena cantidad de las industrias micro y pequeñas del Oeste de la Ciudad.

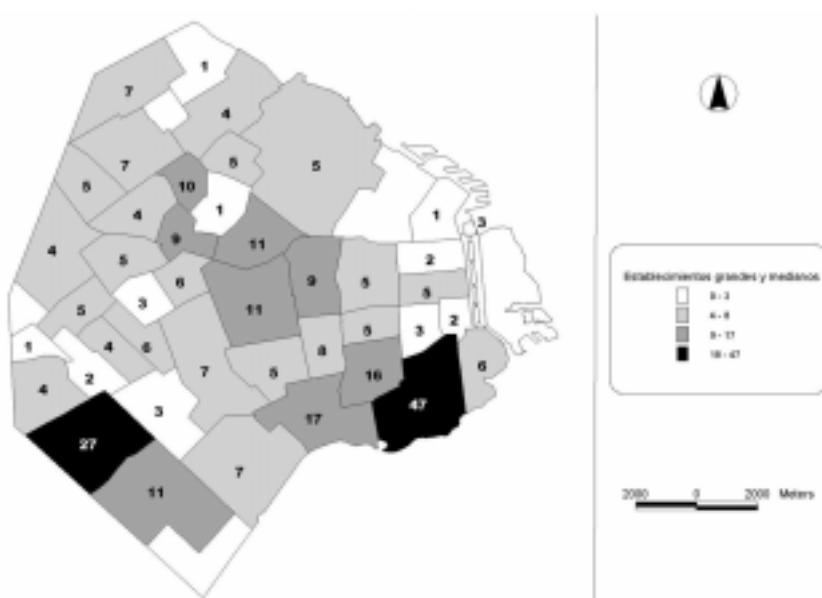
MAPA 17 - DISTRIBUCIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN 2001, SEGÚN EL REGISTRO INDUSTRIAL DE LA NACIÓN



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación 2001.

Sin embargo, en lo que respecta a la distribución de los grandes y medianos establecimientos, sobresalen los barrios de Barracas y Mataderos, con 47 y 27 establecimientos de gran tamaño. En éstos barrios, los grandes establecimientos metalúrgicos, de impresión y de industrias cárnica, sobretodo en el caso del segundo, son los que hacen que sea significativo no sólo la cantidad, sino la concentración por rama que incluyen. En los capítulos siguientes se precisará sobre cada uno de los barrios, identificando características singulares. Siguen en orden, los otros barrios del sur: Nueva Pompeya, Parque Patricios y Villa Lugano con 17, 16 y 11 establecimientos, respectivamente. Ilustran un paisaje industrial con una menor cantidad de establecimientos grandes, pero probablemente en ramas similares a los anteriores. Fuera del Sur, los barrios de Caballito, Villa Crespo, Villa Ortúzar, Paternal y Balvanera, elevan el promedio del resto de la Ciudad⁸.

MAPA 18 - DISTRIBUCIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, GRANDES Y MEDIANOS, SEGÚN EL REGISTRO INDUSTRIAL DE LA NACIÓN



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación 2001.

COMERCIO Y SERVICIOS

Recapitulando lo señalado anteriormente, es posible afirmar que la evolución general de la zona Sur ha sido diferente a las tendencias generales de la Ciudad, con un crecimiento cercano al 10% de las unidades totales, pero con mayor impacto de la caída en los valores de las unidades industriales y comerciales, y un crecimiento mucho más modesto de las unidades dedicadas a los servicios. Esta evolución particular dentro de la Ciudad es ilustrativa del perfil económico del Sur, pudiéndose apreciar la forma en que la reestructuración industrial afectó en mayor medida a los distritos productivos, provocando una degradación, en todo sentido, del área, que contrasta con la revalorización de otras zonas de la Ciudad. Es factible interpretar entonces, que el crecimiento de los servicios en el resto de la Ciudad y sobretodo en las zonas más valorizadas, elevan el promedio de unidades totales para la jurisdicción. Así, el valor global de la variación de unidades totales oculta una evolución profundamente desigual de la Ciudad, tanto sectorial como territorial.

⁸En los barrios de Paternal, Agronomía, Villa Ortúzar y Chacarita, el CEDEM está realizando un relevamiento especial con el fin de identificar núcleos industriales no tradicionales, y complementar ésta información estadística.

Analizando la evolución de los puestos por sectores, se puede observar que en comparación con el total de la Ciudad, el Sur sintió caídas más severas en los porcentajes de los sectores de industria y comercio, y un crecimiento más modesto del empleo en servicios. De tal manera, en el cuadro 20, se puede interpretar la distribución de unidades censales del comercio y los servicios. Así, en cuanto al sector comercial, se destaca la disminución de los distritos XIX (Pompeya), IV (La Boca – Barracas) y III (Constitución – San Cristóbal), que supera el promedio del Sur (-49,4%, -18,5%, y -14,7%, frente al promedio de crecimiento de 9,9%). Los casos contrarios son los distritos VIII (Parque Chacabuco) y XXI (Villa Riachuelo – Lugano) que experimentan un crecimiento de las unidades comerciales (4,8 % y 225,6%) en un contexto de descenso general, produciéndose un descenso marcado en los distritos del Este de la zona (III, IV, VI), los distritos más “céntricos”. El distrito XIX aparece como la variación negativa más fuerte, que supera holgadamente al promedio de la zona. El caso que en valores porcentuales tiene un crecimiento marcado se da en el distrito XXI, pero como sus valores absolutos son bajos para el conjunto del área, no representa un porcentaje significativo, y no impulsa el promedio final.

En cuanto al sector de servicios, se observa un crecimiento de unidades muy desigual en la zona. Se percibe una variación positiva que supera el promedio del Sur en los distritos XXI, VIII, III, VI y XI (Parque Avellaneda – Flores sur) (299,4%, 187,6 %, 136,9%, y 101,1%, frente al promedio de 86,8%). El resto de los distritos se ubican por debajo del promedio, mientras que sobresale la situación del distrito XIX (Pompeya), que presenta una variación negativa (-44,1%). Los distritos céntricos que tienen variaciones positivas más importantes (sobretodo el III) son lo que disminuyeron en unidades comerciales, ilustrando un importante cambio en el uso del suelo. El distrito VIII muestra un importante crecimiento del numero de unidades de servicios (187,6%), que también se da en el rubro comercial (4,8%), compensado por la fuerte disminución de unidades industriales (-44%). El cambio en el uso del suelo de éste distrito marca una importante terciarización.

El distrito escolar XIX muestra una tendencia opuesta al anterior, tanto la cantidad de unidades censales dedicadas al comercio, como a servicios, sufre un decrecimiento (-49,4% y -44,1% respectivamente) sumado a una fuerte caída del sector industrial de 58% (Ver cuadro 10). Precisamente, el perfil de deterioro típico del área sur, alcanza su mayor punto en éste distrito, ya que ante las disminuciones en industrias y comercio, no se verifican crecimientos en servicios, haciendo que la cantidad de unidades totales vea una caída de más del 50%.

Por último, el distrito XXI muestra un comportamiento totalmente anómalo tanto para el Sur como para el contexto de la Ciudad ya que presenta variaciones positivas en industria (104,3%) y comercio (225,6%), y un crecimiento aún mayor de servicios (299,4%). Como se marcó anteriormente, los valores absolutos del distrito son suficientemente bajos como para no ser tan significativos.

CUADRO 20 - DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES CENSALES EN COMERCIO Y SERVICIOS EN EL SUR POR DISTRITO ESCOLAR, ENTRE 1974 Y 1994.

DISTRITO ESCOLAR	COMERCIO				VARIACIÓN 74 / 94 (%)	SERVICIOS				VARIACIÓN 74 / 94 (%)		
	1974		1994			1974		1994				
	UNIDADES CENSALES	(%)	UNIDADES CENSALES	(%)		UNIDADES CENSALES	(%)	UNIDADES CENSALES	(%)			
III	5.193	17,5	4.427	16,6	-14,75	2.795	21,4	6.621	27,1	136,8		
IV	2.935	9,9	2.392	8,9	-18,50	1.615	12,4	2.648	10,8	63,9		
V	2.778	9,4	2.365	8,9	-14,87	1.260	9,6	1.569	6,4	24,5		
VI	4.057	13,7	3.830	14,4	-5,60	1.872	14,3	3.610	14,8	92,8		
VIII	2.818	9,5	2.953	11,1	4,79	1.254	9,6	3.606	14,8	187,5		
XI	2.598	8,8	2.524	9,5	-2,85	1.123	8,6	2.258	9,2	101,0		
XIII	2.831	9,6	2.587	9,7	-8,62	1.140	8,7	1.473	6,0	29,2		
XIX	3.139	10,6	1.589	5,9	-49,38	983	7,5	549	2,2	-44,1		
XX	2.802	9,5	2.621	9,8	-6,46	859	6,6	1.436	5,9	67,1		
XXI	414	1,4	1.348	5,1	225,60	159	1,2	635	2,6	299,3		
Total Sur	29.565	100,0	26.636	100,0	- 9,90	13.060	100,0	24.405	100,0	86,8		

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974, 1985 y 1994. (INDEC).

Observando la variación de puestos ocupados en comercio y servicios, el conjunto de los distritos escolares del Sur sigue de cerca la tendencia de descenso en comercio y ascenso en servicios del total de la Ciudad. En mayor detalle, se percibe que la disminución en puestos comerciales es más profunda en ésta área (-19,7%) frente a -12,9%, del total de la Ciudad y que el crecimiento de puestos en servicios es levemente más bajo, 113,4%, frente a 117,8%, ilustrando un panorama general de pulverización de empleo en el área (más de 25.000 puestos), ya que la caída de los puestos industriales también es más notoria que en el promedio de la Ciudad (-44,5 % frente al -41,1% de la Ciudad).

En puestos comerciales, los distritos XIX (Pompeya), III (Constitución – San Cristóbal) y IV (La Boca – Barracas) se caracterizan por tener una variación negativa más fuerte que el promedio del Sur (-47,2%, -34,5% y -45,6%, frente a -19,7% promedio del Sur). Mientras que el XXI y el XX (sudoeste de la ciudad), marcan variaciones en términos positivos (196% y 5,2% respectivamente). Los distritos que registran descensos importantes son aquellos ubicados en la zona Este del área Sur, con una variación que supera a la caída del empleo comercial en los distritos céntricos vecinos. En el caso del distrito escolar XIX, el fuerte descenso tiene su correlato con la fuerte caída de las unidades censales dedicadas al comercio. Sin embargo, los distritos XX y XXI (sudoeste de la Ciudad) muestran tendencias positivas, sobretodo en el distrito XXI, en donde el comercio aumentó un 225,6%.

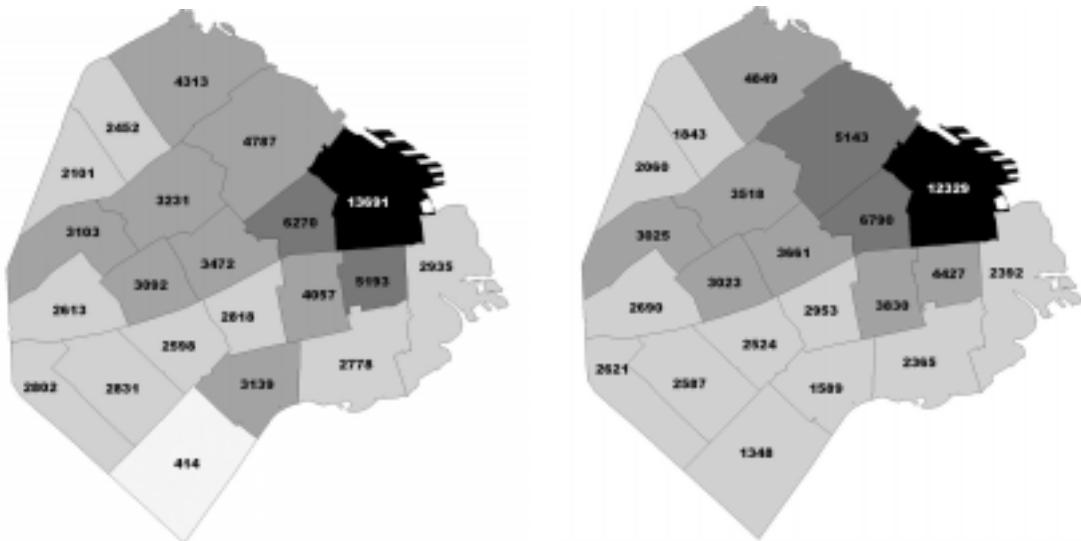
En puestos de servicios, como se había adelantado, las tendencias son siempre positivas. Comparando por distritos, sobresalen las tendencias de crecimiento de los distritos V, XX, VI, VIII, XI y III, y las cifras menores del promedio del área aparecen en los distritos XIX, IV y XIII. El distrito V (Pompeya, Barracas, Parque Patricios y Constitución) muestra el mayor crecimiento, que puede explicarse por los bajos valores relativos que se encontraban en 1974, aunque no tiene un crecimiento recíproco en cantidad de unidades.

CUADRO 21 - DISTRIBUCIÓN LOS PUESTOS OCUPADOS TOTALES EN COMERCIO Y SERVICIOS EN EL SUR POR DISTRITO ESCOLAR, ENTRE 1974 Y 1994.

DISTRITO ESCOLAR	COMERCIO				VARIACIÓN 74 / 94 (%)	SERVICIOS				VARIACIÓN 74 / 94 (%)		
	1974		1994			1974		1994				
	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)		PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)			
III	26.775	26,4	17.528	21,5	-34,5	18.470	29,0	43.462	32,0	135,3		
IV	16.257	16,0	8.846	10,9	-45,5	13.562	21,3	16.954	12,5	25,0		
V	8.752	8,6	8.756	10,7	0,0	5.631	8,8	15.118	11,1	168,4		
VI	13.536	13,3	12.825	15,7	-5,2	7.519	11,8	19.850	14,6	164,0		
VIII	8.553	8,4	8.283	10,2	-3,1	5.355	8,4	14.124	10,4	163,7		
XI	6.659	6,6	6.041	7,4	-9,2	3.975	6,2	10.382	7,6	161,1		
XIII	6.538	6,4	5.363	6,6	-17,9	2.648	4,2	4.680	3,4	76,7		
XIX	7.020	6,9	3.707	4,6	-47,1	2.291	3,6	2.801	2,1	22,2		
XX	6.194	6,1	6.520	8,0	5,2	2.358	3,7	6.236	4,6	164,4		
XXI	1.217	1,2	3.602	4,4	195,9	1.901	3,0	2.366	1,7	24,4		
Total Sur	101.501	100,0	81.417	100,0	-19,7	63.710	100	135.973	100,0	113,4		

Fuente: Elaboración Propia en base a: Censo Nacional Económico 1974, 1985 y 1994. (INDEC).

MAPA 19 - DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES CENSALES DE COMERCIO 1974 - 1994



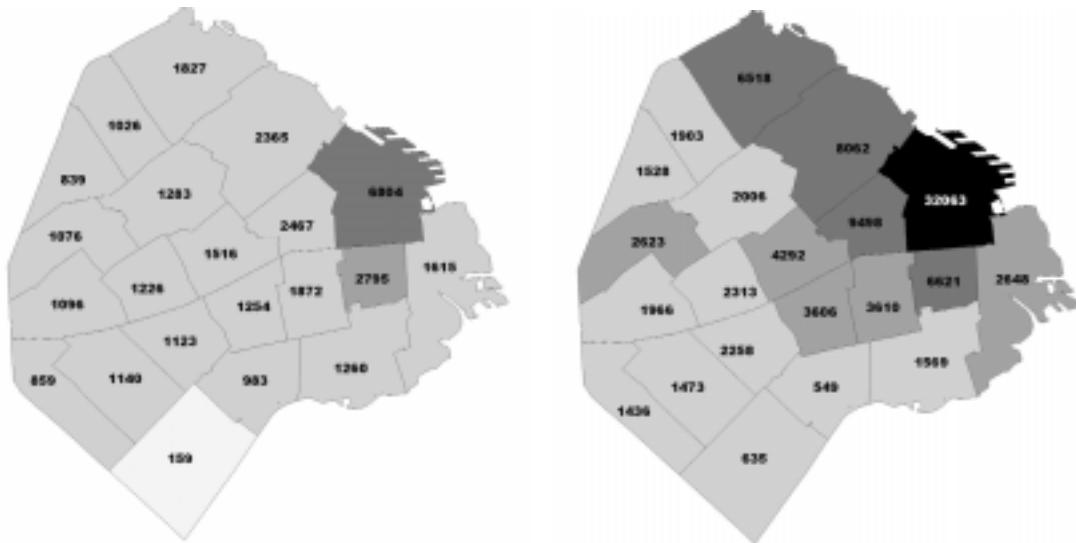
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos del Censo Nacional Económico 1974 y 1994.

MAPA 20 - DISTRIBUCIÓN DE PUESTOS OCUPADOS TOTALES EN COMERCIO POR DISTRITO ESCOLAR 1974 – 1994



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos del Censo Nacional Económico 1974 y 1994.

MAPA 21 - DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES CENSALES DE SERVICIOS 1974 - 1994



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos del Censo Nacional Económico 1974 y 1994.

MAPA 22 - DISTRIBUCIÓN DE PUESTOS OCUPADOS TOTALES EN SERVICIOS POR DISTRITO ESCOLAR 1974 – 1994



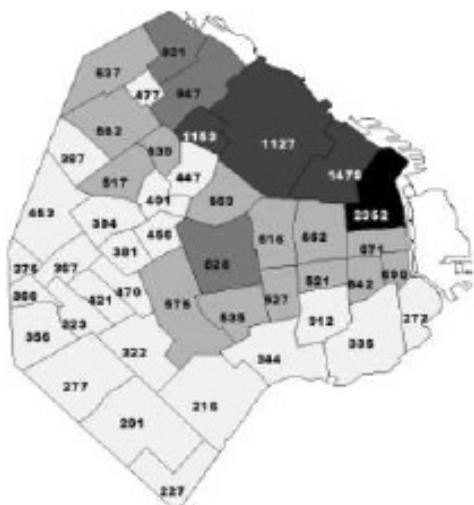
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos del Censo Nacional Económico 1974 y 1994.

VALOR DEL SUELO Y ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA SUR DE LA CIUDAD

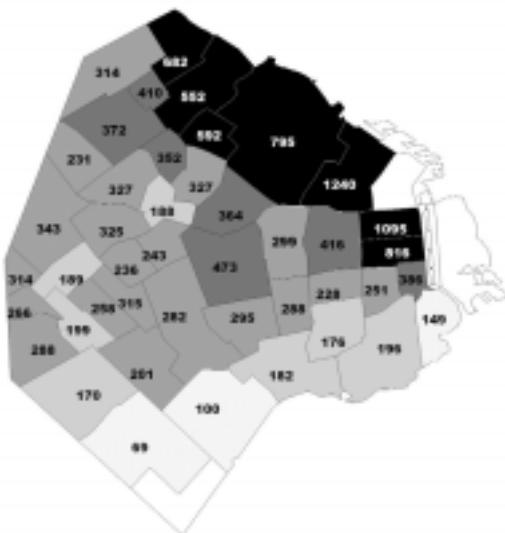
El valor del suelo también permite aproximarse a la estructura urbana de la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, tanto en el relevamiento de diciembre de 2001 como en el de septiembre de 2003 los mayores valores corresponden a la zona central de la urbe. Asimismo, los precios son más elevados en el norte que en el sur, con una "isla" de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Parque Chacabuco y Caballito). Además, se puede observar que en el norte y en el centro geográfico, los precios promedio sufrieron un incremento respecto a su entorno, producto fundamentalmente de la valorización positiva de algunas áreas residenciales, motorizadas fundamentalmente por la construcción de viviendas multifamiliares, que se observa también, en un alza significativa de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad. Así, al observar el precio promedio en los barrios del sur se puede apreciar que es la zona con menor valor de la Ciudad, sobretodo en los barrios más próximos al Riachuelo en donde el precio promedio es cinco veces menor al del promedio de la Ciudad.

MAPA 23 - VALOR PROMEDIO DEL m², EN DÓLARES, EN LOS BARRIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

Precio promedio del m² en el mes de diciembre 2001



Precio promedio del m² en el mes de septiembre 2003

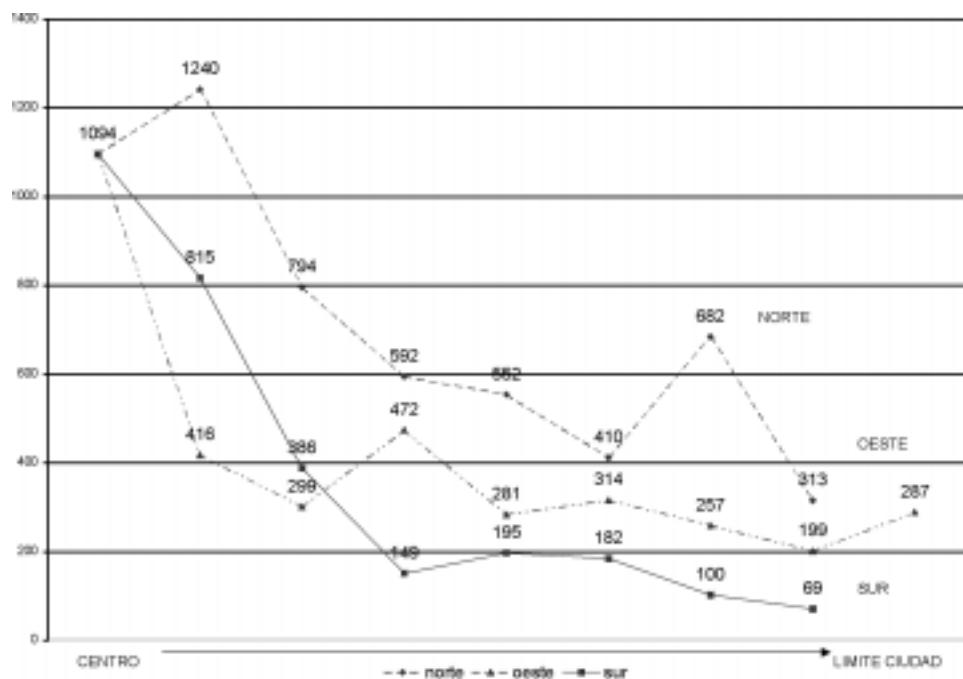


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

El gráfico siguiente permite evidenciar el descenso abrupto de los precios del centro respecto al anillo que lo rodea, mientras que en precios medios, del resto de los barrios decrece de manera más homogénea una vez que supera el área. Asimismo, al examinar el eje sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedios cercanos a los 200 dólares el m², con precios promedios mínimos en el barrio de Villa Riachuelo (69 dólares el m²) y apenas superiores en el barrio de Barracas (195 dólares el m²).

Así pues, la degradación evidenciada en el sur de la Ciudad tiene como corolario un bajo valor del suelo, aunque también se debe sumar que en esta área se localizan las áreas industriales de la Ciudad, con el consiguiente menor valor del m², además de tener áreas residenciales de baja densidad que impide la construcción en altura, hecho que determina también un menor valor del suelo. Sin embargo, y como se apreciará a continuación, las escasas inversiones constructivas son un condicionante fundamental en el bajo valor, ya que a pesar de la gran disponibilidad de terrenos libres (que se analizará más adelante) no se realizaron inversiones en los últimos años.

GRÁFICO 4 - VALOR PROMEDIO DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2003

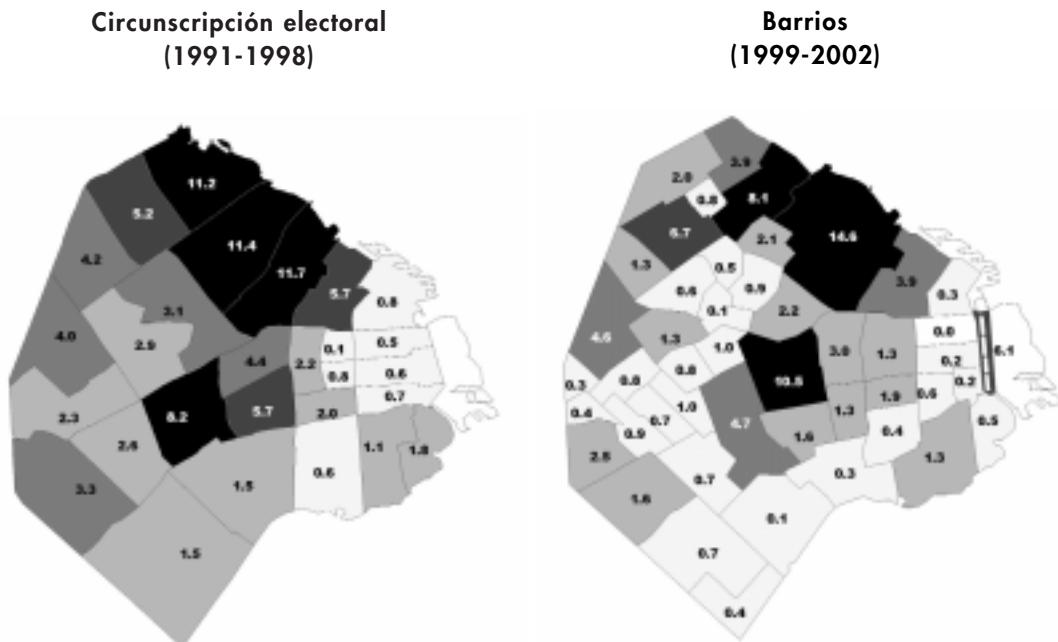


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Si se observa la localización de los permisos residenciales a lo largo de la década del noventa, se advierte claramente el doble proceso de valorización del suelo y el proceso de segregación producido por la concentración territorial de los nuevos emprendimientos urbanos en la Ciudad de Buenos Aires. Este proceso de valorización de la renta del suelo para actividades residenciales se produce en los barrios del eje norte de la Ciudad, principalmente en los barrios de Belgrano y Núñez, y en el Centro Geográfico de la Ciudad, sobre todo en los barrios de Caballito y Flores. Así, se puede observar como la valorización del suelo está actuando y reproduciendo la construcción diferencial en la Ciudad con barrios que concentran la inversión y aglomeran un tipo societario y barrios que quedan aplazados de este desarrollo exclusivo y excluyente. En tal sentido, se puede apreciar la escasa cantidad de permisos residenciales en el sur de la Ciudad proceso que se acentúa en el último período tal como lo demuestra el mapa de barrios del período 1999 – 2002.

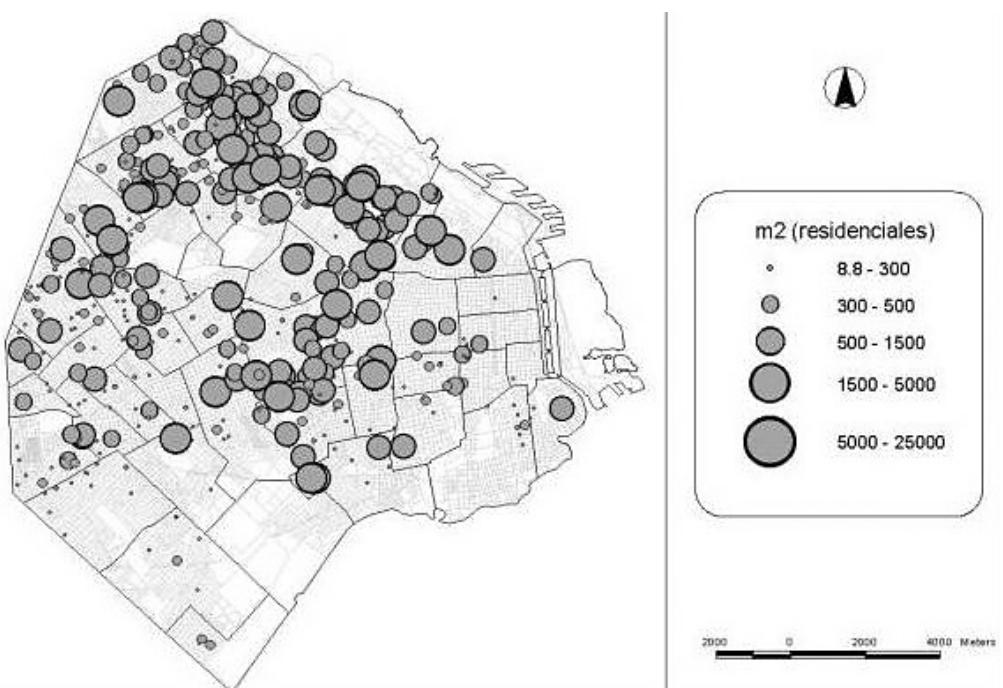
MAPA 24 - PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL POR CIRCUNSCRIPCIÓN ELECTORAL Y POR BARRIOS



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos de la DGEyC del GCBA.

De esta manera, el mapa 25, que muestra los finales de obra entre septiembre de 2001 hasta mayo de 2003, permite advertir que no en todos esos barrios “ganadores” se concentra la inversión, si no que ella se produce en algunos ejes, tal el caso de la Av. Libertador, algunas áreas de los barrios de Belgrano y Villa Urquiza, un segmento del barrio de Villa Devoto, la zona sur del barrio de Caballito y la zona norte de Parque Chacabuco, sitios por otra parte donde se concentran los valores más altos del suelo de la Ciudad y donde se localiza la oferta de vivienda residenciales para los sectores sociales con alto poder adquisitivo. Mientras que en el sur se aprecia que los finales de obra residenciales se localizan en la zona “valorizada” tales como la Av. Montes de Oca, Parque Chacabuco y el sector norte de Parque de los Patricios. En el resto de los barrios (especialmente los próximos al Riachuelo) casi no se localizan finales de obra. Cabe aclarar que las viviendas de las villas de emergencia obviamente no se registran por lo que no se fiscalizan. Así, se da la paradoja de que la zona en donde aumentó la población y por ende los hogares, no se registraron permisos ni finales de obra, mientras que en el norte de la Ciudad, donde el Censo de Población muestra una caída poblacional, predominó la construcción residencial.

MAPA 25 - FINALES DE OBRA RESIDENCIALES, DESDE SEPTIEMBRE DE 2001 HASTA MAYO DE 2003



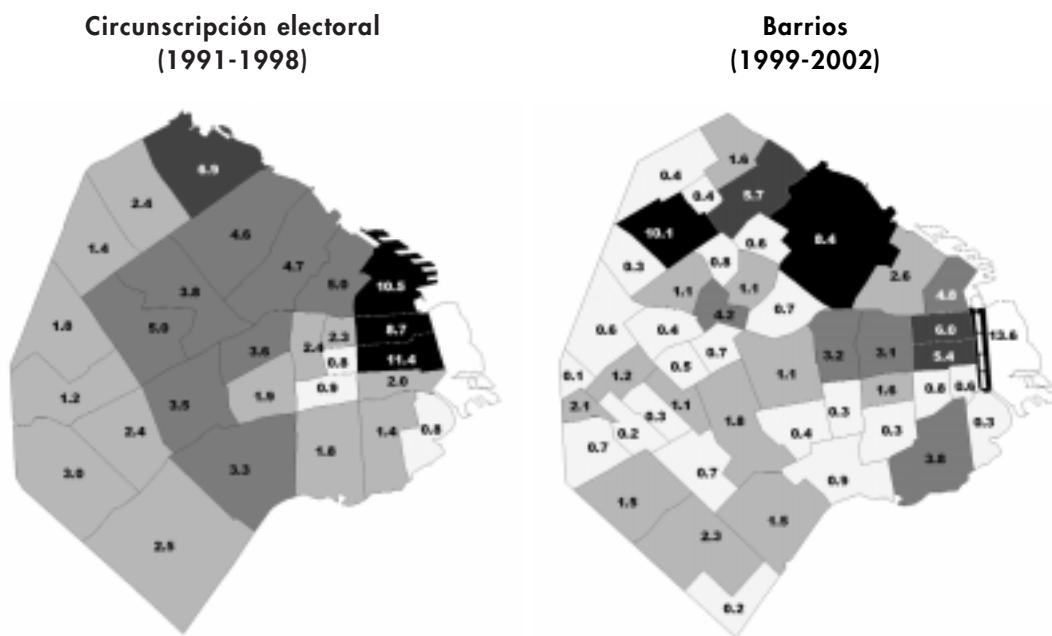
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA. En base a datos de la Dirección de Fiscalización obra y catastro, e información periodística.

CONSTRUCCIÓN NO RESIDENCIAL EN SUR DE LA CIUDAD

En los siguientes mapas se puede observar como la inversión no residencial se concentra en unos pequeños puntos del territorio. En el mapa de la izquierda, que releva los permisos de obra no residencial 1991 – 1998, se aprecia que casi el 30% de los m² permisados se localizaron en el centro urbano, fundamentalmente promovido por la construcción de edificios de oficinas corporativas. En el mapa de la izquierda se aprecia que los permisos en el centro administrativo en los últimos tres años, representan sólo el 10% de los permisos no residenciales, aunque sigue siendo significativo, porque el resto de los permisos reflejan todas las obras no residenciales. En tal sentido, se puede observar como el centro urbano de la metrópoli de Buenos Aires se ha resignificado, en función de la localización de la sede de las grandes empresas trasnacionales que encontraron en el área central un sitio “óptimo” de localización.

Por su parte, en el sur de la Ciudad tampoco se registran una gran cantidad de este tipo de permisos, aunque en una mayor proporción que los permisos residenciales. Entre 1991 – 1998 la mayor cantidad de permisos se localizaron en el área de Pompeya, mientras que desde 1999 la mayor cantidad de permisos no residenciales se otorgaron en el barrio de Barracas.

MAPA 26 - PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN NO RESIDENCIAL POR CIRCUNSCRIPCIÓN ELECTORAL Y POR BARRIO



3. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICO TERRITORIAL DE LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

CARACTERIZACIÓN HISTÓRICA



Riachuelo



Antigua planta de General Motors



Conventillo del barrio de la Boca

La estructura histórica de estos barrios se consolida a través de la calle larga, hoy Montes de Oca, y el *camino de la Ribera*, actual calle Pedro de Mendoza. La expansión económica de estos barrios comenzó a principios del siglo XVIII, a partir de la actividad portuaria que se desarrolló en la boca del Riachuelo y de la instalación de barracas destinadas al acopio de lana y de cuero. Durante la época de la colonia, en estos barrios se establecieron importantes quintas de las familias pudientes de Buenos Aires, entre las que se destacaron las quintas de Cambaceres, Álzaga, Berisso y Almirante Brown.¹

A mediados del siglo XIX, el paisaje comenzó a transformarse, utilizándose gran parte de estas antiguas quintas para la construcción de grandes equipamientos de salud con los que empieza a contar la Ciudad. Así, en 1854 se construye el hospital psiquiátrico Moyano, en 1857 el hospital Muñiz y en 1876 el hospital Modelo, hoy Pedro Elizalde.

Es de destacar que el proceso industrial correspondiente a este área de la Ciudad se inicia a finales del siglo XIX, generando la impronta que aún hoy mantienen estos barrios. Hacia 1890 se implantan las primeras instalaciones industriales en las cercanías del Riachuelo. En tal sentido, este curso fluvial cumplió un rol destacado en la configuración territorial de estos distritos, ya que en él se eliminaban los desechos industriales, a la vez que fue utilizado como medio de transporte para el embarque final de los productos que por allí se exportaron. A finales del siglo XIX, se comienzan a construir líneas ferroviarias que provocan un mayor dinamismo en el área. Estos ferrocarriles permitieron la vinculación de la producción primaria con los establecimientos fabriles de la Ciudad, a la vez que posibilitaron el traslado de los productos terminados hacia sus respectivos centros de venta. Desde entonces, estos barrios se convirtieron en un sitio óptimo para el desarrollo de la actividad industrial. Esta vitalidad se reflejó en ambas márgenes del Riachuelo proliferando industrias en La Boca, Barracas y Avellaneda, lo que

¹ Los actuales terrenos de Casa Amarilla en el barrio de La Boca pertenecían a la Estancia del Almirante Brown.

produjo asimetrías territoriales que aún hoy persisten. Así, en 1875, se localizó en Barracas la fábrica Noel, en 1892 se instaló Bagley², y en 1910 Canale y Molinos. Todas estas empresas se iniciaron en otros barrios de la Ciudad pero, a medida que se fueron extendiendo, localizaron sus nuevas plantas fabriles en Barracas. En 1885, se instaló sobre la avenida Patricios la Fábrica Argentina de Alpargatas, que fue ampliando sus instalaciones hasta llegar a construir sus establecimientos industriales sobre tres manzanas. Así, la empresa textil Alpargatas, fue registrada en el primer Censo Industrial de 1887 como la planta más importante situada en la Ciudad³. En el mismo rubro, también la empresa La Primitiva ocupó gran cantidad de personal a principios del siglo XX, contando alrededor del 1900 con más de 700 obreros. Otras de las importantes industrias que se localizaron en estos barrios fueron Águila, Medias Paris, Marmolería Campolonghi, Fratte, Papelera Argentina, Fabril Financiera y Piccaluga⁴. Asimismo, durante la década del veinte, un importante número de empresas estadounidenses se instalaron en el barrio de Barracas⁵. Sin embargo, cuando estas firmas decidieron ampliar sus instalaciones, se trasladaron hacia el Gran Buenos Aires.

En lo que respecta al sector oeste de Barracas, la ocupación y configuración territorial actual se inició a principio del siglo XX, cuando sus dueños, la familia Pereyra, llevaron a cabo una serie de iniciativas de urbanización⁶. Además, ambos barrios fueron protagonistas del proceso de industrialización mercado internista que predominó en el país y en la Ciudad desde comienzos de la década del '30. En este período, la industrialización fue propiciada por pequeños talleres que aprovecharon las ventajas preexistentes para instalar sus establecimientos fabriles.

Sin embargo, a mitad de la década del '70 se inicia el proceso de degradación⁷ socioterritorial del área. En ese período, se desactiva totalmente la actividad productiva del Riachuelo. Además, se produce el cierre de una gran cantidad de establecimientos industriales, afectando considerablemente la dinámica del barrio, especialmente en las áreas más próximas al Riachuelo. En tal sentido, estos barrios fueron afectados por un doble proceso, uno a escala local y otro a escala nacional, pero que están intrínsecamente vinculados y responden al mismo esquema de reestructuración. El proceso a escala local estuvo asociado a la prohibición de nuevas instalaciones industriales en un círculo de 60 Km de radio del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Así, la normativa aplicada a partir de 1977, perjudicó el desarrollo de los establecimientos en la Ciudad. Estas medidas, alentaron la proliferación de los parques industriales en el área periurbana del Gran Buenos Aires. Entre este tipo de urbanización industrial se destaca el parque industrial en el partido de Pilar. Por otro lado, el modelo implementado a escala nacional de desindustrialización – industrialización selectiva afectó considerablemente a estos barrios, generando un fuerte impulso al deterioro territorial del área y propiciando un agudo proceso de segregación socio territorial y abandono.

ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL ÁREA

La estructura urbana de los barrios de La Boca y Barracas es el resultado de una compleja superposición de procesos sociales y económicos que, en lo territorial, se ha traducido en un tejido de difícil lectura unitaria. Estos barrios, por lo tanto, deben ser entendidos como el recorte de distintos paisajes que, sin embargo, en su sumatoria crean un paisaje singular y característico de la Ciudad. En este sentido, encontramos varios elementos que cumplen un rol primordial en la estructura urbana de este área. Entre los más importantes se destacan el Riachuelo, los grandes equipamientos urbanos, los grandes espacios de las estaciones de carga, la configuración urbana consolidada y la red de tránsito (conformada por las avenidas del eje norte – sur, las playas y vías ferroviarias, la red de tránsito pesado y las autopistas urbanas).

²A pesar de haber construido una planta en San Luis y otra más reciente en el Parque Industrial de Pilar, todavía sigue elaborando en su planta de Barracas la famosa bebida Hesperidina, un aperitivo elaborado por Melville Sewell Bagley y que se transformó en el primer producto patentado en la Argentina.

³En el inicio de la producción la planta contaba con 300 operarios, en 1887 ya contaba con 459 obreros.

⁴Esta empresa poseía sus instalaciones en las manzanas de Feijoo y Lanín. En 1922 trabajan en sus instalaciones de Barracas y San Telmo 3.200 empleados. Actualmente el edificio industrial se encuentra desocupado y en venta.

⁵Entre las empresas estadounidenses, se localizaron: Ford, General Motors y General Electric.

⁶Entre otras iniciativas se destaca la pavimentación de la avenida Vélez Sarsfield e Iriarte, la construcción del Puente Victorino La Plaza, la construcción de la Basílica del Sagrado Corazón y del Parque Fray Luis Beltrán, diseñado por el arquitecto Carlos Thays.

⁷El término “degradación” aquí empleado, no hace referencia al concepto ambiental. Por el contrario, es utilizado para apreciar el deterioro territorial, que abarca el medio ambiente pero que también incluye a la sociedad y a la producción.

MAPA 1 - ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LOS BARRIOS DE BARRACAS Y LA BOCA



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos de la DGEyC del GCBA.

En tal sentido, **El Riachuelo** fue un destacado elemento estructurador de estos barrios. Como se analizó anteriormente, el crecimiento de este área dependió en gran medida de la utilización de este curso fluvial. Sin embargo, la desarticulación de su actividad portuaria y el deterioro ambiental provocaron que en la actualidad este curso actúe como barrera urbana hacia el sur del Gran Buenos Aires. En los últimos años, la recuperación de la costa en el barrio de la Boca le otorgó nuevos horizontes a este sector, esta vez asociado al desarrollo turístico.

Al mismo tiempo, **la red de circulación** constituye otro factor de relevancia en la estructura urbana de estos barrios. En lo que respecta al modo de transporte automotor, se evidencia la importancia de los ejes norte y sur, con conexión al sur del Gran Buenos Aires a través de los puentes de la Autopista Buenos Aires – La Plata, el Puente Nicolás Avellaneda, el Nuevo y el Viejo Puente Pueyrredón, el Puente Bosch y el Puente Victorino de la Plaza, por donde ingresaron, en 1998, 240.000 automóviles en promedio, por día (20.000 menos que por el acceso Norte)⁸. Sobre los principales ejes, se construyeron dos autopistas que vinculan la Ciudad con el Gran Buenos Aires: la autopista Buenos Aires - La Plata, por sistema de peajes, y la autopista 9 de Julio Sur, de uso gratuito. Esta última autopista conforma la mayor entrada del sur de la Ciudad, con un ingreso diario de 110.000 automóviles, en 1998. La mayoría de estas vías conforman la red de circulación a escala metropolitana, por lo que gran parte de los vehículos que la transitan no realiza ninguna otra actividad económica. Además, es muy intenso el tránsito de transporte automotor de carga que, circula por la red diagramada para tal fin.⁹ Sin embargo, el control es difícil y los camiones circulan por varias arterias de los barrios, generando las externalidades negativas propias de este sistema de carga. Por otra parte, la estructura ferroviaria también actúa

⁸ Fuente: Plan Urbano Ambiental, Estudio de Transporte y Circulación Urbana. Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 1999.

⁹ Las calles diagramadas para ser usadas como red de tránsito pesado en estos barrios esta constituida por Av. Patricios, Herrera, Av. Veyttes y Av. Vélez Sarsfield (en los ejes norte-sur); y las calles Brasil, Pinzón, Suárez, Brandsen, California, Pedro de Mendoza e Iriarte, (en el sentido este – oeste).

como componente importante de la estructura urbana del área. En tal sentido, estos barrios están atravesados por el ex ferrocarril Roca (actualmente concesionado por la empresa Trenes Metropolitanos, que transporta unos 155 millones de pasajeros anuales, principalmente conectando el área sur del Gran Buenos Aires hacia la estación Constitución). En el barrio de Barracas, se localiza la estación Hipólito Yrigoyen que, sin embargo no concentra gran cantidad de movimientos diarios. Asimismo, en Barracas, desde la estación Buenos Aires, parte el ferrocarril Belgrano Sur con destino a la Matanza. Este ferrocarril, llamado el “tren de los pobres”, moviliza unas 16 millones de personas anualmente, aunque la mayoría desciende en la estación Pompeya, que funciona como centro de trasbordo de los pasajeros que llegan desde el Gran Buenos Aires.¹⁰ En lo que respecta al transporte de carga ferroviaria, es de destacar la importancia de la Estación Sola, que funciona como terminal del concesionario Ferrosur Roca. Esta red de transporte infringió en estos barrios una profunda fragmentación territorial, por cuanto los dividió conformando unidades diferentes a ambos lados de sus rieles. Por otra parte, la autopista 9 de Julio Sur significó otra fuerte fractura para estos barrios, estando en la actualidad los terrenos sin uso o con usos marginales, tales como depósitos de chatarras o estacionamientos de ómnibus.¹¹

Otro rasgo característico de la estructura urbana en estos barrios es la localización de **grandes espacios de equipamientos** a escala urbana, sobre todo si se lo compara con el resto de la Ciudad. Allí funcionan los hospitales Moyano, Borda y el Hogar de Ancianos G. Rawson, que en conjunto ocupan unas 35 hectáreas. Además, en este área, se localizan **grandes playas de carga ferroviaria**, conformadas por los predios de Casa Amarilla, la estación de cargas Sola, la estación de carga Brian y la estación Buenos Aires, que en total contabilizan unas 60 hectáreas.¹²

PERFIL ECONÓMICO DE LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

En tal sentido, para analizar el proceso de deterioro acontecido a partir de mediados de la década del '70, se compararon los Censos Nacionales Económicos¹³ de 1974, 1985 y 1994¹⁴. Así, al analizar la evolución de las actividades productivas en el período íntercensal, se observa la disminución en la cantidad de establecimientos totales en estos 20 años. La cantidad de locales industriales se redujo en casi 300, mientras que en este mismo período desaparecieron casi 100 locales comerciales. Estos datos permiten apreciar la degradación producida en las últimas dos décadas, proceso que se evidencia territorialmente en la gran cantidad de parcelas vacantes, en la desinversión y en el deterioro de esta zona. Los datos censales también advierten una disminución del empleo en alrededor del 18% en el total de las actividades económicas. Esta contracción de los puestos de trabajo se produjo tanto en el sector industrial como en el comercial. La industria habría perdido en estos veinte años unos 23.000 puestos de trabajo, mientras que el comercio habría expulsado unos 7.400 empleos en el mismo lapso. Sin embargo, el sector de servicios muestra un avance importante en la creación de empleo, al pasar en estos dos períodos íntercensales de 19.000 a 32.000 empleos.¹⁵

¹⁰ En la actualidad existe una serie de proyectos para vincular este ferrocarril con la Estación Constitución con el fin de mejorar su conectividad.

¹¹ Sin embargo, en el último tiempo se han realizado trabajos de recuperación del área de “bajo autopista”, entre los que se destacan la realización de plazas secas y algunos centros cooperativos.

¹² Segundo los datos del “Programa de Cambio de Usos de Playas Ferroviarias de Carga” realizado por la Secretaría de Planeamiento Urbano, la superficie liberable para otros usos en la estación Buenos Aires asciende a 16,5 hectáreas, en la estación Sola a 20,2 ha y en la playa ferroviaria Casa Amarilla a 4,1 ha, lo que permitiría liberar unas 40,8 hectáreas de los barrios de la Boca y Barracas.

¹³ Debido a que la información de estos Censos está desagregada territorialmente por Distritos Escolares y no por barrios se analizarán los Distritos Escolares IV y V. Sin embargo, este recorte territorial incluye un sector de los barrios de San Telmo, Parque Patricios y Pompeya. A pesar de ello, se considera relevante incluir estos datos en el informe, ya que abarcan la totalidad de los barrios estudiados. Además, estos datos sirven como indicadores primarios de la actividad productiva de los barrios en cuestión.

¹⁴ Los datos reflejan la actividad económica en 1993. Si bien estos datos tienen cierta antigüedad, permiten establecer cierta correlación entre las actividades, como así también ciertas características estructurales de la producción en estos distritos.

¹⁵ Es posible que el aumento en la cantidad de empleos en el sector de servicios también se deba a una mejora en la medición de esta actividad.

CUADRO 1 - EVOLUCIÓN DE LOS SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA ENTRE 1974 Y 1994 EN LOS DISTRITOS ESCOLARES IV Y V, CIUDAD DE BUENOS AIRES

	1974				1994			
	LOCALES	PORCENTAJE \$/TOTAL CIUDAD	PUESTOS DE TRABAJO	PORCENTAJE \$/TOTAL CIUDAD	LOCALES	PORCENTAJE \$/TOTAL CIUDAD	PUESTOS DE TRABAJO	PORCENTAJE \$/TOTAL CIUDAD
Industria	1.657	7,0	56.874	16,9	1.359	8,4	33.850	17,1
Comercio	5.713	7,3	25.009	9,1	4.757	6,3	17.602	7,4
Servicio	2.875	8,3	19.193	8,6	4.217	4,3	32.072	6,6
Totales	10.245	7,5	101.076	12,1	10.333	5,5	83.524	9,0

Nota: Incluye unidades auxiliares.

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico, INDEC

Sin embargo, en lo que respecta a la actividad industrial, si bien su participación se redujo en términos absolutos, aumentó en términos relativos, pasando de 16,9% de los puestos de trabajos industriales en 1974, a 17,1% en 1994, incidido principalmente por el decaimiento general de la actividad industrial en el conjunto de la Ciudad. Por el contrario, el sector servicios, si bien aumentó su cantidad de empleos en términos absolutos, disminuyó su participación relativa, al aumentar su participación en todo el conjunto de la Ciudad.

CUADRO 2 - VARIACIÓN DE LOS SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA ENTRE 1974 Y 1994 EN LOS DISTRITOS ESCOLARES IV Y V, CIUDAD DE BUENOS AIRES

	1974 -1994			
	VARIACIÓN LOCALES	VARIACIÓN PORCENTAJE	VARIACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO	VARIACIÓN PORCENTAJE
Industria	-298	-18,0	-23.024	-40,5
Comercio	-956	-16,7	-7.407	-29,6
Servicio	1.342	46,7	12.879	67,1
Totales	88	0,9	-17.552	-17,4

Nota: Incluye unidades auxiliares.

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico, INDEC

En lo que respecta a la composición sectorial de la industria manufacturera, el Censo Nacional Económico de 1994 informa de una concentración territorial en la rama de Impresión y Reproducción, que representaba más del 16% de los locales, casi el 20% de los puestos de trabajo y el 31,7% del valor de la producción de estos distritos. A partir de este Censo, se puede apreciar que también presentaban una fuerte concentración sectorial las ramas relacionadas a la industria metalmecánica. Estas dos ramas, en conjunto representaban el 27% de los locales y el 26% del personal empleado de la industria de esta área. La industria alimenticia, también evidenciaba una fuerte incidencia en estos distritos, concentrando más del 20% del valor de la producción. Asimismo, la rama de Reciclado, en este último Censo, representaba el 9,3% de los establecimientos, el 7,8% del personal ocupado y el 5,4% del valor de la producción.

CUADRO 3 - PRINCIPALES INDICADORES DE LA INDUSTRIA, SEGÚN RAMA EN 1994

RAMA DE ACTIVIDAD	ESTABLECIMIENTOS	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL LOCALES	V. P. / LOCAL
Alimentos y bebidas	87	12,1	5.687	29,5	424.157.259	20,8	65,4	4.875.371
Textiles	24	3,3	1.086	5,6	101.754.725	5,0	45,3	4.239.780
Prendas de vestir	47	6,5	799	4,1	51.020.708	2,5	17,0	1.085.547
Curtido y terminación de cueros	11	1,5	91	0,5	4.738.794	0,2	8,3	430.799
Producción de madera	16	2,2	33	0,2	1.366.985	0,1	2,1	85.437
Papel y productos del papel	14	1,9	146	0,8	13.970.575	0,7	10,4	997.898
Impresión y de reproducción	121	16,8	3.799	19,7	646.429.277	31,7	31,4	5.342.391
Coque, productos y nuclear	2	0,3	105	0,5	146.040.555	7,2	52,5	73.020.278
Químicos	24	3,3	853	4,4	84.376.590	4,1	35,5	3.515.691
Caucho y plástico	25	3,5	741	3,8	54.549.066	2,7	29,6	2.181.963
Minerales no metálicos	13	1,8	354	1,8	26.180.356	1,3	27,2	2.013.874
Metales comunes	9	1,3	573	3,0	74.135.333	3,6	63,7	8.237.259
Productos del metal	67	9,3	636	3,3	41.340.795	2,0	9,5	617.027
Maquinaria y equipo	61	8,5	648	3,4	43.970.482	2,2	10,6	720.828
Maquinaria y aparatos eléctricos	36	5,0	568	2,9	35.596.717	1,7	15,8	988.798
Aparatos de radio, televisión	12	1,7	164	0,9	14.042.750	0,7	13,7	1.170.229
Instrumentos médicos y de relojes	12	1,7	110	0,6	4.696.574	0,2	9,2	391.381
Vehículos automotores, remolques	18	2,5	640	3,3	112.201.424	5,5	35,6	6.233.412
Otro tipo de equipo de transporte	32	4,5	289	1,5	19.192.327	0,9	9,0	599.760
Fabricación de muebles y otras	21	2,9	457	2,4	31.356.539	1,5	21,8	1.493.169
Reciclado	67	9,3	1.511	7,8	109.251.977	5,4	22,6	1.630.627
Total	719	100,0	19.290	100,0	2.040.369.808	100,0	26,8	2.837.788

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994.

Estos dos barrios representaban en 1994 el 4,4% de los locales industriales, pero contabilizaban el 9,7% del total de los puestos de trabajo y el 11,8% del valor de la producción total de la Ciudad. Por lo que se podría inferir que, en promedio, las plantas localizadas en estos barrios serían de mayores dimensiones que la media de la Ciudad. Esto se demuestra en la rama de las editoriales e imprentas, en las cuales el 6% de los establecimientos de esta rama generaban el 28% del valor de la producción industrial. En la rama de vehículos, automotores y remolques, estos barrios participaban del 7% de los locales de la Ciudad y aportaban el 36% del valor de la producción. En tal sentido, en estos barrios se localizan industrias que no responden al mero emplazamiento por proximidad al mercado, (como sería el caso de una panadería o una fábrica de pastas) sino, por el contrario, la radicación de un gran número de establecimientos habría respondido a un mercado de escala mayor.



Planta gráfica de La Nación



Planta de Clarín.

MAPA 2 - ESTABLECIMIENTOS DE PRODUCTOS DE PAPEL, EDICIÓN E IMPRESIÓN



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación. 2001.

Nº	Nombre	Nº	Nombre	Nº	Nombre
1	NEOTEROI SRL	18	PAPELFAX S.A.	35	ENCUADERNACION SUR SRL
2	SCUDIERI JORGE O. Y RODOLFO A.	19	MACROS SRL	36	CLAN ARTES GRAFICAS S.A.
3	IMPRESOS ANDREA CARLA	20	INDUSTRIAS GRAFICAS DI BLASIO	37	EDITORIAL MEDICA PANAMERICANA
4	RUIZ RITA BEATRIZ	21	LARREBURU ARTESANIA GRAFICA	38	ARCANGEL MAGGIO S.A.
5	A.B.R.N. PRODUCCIONES GRAFICAS	22	TALLERES GRAFICOS SANTA FE	39	MUNDIAL S.A.
6	BOTTO HNOS SRL	23	FABRIL RUMIPAL SAIC	40	TALLERES GRAFICOS CONFORTI SA
7	IMPRESIONES ISCEBERG	24	BOLDT SA	41	GRAFICA BARRACAS S.A.
8	ALCARD SA	25	ORGANIZACION EMERALD SRL	42	ARCHELLI GRAFICA
9	GRUPO EDITOR ALTAMIRA S.A.	26	IMPRESORA INTERNACIONAL DE VALORES	43	ROL-PEL
10	CROMA 4 S. A.	27	INSTITUTO DE PUBLICACIONES Y ESTADISTICAS	44	FERRARO GRAFICA
11	CROMAFLEX S.R.L.	28	ACHERNAR	45	EDITORIAL PERFIL
12	UTIL-OF S.A.C.I.	29	SOLDINI Y CIA	46	QUEBECOR ARGENTINA
13	GARBARINO HNOS	30	STUDIO GRAFICO	47	PAPELERA ORLANDO
14	CONFORGUIAS S.A.	31	GRAFICA COTLER Y CIA	48	IDEZA
15	ALL GRAFIC	32	TALLERES GRAFICOS RECALI	49	ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO
16	J G INTERGRAFICA SA	33	EDITORIAL E IMPRESORA ALLONI	50	LA NACION
17	ADAGRAF IMPRESORES SA	34	TALLERES GRAFICOS ORDONEZ		

Además, al analizar otros registros industriales más actualizados pero menos exhaustivos, se puede observar que la rama de impresión y reproducción representa, tanto en el Registro Industrial de la Nación (RIN) como en el Directorio provisorio CEPAL / GCBA, la mayor proporción de establecimientos (21,3% en el primer registro y 17,5% en el segundo). Le sigue, en ambos registros la rama de alimentos y bebidas, que ocupa el 12% de los establecimientos en ambas mediciones. Luego, en el RIN, la rama de productos de metal contiene el 11,2% de los establecimientos, mientras que en el Directorio CEPAL / GCBA representa el 8,3%. Por el contrario, en el Directorio CEPAL / GCBA la rama de prendas de vestir representa el 9,4% mientras que en el RIN sólo el 4,6%. Esto sin duda se debe a la metodología del relevamiento, ya que en el RIN se registran los establecimientos, mientras que en el directorio se realiza el registro directamente, lo que demuestra la informalidad de este sector de la producción.¹⁶ Otras ramas que representan una importante proporción en ambos registros son, la de maquinaria y equipos y maquinaria y aparatos eléctricos, que en el RIN representan conjuntamente el 14,2%, mientras en el Directorio llegan al 15% de los establecimientos de estos barrios.

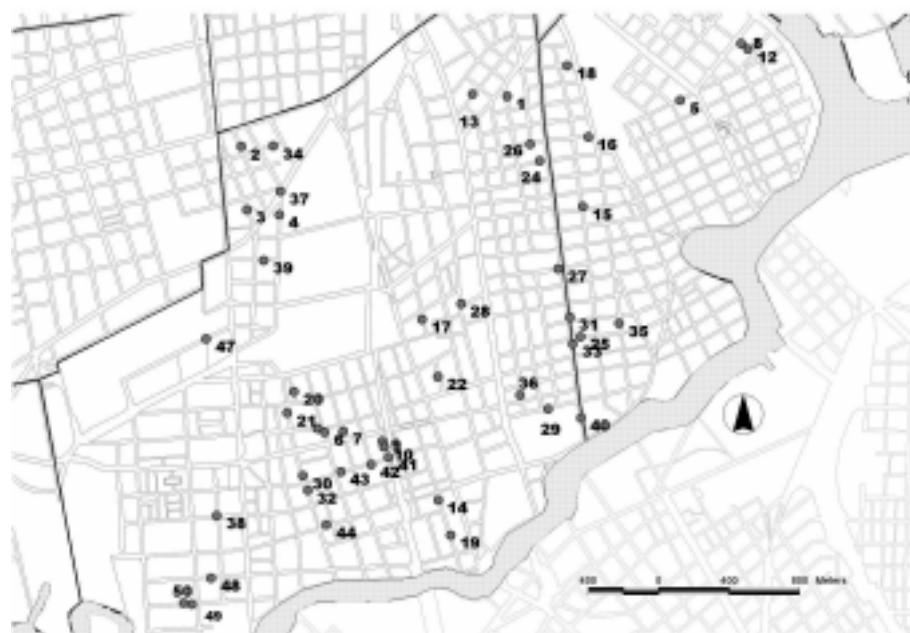
CUADRO 4 - DISTRIBUCIÓN DE LAS RAMAS INDUSTRIALES SEGÚN DISTINTOS REGISTROS

	RIN 2001		CEPAL 2002	
	ESTABLECIMIENTOS	%	EMPRESAS	%
Alimentos y bebidas	24	12,2	56	12,6
Fabricación de productos textiles	8	4,1	15	3,4
Prendas de vestir	9	4,6	42	9,4
Curtido y terminación de cueros	3	1,5	6	1,3
Producción de madera		0,0	11	2,5
Papel y productos del papel	8	4,1	11	2,5
Impresión y de reproducción	42	21,3	78	17,5
Coque y productos anexos	1	0,5	2	0,4
Químicos	14	7,1	23	5,2
Caucho y plástico	10	5,1	16	3,6
Minerales no metálicos	3	1,5	9	2,0
Metales comunes	2	1,0	7	1,6
Productos del metal	22	11,2	37	8,3
Maquinaria y equipo	16	8,1	42	9,4
Maquinaria y aparatos eléctricos	12	6,1	25	5,6
Aparatos de radio, televisión	3	1,5	9	2,0
Instrumentos médicos y de relojes	4	2,0	19	4,3
Vehículos automotores, remolques	5	2,5	16	3,6
Otro tipo de equipo de transporte	6	3,0	4	0,9
Fabricación de muebles y otras	5	2,5	18	4,0
Total	197	100,0	446	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a R.I.N. y CEPAL / GCBA

¹⁶ Cabe aclarar que el RIN no intenta registrar todo el aparato industrial, sino aquellos establecimientos que por su especialización deben inscribirse como planta fabril. En tal sentido, en este registro constan las fábricas más importantes, de allí su diferencia con otros registros

MAPA 3 - ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE FABRICACIÓN DE MAQUINARIAS, EQUIPOS, INSTRUMENTOS Y AUTOPARTES



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación. 2001.

Nº	Nombre	Nº	Nombre	Nº	Nombre
1	ELECTROTECNICA DELTA SRL	16	CROMWELL Y CIA SACIFIA	31	ROCHA ELECTROMECANICA
2	NAUTIQ SERVICE S.A.	17	MOSCH SA	32	SERVICIO DE FRIO S.R.L.
3	MATAFUEGOS IMPULSO SACIF	18	MULTICABLE SA	33	ROLUCO SACIFIA
4	A.G.NAVAL DE ARMUA GONZALO	19	MP ARGENTINA SA	34	LIMPART SRL
5	MARTE DIESEL S.R.L.	20	SULLAIR ARGENTINA	35	MARTINEZ GARCIA CRISTOBAL
6	LEYDEN SAICYF	21	GENERAL INDUSTRIES ARGENTINA S.A.	36	RECTIFICACION ALVARADO S.C.A.
7	INPO SA	22	LOS CONCE SA	37	POWGEN DIESEL SA
8	ACERBELT SA	23	ELECTROTECNICA VAQUER SACI E I	38	NATELCO
9	ELECTROMECANICAS MACLAR SRL	24	SOLYTEC	39	IGARRETA SACI.
10	DEGREMONT S A	25	LERCA SCA	40	ERICSSON
11	DROTEC	26	GAMOPA S A C I F Y	41	RUTHINIUM SA
12	DISMEQUI SRL	27	CONTEINERS	42	GIS ELECTRONICA S.A.
13	ELECOND CAPACITORES SA	28	INDUSTRIAS KIPER	43	E.C.N. ARGENTINA S.A.
14	PUMA TECNICA SAICFI	29	ALCATEL TECHINT SA	44	SALVADOR Y BARBIERI S.R.L.
15	IPROMET S A	30	CARBOX SA	45	FONTANA HNOS SAICF E I

COMERCIO Y SERVICIOS

Asimismo, al analizar el Censo Nacional Económico de 1994 considerando el comercio por grandes divisiones, es posible evidenciar, al igual que en el sector industrial, que en los locales radicados en el sur la contribución en términos del valor de la producción por empresa resulta superior a la media de la ciudad, aunque en este caso con diferencias no tan notables como en el sector industrial. En estos distritos, la rama de venta y reparación de vehículos y accesorios, y la rama de venta y consignación de productos al por mayor, poseen guarismos superiores a la media de la Ciudad. Estas dos ramas representaban el 13 y 17% respectivamente, del valor agregado bruto en cada rama sobre el total de la Ciudad.

CUADRO 5 - COMERCIO. CANTIDAD DE LOCALES, VALOR AGREGADO BRUTO Y PERSONAL OCUPADO SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. AÑO 1994.

TOTAL COMERCIO MINORISTA Y RAMAS DE ACTIVIDAD	LOCALES	%	PERSONAL OCUPADO	%	VALOR AGREGADO BRUTO	%
Venta y reparación de vehículos y accesorios	338	21,9	1.387	23,9	33.988.786	22,3
Venta por mayor en comisión o consignación	12	0,8	366	6,3	41.898.868	27,5
venta al por mayor de alimentos y bebidas	58	3,8	794	13,7	23.005.468	15,1
Venta al por mayor de artículos de uso doméstico	96	6,2	1.092	18,8	30.271.427	19,9
Venta al por mayor de productos intermedios	73	4,7	582	10,0	18.724.225	12,3
Venta al por mayor de máquinas, equipos y materiales	26	1,7	310	5,3	5.594.006	3,7
Venta al por mayor de mercancías n.c.p.	20	1,3	91	1,6	2.294.512	1,5
Venta al por menor, excepto la especializada	3	0,2	208	3,6	2.302.406	1,5
venta al por menor de productos alimenticios y bebidas especializadas	612	39,6	918	15,8	6.577.584	4,3
venta al por menor de productos en comercios especializados	570	36,9	1.342	23,1	20.295.062	13,3
Venta al por menor de artículos usados	4	0,3	4	0,1	19.503	0,0
venta al por menor no realizada en establecimientos	72	4,7	101	1,7	1.142.855	0,8
Reparación de efectos personales y enseres domésticos	88	5,7	233	4,0	1.844.856	1,2
Otros y auxiliares	40	2,6	637	11,0	14.752.305	9,7
Total	1.546	100,0	5.808	100,0	152.125.916	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a R.I.N. y CEPAL / GCBA

En lo que respecta a la composición por rama comercial, el cuadro 5, permite observar que el 76,5% de los comercios censados en 1994 pertenecían a comercios especializados. Sin embargo, sólo representaban el 28,9% de los puestos ocupados y el 17,6% del valor agregado bruto. Así, en el comercio minorista se produce una razón entre locales, personal y valor agregado bruto totalmente opuesta a la que se produce en el comercio mayorista. Esta misma proporción se registra en los datos relevados del Directorio CEPAL / GCBA, en el cual consta que en 2001 el 39,2% de los locales comerciales pertenecían a comercios de venta de artículos minoristas especializados, pero que generan sólo el 16,9% de los puestos ocupados, hecho que muestra la poca ocupación de personal por local, lo que da cuenta de la presencia de pequeños locales en estos dos barrios.

CUADRO 6 - LOCALES DE COMERCIO POR RAMA DE ACTIVIDAD, EN 2001

TOTAL COMERCIO MINORISTA Y RAMAS DE ACTIVIDAD	LOCALES	%	PERSONAL	%
Venta y reparación de vehículos y accesorios	248	18,1	1.080	13,6
Venta por mayor en comisión o consignación	11	0,8	25	0,3
venta al por mayor de alimentos y bebidas	61	4,4	702	8,9
Venta al por mayor de artículos de uso doméstico	158	11,5	3.593	45,4
Venta al por mayor de productos intermedios	117	8,5	620	7,8
Venta al por mayor de máquinas, equipos y materiales	88	6,4	987	12,5
Venta al por mayor de mercancías n.c.p.	3	0,2	13	0,2
Venta al por menor, excepto la especializada	249	18,2	627	7,9
venta al por menor de productos alimenticios y bebidas				
especializadas	212	15,5	321	4,1
venta al por menor de productos en comercios especializados	462	33,7	1.015	12,8
Venta al por menor de artículos usados	1	0,1	1	0,0
venta al por menor no realizada en establecimientos	9	0,7	9	0,1
Reparación de efectos personales y enseres domésticos	74	5,4	106	1,3
Otros y auxiliares	0	0,0	0	0,0
Total	1.371	100,0	7.913	100,0

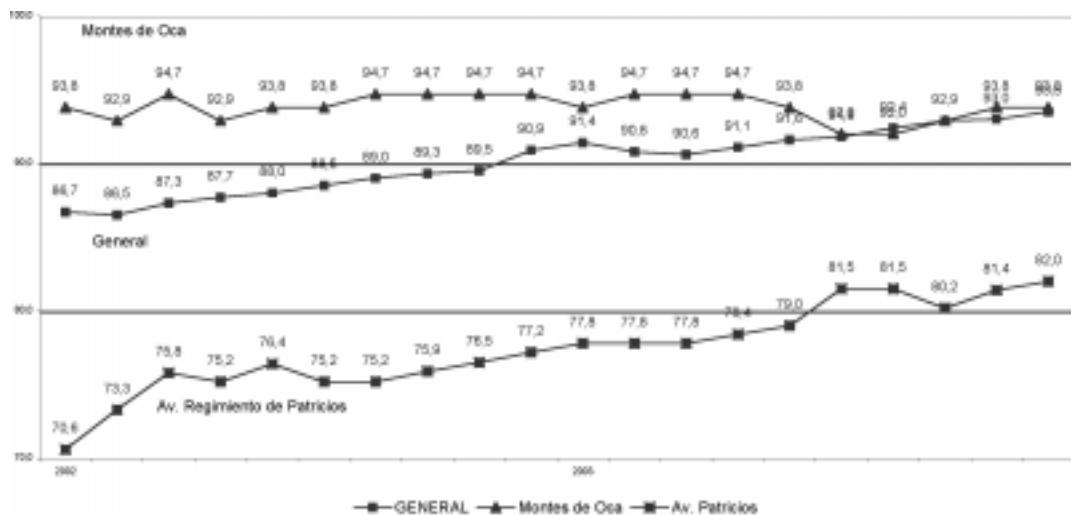
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos provisорios del Directorio CEPAL / GCBA, 2001.

ÁREAS COMERCIALES. LOS EJES DE LAS AV. REGIMIENTO DE PATRICIOS Y MONTES DE OCA

Como ejemplo de la evolución de los comercios minoristas en los barrios de Barracas y La Boca, se seleccionaron los eje de las Av. Regimientos de Patricios y Montes de Oca. En estos ejes, el CEDEM realiza relevamientos periódicos y elabora la tasa de ocupación de locales comerciales. Como se puede apreciar en el gráfico 1, el eje de la Av. Montes de Oca tiene una estabilidad muy importante y una alta ocupación de locales (baja tasa de vacancia) comparando con los valores del promedio de la Ciudad. Así, cuando en marzo de 2002, para el promedio de la Ciudad, la tasa era de 86,7% la ocupación en este eje alcanzaba el 93,8% de los locales. Sin embargo, en el resto de la Ciudad se fue produciendo una importante cantidad de aperturas que no se reflejó en este eje. En la actualidad la tasa de ocupación de Montes de Oca es similar al promedio de la totalidad de los ejes. Este comportamiento se debe en gran parte a que el eje está en el área más valorizada del barrio de Barracas y además su densidad comercial es menor que la de otros ejes, lo que implica que no se densifica en momentos de bonanza económica, pero tampoco cierran sus locales en épocas de crisis.

Situación diferente registra el eje de la Av. Regimientos de Patricios, que en marzo de 2002 tenía una tasa de ocupación comercial de 70,6%, siendo la cifra más baja de las registradas en ese momento por el relevamiento del CEDEM. Sin embargo, esta tasa muestra un desempeño similar que la tasa promedio de la Ciudad, alcanzado su máximo en el último relevamiento (octubre de 2003) cuando trepó al 82%. Así, de estar 23 puntos por debajo del eje de Montes de Oca en marzo de 2002, en octubre de 2003 está sólo 11 puntos por debajo.

GRÁFICO 1 - EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LOS EJES DE LA AV. REGIMIENTO DE PATRICIOS Y MONTES DE OCA



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

En lo que respecta a la composición sectorial de estos ejes, se puede apreciar que la mayor cantidad de locales comerciales del eje de Montes de Oca corresponde a venta de alimentos y bebidas, en su mayoría especializados, ya que en esta zona no se registran importantes hipermercados. Le siguen los comercios de Prendas de vestir y textiles para el hogar (con el 13% de los locales), venta de golosinas y cigarrillos (9,1%), farmacias (7,3%), y concesionarias de autos (6,4%). En este eje se concentran los comercios más importante del barrio de Barracas.



Eje comercial de la Av. Regimiento de Patricios.



Galería de la Av. Regimiento de Patricios.



Eje comercial de la Av. Montes de Oca.

En el eje de la Av. Regimiento de Patricios, predominan los locales de prendas de vestir, que participan del 19,3% de los locales. Este eje es un importante centro comercial de segunda selección, que a pesar de la crisis sigue manteniendo cierta importancia en este tipo de locales, le siguen los comercios de venta de alimentos y bebidas, con el 9,3% de los locales, y servicios comunitarios y personales, que abarcan el 8,1%, esto demuestra la alta conformación de asociaciones vecinales que actúan en el barrio de la Boca y Barracas. Otras ramas de importancia son los locales de venta de golosinas y cigarrillos, con el 6,2% y farmacias, con el 5,6% de los locales.

CUADRO 7 - COMERCIOS DEL EJE DE LAS AV. REGIMIENTO DE PATRICIOS Y MONTES DE OCA, EN EL MES DE OCTUBRE DE 2003

	AV. PATRICIOS	%	MONTES DE OCA	%	PROM. ZONA SUR	PROM. CIUDAD
Local Cerrado	32	19,9	5	4,5	10	5,7
Venta de alimentos y bebidas	15	9,3	18	16,4	11	4,6
Venta de prendas de vestir y textiles para el hogar	31	19,3	15	13,6	15	17
Venta de calzado, cuero y marroquinería	3	1,9	2	1,8	4,2	4,2
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	9	5,6	8	7,3	4,7	3,2
Venta de golosinas y cigarrillos	10	6,2	10	9,1	5,1	2,8
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y artículos para el hogar	5	3,1	4	3,6	4,7	4,4
Venta por menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	6	3,7	3	2,7	8,2	4,3
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	3	1,9	3	2,7	2,4	4,2
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	1	0,6	2	1,8	0,3	2,8
Venta por mayor y menor de partes, piezas y accesorios de vehículo automotor	1	0,6	7	6,4	1,8	3,6
Óptica y Fotografía	1	0,6	2	1,8	1,3	3,4
Relojería, Joyería y Fantasía	0	0,0	1	0,9	1,8	5,1
Restaurante, Bar	8	5,0	7	6,4	5,7	5,6
Servicios Comunitarios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	13	8,1	5	4,5	5,5	4,5
Servicios empresariales	10	6,2	7	6,4	3,6	3,6
Actividad Financiera	1	0,6	3	2,7	1,3	4,2
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	2	1,2	3	2,7	2,3	3,5
Bazar, Todo x \$2, Bijou, Accesorios, etc	3	1,9	5	4,5	3,6	4
Venta de artículos usados y antigüedades	1	0,6	0	0,0	4,7	3,7
Artículos de decoración	1	0,6	0	0,0	0,8	3
Otros no especificados previamente	5	3,1	0	0,0	1,6	3
Total	161	100,0	110	100,0	100,0	100,0

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

INVERSIONES REGISTRADAS EN LA DÉCADA DEL '90

A pesar del evidente estado de degradación que sufre el área industrial de la zona sur, se ha verificado la realización de algunas importantes inversiones en la última década, que obviamente no imprimen las mismas características territoriales que la localización industrial del modelo por sustitución de importaciones. Por el contrario, estas nuevas inversiones emergen como islotes, conformando un nuevo paisaje industrial con fuerte degradación en su entorno más inmediato. En tal sentido, si bien no se han corroborado fuertes inversiones en nuevas plantas industriales durante el transcurso de la década del noventa, sí se ha evidenciado un caudal importante de inversiones en ampliaciones. Estas inversiones permitirían demostrar la fuerte reestructuración llevada a cabo por la industria en su conjunto.



Molinos Río de la Plata



Movicom

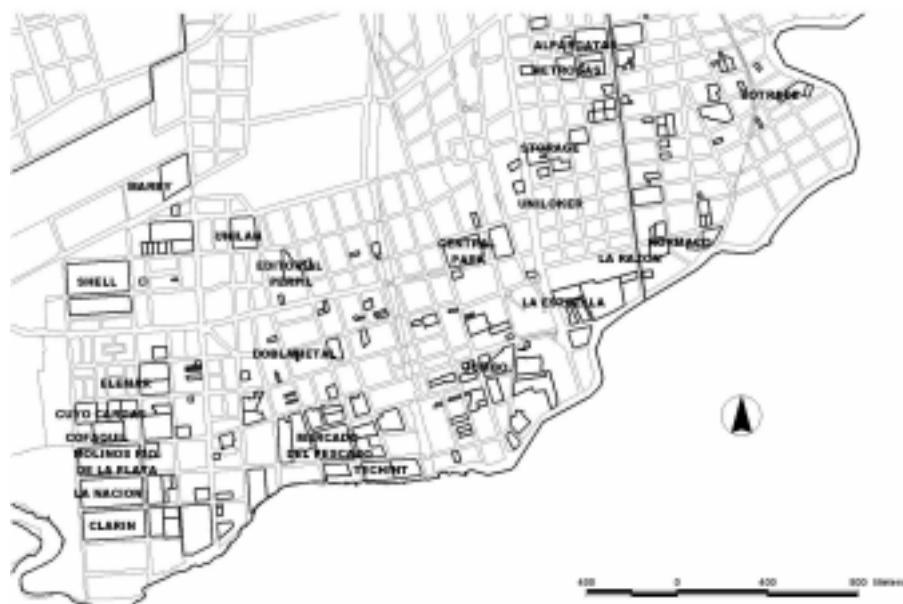


Metrogas

En tal sentido, es de destacar la instalación de dos modernas plantas editoriales por parte de las firmas Clarín y La Nación, en el sector suroeste del barrio de Barracas y a escasos metros del Riachuelo. En lo que respecta a ampliaciones de empresas industriales, se relevaron inversiones en estos barrios por valores superiores a los 335 millones de pesos. Las mayores inversiones se concentraron en el rubro petroquímico, centralizándose estas inversiones en la planta de lubricantes que la compañía de Petróleo Shell posee en el Barrio de Barracas (Planta Sola) en la que habría invertido alrededor de 230 millones de pesos. Las inversiones en el rubro alimenticio también fueron significativas en estos barrios, contabilizándose unos 67 millones de pesos en el transcurso de la década. En tanto, en el rubro de imprenta y editoriales se han evidenciado desembolsos por valores que llegarían a los 23 millones de pesos. En esta última rama, se destacan entre las más importantes, las inversiones efectuadas por las empresas Aprinta, Perfil, Instituto de Publicaciones y Estadísticas e Impresora Internacional de Valores. También fueron importantes las inversiones de empresas que reciclaron unos 38 edificios antiguos pero de gran valor patrimonial. Tal es el caso de Metrogas, Telefónica, Alpargatas, Puma, Arcángel Maggio, Banca Nationale del Lavoro, Archielli Grafica, Temis Lostaló y Alcatel Techint, por nombrar sólo algunas de las más destacadas. Por su parte, la empresa Movicom construyó un nuevo edificio corporativo de oficinas a menos de 300 metros del Riachuelo.

En lo que respecta a empresas de logística, se registra una alta variedad de inversiones en esta última década. En este sentido, se puede mencionar la localización del grupo Cevasa, la empresa Román o la firma Buenos Aires Embotelladora. A la vez, varias empresas localizaron sus propios depósitos en este polígono, tal es el caso de Molinos Río de la Plata, o el de Reebok, que localizaron sus depósitos en el polígono sur de los barrios de La Boca y Barracas.

MAPA 4 - PRINCIPALES INVERSIONES REGISTRADAS EN LOS BARRIOS DE LA BOCA - BARRACAS EN LA DÉCADA DEL NOVENTA



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

En esta zona, la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires está reciclando el ex Mercado del Pescado, donde funciona el Centro Metropolitano de Diseño. El predio consta de una hectárea y está ubicado en la intersección de las calles Villariño y Santa María del Buen Ayre. Allí funciona, además un centro de incubadoras de empresas.



Centro Metropolitano de Diseño.

Área en construcción



Incubadora de empresas.



Área administrativa.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

Por otra parte, la utilización del suelo para uso comercial corresponde predominantemente a los ejes norte – sur de las principales avenidas (Almirante Brown, Patricios, Martín García, 9 de Julio Sur, Montes de Oca y Vélez Sarsfield). La localización comercial en los ejes este - oeste se evidencia solamente sobre la Av. Iriarte y la Calle Suárez. El tipo de comercio emplazado en estos barrios responde, en su gran mayoría, a la escala barrial. Sin embargo, sobre el eje de la Av. 9 de Julio Sur se corrobora la instalación de comercios a escala metropolitana gracias a la conexión

brindada por la autopista, tal es caso de Home Depot, que se localizó en los terrenos de la antigua fábrica Águila. Además, en la avenida Patricios, funciona en la actualidad un eje comercial con locales que ofrecen productos de segunda selección. Estas firmas están vinculadas al sector de indumentaria deportiva (Avia, Puma, Quarry, Procer, Nike, Menta, Bakú, Prototipo, Stone, Fila y Alpargatas¹⁷). En este eje comercial el dinamismo no aparenta ser muy intenso, ya que sobre esta avenida se detectaron entre 10 y 12 locales vacantes por cuadra.¹⁸

Para analizar la **ocupación y localización industrial** en este espacio, se utilizó el Registro Industrial de la Nación¹⁹. La distribución territorial de los establecimientos fabriles evidencian un aumento de la densidad industrial sobre la margen del Riachuelo. Respecto del patrón de localización de los establecimientos de las principales ramas que se localizan en estos barrios, se corrobora que la mayor cantidad de empresas editoriales se radica en el barrio de Barracas, aunque sin encontrar un centro de concentración claro. No obstante, se logra distinguir cierta concentración sobre la calle Iriarte y sobre la avenida Amancio Alcorta. Por su parte, los establecimientos productores de maquinarias muestran un patrón claro de localización sobre el eje del Riachuelo, tanto en el barrio de La Boca como en el barrio de Barracas. Además estas ramas presentan otra dinámica de aglomeración en las proximidades de la Estación Sola, aunque aquí con establecimientos de menor tamaño que los emplazados en las cercanías del Riachuelo.

Por otra parte, y de cada vez mayor importancia en la reconfiguración territorial de estos barrios, se emplazan algunos ámbitos de gran **importancia turística**. En tal sentido, la recuperación del borde del Riachuelo realizada por la Ciudad de Buenos Aires, a la vez que permitió realizar un mayor control de las áreas inundables, permitió una revalorización del área, dado el valor arquitectónico de las obras y la puesta en valor de la vuelta de Rocha como circuito turístico. En este sitio, se han localizado una serie de comercios vinculados al sector turístico, entre los que se destacan dos restaurantes, un barco que funciona como galería comercial, un local de comidas rápidas y una heladería de primera marca. Otro importante circuito turístico de estos barrios lo constituye la calle Lanín, a partir de la revalorización dada por la pintura de la fachada de las casas, realizada por el pintor Marino Santa María. La estación Irigoyen también presenta atributos particulares para el desarrollo turístico, entre los que se destacan las características antiguas de sus edificaciones, habiendo sido elegida por ello para realizar la película Sur.²⁰



Área de conventillos próxima a Caminito.



Recuperación del borde del Riachuelo

¹⁷ El local comercial de Alpargatas se emplaza en el edificio de la antigua fábrica textil.

¹⁸ Sobre un promedio de 20 locales por cuadra.

¹⁹ El Registro Industrial de La Nación cuenta con 3200 empresas. Si bien no fue suministrada información económica de cada establecimiento, este registro permitió localizar geográficamente cada planta industrial.

²⁰ En la actualidad la Secretaría de Planeamiento Urbano está realizando tareas de reciclaje y recuperación de la Estación Yrigoyen.

EMPRESA RECUPERADA EN EL BARRIO DE BARRACAS(*)

COOPERATIVA DE TRABAJO VIEYTES LTDA.

El establecimiento productivo localizado en Vieytes 1743 constituye otra de las empresas recuperadas por sus trabajadores, tras la declaración de quiebra en febrero de 2002 por los dueños de la ex firma Ghelco. Con una trayectoria de 30 años, se había convertido en marca líder en la elaboración de insumos alimenticios utilizados en repostería, chocolatería y en la fabricación de helados para el mercado interno.

A fines del año 2001, los trabajadores comenzaron a percibir las dificultades financieras de la empresa, afectados por el adeudamiento de salarios, aguinaldos, vacaciones y, posteriormente, por las suspensiones. En febrero de 2002, apenas terminado el período de suspensión de los empleados, los dueños se presentaron ante el juzgado para declararse en quiebra. Durante los cuatro meses que la fábrica estuvo cerrada, los trabajadores permanecieron en la planta productiva y comenzaron a gestionar la constitución de una cooperativa de trabajo que se formalizó en mayo de ese año, conformada por 43 socios cooperativos.

Luego de sucesivas negociaciones con el juzgado, el juez le asignó la administración de la empresa a dicha sociedad, la Cooperativa de Trabajo Vieytes Limitada, mediante el pago de un alquiler que sería deducido del crédito que tenían por las deudas salariales que constataban en el proceso de quiebra. Paralelamente, la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sancionó la Ley 881, mediante la cual se declaró la utilidad pública de los activos de la empresa en quiebra, con la expropiación definitiva de los bienes muebles, la marca y patente de la empresa Ghelco SACI, sujetando al inmueble a ocupación temporaria por el plazo de 2 años, al tiempo que cedió a los trabajadores constituidos en cooperativa la administración del inmueble por el mismo plazo y la custodia en comodato de los bienes muebles, la marca y la patente, siempre que los mismos sean utilizados a los fines de sostener la actividad productiva.

Al frente de la cooperativa, los trabajadores llevaron a cabo desde los inicios una activa gestión comercial que comprendió la participación en varios eventos empresariales del rubro, los cuales les permitieron contactar nuevos clientes y detectar oportunidades de negocios en el exterior. Sin embargo, las restricciones tecnológicas que afectan algunas etapas del proceso productivo dificultaron la concreción de algunos de estos negocios por la capacidad productiva y los plazos requeridos. Por ello, y a los efectos de implementar las mejoras en el proceso productivo y la reorganización de las tareas, recibieron un subsidio de \$30.000 para un proyecto de inversión, a través del Programa de Apoyo a la Modernización Productiva (PROAMPRO) de la Dirección General de Tecnología y Diseño de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El mismo fue otorgado con el propósito de incrementar la capacidad instalada y la puesta a punto de algunas máquinas, como la instalación de un servidor y un software de gestión que permitiera tener un sistema informático integrado en la planta.

Más allá de la activa gestión comercial desarrollada y los aciertos en torno a las estrategias de ventas, la Cooperativa ha de enfrentar en el corto plazo la realización de mejoras en la organización interna y en las funciones administrativas para sustentar el crecimiento de la producción, mediante el aprovechamiento de las oportunidades comerciales; y alcanzar las metas propuestas de adquirir la planta, una vez vencido el plazo de la concesión y la ocupación temporaria del inmueble.



(*) Extraído de: Briner M. y Cusmano A., "Las empresas recuperadas en la Ciudad de Buenos Aires. Una aproximación a partir del estudio de siete experiencias" en EMPRESAS RECUPERADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES, CEDEM, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, JUNIO DE 2003.

LOS USOS DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

NORMATIVA DEL USO DEL SUELO

Para analizar la normativa en estos barrios se utilizará principalmente dos instrumentos que rigen y restringen el uso del suelo en la Ciudad. Por un lado, se analizará el Código de Planeamiento Urbano, principal herramienta legal en lo que respecta a la utilización parcelaria en todo el territorio de la Ciudad. Luego, se examinará la Ordenanza N° 46.464 del año 1998, que determina el “área ambiental crítica del sur” y que por lo tanto restringe algunos usos en esta zona.

Dentro de las características del Código de Planeamiento Urbano, podemos distinguir cinco clasificaciones básicas: las referidas a la industria, la residencia, el comercio, el equipamiento y los usos especiales. En el caso del área La Boca – Barracas se evidencia el predominio de los distritos pertenecientes al sector de equipamiento (34,4%), seguido del sector residencial (23%). Sin embargo, en lo que respecta a la normativa sobre el uso industrial, se evidencia que el 13,7% del área posee permiso de este tipo de uso, siendo una de las pocas zonas de la Ciudad que cuenta con este tipo de distrito. El equipamiento futuro y el uso parque, conforman casi el 15% del suelo en estos barrios.

CUADRO 8 - NORMATIVA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN LOS BARRIOS LA BOCA Y BARRACAS

TIPOS DE ZONIFICACIÓN	PORCENTAJES
Equipamiento	34,41
Uso Residencial	23,04
Industria	13,68
Uso Futuro	9,19
Distritos Centrales	6,62
Usos Diversos	5,70
Uso Parque	5,54
Reserva Urbana	1,57
Áreas de patrimonio histórico	0,25
Total	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Código de Planeamiento Urbano.

Respecto a los **distritos de equipamiento**, en estos barrios se emplazan los distritos: E1, equipamiento Comercial Mayorista; E2, equipamiento General; E3, equipamiento local, y E4, equipamiento especial. El distrito E1, está determinado por zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas, siempre que incluyan local de venta. En el distrito E2, el código establece la localización de actividades que sirvan a la Ciudad en general y que por sus características admitan la coexistencia restringida con el uso residencial. El distrito E3, está planeado como una zona destinada a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que, por las características de las actividades, admite la coexistencia del uso residencial, por lo que se le permite una mayor altura de construcción que en el distrito E2. El distrito E4, se determina por áreas de localización de usos singulares, que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos elementos constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional. El Código de Planeamiento Urbano determina para la Ciudad 70 distritos E4, (de los cuales 14 corresponden a los barrios de La Boca y Barracas), vinculados especialmente a los emplazamientos de unidades de Salud, entre los que se destacan

los Hospitales Argerich, Borda, Moyano, Tobar García, Muñiz, Británico, el Hogar de Ancianos Dr. Rawson y el Instituto Malbrán. También corresponde a un área de equipamiento especial el estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors.

En lo que respecta a los **districtos residenciales**, las distintas modificaciones del código fueron otorgando mayor cantidad de superficie en detrimento del uso industrial. Sin embargo, en la actualidad estos cambios no han podido modificar la tendencia histórica de localización de actividades no residenciales sobre el área sur de estos barrios. La localización residencial se produce sobre los ejes más dinámicos de estos barrios. De tal forma, en La Boca y Barracas se encuentran distritos residenciales R2a1, (de alta densificación), R2all (con menor intensidad de uso total), y los R2b y R2bl (con menor intensidad de ocupación y con mayor diversidad de usos).

Por otra parte, los distritos industriales están destinados a la localización de las plantas manufactureras permitidas dentro de la Ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos. Sin embargo, el distrito (I2) permite la coexistencia con el uso residencial de forma restringida. En la franja costera del Riachuelo se localizan tres distritos industriales, uno sobre la Vuelta de Rocha en el barrio de la Boca y dos en las proximidades del Riachuelo, en el barrio de Barracas. Asimismo, entre las estaciones Sola y Buenos Aires se localiza otro distrito industrial. En tal sentido, si bien la industria en estos barrios excede a estos distritos, el área industrial ocupa el 13% del total de la superficie de estos barrios, al mismo tiempo que ocupa el 22% del área industrial permitida para toda la Ciudad²¹.

Por su parte, el **distrito de urbanización futura** corresponde a terrenos de propiedad pública aún no urbanizados y terrenos ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a tierras destinadas al uso ferroviario (zona de vías, playas de maniobra, estaciones y terrenos aledaños a esos usos). Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo sobre la base de normas y programas especiales. Entre las áreas de urbanización futura, se destacan los terrenos ferroviarios de las Estaciones Sola y Buenos Aires, los pertenecientes a la playa ferroviaria de Casa Amarilla, algunos terrenos utilizados por el ferrocarril Roca y la vieja estación Peña en el barrio de La Boca. El **distrito de urbanización parque**, corresponde a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público, entre los que se destacan el parque Pereyra Iraola, la plaza España, un sector de Casa Amarilla y los terrenos adyacentes a la autopista 9 de Julio Sur.

Los **distritos de reserva urbana**, están destinados a usos complementarios del residencial y en donde no se admite parcelamiento. En la Boca este distrito corresponde a la franja costera de la dársena sur. El **distrito especial U31** corresponde al área de la Villa 21-24. Las características de planificación en este último distrito, no permiten en ningún caso lotes mínimos inferiores a 72 m², cuyo frente no puede ser menor a los 6 metros. Además, en este distrito se especifican los futuros espacios públicos y las actividades permitidas en estos emplazamientos.

En lo que respecta a la formación de **distritos centrales**, el código prevé la formación de los distritos C2, Centro Principal, y C3, Centro Local. El distrito C2 se emplaza en las cercanías de la Estación Constitución. Este distrito está jerarquizado como zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana y se desarrolla en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. Para los centros locales, el Código de Planeamiento determina dos subdistritos. Por un lado se encuentra el C3I, sobre la Av. Patricios, Av. Almirante Brown y la Av. Montes de Oca, destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, que cuente con adecuada accesibilidad. Por otra parte, el distrito C3II, que se localiza sobre las calles Suárez, Olavarria, y un sector de las calles Vieytes e Iriarte, está destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial. Estos centros comerciales, coinciden con la localización efectiva de los comercios en estos barrios.

El **Área de Patrimonio Histórico** ocupa el 0,25% del total de los usos permitidos en estos barrios. En tal sentido, las dos áreas bajo esta protección están localizadas en el ámbito de la estación Hipólito Irigoyen, incluido el viaducto del Ferrocarril General Roca y el ámbito adyacente a Vuelta de Rocha, que conforma el circuito turístico de caminito. También el Código de Planeamiento Urbano determina otra área especial, dada por la conformación de los frentes con pórticos sobre la acera oeste de la calle Dr. Enrique del Valle Iberlucea entre las calles Aristóbulo del Valle y Brandsen.

²¹ Es de destacar que en el Código de Planeamiento Urbano se categoriza como distrito industrial al 1,1% del territorio de la Ciudad.

Otra de las reglamentaciones que rige el área sur de la Ciudad es la Ordenanza N° 46.464 del año 1998. Esta ordenanza establece el "**Área Ambientalmente Crítica Sur**". Este área, está delimitada por las Av. Sáenz, Caseros, Martín García, Brasil, Rawson y Paseo Colón; por las calles Paracas, Ituzaingó, Herrera y Manuel Samperio, más el borde del Riachuelo. Por lo tanto, comprende los barrios de Barracas, La Boca, Parque Patricios y Pompeya. Esta ordenanza determina que en este sector "no se admitirán nuevos ni ampliación de depósitos de mercaderías en tránsito, garajes para camiones o material rodante público y privado, volquetes, mudanzas, garajes para ómnibus y colectivos, terminal de carga por automotor y agencias de remises y/o cargas livianas". La norma asimismo establece que, en los casos existentes que resulten no conformes²² referidos a los usos mencionados, podrán reestablecer su condición de uso si revierte el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios. Además, deberá solucionarse el problema de congestión que provoca las actividades que realizan, desarrollando las operaciones de carga, descarga y estacionamiento dentro del propio predio y sin utilizar el espacio público. Sin embargo, y como es de público conocimiento, esta norma es muy difícil de instrumentar en la práctica. Como se analizará más adelante, gran parte de las actividades de estos barrios están relacionadas con los depósitos y la logística, lo que dificulta la no utilización del espacio público por estas empresas.

USOS DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

Al analizar la configuración del tejido urbano de estos barrios, se evidencia la consolidación industrial y de depósitos sobre el eje del Riachuelo. El uso residencial presenta características disímiles según el sector de estos barrios, aunque con predominio de la residencia de baja densidad. El uso comercial se localiza sobre los usos residenciales de mayor densidad y sobre las principales arterias. Asimismo, en el último tiempo se ha evidenciado el aumento del uso del suelo para funciones de comercio y servicios relacionadas al turismo.

En tal sentido, al analizar el **uso residencial**, se aprecia que la residencia de alta densidad se localiza sobre las avenidas Montes de Oca, Martín García, Av. Patricios (en las cercanías del Parque Lezama), Almirante Brown y en un sector de la Av. Pedro de Mendoza. En el resto de estos barrios predomina el uso residencial de baja densidad, encontrándose varios sectores con características particulares, entre lo que sobresale: un sector de viviendas lujosas en las cercanías de Av. Montes de Oca y Martín García, un sector de viviendas más antiguas en el sector oeste de Barracas, un área de viviendas colectivas en la Boca y un sector de viviendas precarias conformado por las villas de emergencia.

Según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991, en los barrios de La Boca y Barracas se localizaban unas 31.980 viviendas particulares. Predominaban las viviendas de departamentos, que representaban el 65% de las viviendas de Barracas y el 71,1% de las localizadas en el barrio de La Boca. Ambos guarismos resultan inferiores a la media de la Ciudad, en donde los departamentos rondaban el 75% de las viviendas. Asimismo, las viviendas unifamiliares representaban el 18,3% del total de las viviendas en Barracas y el 12% de las viviendas en La Boca. Ambos valores también son inferiores a la media de la Ciudad, que rondaba el 20% del total de las viviendas. El resto de las viviendas, inquilinatos, hoteles y villas de emergencias sobrepasaban la media de la Ciudad (3,8%). En el barrio de Barracas, el 16,6% de las viviendas poseían estas características, mientras que en La Boca contabilizan el 16,9% del total. En tal sentido, se contabilizaron unas 2.659 viviendas emplazadas en villas de emergencia, mientras que a partir del censo realizado por la Comisión Municipal de la vivienda en 1998, se registraron unas 3.155 viviendas localizadas en estos asentamientos. Tres villas de emergencia se emplazan en estos dos barrios: la villa 21 – 24, que cuenta con unos 12.000 habitantes distribuidos en 65 hectáreas, la villa 26, que se localiza en el margen del Riachuelo y en donde viven unas 1.000 personas, y la villa localizada en 1998 en La Boca, bajo el puente de la autopista Buenos Aires – La Plata. En estas villas, la Comisión Municipal de la Vivienda está realizando un plan de construcción de viviendas y un plan de pavimentación y apertura de calles. Por otra parte, en estos sitios, son importantes la autoconstrucción de viviendas y el mercado informal. En lo que respecta a vivienda social, en el barrio de La Boca se localiza el complejo habitacional Catalinas realizado por la Comisión Municipal de la Vivienda en la década del '60.

²² En la normativa el uso no conforme hace referencia al uso no permitido por el código.



Nuevos edificios residenciales sobre la Av. Montes de Oca

Un dato destacado en el Censo de 1991 corresponde a la tenencia de la propiedad. Así, el barrio de La Boca exhibía el porcentaje más bajo de propietarios de la Ciudad, siendo sólo el 45% de los habitantes dueño de su vivienda, sobre un promedio del 67,1% para toda la Ciudad. En tal sentido, la cantidad de inquilinos y arrendatarios, es las más alta de la Ciudad, totalizando al 44% de las viviendas emplazadas en este barrio.

LOTES DE LA BOCA Y BARRACAS, DIMENSIONES Y USOS

Observando el cuadro siguiente se puede percibir que estos barrios se caracterizan por la existencia de grandes parcelas de más de 5.000 m², que totalizan el 43,2% de la tierra de uso privado. En contrapartida, las pequeñas parcelas suman el 44,7% de los lotes, pero abarcan sólo el 11,1% del suelo de estos barrios.

La mayor parte de los lotes mayores a 1.000 m² se localizan en las proximidades al Riachuelo, donde se emplazan algunas grandes fábricas, muchas de ellas desactivadas; también se localizan grandes galpones y depósitos, grandes parcelas en las cercanías de la estación Sola, en las proximidades a la Av. 9 de julio y los terrenos pertenecientes a la Casa Amarilla. Los terrenos más pequeños se emplazan en el interior del barrio, especialmente en los loteos populares de la Boca y en la viejo barrio obrero de Barracas.

CUADRO 9 - TAMAÑO DE LOTES Y PROPORCIONES LOCALIZADOS EN EL BARrio DE BARRACAS Y LA BOCA

M ²	LOTES	(%)	M ²	(%)
(+) 5.000	180	1,7	3.238.712	43,2
3000-5000	137	1,3	517.527	6,9
1000-3000	540	5,2	892.350	11,9
750-1000	319	3,1	274.042	3,7
500-750	724	7,0	435.062	5,8
250-500	3.799	36,9	1.304.524	17,4
100-250	4.603	44,7	828.914	11,1
Total	10.302	100,0	7.491.131	100,0

Fuentes: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico en base a datos de GCBA
Se excluyen los terrenos pertenecientes a la villa 21 - 24.

USO DEL SUELO EN EL POLÍGONO SUR DE LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

Para analizar las particularidades de los lotes del polígono sur de estos barrios, comprendido por las calles Luna, Australia, Vieytes, Suárez, Vespucio, y el Riachuelo, se realizó un relevamiento in situ sobre 362 parcelas de uso no residencial que tuvieran un tamaño superior a los 100 m². En el relevamiento efectuado en cuatro oportunidades, se identificaron las características particulares de cada lote, entre los que constan el tipo de construcción, el tipo de actividad predominante, la cantidad de pisos construidos y la constatación de aquellas parcelas que en la actualidad no están siendo utilizadas.



Establecimiento Bagley.



Laboratorio Temis Lostaló.



Flambo (repostería).

CUADRO 10 - TIPO DE EDIFICIOS EN PARCELAS PRODUCTIVAS EN LOS BARRIOS DE LA BOCA - BARRACAS

	LOTES TOTALES				LOTES VACÍOS				PORCENTAJE DE LOTES VACÍOS [%]
	LOTES	%	M ²	%	LOTES	%	M ²	%	
Edificio Productivo	57	15,7	244.530	17,8	12	15,4	12.247	4,7	21,1
Establecimiento fabril	64	17,7	300.458	21,9	7	9,0	25.256	9,7	10,9
Estación de servicios	7	1,9	6.506	0,5	0	0,0	0	0,0	0,0
Galpón	185	51,1	594.079	43,3	30	38,5	121.408	46,5	16,2
terrenos sin construcciones	49	13,5	226.505	16,5	29	37,2	102.280	39,2	59,2
Total	362	100,0	1.372.078	100,0	78	100,0	261.191	100,0	21,5

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

Estas parcelas suman en conjunto 1.372.000 m² de suelo urbano. De estas 362 parcelas, 30 superan los 10.000 m², 48 superan los 5.000 m², 177 están en el rango de entre 1.000 m² y los 5.000 m², mientras que 107 restantes poseen menos de 1.000 m². Esto permite corroborar la presencia de parcelas disponibles de considerables dimensiones que no se encuentran en otras áreas de la Ciudad. Hacia el suroeste de este área, se emplazan los lotes de mayor tamaño, mientras que hacia el noreste disminuye la superficie de los lotes, entrelazándose los de menor tamaño con el tejido residencial. En tal sentido, estas grandes parcelas ocupan más del 70% de la superficie por manzana al sur de la calle Santo Domingo, hecho que sólo se repite en las proximidades de la estación Sola y en el área histórica industrial de la avenida Patricios. El radio comprendido entre las calles Agustín Magaldi, Santo Domingo, Luna y el Riachuelo se encuentra ocupado en su totalidad por parcelas no residenciales. En este sector, se localizan las plantas de La Nación, Clarín y los depósitos generales de Molinos Río de La Plata. En este mismo sitio, dos lotes sobre el Riachuelo se encontraron desocupados en el momento del relevamiento, cuyas medidas eran de 34.000 m² y 7.300 m² respectivamente. Sobre el eje de la calle Luján, entre las vías del ferrocarril Roca y la Avenida Vélez Sarsfield, también se localizan grandes parcelas, en su mayoría galpones subutilizados o utilizados para depósito y logística. Es de destacar que en este sector se encuentra el Mercado del Pescado, de dominio del Gobierno de la Ciudad, cuya superficie cubre los 8.300 m². Este predio, se encuentra actualmente en proceso de recuperación y reciclaje por parte de la Secretaría de Desarrollo Económico donde comenzó a funcionar el Centro Metropolitano de Diseño desde fines de 2001. Además, en la intersección de las calles Luján y Vélez Sarsfield, se localiza una parcela de 55.000 m². Allí funcionan las dependencias de verificaciones de la Policía Federal. Estos terrenos se emplazan en un lugar estratégico, ya que están situados en las cercanías del puente Victorino De La Plaza, que conecta a la Ciudad con el partido de Lanús.



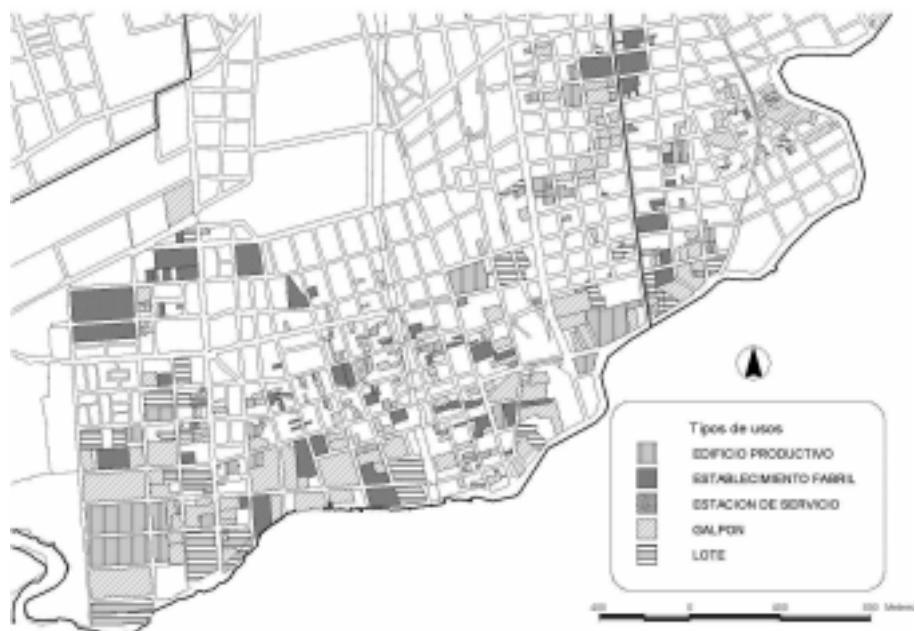
Empresa Andreani.



Señor Tango

En la cercanía de la estación Sola, se localizan dos grandes parcelas que suman unos 57.000 m². En ellas, se emplaza la planta de lubricantes de Shell. También, se localizan, ocupando grandes parcelas, las firmas Baisur Motors, Epsa, Cerámica Platense, Sivagam y Unilan. Estas firmas, en su mayoría comparten actividades industriales con depósitos y, en algunos casos, con la instalación de oficinas administrativas.

MAPA 5 - USOS DE LOS LOTES EN EL POLÍGONO SUR DE LA BOCA - BARRACAS



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

Otro de los lugares en donde se verifica la presencia de grandes parcelas es sobre la avenida Patricios, antiguo epicentro del desarrollo industrial y donde en la actualidad funciona un centro comercial de venta de segunda selección. En este sector, también se encuentran las instalaciones comerciales de Metrogás, quien recicló un valioso edificio industrial. Otro sector donde se emplazan grandes parcelas, son las proximidades de la autopista 9 de Julio sur sobre el Riachuelo. Este área de antiguas barracas podría revalorizarse si se lo lograra asociar como continuación del circuito turístico de la Vuelta de Rocha.



Edificios desactivados en los barrios de la Boca y Barracas



Edificios desactivados en los barrios de la Boca y Barracas

Respecto del uso de estas 362 parcelas, se constató que el 16,5% no posee construcción, el 67% de éstos lotes no tienen uso actual y la mitad de los mismos se encontraban en venta en el momento del relevamiento, hecho más que significativo si se analizan las potencialidades del sector. En tal sentido, si sumamos los lotes y los galpones (muchos de ellos inutilizados o subutilizados) suman el 59,8% de estas parcelas. De tal manera que sólo el 39,7% restante corresponde a edificaciones o industrias, de las cuales el 68% pertenece a edificaciones de menos de dos plantas, lo que confirma la poca utilización intensiva del suelo en este sector de la Ciudad. La utilización más intensiva del suelo corresponde a los nuevos emprendimientos que incorporan al uso industrial o de logística, actividades administrativas. Tal es los casos de Metrogas, Telefónica, Movicom, la Estrella, Flor de Lís y Andreani. Otras de las particularidades del área son que en la manzana comprendida por las calles Iriarte, Vieytes, California y Salmún Feijoo, se localiza un antiguo edificio industrial de cuatro plantas que fue reciclado y que en la actualidad se alquila por m^2 , según las distintas necesidades. Esta misma firma está construyendo un edificio de oficinas sobre la calle Herrera para complementar la actividad de depósitos.

En lo que concierne a las parcelas de uso industrial, se pudo evidenciar la presencia de 64 de ellas con uso mayormente industrial, aunque, como se afirmó anteriormente, estas parcelas pueden tener otros usos complementarios al netamente productivo. Estas parcelas contabilizan unos 300.000 m^2 , promediando unos 5.700 m^2 por planta, dato que permite corroborar las características particulares de la industria localizada en este sector, que se emplaza sobre lotes de mayores dimensiones en comparación con el resto de industria de la Ciudad. En estas parcelas se pudo detectar la presencia mayoritaria de empresas relacionadas con la industria del papel y con la reparación de automotores, aunque no se pudo evidenciar otros agrupamientos por sectores. Se detectó en este polígono la presencia de empresas medianas, como: Worcester, que elabora productos de metal; Ghelco, empresa que elabora productos alimenticios; Flambo, que elabora postres y varias fábricas de soda, entre otras industrias medianas.

La presencia de galpones es significativa en esta zona, habiéndose contabilizado unos 185 en todo este polígono. El principal uso de estos galpones es el de depósito y logística, luego le sigue el de la localización de talleres de diversa índole y, en menor medida, los utilizados en algunos usos alternativos, como gimnasios, canchas de fútbol o estacionamientos. Así, se relevaron 133 parcelas, en las que predominan los depósitos y logística que suman unos 484.000 m^2 . En tal sentido, es importante destacar la presencia de empresas tales como Cargo, Expreso Lozo, Expreso Napostá, Hart, Vasa, expresos Costamar, Transporte Lucía, Expreso Peregrino, NSA, Transporte Unión, Transporte Urquiza, Elemar y Román Logística. En el área, también se localizan terminales de ómnibus urbanos que terminan sus recorridos en el sur de la Ciudad.²³ Asimismo, se localizan empresas de larga distancia que poseen históricamente sus terminales en estos barrios, entre las que se destacan las firmas Chevallier, La Estrella y Expreso Alberino.

²³ Las empresas de colectivos que tienen terminal en este polígono pertenecen a las líneas 12, 29, 39, 53, 60, 64, 102, 133 y 161.

CONCLUSIONES

Los barrios de La Boca y Barracas poseen una de las más ricas historias productivas que presenta la Ciudad. En sus fábricas, se elaboraron durante décadas los más destacados productos que se consumían en el país. La actividad portuaria y la ferroviaria vincularon las materias primas con la producción y con el mercado. La residencialización en tal sentido estuvo asociada a este proceso. Los inquilinatos de la Boca fueron habitados por inmigrantes que trabajaron en el puerto. Los barrios obreros se consolidaron a partir de las viviendas construidas para los operarios de las fábricas. Esta dinámica permitió el desarrollo del comercio a escala barrial, que se localizó sobre los ejes de las principales avenidas del barrio.

Desde mediados de los '70, la transformación socioeconómica imprimió profundas modificaciones en el paisaje de estos barrios. Por un lado, se cerraron gran cantidad plantas, generando un paisaje de abandono sobre los antiguos establecimientos fabriles. El proceso de exclusión propició la implantación de sitios precarios de residencia, en los que en la actualidad viven gran cantidad de personas. Las casas de los barrios se fueron deteriorando y el espacio público recibió escasas inversiones. La década de los noventa presenta para estos barrios las mismas características que para otros emplazamientos urbanos. Por un lado, se reforzó la degradación territorial para las áreas que no se insertaron al nuevo modelo y, por el otro, se recibieron inversiones asociadas al nuevo paradigma tecnológico productivo.

En este sentido, y a pesar de la degradación enunciada, los barrios de La Boca y Barracas presentan potencialidades para su desarrollo. En primer lugar se destaca, la localización en un área estratégica de la Ciudad, que conecta el centro de la urbe con el Gran Buenos Aires. En segundo lugar, su importancia histórica permite adecuar algunos sectores para el desarrollo turístico, además de repensar su historia productiva. En tercer lugar, la presencia de lotes de tamaños más grandes que en el resto de la ciudad, permitiría la localización de actividades que necesitan de grandes predios, sumado esto al valor relativamente bajo del suelo, que lo convierte en sitio potencial de inversiones. Finalmente, el agrupamiento de firmas podría provocar economías de aglomeración para este área, lo que a su vez repercutiría en el desarrollo de toda la Ciudad de Buenos Aires.

4. EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA. CONEXIÓN METROPOLITANA, FÁBRICAS Y TALLERES EN UN BARRIO POPULAR

CARACTERIZACIÓN HISTÓRICA

Las tierras que corresponden al actual barrio de Nueva Pompeya formaban parte de la colonia del Pago del Riachuelo. Su importancia radicaba en que allí se emplazaba el paso de Burgos (actual puente Alsina), que permitía la conexión de esta zona suburbana con el sur de la Provincia de Buenos Aires. El paso de Burgos adquiere significancia histórica ya que por allí ingresaron los ingleses durante las invasiones de principios del siglo XIX. Fue también en esta área donde se desarrolló en 1880 la batalla que terminó con el conflicto entre los intereses provinciales y los de la Capital Federal. El pago del Riachuelo se unía con la antigua Ciudad de Buenos Aires por la actual avenida Amancio Alcorta, que, en esos tiempos, terminaba en la actual avenida San Juan. Así, durante la colonia, este paraje, conocido como "Chacarita de San Francisco" estuvo ocupado por don Pedro de Rojas y Acevedo, utilizándose estas tierras para las pasturas de ovejas.

Luego de la Revolución de Mayo, una parte del actual barrio se integró a la Ciudad de Buenos Aires, mientras que otra parte pertenecía al Partido de San José de Flores. Hacia mediados del Siglo XIX se instaló cerca del Paso de Burgos el comerciante español Enrique Ochoa de Zuazola, quien construyó un saladero que transportaba el tasajo hacia Cuba y España. Este comerciante tenía a cargo la conservación de los caminos reales desde la Corona hasta Chascomús y propuso construir a su cuenta el puente a condición que se le permitiera cobrar peaje durante un término de por lo menos diez años. Se construyeron dos puentes que fueron destruidos por la crecida del Riachuelo. Finalmente, en 1859 se construyó allí el Puente Alsina, que perduró hasta 1910, cuando fue sustituido por el antecesor del actual, inaugurado a su vez en 1939, bajo el nombre de Teniente General Uriburu.

A mediados del siglo XIX, y aprovechando la presencia del Riachuelo como descarga de los desperdicios, se construyeron numerosos saladeros. Sin embargo, en 1871, producto de la fiebre amarilla, se ordenó la suspensión de toda actividad saladeril en las inmediaciones del Riachuelo, lo que significó un duro golpe para esta industria. En 1887, se anexaron los municipios de Belgrano y Flores a la Capital Federal. De este modo, la zona situada al oeste de la Av. Sáenz se incorporó a la Ciudad de Buenos Aires. El nacimiento de este barrio se produce con loteos en la zona comprendida por la Av. Boedo y Caseros.

A principios del siglo XX comienzan a funcionar las primeras actividades industriales en el barrio. Hacia 1905 se instala la fábrica Graty, y posteriormente, la textil "Bozállal" y la metalúrgica "Vasena". Al mismo tiempo, en la playa ferroviaria Ingeniero Brian confluyan distintos ramales, dándole actividad al embarcadero sobre el Riachuelo que estimulaba un intenso tráfico entre trenes y carros. No obstante, la principal actividad a principios de siglo la constituía la industria del chacinado, figurando el establecimiento Tronconi, construido en 1877, como el primero del barrio. Asimismo, en este barrio funcionaba la antigua usina para quemar la basura que data del año 1904, que fue suplantada a finales de la década del '70 por la planta recolectora del CEAMSE.

La población residente en el barrio era de escasos recursos y se encontraba vinculada en gran parte al trabajo de los mataderos. Popularmente llamado "barrio de las ranas" o "del bañado", también conocido como el "barrio de las latas" por la precariedad de sus casas, vio nacer en 1896 la primitiva capilla levantada por los padres Capuchinos, y dedicada a la Virgen del Rosario de Pompeya. La capilla que finalmente diera su nombre al barrio fue inaugurada en 1900. En este barrio de familias obreras se vivieron parte de los dolorosos hechos conocidos en

la historia argentina como la “Semana trágica” de enero de 1919, cuando los obreros fueron reprimidos debido a una huelga en la fábrica metalúrgica de Pedro Vasena con un saldo de cuatro obreros muertos, en aquella oportunidad bandas armadas salieron a las calles a tirotearse con los huelguistas que reclamaban por mejores condiciones de vida.

Durante el proceso de industrialización por sustitución de importaciones, Nueva Pompeya se transformó en un barrio netamente industrial y obrero, localizándose empresas grandes como Alba (pinturas y barnices) que se instaló en 1925, y Centenera (envases) ambas del grupo Bunge y Born; Pepsi-Cola y Coca-Cola, además de muchas medianas industrias e infinidad de talleres se mezclaron con depósitos y viviendas unifamiliares bajas en donde habitaron una gran cantidad de trabajadores, que fueron construyendo sus casas en las proximidades mismas de sus lugares de trabajo.

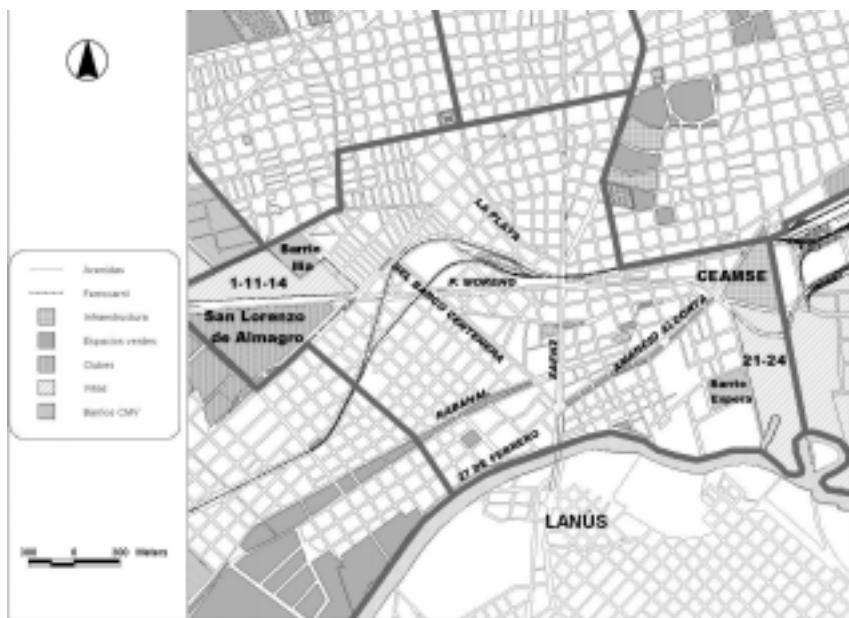
En lo que respecta al transporte, el primer tranvía eléctrico comenzó a circular en 1906. A partir de 1928 comenzaron a circular los colectivos: la primer línea (Nº 50) iba de Pompeya a Retiro. En lo que concierne al transporte ferroviario, su importancia fue decisiva para el desarrollo del sur de la Ciudad. Desde Liniers hasta la estación Ing. Brian corría un tren de carga en lo que actualmente es la Avenida Perito Moreno. Además, desde el oeste llegaban los trenes de carga y pasajeros que finalizaban en la estación Sola.

Con el proceso de desindustrialización acontecido desde mediados de la década del '70, este barrio entró en una crisis profunda. Se cerraron muchas fábricas, se fueron poblando sus villas miserias y, sobre todo, fueron empeorando las condiciones de vida de sus habitantes. Así, la población se mantuvo estable desde la década del 70' cuando contaba con 52.000 habitantes. Los datos provisорios del Censo poblacional del 2001 muestran un incremento poblacional, pero producido casi exclusivamente por el crecimiento en las villas de emergencia.

ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL ÁREA

El barrio de Nueva Pompeya se estructuró territorialmente a partir del **Puente Adolfo Alsina**, que comunica la Ciudad de Buenos Aires con el sector sur- sudoeste del Gran Buenos Aires. En este sentido, la composición territorial a ambos márgenes del Riachuelo fueron simétricas, levantándose importantes fábricas. Así, en la margen derecha se emplazaron industrias tales como Fabricaciones Militares, SIAM - Di Tella y Aceros Gurmendi, al mismo tiempo que se fue conformando un barrio obrero conocido como Valentín Alsina, con características similares al del barrio de Nueva Pompeya.

MAPA 1- ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL BARRO DE NUEVA POMPEYA



El núcleo principal del barrio y centro de aglomeración se conformó en torno a la Iglesia de Nueva Pompeya. Alrededor de ella se fueron organizando las actividades de trasbordo de pasajeros. Al mismo tiempo las actividades comerciales se establecieron sobre el eje de la avenida Sáenz. Este eje vincula la estación Sáenz del ferrocarril Belgrano Sur con las líneas de colectivo que se dirigen hacia el centro de la urbe. Si bien la terminal de este ferrocarril es la estación Buenos Aires, la mayor parte de los pasajeros provenientes del sudoeste metropolitano descienden en la estación Sáenz, transformando al barrio de Pompeya en un **centro de transferencia a escala metropolitana**. El ferrocarril Belgrano Sur transportó en los últimos cuatro años un promedio 1,2 millones de pasajeros mensuales, con un máximo de 1,5 millones de pasajeros mensuales en octubre de 1999, 16 millones por año, para descender en 2001 a 14 millones de pasajeros.



Vista del puente Alsina desde la Av. 27 de febrero



Puente Alsina

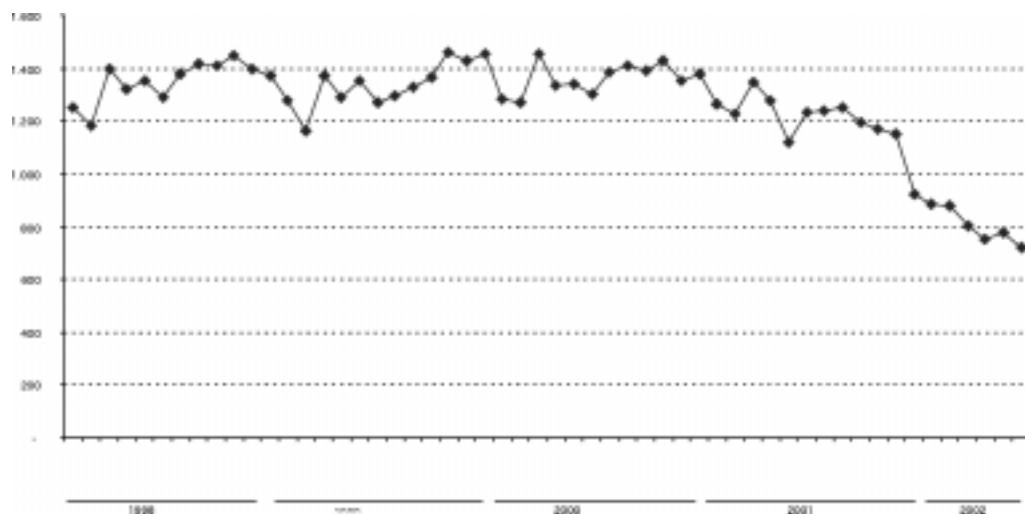


Estación Sáenz



Ferrocarril Belgrano sur

GRÁFICO 1 - CANTIDAD DE PASAJEROS TRANSPORTADOS POR EL FERROCARRIL BELGRANO SUR. (MILES DE PASAJEROS)



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del INDEC.

Es así que el ferrocarril (y sus tierras) dan un rasgo característico a la estructura urbana de este barrio. La playa ferroviaria Dr. A. Sáenz comprende unos 71.815 m² de los cuales 21.142 m², corresponden a la superficie concesionada por el servicio de la empresa Transporte Metropolitano Belgrano Sur. Los otros 50.673 m² corresponden a superficie liberable por la desafectación de playas de carga (decretos del Poder Ejecutivo Nacional N° 1.090 y 837), de los cuales el 65% deberá ser utilizado como espacio público, mientras que en el 35% restante se podrán realizar construcciones edilicias. Estos terrenos generan una barrera urbana de 700 metros de extensión entre la Av. Sáenz y la calle Tilcara.

La **red de circulación** constituye otro factor de relevancia en la estructura urbana. El barrio de Nueva Pompeya está sostenido por el diagramado de avenidas con amplias dimensiones, tales como Sáenz, Rabanal y Amancio Alcorta. Estas arterias integran la **red de tránsito pesado** de la Ciudad; comprendida por la Av. Sáenz desde el puente Alsina hasta la Av. Amancio Alcorta, la Av. Del Barco Centenera y la Av. Perito Moreno, que funciona como una verdadera red de conexión de carga entre la zona este y oeste de la Ciudad. Sobre estas arterias se desarrolla una intensa actividad relacionada con el rubro automotor, el transporte y el depósito de mercancías (ver Actividad económica)

El **autotransporte de pasajeros** es muy intenso en la zona: 26 líneas de colectivo recorren el barrio de Nueva Pompeya, 11 de ellas poseen terminal dentro del barrio, 8 de estas líneas tienen su recorrido dentro de la Ciudad de Buenos Aires, 16 conectan con la zona sur del gran Buenos Aires, mientras que 2 de ellas conectan el sur del Gran Buenos Aires con el oeste y el norte atravesando la Ciudad de Buenos Aires. (ver cuadro 1)

CUADRO 1 - LÍNEAS DE TRANSPORTE DE PASAJEROS QUE ATRAVIESAN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA

LÍNEA DE TRANSPORTE	ORIGEN	DESTINO	CARACTERÍSTICA	RECORRIDO	FRECUENCIA MÁXIMA POR HORA
6	Villa Soldati	Hospital Ferroviario	Pasante	Capital – capital	15
150	Barrio Savio	Hospital Ferroviario	Pasante	Capital – capital	20
28	Puente Alsina	Ciudad Universitaria	Terminal	Capital – capital	20
28	Puente Alsina	Liniers	Terminal	Capital – capital	17
42	Nueva Pompeya	Ciudad Universitaria	Terminal	Capital – capital	12
44	Nueva Pompeya	Barracas de Belgrano	Terminal	Capital – capital	20
76	Nueva Pompeya	Saavedra	Terminal	Capital – capital	11
115	Villa Soldati	Hospital Ferroviario	Terminal	Capital – capital	17
9	Retiro	Villa Caraza	Pasante	Provincia – capital	20
32	Once	Estación Lanús	Pasante	Provincia – Capital	15
46	La Matanza	La Boca	Pasante	Provincia – Capital	20
75	Estación Lanús	Retiro	Pasante	Provincia – Capital	9
91	Puerto Nuevo	La Matanza	Pasante	Provincia – Capital	15
112	Saavedra	Estación Lanús	Pasante	Provincia – Capital	10
128	Plaza Italia	Valentín Alsina	Pasante	Provincia – Capital	11
160	Once	Claypole	Pasante	Provincia – Capital	12
165	Once	Monte Grande	Pasante	Provincia – Capital	8
188	Plaza Italia	Estación Budge	Pasante	Provincia – Capital	17
193	Estación Sáenz	Estación Laferrere	Pasante	Provincia – Capital	20
158	Nueva Pompeya	Estación Lanús	Terminal	Provincia – Capital	14
165	Nueva Pompeya	Almirante Brown	Terminal	Provincia – Capital	10
177	Nueva Pompeya	Estación Burzaco	Terminal	Provincia – Capital	13
178	Nueva Pompeya	Hospital Avellaneda	Terminal	Provincia – Capital	17
179	Nueva Pompeya	Cementerio de Lomas	Terminal	Provincia – Capital	18
15	Estación Benavidez	Puente Alsina	Pasante	Provincia - capital – Provincia	20
85	Ciudadela	Quilmes	Pasante	Provincia - capital – Provincia	16

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Urbano, en base a Plan Urbano Ambiental y relevamiento propio.

Desde abril de 2001 está en **construcción la nueva línea de Subte H**, que unirá la estación ferroviaria Sáenz con la estación Once, y luego con Retiro. Con ello se pretende dar mayor dinamismo a la zona sur, a partir de la conectividad que pasará a tener Pompeya con el resto de la Ciudad.

Otro eje estructurador del barrio lo proporcionó el **Riachuelo**, a cuyos márgenes se localizaron las principales firmas industriales del lugar. Desde el Oeste hasta el puente Alsina se realizó la autopista costera 27 de Febrero. Sin embargo, desde este puente hacia el este no se construyó ninguna arteria, por lo que este margen está siendo usufructuado por actores privados, perdiéndose la conectividad oeste – este. La rectificación del Riachuelo se realizó en la década del 30', llegando hasta el actual puente Alsina.

A medida que la distancia a la Av. Sáenz aumenta, la cantidad de locales comerciales se hace casi nula surgiendo otro tipo de actividades, y por ende, una nueva configuración territorial le da distinta impronta al barrio. Hacia el oeste se encuentran las **tierras bajas del antiguo bañado de Flores**, cuya extensión abarca unos 2 Km² del barrio. En ese sector se asienta un **área de Clubes** que fue cedida por el municipio al Club San Lorenzo de Almagro, el cual construyó su campo de deportes e inauguró en 1993 un estadio de fútbol con capacidad para unos 40.000 espectadores. Frente a las instalaciones de este Club, se localiza la **Villa de Emergencia 1-11-14**. Esta urbanización había sido "erradicada" por el gobierno de facto, pero con la vuelta de la democracia se volvió a reconstruir. Sin

embargo, el mayor crecimiento proporcional se produjo durante la década del 90'. Según los datos provisorios del Censo Nacional de Población y Vivienda, contaba en el año 2001 con 21.799 habitantes, mientras que en 1991 era habitada por sólo 4.894 personas. De tal manera que en estos últimos diez años se produjo un aumento poblacional del 445,4%, convirtiéndose en la villa de emergencia más grande de la Ciudad. Asimismo, en el sector este del barrio se localiza la villa de emergencia 21-24, que se extiende en una franja de 1.100 metros desde el Riachuelo hasta la avenida Iriarte. Esta villa de emergencia pasó de tener unos 10.822 habitantes en 1991 a 16.072 en el año 2001, con un crecimiento no menos importante (67,3%). Estos datos toman mayor relevancia si se los compara con la evolución de la población en general. Así, en el distrito escolar XIX, según los datos censales, la población aumentó en 19.055 personas de las cuales el 89% correspondía al asentamiento de la villa 1-11-14. En el distrito escolar V (Nueva Pompeya y Barracas), la población descendió en 1.373 habitantes, aunque en la villa 21-24 se incrementó en 5.250 personas.

El municipio construyó, en diversos períodos, **viviendas de carácter social**, como los barrios Espora e Illia. El barrio Espora se localiza en las proximidades de la villa 21-24, sobre una superficie de 7 hectáreas en donde se construyeron en el año 1984 unas 816 viviendas en 16 bloques de edificios de 4 plantas; la densidad media del complejo es de 423 habitantes por Km². Asimismo, sobre los terrenos de la villa 1-11-14 se emplaza el complejo urbano Barrio Presidente Illia, en donde en 1988 se edificaron 612 viviendas en propiedad horizontal, sobre un predio 6 hectáreas, con una densidad promedio de 455 habitantes por Km².

Hacia el norte del barrio se encuentran los barrios de Parque Chacabuco, Boedo y Parque Patricios, en donde se sitúa el mayor espacio verde próximo al barrio de Nueva Pompeya, el Parque de los Patricios. En esta zona se aprecia una mayor consolidación edilicia y la preeminencia de edificios de departamento sobre las viviendas unifamiliares, a la vez que se encuentra un importante centro comercial a escala barrial sobre la avenida Caseros.

Al considerar el aspecto territorial no se puede dejar de mencionar que todas las divisiones administrativas (Distrito Escolar, Circunscripción Electoral y CGP) toman a la Av. Sáenz como límite, cuando esta avenida actúa como eje de conexión de las distintas actividades del barrio.



Viviendas del barrio de Nueva Pompeya

PERFIL ECONÓMICO DEL BARRIO DE NUEVA POMPEYA

A pesar de la degradación territorial que se evidencia, se encuentran asentadas importantes actividades productivas, entre las que se destacan grandes establecimientos industriales en la rama de la alimentación y editoriales e imprenta, más algunas empresas metalmecánicas. En lo que respecta al comercio, la mayor parte tiene lugar en el centro de trasbordo de la Avenida Sáenz. Además, se destaca la importancia de las actividades automotrices y los depósitos y transporte de carga.

INDUSTRIA MANUFACTURERA

Según los datos del Censo Nacional Económico de 1994, en el barrio de Nueva Pompeya se concentraba el 3,5% de los establecimientos industriales, el 5,1% del personal industrial de la Ciudad y el 5,8% del valor de producción, siendo el tercer barrio en la generación de valor de producción, detrás de San Nicolás y Barracas. En tal sentido, la rama de alimentos y bebidas aportó en el año 1994 el 52% del valor de producción total del barrio. Se trata de 51 industrias alimenticias y de bebidas que proporcionaban, además, el 24% del trabajo industrial del barrio. Asimismo, en lo que respecta a la generación de empleo, la rama elaboradora de Productos de Metal proporcionaba el 10% del empleo y el 16% de los locales, aunque aportaba sólo el 5% del valor de la producción de Nueva Pompeya, siendo por lo tanto una actividad mano de obra intensiva. Otras de las ramas de gran importancia son la Impresión y reproducción, que junto con la rama de elaboración de papel aportaban en 1994 el 18% de los locales industriales, el 13% del personal y el 9% del valor de la producción. Las ramas de textiles y prendas de vestir proporcionaban el 10% de los locales, el 8% de la mano de obra, pero sólo el 3% del valor de producción del barrio.

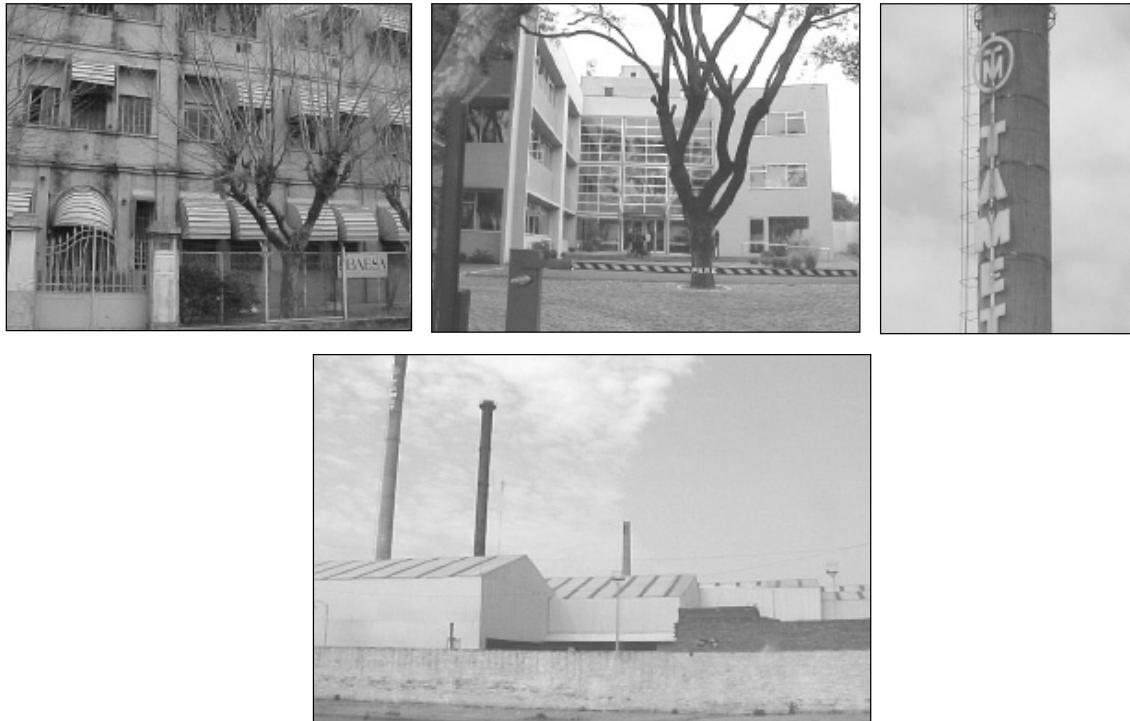
En lo que respecta al personal por establecimiento, los promedios en Nueva Pompeya son superiores al de la media de la Ciudad (12,2 trabajadores por establecimiento), destacándose la rama de Alimentos y textiles con un promedio de 48 trabajadores por planta, reciclado con 54,8, minerales no metálicos con 52,4 y la rama de aparatos de radio y televisión, con 44 trabajadores por establecimiento. En lo que respecta al valor de la producción por establecimiento, sobresale la rama de Alimentos y bebidas que duplica el valor de la rama de los metales comunes, segunda en este ratio.

CUADRO 2 - PRINCIPALES INDICADORES DE LA INDUSTRIA, SEGÚN RAMA EN 1994

RAMA DE ACTIVIDAD	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL / LOCAL	V.P. / LOCAL
Alimentos y bebidas	51	8,9	2.437	24,1	524.494.239	52,3	47,8	215.221,3
Tabaco	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Textiles	30	5,2	525	5,2	21.316.462	2,1	17,5	40.602,8
Prendas de vestir	31	5,4	274	2,7	12.336.620	1,2	8,8	45.024,2
Curtido y terminación de cueros	25	4,4	314	3,1	11.059.905	1,1	12,6	35.222,6
Producción de madera	9	1,6	42	0,4	1.393.238	0,1	4,7	33.172,3
Papel y productos del papel	21	3,7	458	4,5	31.965.456	3,2	21,8	69.793,6
Impresión y de reproducción	84	14,7	840	8,3	57.490.390	5,7	10,0	68.440,9
Coque, productos y nuclear	1	0,2	1	0,0	3.625	0,0	1,0	3.625,0
Químicos	28	4,9	434	4,3	34.176.800	3,4	15,5	78.748,4
Caucho y plástico	42	7,3	679	6,7	54.772.023	5,5	16,2	80.665,7
Minerales no metálicos	9	1,6	472	4,7	25.257.881	2,5	52,4	53.512,5
Metales comunes	12	2,1	175	1,7	17.840.316	1,8	14,6	101.944,7
Productos del metal	93	16,3	1.045	10,3	50.147.360	5,0	11,2	47.987,9
Maquinaria y equipo	48	8,4	559	5,5	37.366.387	3,7	11,6	66.845,1
Maquinaria de oficina	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	21	3,7	236	2,3	18.415.010	1,8	11,2	78.029,7
Aparatos de radio, televisión	5	0,9	220	2,2	9.861.417	1,0	44,0	44.824,6
Instrumentos médicos y de relojes	11	1,9	59	0,6	2.978.056	0,3	5,4	50.475,5
Vehículos automotores, remolques	17	3,0	454	4,5	25.764.935	2,6	26,7	56.751,0
Otro tipo de equipo de transporte	2	0,3	10	0,1	204.321	0,0	5,0	20.432,1
Fabricación de muebles y otras	19	3,3	164	1,6	11.280.888	1,1	8,6	68.785,9
Reciclado	13	2,3	713	7,1	53.945.656	5,4	54,8	75.660,1
Total	572	100,0	10.111	100,0	1.002.070.985	100,0	17,7	99.107,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994

En lo que respecta a la rama de Alimentos y Bebidas se corrobora la concentración de personal y valor de la producción en la elaboración de bebidas gaseosas, que representan un 85% del personal y un 97% del valor de la producción en solamente tres locales. Además, se localizan en la zona siete establecimientos de elaboración de sodas y aguas, aprovechando las economías de aglomeración por estar próximas a grandes fábricas. El resto de los grupos de actividad corresponden a industrias "barriales", en la que predominan panaderías y elaboración de pastas. (ver cuadro 3).



Planta de BAESA, ex TAMET.



Planta de Coca - Cola Argentina.

CUADRO 3 - LOCALES, PERSONAL Y VALOR DE LA PRODUCCIÓN DE LA RAMA ALIMENTICIA EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA, EN 1994.

RAMA DE ACTIVIDAD	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL / LOCAL	V.P. / LOCAL
Preparación de Frutas, hortalizas y legumbres								
Elaboración de productos lácteos	2	3,9	23	0,9	3.311.138	0,6	12	1.655.569
Elaboración de productos de panadería	27	52,9	225	9,2	6.133.422	1,2	8	227.164
Elaboración de chocolate y cacao	1	2	1	0	59.822	0	1	59.822
Elaboración de pastas alimenticias	7	13,7	39	1,6	2.248.254	0,4	6	321.179
Elaboración de productos alimenticios n.c.p	3	5,9	6	0,2	180.698	0	2	60.233
Elaboración de sodas y aguas	7	13,7	67	2,7	1.726.068	0,3	10	246.581
Elaboración de bebidas gaseosas	3	5,9	2.071	85	507.269.034	96,7	690	169.089.678
Total	51	100,0	2.437	100,0	524.494.239	100,0	48	10.284.201

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994.

Por otro lado, si analizamos el año de inicio de las industrias localizadas en el barrio de Nueva Pompeya, se puede constatar que los locales industriales creados durante el modelo agroexportador del siglo XIX (1872-1930) presentan el valor de la producción por local más alto del barrio de Nueva Pompeya. Asimismo, estas empresas presentan un ratio de 45 trabajadores por establecimiento, sólo superado por las industrias localizadas en la década del '40, que cuentan con 46 trabajadores por planta. Estos datos estarían demostrando que en la zona sur las grandes industrias sobrevivieron, en contraste con lo ocurrido con las pequeñas y medianas, no tuvieron en general la capacidad para adaptarse a las nuevas condiciones socioeconómicas. (ver cuadro 4)

CUADRO 4 - AÑO DE INICIO DE LAS ACTIVIDADES DE LAS INDUSTRIAS RADICADAS EN POMPEYA

AÑO DE INICIO	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL / LOCAL	V.P. / LOCAL
Sin dato								
1872-1930	2	0,3	90	0,9	10.379.464	1,0	45,0	5.189.732,0
1941-1950	15	2,6	694	6,9	36.809.509	3,6	46,3	2.453.967,3
1951-1960	27	4,7	579	5,7	99.775.085	9,9	21,4	3.695.373,5
1961-1970	73	12,7	1.540	15,2	93.270.969	9,2	21,1	1.277.684,5
1971-1980	101	17,6	1.956	19,3	360.733.794	35,7	19,4	3.571.621,7
1981-1990	169	29,5	3.977	39,3	327.608.220	32,5	23,5	1.938.510,2
1991-1993	183	31,9	1.264	12,5	80.105.961	7,9	6,9	437.737,5
Total	573	100,0	10.111	100,0	1.009.101.385	100,0	17,6	1.761.084,4

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994.

En lo que respecta a la situación actual de la industria, los datos provisorios del Directorio de Empresas del Proyecto CEPAL / GCBA y del Registro Industrial de la Nación del año 2001¹, permiten advertir que la rama de Impresión y reproducción sigue concentrando en este barrio la mayor cantidad de locales, seguidas por la rama de productos de metal y de maquinaria y equipos, que en ambos registros, representan más del 20% de los establecimientos. Otras ramas que poseen una cantidad importante de establecimientos en el barrio son la alimentaria, las industrias fabricantes de plástico y la textil, principalmente compuesta por pequeños talleres. (ver cuadro 5)

CUADRO 5 - DISTRIBUCIÓN DE LAS RAMAS INDUSTRIALES SEGÚN DISTINTOS REGISTROS

RAMA	CEPAL 2001		R.I.N. 2001	
	EMPRESAS	%	LOCALES	%
Alimentos y bebidas	33	8,9	12	6,7
Fabricación de productos textiles	19	5,1	12	6,7
Prendas de vestir	33	8,9	9	5,0
Curtido y terminación de cueros	9	2,4	6	3,3
Producción de madera	9	2,4	0	0,0
Papel y productos del papel	9	2,4	15	8,4
Impresión y de reproducción	59	16,0	24	13,5
Químicos	19	5,1	13	7,3
Caucho y plástico	30	8,1	20	11,2
Minerales no metálicos	8	2,1	3	1,6
Metales comunes	4	1,0	2	1,12
Productos del metal	46	12,5	20	11,2
Maquinaria y equipo	39	10,6	21	11,8
Maquinaria de oficina	1	0,2	0	0,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	13	3,5	8	4,4
Aparatos de radio, televisión	4	1,0	2	1,1
Instrumentos médicos y de relojes	6	1,6	2	1,1
Vehículos automotores, remolques	8	2,1	5	2,8
Otro tipo de equipo de transporte	1	0,2	1	0,5
Fabricación de muebles y otras	17	4,6	3	1,6
Total	367	100,0	178	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Registro Industrial de la Nación 2001 y base de datos Proyecto CEPAL / GCBA (datos provisorios)

¹ El Directorio de Empresas del Proyecto CEPAL / GCBA fue construido a partir del relevamiento en campo y del llenado de planillas por parte de las empresas; mientras que el Registro Industrial de la Nación se construye a partir de la inscripción voluntaria de las distintas empresas industriales.



Establishment M. Royo.



Fábrica metalúrgica Fabritam.



Imprenta Farmográfica.



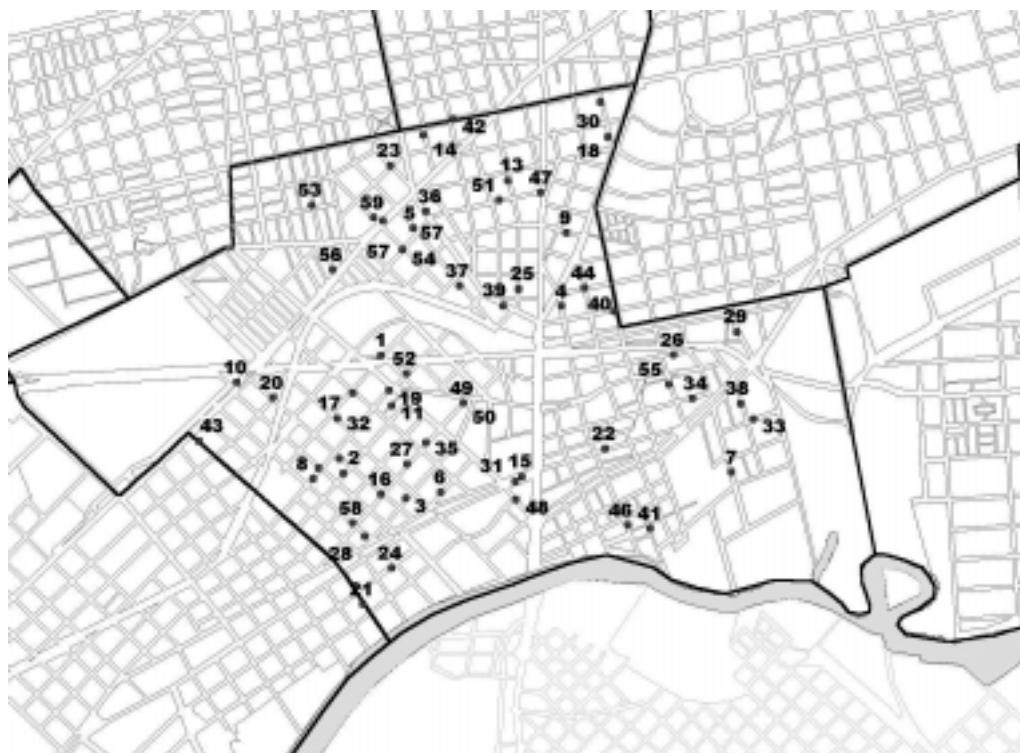
Fábrica de muebles All Supli.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

El análisis territorial de las industrias en el barrio de Nueva Pompeya no permite advertir un patrón homogéneo de distribución industrial. Sin embargo, se podría afirmar que los mayores establecimientos fabriles se localizan en su zona sur, en las proximidades al Riachuelo. A pesar de ello, es posible encontrar establecimientos industriales en toda la extensión del barrio, debido al predominio del tejido mixto industrial – residencial, aunque con mayor densidad en el eje oeste (desde la Av. Sáenz hacia el barrio de Villa Soldati). En las proximidades a la Av. Caseros también se encuentra una zona con densidad industrial pero asociada a industrias urbanas que admiten una mayor relación con otras actividades.

El mapa 2 permite apreciar la distribución de las industrias editoriales. En tal sentido, las empresas editoriales se localizan en dos área diferenciables, una hacia el oeste, en donde se localizan las industrias más importantes tales como artes gráficas Rioplatense o Complejo Industrial Poligráfico, y otra área cercana a la Avenida Caseros en donde predominan talleres y locales de impresión Pymes. A la vez, el mapa 3 permite apreciar la distribución espacial de las industrias metalmecánicas, evidenciándose aquí también un patrón de distribución similar al de la industria editorial, en donde se localizan los principales establecimientos en la zona oeste, tal es el caso de las firmas Fabritam, Jeferson Sudamericana o Phonex Isocar que se localiza en este sector del barrio. También se localiza un número menor de este tipo de empresas en el sector este, que funcionan como proveedoras de otros establecimientos que se encuentran en la zona sur de la Ciudad.

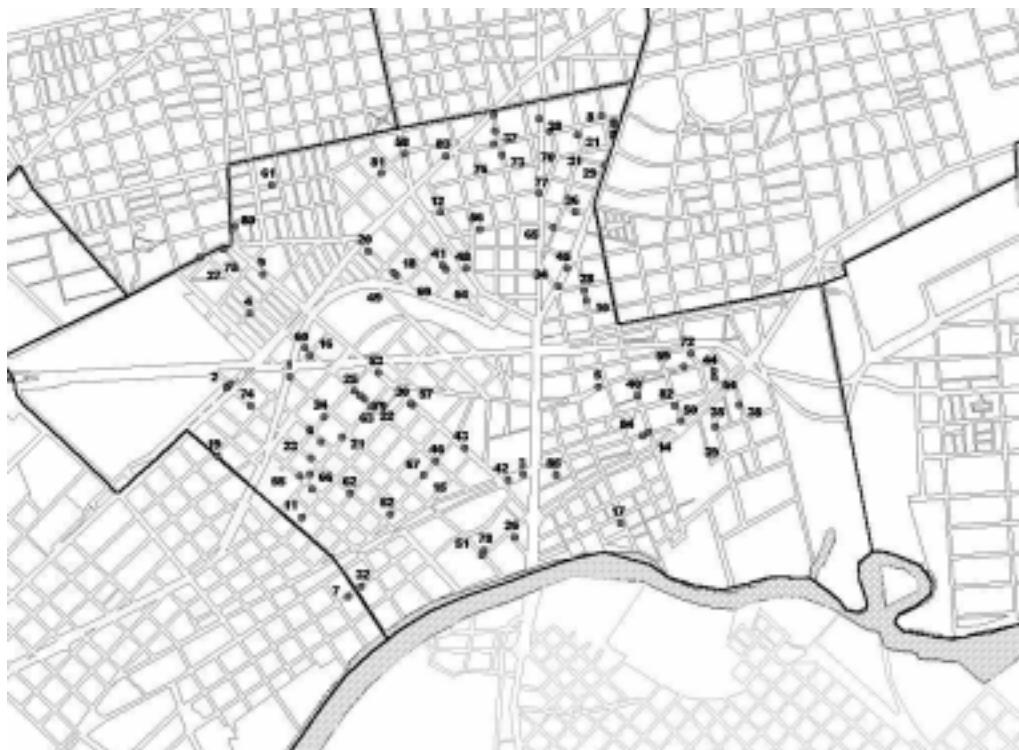
MAPA 2 - DISTRIBUCIÓN DE INDUSTRIAS EDITORIALES EN EL BARrio DE NUEVA POMPEYA



Fuente: CEDEM, Secretaría de desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

Nº	Nombre	Nº	Nombre	Nº	Nombre
1	ARTES GRAFICAS RIOPLATENSES S.A.	20	DEVI	40	IMPRESO PEPIRI
2	COMPLEJO INDUSTRIAL POLIGRAFICO S.A.	21	FOTOCROMOS POMPEYA S.R.L.	41	GIACONELLI, JUAN HUMBERTO
3	COSTASAN S R L	22	IMPRENTA FIGUEROA	42	CHETINO, CLAUDIO
4	LEON J. GRANDINETTI S.A.C.I.F	23	ESTABLECIMIENTO GRAFICO MODERNO	43	PRODUCCIONES GRAFICAS ALEJO
5	GRAFICA ROLAN S.R.L.	24	LAMA PRODUCCIONES GRAFICAS S.A.	44	REID
6	OFFSETRAMAR S.R.L.	25	GRAFICA BOGAR	45	OFFSET EEZCANO
7	ARA EDITORIAL IMPRESORA S.R.L.	26	FERGRAF	46	PEREZ, EDUARDO JORGE
8	ENCUADERNACION DIBARI S.R.L.	27	RIESGO, DANIEL FRUTUOSO	47	JC ARTES GRAFICAS
9	MIGLEN Y ALEN S.R.L.	28	PUGA, JOSE ANTONIO	48	SER - PAC
10	CAL-PLA S.R.L.	29	GODAS, JOSE RAMON	49	JIMÉNEZ, MANUEL ARNALDO
11	ROSSI COMPAÑIA S.R.L.	30	VISUAL MARKET	50	IMPRESIONES LUMAR
12	ARCO IRIS IMPRESIONES S.A.	31	MENDEZY GERAZ MENDEZ	51	BACIGALUPI, JORGE ROBERTO
13	PARODI, INDUSTRIA GRAFICA S.A.	32	EL TALLER V	52	BREY, RAMON ALBERTO
14	PLUSFLEX S.R.L.	33	SAMAJA, MIGUEL ANGEL	53	MORFATI, HORACIO CONSTANTINO
15	PANTASSO HUGO Y FERNANDEZ HORACIO	34	IMPRENTA ABACO S.A.	54	ARTES GRAFICAS LANUS S.R.L.
16	GRAFI SUR.COM	35	CORTASSA, ELIDA ROSARIO	55	PACHECO, NORBERTO JOAQUIN
17	STARS GRAFICA S.R.L.	36	SALDUCCI, ALICIA SUSANA	56	PALDINO, MARTA HAYDEE
18	LITOGRafia TABORDA	37	FALCONE, CARLOS EDUARDO	57	GONZALEZ, HERNAN BERNARDO
19	GRAFIMUNDO	38	SIMONE, MARTA ALICIA	58	ARTES GRAFICAS DIDEROT S R L
		39	MANGIAGLI, MARIO	59	BLANCO, CARLOS ALFREDO

MAPA 3 - DISTRIBUCIÓN DE INDUSTRIAS METALMECÁNICAS EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA



Fuente: CEDEM, Secretaría de desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisarios.

Nº	Nombre	Nº	Nombre	Nº	Nombre
1	FABRITAM S.R.L.	30	AB Y PER S.A.	59	WAISMAN MIRTA Y FERRERIRO ALBERTO
2	JEFFERSON SUDAMERICANA	31	PDF MAQUINARIAS S.A.	60	"TALLERES ROCA"
3	MONARFIL S.A.	32	CROMADOS OREJANO	61	TELL S.A.I.C.
4	PHONEX ISOCOR S.A.	33	FADHI COMERCIAL INDUSTRIAL	62	TAGLIABUE RODRIGUEZ, HUGO ADRIAN
5	ESTABLECIMIENTO MECANICO OCE	34	FELCAR	63	TALLERES MOM S.R.L.
6	AMERICAN BOX S.A.	35	HIDRAULICA POMPEYA S.R.L.	64	MAURO, LILIANA MARIA
7	SIR PLASTIC S.R.L.	36	TECNOBLOC SRL	65	TORNERIA ORLANDO
8	ORGANIZACION RAFER S.R.L.	37	AUTOELEVADORES FULL SERVICE S.R.L.	66	INDEMET S.R.L.
9	PAPPA LETREROS SRL	38	SIEMA QUATTRO S.R.L.	67	TRIMARCHI, LEONARDO ALEXIS
10	SAACKE ROSSPLET S.A.	39	METAL S.R.L.	68	SANTIAGO MACCIO
11	TACCA HERMANOS .S.A.	40	POLISOLD COMERCIAL SH.	69	BOMPLAST S.R.L.
12	ARCAMETAL	41	BOMPLAST S.H.	70	OLIVI, LUIS ALBERTO
13	NUPCIAL	42	HIDRATEC S.R.L.	71	FERNANDEZ, RAUL
14	METALURGICA F H D S.A.	43	BAZA SRL	72	GARCIA, LUIS
15	H. TRIMARCHI S.R.L.	44	INDUSTRIAS METALURGICAS ALIMENTICIAS	73	COSTA, JOSE
16	REFER SRL	45	DE ROSA COMPRESORES	74	ALFA TECNIA ASCII.
17	TALLERES HUMAITA S.A.	46	GARCIA, HNOS.	75	FORTE, MARIO ORLANDO
18	JORFRA S.R.L.	47	KOLTAN, HUGO RAUL	76	ESPEN, RINO
19	TALLERES FATANIA LYNOT	48	TREPANT HENRIETTE, PAULE MARIE	77	"BALANZAS GRIVELI"
20	APRET	49	FABRICACIONES INDUSTRIALES	78	PARISI, PABLO ADRIAN
21	LIBROSI ANGEL S.A.	50	GARAY HUGO Y ALENDE JUAN	79	NUPCIAL S.A.
22	COFAMHYA COOP. DE TRABAJO LIMIT.	51	"DIESEL ECHAURI"	80	ARCE BENAVIDES, ANTONIO RICARDO
23	HACER S.A.	52	ATH S.R.L.	81	CARBALLO, ROBERTO HECTOR
24	HEDAY S.R.L.	53	METALURGICA LARRAUDE S.A.	82	PREZ, CARLOS ARMANDO
25	AMABILE E HIJOS S.R.L.	54	DICASAGRANDE HERMANOS	83	"SINCANA"
26	LUCCHESI HNOS. ICISA	55	MULTICOND	84	BONOLO, AGUSTIN LINO
27	ESTABLECIMIENTO METALURGICO MURENA	56	ABREGU, AGUSTIN	85	BALSARINIM ENNIO SANTIAGO
28	S & S SACABOCADOS S.R.L.	57	CA_ONERAS LUPPI		
29	VEIGA, JOSE MANUEL	58	LA CASA DEL CERRAMIENTO		

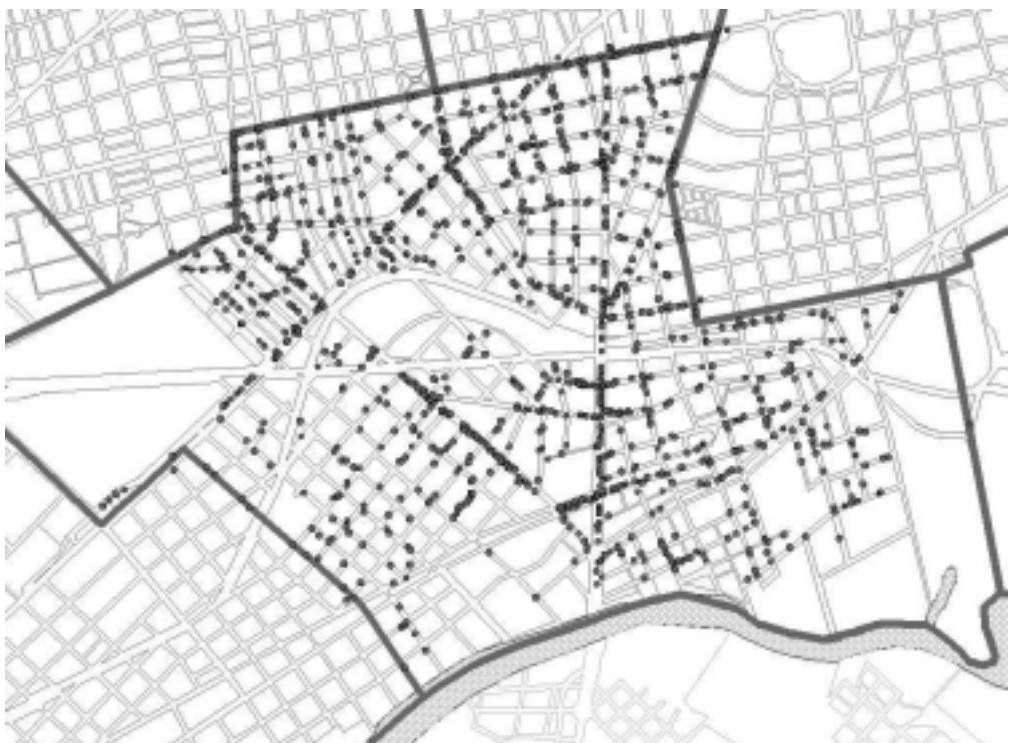
Como se fue señalando a lo largo del estudio, en este barrio se localizan grandes firmas industriales que abastecen al mercado metropolitano. Así, las principales empresas de bebidas gaseosas se localizan en las cercanías del Riachuelo. En 1941 se instaló la planta de Coca – Cola FEMSA de Buenos Aires en la Av. Amancio Alcorta al 3506, que contaba para el año 2001 con un poco más de 1400 empleados. En Nueva Pompeya también se localizan las plantas de Buenos Aires Embotelladora S.A. (BAESA) y Seven UP refrescos del mismo grupo empresarial. La localización de estas plantas data de la década del '60, estas plantas se localizan a menos de 200 metros de distancia.

Otra de las grandes fábricas del barrio es el laboratorio FADA, que ocupa una manzana entre las calles Crespo, de Vedia, Tabaré y Cóndor, que cuenta con más de 250 trabajadores. Además, dentro de esta rama también se destaca el laboratorio pyme Domínguez. En el rubro editorial, las principales firmas localizadas en el barrio son Artes Gráficas Rioplatenses, Complejo Poligráfico, Papelera Corrientes, Smurfit Buenos Aires y Artes Gráficas Lombardo. Dentro de las empresas del rubro metalmecánico sobresalen la autopartista La Favorita, Jefferson Sudamericana, Fabritam y Abrasivos Argentinos.

COMERCIO Y SERVICIOS

A pesar de que predominan otras actividades, el comercio y algunos servicios adquieren importancia en ciertas zonas del barrio de Nueva Pompeya, destacándose la concentración comercial de la Avenida Sáenz, con epicentros en las intersecciones de las avenidas La Plata y Almafuerte, la Avenida Intendente Rabanal y la zona comprendida por la Iglesia de Nueva Pompeya (entre Trafúl y Luppi y desde Ochoa hasta Maderna). Otros ejes de importancia en lo que respecta a la concentración comercial lo componen las Avenidas Del Barco Centenera (desde Sáenz hasta Perito Moreno); Fernández de la Cruz y el eje comercial de las avenidas Cobo y Caseros (ver mapa 4).

MAPA 4 - DISTRIBUCIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

En tal sentido, predominan los comercios minoristas de productos alimenticios y bebidas que contabilizan el 40% de los locales comerciales. Le siguen en importancia los comercios textiles y de indumentaria, prendas y calzado, que contabilizan casi el 15% de los locales del barrio, y los comercios asociados a la construcción y ferretería, que alcanzan el 8,4% de los comercios del barrio.



Eje comercial de la Av. Sáenz

CUADRO 6 - LOCALES DE COMERCIO MINORISTA POR RAMA DE ACTIVIDAD

RAMA DE COMERCIO	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%
Venta al por menor con predominio de productos alimenticios y bebidas	120	19,7	151	16,2
Venta al por menor de prendas y accesorios de vestir	61	10,0	104	11,2
Venta al por menor de productos de almacén, fiambrería y dietética	60	9,9	76	8,2
Venta al por menor de comercios especializados n.c.p	58	9,5	93	10,0
Venta al por menor de materiales de la construcción y ferretería	51	8,4	87	9,3
Venta al por menor de muebles y artefactos del hogar	37	6,1	73	7,8
Venta al por menor de carnes rojas y productos de granja	32	5,3	42	4,5
Venta al por menor de productos de panadería y confitería	30	4,9	44	4,7
Venta al por menor de artículos de óptica, fotografía y relojería	28	4,6	42	4,5
Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico	25	4,1	33	3,5
Venta al por menor de productos textiles, excepto prendas de vestir	17	2,8	25	2,7
Venta al por menor de libros, revistas y artículos de librería	17	2,8	23	2,5
Venta al por menor de calzado y artículos de marroquinería	16	2,6	32	3,4
Venta al por menor de frutas, legumbres y hortalizas frescas	15	2,5	18	1,9
Venta al por menor de productos farmacéuticos y derivados	14	2,3	49	5,3
Reparación de efectos personales y domésticos	13	2,1	15	1,6
Reparación de calzado y artículos de marroquinería	7	1,1	7	0,8
Venta al por menor de artículos usados	4	0,7	4	0,4
Venta al por menor de muebles usados	2	0,3	2	0,2
Venta al por menor excepto la especializada.	1	0,2	10	1,1
Venta al por menor de productos alimenticios n.c.p. y tabaco	1	0,2	2	0,2
Total	609	100,0	932	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

En lo que respecta al eje comercial de la Avenida Sáenz, el CEDEM viene realizando desde el mes de marzo de 2002 un relevamiento sobre la tasa de ocupación de locales comerciales, que refleja una ocupación del 89% a el mes de octubre, dado que, de un total de 275 locales relevados 34 permanecían cerrados. En este eje comercial predominan los locales comerciales especializados en indumentaria que concentra el 16% del total de la arteria comercial, sumado esto al 7,6% de locales especializados en cuero y calzado. En lo que respecta a otros rubros, en este eje se concentra el 11,3% de los locales entre almacenes, kioscos y locales especializados (todos ellos pequeños y generalmente atendido por sus propietarios y su grupo familiar). Asimismo, como centro comercial de trasbordo se concentran actividades tales como bancarias y financieras, farmacias y cosméticos y artículos del hogar.

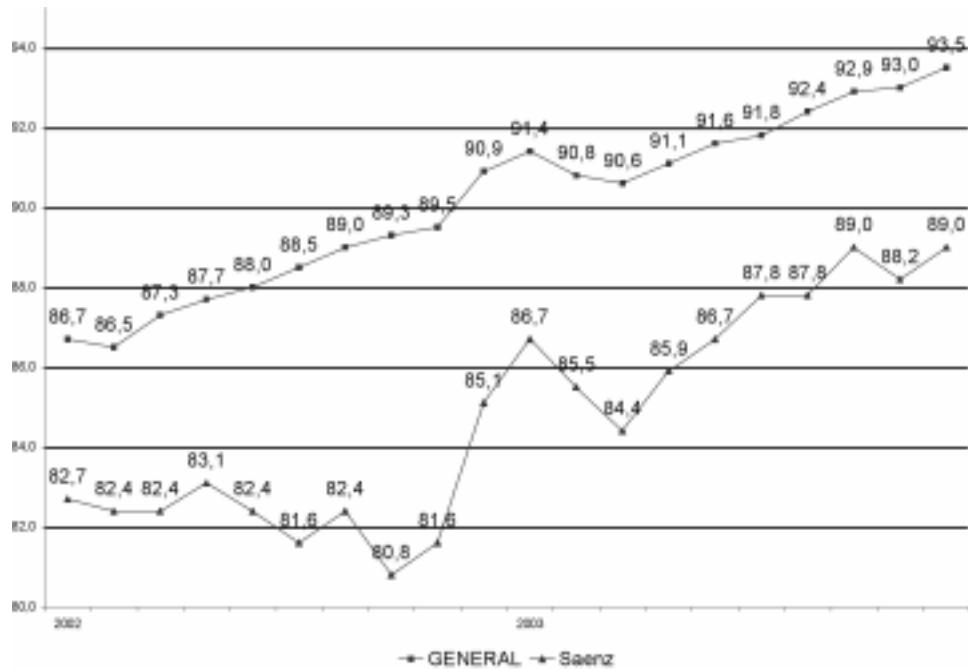
CUADRO 7 - COMERCIOS DEL EJE DE LA AV. SÁENZ EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2003.

RAMA DE COMERCIO	SÁENZ	%	PROM. ZONA SUR	PROM. CIUDAD
Local Cerrado	34	12,4	10	5,7
Venta de alimentos y bebidas	31	11,3	11	4,6
Venta de prendas de vestir y textiles para el hogar	44	16,0	15	17
Venta de calzado, cuero y marroquinería	21	7,6	4,2	4,2
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	13	4,7	4,7	3,2
Venta de golosinas y cigarrillos	20	7,3	5,1	2,8
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y artículos para el hogar	15	5,5	4,7	4,4
Venta por menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	7	2,5	8,2	4,3
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	11	4,0	2,4	4,2
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	0	0,0	0,3	2,8
Venta por mayor y menor de partes, piezas y accesorios de vehículo automotor	2	0,7	1,8	3,6
Optica y Fotografía	4	1,5	1,3	3,4
Relojería, Joyería y Fantasía	5	1,8	1,8	5,1
Restaurante, Bar	16	5,8	5,7	5,6
Servicios Comunitarios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	16	5,8	5,5	4,5
Servicios empresariales	9	3,3	3,6	3,6
Actividad Financiera	3	1,1	1,3	4,2
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	11	4,0	2,3	3,5
Bazar, Todo x \$2, Bijou, Accesorios, etc	10	3,6	3,6	4
Venta de artículos usados y antigüedades	2	0,7	4,7	3,7
Artículos de decoración	0	0,0	0,8	3
Otros no especificados previamente	1	0,4	1,6	3
Total	275	100,0	100,0	100,0

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

En lo que respecta a la evolución de la ocupación comercial, el eje de la Av. Sáenz registró la ocupación más baja en octubre de 2002, cuando los locales abiertos representaban el 80,8% de los locales. Desde ese momento, se registró una importante apertura de locales que hizo subir la tasa al 86,7%. En lo que va del 2003, la tasa registró un leve decrecimiento en los dos primeros meses del año, para luego aumentar continuamente hasta situarse en el 89% en el mes de octubre. Así, aunque esta tasa muestra un importante incremento, siempre se situó, como mínimo, unos cuatro puntos por debajo del promedio de la Ciudad.

GRÁFICO 2 - EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN EL EJE DE LA AV. SÁENZ . MARZO 2002 – 2003



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

Asimismo, es característica del barrio la Feria de los Pájaros, que funciona todos los domingos por la mañana, en Sáenz y Perito Moreno, en un terreno lindante a la feria Municipal. Esta feria es una de las pocas de este estilo que se encuentran en el país. Allí, se aprecian cantidades de aves de todo tipo, clases, precios y color.

VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES

La venta, el mantenimiento y la reparación de vehículos automotores desempeña un lugar destacado en el barrio de Nueva Pompeya. En tal sentido, luego de la aglomeración de la calle Warnes en el barrio de Villa Crespo, le sigue en importancia la localizada en los ejes de las avenidas Del Barco Centenera y Fernández de la Cruz, más una serie de locales que se dispersan por todo el interior del barrio (ver mapa 5).

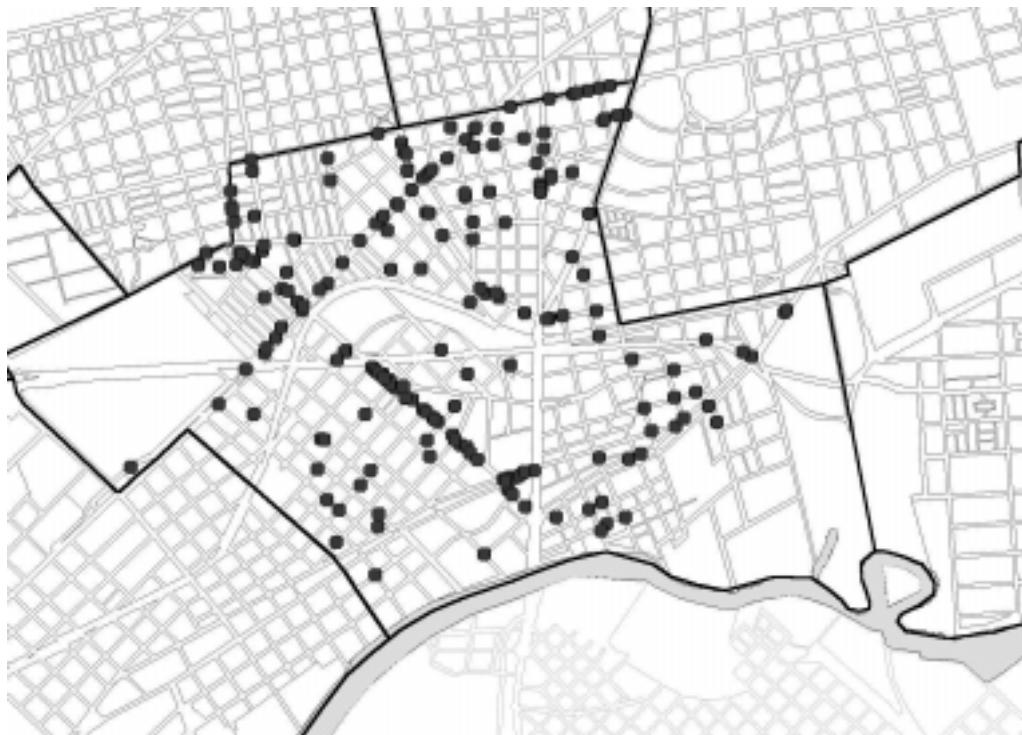
De tal manera y como indica el cuadro 8 predominan los talleres mecánicos que implican el 55% de los locales de este rubro; el 45% esta compuesto por locales de venta y accesorios para vehículos, mientras que el 10% restante lo componen locales de venta de Vehículos y motocicletas, tanto nuevos como usados.

CUADRO 8 - VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA

RAMAS DEL RUBRO AUTOMOTRIZ	LOCALES	%	PERSONAL	%
Mantenimiento y reparación de motor	76	32,9	137	20,0
Venta al por menor e piezas y accesorios	38	16,5	82	12,0
Venta al por menor de combustible	22	9,5	125	18,3
Venta de Vehículos automotores nuevos	15	6,5	185	27,0
Reparaciones eléctricas	15	6,5	24	3,5
Instalación y reparación de lunetas y ventanillas	13	5,6	12	1,8
Venta al por mayor de piezas y accesorios	13	5,6	41	6,0
Reparación de cámaras y cubiertas	12	5,2	26	3,8
Reparación y pintura de carrocerías	11	4,8	20	2,9
Venta de Vehículos automotores usados	5	2,2	8	1,2
Lavado automático y manual	5	2,2	15	2,2
Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas	4	1,7	5	0,7
Tapizado y retapizado	2	0,9	4	0,6
Total	231	100,0	684	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

MAPA 5 - LOCALIZACIÓN DE EMPRESAS VINCULADAS AL RUBRO AUTOMOTRIZ EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

Asimismo, son muy importantes las empresas vinculadas al transporte de carga y de pasajeros. Desde la perspectiva territorial se puede observar una distribución bastante homogénea en todo el barrio. Sin embargo, en el sur se localizan las empresas más grandes, mientras que hacia el norte del barrio se localizan las pequeñas y medianas empresas en lotes más pequeños. En este rubro se destacan las empresas de autotransporte de pasajeros D.O.T.A, Transporte General Tomás Guido, Nudo, Transporte Lope de Vega y Transporte Larrazabal. Entre las empresas de transporte de carga se destacan La Sevillanita, Expreso Cargo, Legón, Expreso la Esperanza y transporte El Canario, por nombrar sólo algunas de las más importantes.

MAPA 6 - LOCALIZACIÓN DE EMPRESAS VINCULADAS AL TRANSPORTE DE CARGA EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

INVERSIONES REGISTRADAS EN LA DÉCADA DEL '90

Según los datos registrados en el relevamiento CEPAL / GCBA, el 75,3% de los comercios minoristas y el 69% de los comercios mayoristas localizados en el barrio de Nueva Pompeya se radicó durante la década del '90. En el sector de los servicios, la proporción alcanza el 80,2%. Sin embargo, en la industria manufacturera la proporción disminuye notablemente, pero alcanza al 57,6% de las empresas industriales relevadas en este barrio². De estas empresas se destacan las industriales Complejo Industrial Poligráfico CASTINVER, Canadá Publité, Costasan, Majit, Industrias Plásticas Erezcano, la alimenticia Fresh Food y la industria fabricante de circuitos impresos Dai Chi circuitos. Entre los comercios se destaca la instalación del supermercado Coto sobre la calles Francisco Rabanal, más algunas cadenas comerciales sobre la avenida Sáenz, tales como Mc Donalds, Garbarino, Fravega y Show Sport.

Asimismo, las grandes industrias localizadas en el barrio también realizaron importantes inversiones en la década del '90 tendientes a modernizar su producción y adaptarse al nuevo patrón de desarrollo industrial. En este sentido, se destacan las inversiones, de la empresa de bebidas gaseosas Coca – Cola, que habría realizado una inversión en su planta de la Avenida Alcorta de alrededor de 30 millones de dólares. La empresa BAESA también realizó importantes inversiones, que habrían llegado a alrededor de 60 millones de pesos para sus plantas de Seven UP y Pepsi – Cola, además de remodelar los depósitos de la Cervecería Quilmes que se localizan en sus instalaciones. Al mismo tiempo, la empresa Farmográfica habría invertido unos tres millones de dólares para ampliar sus instalaciones de elaboración de estuches de cartulina para la industria farmacéutica.

² Sin embargo, esta cifra puede corresponder al cambio de firma y no a la localización de nuevas empresas del barrio.

EMPRESAS RECUPERADAS EN EL BARRIO DE POMPEYA (*)

A. COOPERATIVA DE TRABAJO CHILAVERT ARTES GRÁFICAS LTDA.

La fábrica localizada en Chilavert 1136, se puso en marcha en el mes de noviembre de 2002 mediante la acción colectiva de los trabajadores de la ex Gaglianone Establecimiento Gráfico S.A.C.I. Fundada en 1923, la empresa se dedicaba a la edición e impresión de libros de arte y publicaciones de alta calidad, siendo sus principales clientes, el Museo Nacional de Bellas Artes y el Teatro Colón.

En los años noventa '90, la producción nacional de libros y revistas sufrió el impacto de la importación masiva, el cambio de la demanda a partir del desarrollo de nuevas modalidades de impresión y reproducción y, en los últimos años, el desaliento del consumo provocado en el marco de la recesión de la economía argentina. En ese contexto, la empresa comenzó a perder participación en el mercado y a atravesar crecientes dificultades financieras que pronto impactaron la percepción de las remuneraciones y la situación laboral de los trabajadores. En marzo de 2002, sin preaviso a los trabajadores, la firma cerró sus instalaciones y se presentó en concurso preventivo. Dos meses después, se declaró la quiebra.

Ante el cierre de la planta, los empleados decidieron permanecer en las instalaciones y presentar al juzgado donde tramitaba el concurso preventivo un proyecto para reabrir la empresa a su cargo, constituyéndose los mismos en la Cooperativa de Trabajo Chilavert Artes Plásticas Limitada. En septiembre de 2002, la Legislatura porteña sanciona la Ley 889, mediante la cual declara la utilidad pública de la actividad de la empresa fallida y dispone la ocupación temporal del inmueble por el plazo de dos años con el objetivo de que la producción en la planta continúe y se sostenga como fuente de trabajo. Los bienes intangibles incluidos marcas y patentes, y los muebles fueron sujetos a expropiación hasta el monto de \$150.000 y cedidos en comodato a la Cooperativa para la explotación de la planta fabril.

La puesta en marcha de la fábrica involucró, por un lado, la gestión de la reconexión de los servicios públicos y, por el otro, la reparación de la maquinaria que se encontraba fuera de funcionamiento. Con la utilización de los insumos disponibles y la colaboración de otras cooperativas realizaron los primeros trabajos, entre los que se destacan, las Obras Completas de Arturo Jauretche y las ediciones mensuales de una revista científica para un reconocido laboratorio. Asimismo, la participación de la Cooperativa en una publicidad radial y televisiva les permitió difundir sus productos, conseguir nuevos encargos y mejorar la vinculación con clientes y proveedores que en los inicios de la recuperación había sido difícil por el desconocimiento de los nuevos administradores y la desgastada relación comercial previa con los dueños anteriores.

No obstante lo anterior, el fortalecimiento de la gestión comercial constituye uno de los mayores desafíos que han de enfrentar los trabajadores de esta Cooperativa para alcanzar la sostenibilidad económica de su actividad. Cabe mencionar que el proceso de puesta en marcha de la gráfica tras la recuperación lo llevaron a cabo 7 trabajadores cuya mayor experiencia se encuentra en el área operativa, sin haber asumido anteriormente responsabilidades de gestión ni habiendo realizado tareas administrativas o ventas.

Conscientes de la importancia de estas experiencias de recuperación de empresas y de las dificultades presentadas para que las mismas avancen en la consolidación de la actividad productiva, desde la Dirección General de Industria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se realizaron acciones de asistencia técnica a los trabajadores involucrados en estos procesos, como en el caso de los integrantes de la Cooperativa de Trabajo Chilavert, en aspectos vinculados a la gestión, las finanzas y el tratamiento impositivo. También participaron en diferentes programas de asistencia financiera y capacitación ofrecidos desde otras áreas de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tales como los *Créditos a Tasa 0* y los *Planes de autoempleo*.

B. COOPERATIVA DE TRABAJO DIÓGENES TABORDA LTDA.

En el mes de marzo de 2003 el establecimiento productivo ubicado en Diógenes Taborda 1592, luego de aproximadamente 2 años de permanecer cerrado, fue puesto en funcionamiento por un grupo de trabajadores de la ex Fortuny SA. Desde mediados de la década del '50, dicha firma se dedicaba al templado de metales y, esencialmente, a la producción de cuchillas para maquinaria agrícola. Con tres unidades productivas y un plantel de casi 100 empleados, llegó a convertirse en una empresa líder en el mercado nacional con presencia en varios países de Sudamérica, a través de la marca Pren-Fort.

Si bien la apertura comercial de la década de los '90 desalentó la actividad exportadora de la empresa, las principales dificultades derivaron de los conflictos en los niveles gerenciales que provocaron la rotación de socios en la conducción de la empresa, quedando de manifiesto el conflicto hacia los trabajadores. En el marco de esta situación, se pusieron en evidencia los desequilibrios financieros de la compañía, profundizados por los retiros de capital realizados por los dueños que se deslindaban de la sociedad. En el año 2000, esta situación alcanzó un punto crítico. La empresa permaneció sin autoridades definidas y se adeudaban salarios. Los auditores internos solicitaron la bancarrota y el juez que entendió en el proceso dictaminó el cierre de la unidad productiva.

Al declararse la quiebra, la mayoría de los empleados de la empresa se consideraron despedidos y gestionaron los seguros de desempleo. Otros iniciaron juicios laborales por las deudas e irregularidades que se presentaron en el pago de salarios del último período. En mayo de 2002, atento a las experiencias que se habían difundido de otras empresas en quiebra, un grupo de ellos decidió conformar una cooperativa de trabajo y elevaron ante el juzgado que estaba llevando la quiebra de la empresa Fortuny, un proyecto para reiniciar la producción y tomar a su cargo de administrar la empresa, conformándose en Cooperativa de Trabajo Diógenes Taborda Limitada. Esta opción fue habilitada por el juez, mediante la estipulación del pago de un alquiler.

Los 15 trabajadores que se hicieron cargo de la planta debieron destinar los primeros cinco meses al reacondicionamiento de las instalaciones y la maquinaria, que se encontraba desmantelada por el tiempo de abandono sucedido y los sucesos de hurto acaecidos durante el lapso de cierre. El primer contrato a la vez que obtuvieron les permitió abastecerse de los insumos básicos y los repuestos necesarios para reparar las máquinas esenciales. Asimismo, el desarrollo de mejoras en el proceso productivo les permitió reducir sustancialmente los costos y mejorar la calidad de las cuchillas elaboradas, producto que ofrecen junto al servicio de tratamiento de templado en otros materiales por encargo.

No obstante las mejoras mencionadas, la Cooperativa sigue enfrentándose a algunas restricciones para incrementar la producción y las ventas ante la falta de maquinaria disponible para completar el proceso de elaboración de cuchillas dentro de la planta. Eso los ha obligado a subcontratar una etapa de la producción debiendo afrontar elevados precios. Asimismo, la etapa final de pintura presenta dificultades porque se realiza de manera artesanal insumiendo mayores tiempos y costos de producción que si contaran con un sistema automatizado.

Respecto a las perspectivas de crecimiento, los cooperativistas evalúan un entorno alentador para la etapa 2003-2004 basado en la dinámica creciente de la producción agrícola -sector que se constituye en su principal segmento del mercado- y el encarecimiento de las piezas importadas que competían con sus productos esencialmente en la década pasada. Asimismo, consideran que el mantenimiento de la marca y el mejoramiento de la calidad les permitirá recuperar una posición reconocida en el mercado y diferenciada del resto de sus competidores locales.

(*) Síntesis extraída de: Briner M. y Cusmano A., "Las empresas recuperadas en la Ciudad de Buenos Aires. Una aproximación al estudio de siete casos" en EMPRESAS RECUPERADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES, CEDEM, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, JUNIO DE 2003

LOS USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA

NORMATIVA

El principal instrumento que rige el uso del suelo de la Ciudad es el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, a partir de su última modificación del año 2000. Al analizar la normativa en este barrio, se evidencia que la mayor cantidad de áreas permitidas corresponde a los distritos industriales, que poseen más del 30% de la superficie total de este barrio, siendo por lo tanto el barrio de la Ciudad de Buenos Aires que posee una mayor zonificación industrial. La localización de estos distritos industriales se produce sobre la margen del Riachuelo, con un área máxima de 13 manzanas. El distrito I1, de mayor área en el barrio, se localiza en toda la franja del Riachuelo. Esta zonificación corresponde a industrias permitidas en la Ciudad y cuyas características exigen su segregación en otros distritos. Conexos al distrito I1 se localizan dos distritos I2, uno al este de la Avenida Sáenz y al sur de la Avenida Amancio Alcorta y otro mayor, entre las calles Intendente Rabanal, del Barco Centenera y Fernández de la Cruz. Este distrito está destinado a la localización de las industrias permitidas dentro de la Ciudad, que por sus características admiten la coexistencia con el uso residencial de forma restringida.

CUADRO 9 - NORMATIVA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA

DISTRITO	%	DISTRITO	%
I (Industria)	31,4	I1	16,6
E (Equipamiento)	25,4	E3	15,0
R (Residencial)	17,1	I2	14,8
UF (Urbanización futura) Y RU (Reserva Urbana)	3,1	R2b II	12,3
U31 (Urbanización especia villa de emergencia)	10,6	U31	10,6
U2 (Barrio Presidente Illia)	1,2	C3 II	9,9
UP (Urbanización Parque)	0,9	E4	5,5
C (Centralidad)	9,9	E2	4,6
Total	100,0	UF	3,0
		R2b III	2,8
		R2b I	2,0
		U2	1,2
		UP	0,9
		E1	0,2
		RU	0,1
		Total	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Código de Planeamiento Urbano.

Los distritos de equipamiento representan un 25% de la zonificación de este barrio. La mayor extensión corresponde al distrito E3, destinado a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas. Este distrito se emplaza sobre las cercanías de la Avenida Sáenz y de la zona ferroviaria, por su parte, el distrito E4 corresponde a localizaciones de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para la actividad. En el barrio de Nueva Pompeya, obtiene esta zonificación el Club Atlético San Lorenzo de Almagro y el predio comprendido por las calles De la Vega, Lynch y Einstein donde se localiza el Hospital Aeronáutico.

Los distritos residenciales representan sólo un 17% del espacio privado de Pompeya, en los que predominan los distritos residenciales de baja densidad que intensifica la baja constructibilidad del barrio. Dado el desarrollo territorial del barrio, no presentan un patrón de localización definido, sino que emergen como islotes entre los

distritos industriales y de equipamientos. El 10% de la superficie está demarcada como Distrito U31 y en el se localizan las villas de emergencia 1-11-14 y 21-24. Este distrito se destina a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda. Asimismo, el distrito U2 corresponde al área donde se construyó el barrio Presidente Illia.

Se identificaron otros distritos del Código de Planeamiento Urbano: el distrito C3II que se emplaza sobre los ejes de la avenidas Sáenz, Fernández de la Cruz y Caseros, corresponden a zonas destinadas a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala barrial. El área correspondiente a Urbanización Parque es escasa y sólo abarca el 0,9% del área barrial, mientras que el 3% de la superficie corresponde al Distrito de Urbanización Futura, perteneciente a los terrenos a desafectar del Ferrocarril Belgrano Sur.

Otra de las reglamentaciones que rige y ordena el área sur de la Ciudad es la Ordenanza N° 46.464 del año 1998. Esta ordenanza establece el "Área Ambientalmente Crítica Sur". Esta área está delimitada por las Av. Sáenz, Caseros, Martín García, Brasil, Rawson y Paseo Colón; por las calles Paracas, Ituzaingo, Herrera y Manuel Samperio, más el borde del Riachuelo. Por lo tanto, comprende todo el sector este del barrio de Nueva Pompeya. Esta ordenanza determina que en este sector, "no se admitirán nuevos ni ampliación de depósitos de mercaderías en tránsito, garajes para camiones o material rodante público y privado, volquetes, mudanzas, garajes para ómnibus y colectivos, terminal de carga por automotor y agencias de remises y/o cargas livianas". Asimismo, la norma establece que en los casos existentes que resulten no conformes³ referidos a los usos mencionados, podrán reestablecer su condición de uso, si revierte el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios. Además, deberán solucionar el problema de congestión que provocan las actividades que realizan, desarrollando las operaciones de carga, descarga y estacionamiento dentro del propio predio y sin utilizar el espacio público. Sin embargo, y como es de público conocimiento, esta norma es muy difícil de instrumentar en la práctica. Como se analizará más adelante, gran parte de las actividades de estos barrios están relacionadas con los depósitos y la logística, lo que dificulta la falta de utilización del espacio público por estas empresas.⁴

MAPA 7 - CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL BARRIO DE NUEVA POMPEYA



LOTES DE POMPEYA, DIMENSIONES Y USOS

Los lotes de mayores dimensiones se localizan sobre el margen del Riachuelo. Allí se emplazan importantes industrias alimenticias, entre las que se destacan las fábricas de las empresas Coca - Cola y BAESA. Otras grandes parcelas del barrio de Nueva Pompeya las comprenden el Club Atlético San Lorenzo de Almagro, el Polígono del Ferrocarril Belgrano Sur, el CEAMSE y el lote de la ex fábrica de pinturas Alba (actualmente en venta), que, abarca unos 21.000 m² de suelo urbano.

El 50% de los lotes posee medidas inferiores a los 1.000 m², en donde predominan las viviendas unifamiliares y los pequeños galpones, depósitos y talleres; esto está ligado al hecho de que en el tejido urbano de este barrio coexisten actividades residenciales con otro tipo de tareas, dando un tejido mixto propio de toda la zona sur de la Ciudad.

CUADRO 10 - LOTES Y PROPORCIONES LOCALIZADOS EN EL BARRO DE NUEVA POMPEYA

M ²	CANTIDAD	(%)	(%) M ²
TOTAL	8.478	100,0	100,0
(+)50.000	6	0,0	16,8
10000-49999	21	0,2	12,5
5000-9999	34	0,4	6,2
1000-4999	235	2,7	12,8
500-999	374	4,4	6,8
250-499	2.409	28,4	21,3
100-249	4.918	58,0	22,4
(-)100	481	5,6	1,0

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

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN LAS PARCELAS DE MAYOR TAMAÑO DEL BARRO DE NUEVA POMPEYA

En los meses de julio de 2002 y agosto de 2003 se realizaron relevamientos en el polígono sur del barrio de Nueva Pompeya, con el fin de examinar las actividades y detectar el estado de los lotes de este sector. Es en esta área donde se emplazan las principales actividades industriales del barrio, relevándose unos 44 lotes mayores de 1.000 m².

Estas parcelas, en conjunto suman 492.224 m² de suelo urbano. De estas 44 parcelas, 8 superan los 10.000 m², 13 superan los 5.000 m², 19 están en el rango de entre 1.000 m² y los 5.000 m², mientras que las restantes 4 poseen entre 750 m² y 1.000 m². Esto permite corroborar la presencia de parcelas de gran tamaño en distintos puntos de este barrio. Estas 8 grandes parcelas suman 347.001 m², lo que representa el 70% de estos lotes (ver mapa 8)



Estructuras productivas desactivadas del barrio de Nueva Pompeya.

Así, en lo que respecta al uso de estas parcelas, 18 correspondían a la localización de industrias, entre las que se destacan los establecimientos fabriles de Coca – Cola, BAESA, CASTINVER (Papel Ledesma) Farmográfica y las gráficas Saporiti, Alvher y Canadá Publité, mientras que dos de ellas se encontraban cerradas en el momento del relevamiento. En diez de estos terrenos relevados la actividad predominante es el depósito de mercancías, en cinco de ellos hay galpones, y en los cinco restantes no hay construcciones, encontrándose depósitos de contenedores. Seis lotes son utilizados para actividades de transporte y logística de importantes empresas como Oro Negro, Cargo, Transporte de Italia, Terminal D.O.T.A, Astra Evangelista y Transporte Scondina. En tanto, en tres de estos se realizan actividades diversas (dos centros deportivos y un Centro Juvenil).

Además, y producto de la desactivación de la actividad productiva del barrio, diez de estos grandes lotes se encontraron sin actividad en el momento del relevamiento, siete de ellos corresponden a establecimientos fabriles desactivados en los que se destacan la antigua fábrica de Coca – Cola, que ocupa el total de una manzana (7.200 m²) y que en la actualidad se encuentra en venta, y la ex fábrica de pinturas Alba que también se encuentra en venta y ocupa una superficie de 21.000 m². Además en el área se encuentran sin uso dos galpones de 4.000 m² cada uno y un lote sin construcciones en la intersección de Agustín de Vedia y el Riachuelo, con una superficie de 27.000 m². Así, se pudo observar como una gran porción del territorio se encuentra desactivado o subutilizado.



Galpones de logística

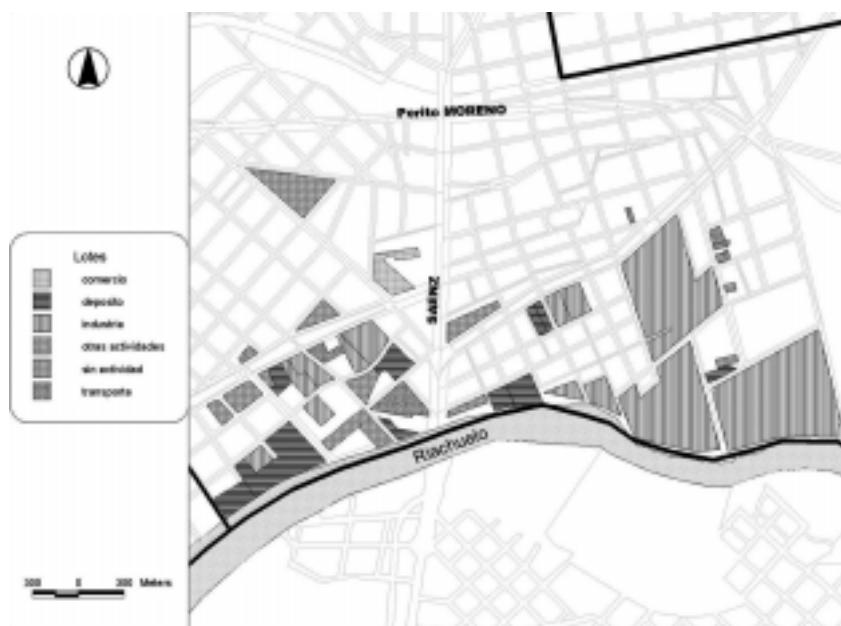
Las parcelas catalogadas como "Edificio Productivo", en donde pueden coexistir actividades productivas con logística o administración, conforman el 11,4% de los lotes más grandes de este barrio. Estas cinco parcelas se encontraron desactivadas en el momento del relevamiento, siendo la más importante la parcela ubicada en Francisco Rabanal y Erezcano (antiguo depósito de Coca – Cola) la cual se encontraba a la venta en el momento del relevamiento.

CUADRO 11 - TIPO DE EDIFICIOS EN PARCELAS DE MÁS DE 1.000 M²

TIPO DE EDIFICIO	LOTES TOTALES				LOTES VACÍOS			
	LOTES	%	M ²	%	LOTES	%	M ²	%
Edificio Productivo	5	11,4	22.278	4,5	5	41,7	22.278	38,5
Establecimiento fabril	18	40,9	360.306	73,2	2	16,7	22.858	39,5
Galpón	15	34,1	49.503	10,1	4	33,3	7.621	13,2
lote	6	13,6	60.156	12,2	1	8,3	5.065	8,8
Total	44	100,0	492.243	100,0	12	100,0	57.823	100,0

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

MAPA 8 - USO DE LOS GRANDES LOTES EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

El crecimiento industrial desde principios del siglo XX, propició la búsqueda, de parcelas próximas al mercado para el emplazamiento de nuevos establecimientos industriales. Esta zona baja y casi deshabitada fue siendo poco a poco ocupada por saladeros y mataderos, que utilizaron el Riachuelo como vía de comunicación y como canal natural de los desechos propios de este tipo de industria. Por su parte, el puente Alsina permitía la conexión entre la zona ganadera y los matarifes. Al mismo tiempo, los terrenos se fueron loteando y comenzaron a aparecer las primeras viviendas obreras.

Con el desarrollo industrial de mediados de siglo, Pompeya vio su mayor esplendor, se instalaron allí grandes fábricas, que empleaban a miles de obreros y los pequeños talleres encontraron un lugar propicio para el desarrollo de sus actividades. Además, fue creciendo el Gran Buenos Aires, y con ello Nueva Pompeya pasó a ser un centro de transferencia a escala Metropolitana. El ferrocarril acercaba a los trabajadores de la Matanza hasta la estación Sáenz, mientras que una inmensa cantidad de líneas de colectivo alcanzaba a la población proveniente de los barrios obreros de Lanús y Lomas de Zamora.

El proceso de desindustrialización propiciado desde mediados de la década de los '70 imprimió profundas transformaciones en el paisaje de este barrio. Muchas de las empresas (tanto grandes como pequeñas) fueron cerrando sus instalaciones; otras se trasladaron fuera de la Ciudad de Buenos Aires buscando los beneficios de los parques industriales, mientras que otras modernizaron su proceso tecnológico, disminuyendo su personal drásticamente. Los lugares "vacantes" fueron ocupados por la población que no podía acceder a la tierra a través del mercado, formándose las villas de emergencias 1-11-14 y 21-24, donde en la actualidad habitan más de 32.000 personas.

Sin embargo, y a pesar de la degradación enunciada, se han evidenciado algunos procesos productivos de importancia. Un área comercial de importancia metropolitana, actividades productivas integradas entre distintas empresas PyMEs del barrio, capacidad de logística y distribución, rearticulación de las empresas editoriales y de impresión. Estas medidas sectoriales podrían tomar mayor dimensión con algunas líneas de acción desarrolladas por el Estado como la recuperación del Riachuelo, la terminación de la línea H que conectaría rápidamente este barrio con el resto de la Ciudad. Al mismo tiempo que permitiría repensar los nuevos usos que se les podría asignar a los grandes lotes desactivados y que en la actualidad presentan valores relativamente bajos.

En síntesis, el barrio de Nueva Pompeya presenta sin dudas grandes dificultades para su desarrollo, pero al mismo tiempo reúne un cúmulo de condiciones que permitirían repensar esta área a partir de su potencial productivo y su posición territorial estratégica dentro de la Región Metropolitana.

5. VILLA SOLDATI, VILLA LUGANO Y VILLA RIACHUELO. POBREZA, CLUBES E INFRAESTRUCTURA URBANA EN EL EXTREMO SUDOESTE DE LA CIUDAD.

CARACTERIZACIÓN



Fábrica de Pirelli



Monumento recordatorio al primer aeródromo



Villa de emergencia

El área geográfica que hoy constituyen los barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati pertenecieron al Partido de Flores durante la mayor parte del siglo XIX, que a su vez era parte de la Provincia de Buenos Aires. Una porción de este territorio se conocía como bañado de Flores y se extendía desde la orilla del Riachuelo hasta la barranca alta del actual Cementerio de Flores, mientras que hacia el sudoeste se prolongaba hasta el Puente de la Noria. Las tierras del bañado eran de propiedad pública y ocupaban, según una medida de 1880, alrededor de 320 hectáreas de terreno.

Antes del poblamiento de esta zona, sus tierras eran utilizadas para atravesar el vado conocido con el nombre de Paso de la Noria. Este camino era utilizado para el pasaje de hacienda destinada a los corrales viejos. En 1888, la "Sociedad de Tierras General Pobladora" obtuvo algunos terrenos y la prioridad de regularizar el cauce del Riachuelo en una extensión de 33 Km. Sin embargo, estas obras no se concretaron en ese período, y las transformaciones definitivas se iniciaron recién en 1908, cuando José Soldati fundó el nuevo pueblo Villa Lugano, que evocaba su ciudad natal. Soldati, luego de lotear la chacra que perteneció a la sucesión Cazenave, procedió a realizar remates, que luego permitieron la formación de un paraje de chalets y residencias. Este primer emplazamiento se localizaba entre las actuales calles Unanue, Murguiondo, Tellier (hoy Lisandro de la Torre) y Somellera. El tendido de los rieles por parte de la Compañía General de Buenos Aires y la inauguración de la estación al año siguiente, consolidaron el nuevo barrio. En 1910 se instaló el primer aeródromo (actual emplazamiento de los barrios Lugano I y II), que le dio cierto dinamismo al barrio. Además, próximo al aeródromo, el constructor francés Paul Castaibert fabricó los primeros aviones nacionales. La comunicación se realizaba por la actual Av. Coronel Roca, camino de tierra de aquel momento que cruzaba el bañado de Flores desde el Paso de Burgos (actual Puente Alsina) hasta el Paso de la Noria. Este camino fue rellenado por los propios vecinos con las cenizas traídas de las usinas de Nueva Pompeya y Flores.

Por su parte, el barrio de Villa Soldati nació con el loteo de un campo de 12 hectáreas que el mismo José Soldati subdividiera. La localización del nuevo poblado se encontraba próximo a la Av. Roca y la prolongación de la Av. Lafuente. Como en Lugano, el ferrocarril pronto llegaría y serían los ferroviarios los primeros habitantes de la zona. Esta zona fue históricamente inundable. En los años 1911 y 1913, las inundaciones asolaron la Villa al punto en que parte de la población se tuvo que trasladar a otros parajes. Fue uno de los últimos barrios en recibir la luz eléctrica, utilizándose faroles a kerosén hasta 1931. Además, el medio de transporte más usado, después del tren, era el "breack", o "carro tirado por caballos".

En 1925, Soldati hizo construir casas de materiales (que alquilaba) y un moderno campo deportivo con vestuarios y quincho en la calle Portela, entre Av. Roca y Tabaré, alambrando todo su entorno, lo que podía ser considerado unos de los primeros barrios cerrados realizados en el país. En la década del '30 se canalizó el Riachuelo, suprimiéndose los meandros. Así, ese segmento pasó de tener 14 Km a sólo 7 Km. En ese mismo periodo se construyeron chalets realizados por la cooperativa del Hogar Obrero.

Los primeros empleos que tuvieron estos barrios fueron los del ferrocarril y las industrias, sobre todo las metalúrgicas. Hacia 1921, se localizaban las industrias de Elaboración General de Plomo y la Cromo Hojalatería Argentina. En estos barrios también se localizaron grandes industrias, entre las que se destacan los establecimientos de Pirelli, Camea, Arciel, Textil Lugano, Lagorio, Transfarmaco, Suchard, Osram, Conveyors y Klocmetal.

En 1951 se inaugura el Autódromo Municipal Oscar Gálvez. El éxito en este deporte durante este período por corredores tales como Juan Manuel Fangio y Froilan González, impulsó al gobierno peronista a realizar este autódromo dentro de una serie de circuitos producidos en el país. La obra, que insumió cerca de 10 millones de pesos, incluyó en un principio cuatro pistas.

En la década del '40, se destinaron varias hectáreas al vaciadero de la basura que provenía del resto de la Capital Federal, lo que generó un nuevo problema al barrio. Durante gran parte de la década del '50 se dispuso la expropiación de las tierras con el objetivo de realizar un gran parque urbano. El plan regulador de 1960 considera propicia la zona del Parque Almirante Brown para localizar el zoológico municipal ubicado en Palermo. En 1965 se inauguró parte del predio conocido como "Parque Sur". Posteriormente, en 1967 se obtuvo un crédito del Banco Interamericano de Desarrollo para realizar obras de saneamiento, especialmente desagües y pavimentos.

Es imposible separar la conformación actual de la visión territorial del Plan Regulador establecido para la Ciudad a finales de la década del '50 y las transformaciones realizadas durante la intendencia de Osvaldo Cacciatore, durante la dictadura militar. En tal sentido, la visión de este Intendente era la siguiente: "el sur se transformaba en una verdadera trastienda o depósito de cuanta cosa desagradable cabe imaginar" (Cacciatore, 1993: pág.193). Obviamente, las "cosas desagradables" eran la basura, los pobres y las fábricas. A partir de dicha visión, las fábricas desaparecieron dando lugar a una fuerte desindustrialización, mientras que las villas de emergencia y la basura, al no poder ser eliminadas, buscaron relocalizarlas fuera de la Ciudad. Para una se creó el CEAMSE; para los otros, el traslado masivo hacia el conurbano u otras provincias.

En el año 1977, durante el mandato del mencionado intendente de facto, se construyó el Parque de la Ciudad. La licitación para su construcción fue ganada por la empresa Parques Interama S.A. Esta empresa quebró y la deuda fue absorbida por el gobierno Municipal¹. El máximo de visitantes se produjo en 1985, cuando concurrieron al parque 1.142.141 personas. Año tras año las cifras fueron disminuyendo y en 1992 la cantidad total fue de 283.672 personas, cuando fuera diseñado para recibir 100.000 personas por día.

¹ El gobierno de facto llevó a cabo una licitación privada por la cual se permitía la explotación de un parque de diversiones a cambio de construir el nuevo zoológico para la Ciudad que permitiera el traslado del que actualmente se localiza en el Parque Tres de Febrero. La licitación fue ganada por la empresa Interama que se hizo cargo de las obras. Sin embargo, a fines de 1980 el Banco SIDESA (accionista del parque) quebró con la consiguiente paralización del parque. En un hecho muy cuestionado, el municipio se hizo cargo del Parque adquiriendo el 100% de las deudas generadas. A pesar de ello, se les vuelve a otorgar la concesión pero habiendo asumido las deudas la Ciudad. El nuevo intendente democrático finalmente declaró la caducidad de la concesión en 1985 y promovió la acción judicial sobre los responsables de la maniobra.

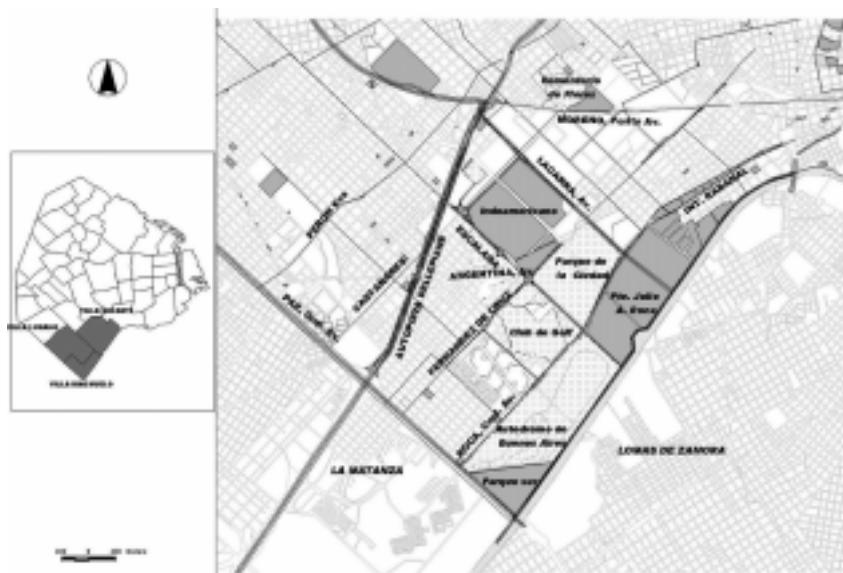
Hasta que se implementó el sistema de tratamiento de basura por parte del CEAMSE, el 30% de la basura se quemaba en las usinas de Nueva Pompeya y Flores, mientras que el 70% restante se depositaba en los bañados de Flores. Con la creación del CEAMSE, en la Ciudad se construyen estaciones de transferencia que compactan la basura y la trasladan a los distintos rellenos sanitarios del Gran Buenos Aires. Dentro de este proceso de recuperación de los basurales, se construyó el parque Roca. Este polideportivo posee numerosas canchas de fútbol, tenis, voley, piletas de natación, juegos para niños, pistas de karting y de atletismo y un gran sector dedicado a picnic, ocupando 120 hectáreas. Se encuentra entre la Av. Escalada, Av. Cnel. Roca, Pergamino y Av. 27 de Febrero.

Asimismo, estos barrios tienen la particularidad de contar con el segundo espacio verde público de la ciudad, (después de Palermo) que cuenta aproximadamente con 130 hectáreas. Su nombre es Parque Indoamericano, y se encuentra en el polígono delimitado por las avenidas Cruz, Escalada, Lacarra y Castañares. Está compuesto por distintos paseos y bosques, con más de 4000 árboles entre araucarias, jacarandas, lapachos, tipas, palos borrachos, ombúes, sauces, etc.

En la década del '90, el Presidente de la Nación firmó un decreto referido a la urbanización de las villas y entrega de tierras a sus ocupantes, lo que permitió la radicación definitiva de aquellas personas que volvieron a estos barrios luego del fin de la Dictadura Militar. Asimismo, en 1992, se construyó el barrio Ramón Carrillo para ubicar a las personas que se alojaban en el Ex Albergues Warnes. El gobierno democrático fue el que siguió esta vez con la idea del sur como depósito y no como área de desarrollo. Las casas se construyeron con mala calidad, calles angostas y escasas veredas, acentuando las diferencias entre el norte y sur.

ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL ÁREA

MAPA 1 - ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LOS BARRIOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD



Una de las características de estos barrios es la importante cantidad de **equipamientos a escala urbana**, destacándose el **Parque de la Ciudad**, que se emplaza sobre 120 hectáreas y cuenta con 60 juegos electromecánicos y un estacionamiento con capacidad para 25.000 automóviles. Este Parque cuenta con el observatorio más alto de la Ciudad, el cual fue fabricado en Austria en el año 1980, tiene 180 metros de altura y unas 1500 toneladas de peso. Posee dos ascensores con capacidad para 40 personas cada uno, lleva a un mirador en lo alto de la torre y a una confitería, que nunca fue habilitada. En mayo de 2000 se puso en funcionamiento la fuente de aguas danzantes, considerada la más grande del país, cuenta con 120 focos que iluminan las figuras que dibujan en el aire los imponentes chorros de agua. El Parque de la Ciudad se encuentra entre las Avs. Fernández de la Cruz, Lacarra, Cnel. Roca y Escalada. También se localiza el club de Golf “**José Jurado**”, que cuenta con 46 hectáreas. Las 54 hectáreas restantes que conformaban esa gran parcela fueron urbanizadas a principios de los '80; en unas de ellas se localiza el Shopping Parque Brown, único Shopping de la zona sur de la Ciudad, donde además funciona un hipermercado. En estos barrios también se plazan el Cementerio de Flores, el centro recolector de residuos del CEAMSE, el Autódromo Municipal, la Universidad Tecnológica Nacional (UTN), la Dirección de Transito y Control técnico de Vehículo de la Policía Federal Argentina, la Escuela de Cadetes Ramón L. Falcón y dos depósitos de automóviles, uno entre la villa 20 y el **shopping Parque Brown** y otro frente al Riachuelo, entre el área industrial y el Parque Roca. Además, y próximo al barrio de Mataderos se encuentra inconcluso y abandonado el ex hospital Santojanni, sobre la Av. Eva Perón, mientras que en Lugano se encuentra también inconclusa la obra de la Liga Argentina contra la Tuberculosis.

En lo que respecta a la **red de transporte**, estos barrios cuentan con la red de autopistas más extensa de la Ciudad. Por un lado, la Autopista 25 de Mayo, que conecta el centro urbano con el Aeropuerto de Ezeiza; de esta vía surgen las autopistas Perito Moreno y Presidente Cámpora. La primera se comunica con el oeste del conurbano, mientras que la segunda corre hacia el sur y llega hasta el Riachuelo, en donde empalma con la Av. 27 de Febrero, que nace en la General Paz, y termina en el puente Alsina. Además, en el sector oeste corre la autopista General Paz que sirve de anillo de conexión Norte – Sur a la Ciudad. Sin embargo, la conexión con el sur del Gran Buenos Aires se realiza sólo por dos puentes, hacia el Este el puente Alsina y hacia el Oeste el Puente de la Noria. Estos barrios cuentan además con importantes arterias en dirección Oeste - Este, estas son la Av. Eva Perón, Castañares, Fernández de la Cruz, Coronel Roca y 27 de Febrero, mientras que en menor proporción se plazan arterias en sentido Norte – Sur (Murguiondo, Escalada, Lacarra, Mariano Acosta y Lafuente) lo que dificulta en algunos casos el traslado, ya que las autopistas muchas veces actúan como barrera urbana para los transportes que se desplazan en este sentido.

Otros medios de transporte destacados de estos barrios son el **Premetro** y el Ferrocarril Belgrano Sur. El primero se conecta con la línea E de subterráneos permitiendo el acceso al centro de la Ciudad. La terminal de trasbordo con el subte se encuentra en el barrio de Flores, en Plaza de los Virreyes y se extiende atravesando Villa Soldati y Villa Lugano hasta el Autódromo municipal. En su recorrido desde Plaza de los Virreyes, el premetro toma la Av. Mariano Acosta hasta la Av. F. de la Cruz, donde la estación Presidente Illia permite el rápido acceso a la estación homónima del ferrocarril Belgrano Sur. Luego bordea la Av. Cruz entre el Parque Indoamericano y el Parque Brown, la estación Parque de la Ciudad y la estación Jumbo, permitiendo el acceso a dichos centros de recreación y consumo. Por último, el premetro se divide en dos ramales; uno de ellos entra en el barrio Savio (Estación Centro Cívico), y el otro bordea la Av. Larrazábal por el Campo de Golf hasta la Av. Cnel. Roca, donde termina en la Est. Gral Savio frente al Autódromo. El premetro permite así el acceso a estos barrios desde el resto de la red de subtes. En estos momentos se está analizando la factibilidad de ampliar esta red hasta el Puente de La Noria. Por su parte el **ferrocarril Belgrano Sur** comienza en la Estación Buenos Aires y llega hasta la Matanza, en estos barrios tiene tres estaciones; Villa Soldati, Presidente Illia y Villa Lugano.



Autopista Dellepiane



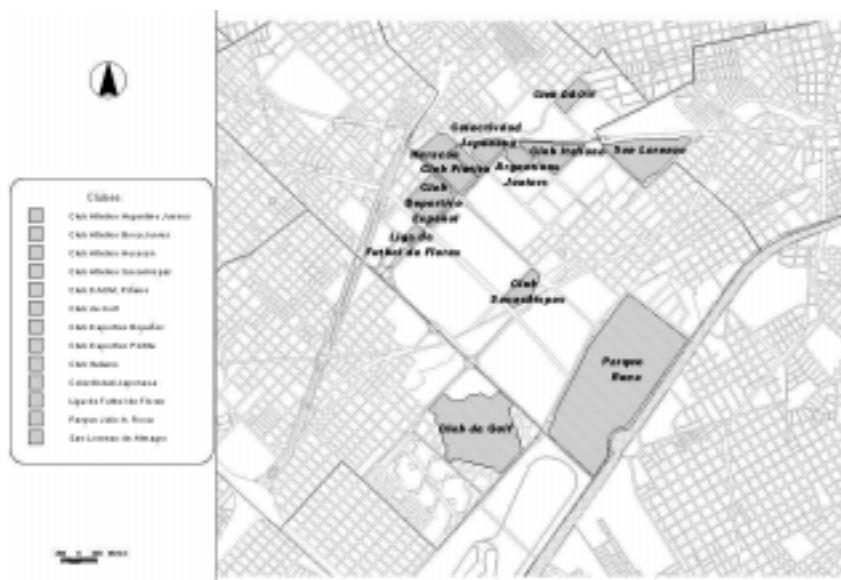
Ferrocarril Belgrano Sur



Premetro

En estos barrios se destaca el área de Clubes, que conjuntamente con los polideportivos municipales y los grandes parques, conforman un importante pulmón verde no sólo para la ciudad, sino también para toda la región metropolitana. En dicha zona se localizan los clubes San Lorenzo de Almagro, Huracán, Deportivo Español de Buenos Aires, Colectividad Japonesa, Deportivo Riestra, Liga de Fútbol Amateurs de Flores, Club Pintita, Estrella, DAOM, Asociación Atlética Argentinos Junior, Círculo Policial, Yupanqui, Club Sacachispas, Atlético Lugano, Asociación Cristiana de Jóvenes y la Asociación de Médicos; más los campos de deportes del Colegio Marianista, asociación Personal Civil de la Fuerza Aérea, Instituto Cristo Obrero, integración de las Colectividades y la Universidad Tecnológica Nacional. Los polideportivos que se localizan en estos barrios, son el Parque Roca y el Parque Sur, que conjuntamente con el Parque Almirante Brown, proporcionan esparcimiento a los habitantes de toda la Ciudad y del conurbano que se acercan especialmente los fines de semana a realizar actividades recreativas.

MAPA 2 - LOCALIZACIÓN DE CLUBES EN EL SUDOESTE DE LA CIUDAD



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



Estadio club Atlético San Lorenzo.

VILLAS DE EMERGENCIA Y VIVIENDA SOCIAL

El área Sudoeste concentra más de la mitad de las villas de emergencia de la Ciudad y una gran cantidad de viviendas colectivas realizadas por la Comisión de la Vivienda. En algunos casos, se trata de asentamientos de surgimiento espontáneo y en otros de construcciones para la reubicación de la población de bajos recursos de otras zonas de la Ciudad, que presentan diversos grados de degradación. En el cuadro 1 se detallan las villas de emergencia con su crecimiento poblacional, pudiéndose evidenciar la aparición de algunas nuevas en la década del '90 (Los Piletones, Calacita, Lacarra) y el exponencial crecimiento de las existentes. En tal sentido, la población en villas prácticamente se duplicó en una década, superando holgadamente el crecimiento promedio de los barrios y de la Ciudad. Así es que se verifica un aumento del porcentaje de población con bajos recursos sobre la población total de la zona.



Villa 20



Villa 15

La distribución territorial de las villas se caracteriza por presentar un patrón disperso, sin precisarse una única zona de aglomeración, aunque casi todas se localizan en las antiguas quemas o en las zonas más bajas, es decir lugares no ocupados ni por el mercado ni por el Estado. Sin embargo, las dos villas de mayor extensión (Villas 20 y 15), concentran la mitad de la población en villas de la zona, y se caracterizan por estar ubicadas en los bordes de las vías del ferrocarril; la 15 en la conexión del ferrocarril Belgrano con el Mercado de Hacienda, la cual se encuentra actualmente desactivado.

CUADRO 1 - POBLACIÓN EN VILLAS DE EMERGENCIA LOCALIZADAS EN LOS BARRIOS SUDOESTE DE LA CIUDAD

	POBLACIÓN CENSO 1991	POBLACIÓN CENSO 2001	VARIACIÓN DE POBLACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN DE POBLACIÓN RELATIVA
Villa 20	7.460	16.348	8.888	119,1%
Villa 19	2.006	3.330	1.324	66,0%
Villa 17	554	785	231	41,7%
Villa 15	5.167	9.874	4.707	91,1%
Villa 16	110	119	9	8,2 %
Villa 3	3.503	7.133	3.630	103,6 %
NTH del Trabajo	1.645	1.744	99	6,0%
Los Piletones	0	2.645	2.645	-
Calacita	0	649	649	-
Lacarra	0	547	547	-
Total	20.445	43.174	18.888	92,3 %

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censos de Población 1991 y 2001.

Además, en estos barrios es muy importante la presencia de complejos habitacionales de vivienda social, siendo el más importante el conjunto urbano General Savio I - II (conocido como Lugano I y II), en donde se construyeron 6.440 viviendas en diez tiras de pabellones de 24 pisos de altura en 1976. En estos edificios, que implicaron la construcción de 670.000 m², se calcula que viven unas 25.000 personas. En las proximidades a este gran complejo, se halla el barrio Parque Almirante Brown, edificado en 1957 con viviendas unifamiliares sobre lote propio, lo que le otorga una baja densidad de población (156 hab./ha) sobre todo si se la compara con el barrio Savio (530 hab./ha). Otro antiguo conjunto urbano de estos barrios, es el denominado barrio Nágera, construido en 1967, ubicado entre las Avenidas Dellepiane, Escalada y las calles Saraza y Mozart. Cuenta con 14 torres que proporcionan 1.302 departamentos.



Barrio Savio



Barrio Savio III, construido en 1991



Barrio parque Almirante Brown, de fondo el barrio Savio

En el Oeste del barrio de Lugano y próximo a la Av. General Paz, se localiza el conjunto urbano Villa Lugano, construido en 1975. Se trata de siete torres sobre una manzana, lo que permitió la edificación de 293 viviendas. Además, cerca de la Av. Gral. Paz se localiza el barrio Comandante Piedrabuena, construido entre 1979 y 1981 con 2.100 departamentos. Su forma semicircular, las formas de sus escaleras y su mala construcción le hizo ganar el mote de *La cárcel*. Además, en 1981 se terminó la construcción del complejo de Villa Soldati, que fue levantado siguiendo modelos europeos y financiado por el Banco Hipotecario. Consta de 119 edificios, tiene 3.266 unidades, 3.200 departamentos y 266 locales.



Conjunto urbano Villa Lugano



Complejo habitacional Comandante Piedrabuena.



En 1984 se terminó la edificación del barrio Cardenal Copello, que se localiza al Norte de la Av. Dellepiane, entre Santander y Miralla. Consta de 20 torres y 1.138 viviendas. En 1998 se construyó el barrio Mascías (barrio Chilavert), un conjunto urbano de 25 tiras de edificios de cuatro plantas, destinados a familias con recursos insuficientes, en donde se erigieron 392 viviendas. En 1989 se terminó el conjunto urbano Cardenal Samoré, que consta de 14 torres con 1.218 viviendas.

El último barrio construido fue el barrio Ramón Carrillo, inaugurado en 1990. En él se construyeron 700 viviendas para reubicar a los habitantes del inconcluso Albergue Warnes, en donde se emplazó un moderno hipermercado. Además, en 1992 la Comisión de la Vivienda realizó 53 viviendas por sistema de autoconstrucción en la villa 20, para relocatear personas pertenecientes a ese asentamiento. Ese mismo año, la Comisión Municipal de la Vivienda construyó 1.496 departamentos, en 11 torres dentro del complejo General Savio, bautizándolo General Savio III.

Finalmente, en 1997 se construyeron 140 viviendas realizadas por la Cooperativa Personal de Subterráneos, con financiamiento compartido entre el FONAVI y la misma cooperativa. Estos edificios quedan en la Av. Escalada al 4200. A fines de la década del '90 también se edificaron otras viviendas sociales que, si bien no conforman barrios, permiten la urbanización de las villas de emergencia.

En tal sentido, la población de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati, agrupa más de 160.000 habitantes (menos que el barrio de Recoleta), una cifra relativamente escasa que revela una baja densidad de población. Sin embargo, considerando que la mayoría de dicha población se localiza en zonas residenciales limitadas, se puede sospechar que la densidad en zonas residenciales puede igualar o superar a otras zonas de la Ciudad. La existencia de áreas ocupadas por equipamientos y parquizaciones, disminuye la densidad promedio de estos barrios. Las viviendas sociales suman entonces 21.000 unidades construidas por el Estado en diferentes períodos. Esto equivaldría a 73.500 residentes si tomamos una cantidad media de 3,5 personas por vivienda, lo que representa un 46 % del total de los habitantes de la zona.

MAPA 3 - LOCALIZACIÓN DE VILLAS DE EMERGENCIAS Y VIVIENDA SOCIAL EN LOS BARRIOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a información proporcionada por USIG, GCBA.



En algunas partes del barrio se pueden observar viviendas de categoría.

PERFIL ECONÓMICO

INDUSTRIA MANUFACTURERA

El área considerada se caracteriza por presentar un perfil económico donde las industrias poseen una fuerte presencia. Si bien la cantidad de establecimientos industriales no representa una participación significativa (en 1994, eran menos del 4 %) para el total de la Ciudad, sí es importante debido al tamaño y al tipo de las industrias de la zona. Mientras en la Ciudad en su conjunto, sobresalen aquellas ramas más *urbanas*, es decir, que tienen más relación con el comercio que con la manufactura (alimenticias, pequeñas textiles, imprentas, etc.), en esta zona predominan las industrias metalúrgicas, de producción de maquinarias, caucho y plástico, concentrando el 46,6% del total del sector según el Censo de 1994².

Una desagregación *intra-rama* permite evidenciar diferentes situaciones. La fabricación de metales comunes no presenta un numero importante de unidades productivas ni de personal ocupado. Sin embargo, la cantidad de personal y valor de producción por local registra cifras muy altas, manifestando la existencia de industrias de gran envergadura. En este grupo se encontraban, en 1994, tres industrias muy grandes que elevaban el promedio y ocultaban a un resto de pequeñas fundiciones y talleres.

La fabricación de productos del metal, por su parte, tiene un bajo valor de la producción y una alta cantidad de unidades, evidenciando así que se trata de muchos establecimientos de menor tamaño, con pocos empleados y una baja relación de valor de la producción por local. Dentro de éste grupo sólo hay unos pocos que superan la categoría de pequeñas empresas, permitiendo suponer que el resto de las unidades son levemente más chicas aún que el promedio.

En contraste con esta rama, la producción de maquinarias y aparatos eléctricos, tiene una cantidad de personal empleado de 14,6% del total de la industria de la zona, pero con sólo el 4,6% de los establecimientos, lo que ilustra un perfil de grandes industrias, con una alta proporción de personal por local (49,3). Aquí es muy fuerte la presencia de una gran industria que emerge entre una serie de industrias medianas. Las ramas de caucho y plástico, y de maquinaria y equipos, presentan situaciones intermedias, más cercanas a un perfil de pequeñas y medianas empresas.



Química Pfzeir



Planta de Suchard



Planta de Aluar

²En el promedio de la Ciudad dichas ramas participan sólo con un 23,8 %.

La fabricación de alimentos presentaba en 1994 una cantidad comparativamente menor que el promedio de la Ciudad, pero con una media de 20,4 personas por establecimiento, que evidencia un tamaño respetable. También incluye un alto valor de su producción, en términos absolutos y en proporción a locales. Así es que la producción alimenticia se presenta en forma de medianas o grandes industrias en la zona. Las ligadas a la impresión y reproducción, en 1994, ocupaban 62 establecimientos, pero con poco personal empleado y un valor de la producción que no llega a destacarse en términos absolutos, ni en valor por local. Así, se estaría demostrando la existencia de una actividad de pequeños establecimientos.

La rama de las industrias químicas se destaca por presentar grandes establecimientos, con una cantidad de personal ocupado importante (1.028 personas), un valor absoluto de la producción bastante alto y una alta proporción de personas por local y de valor por local. Por su parte, las fábricas de metales comunes presentan un perfil similar de grandes empresas, con alto valor de producción y reducidos en cantidad de establecimientos. En tanto, las fábricas de caucho y plásticos participan en una cantidad mediana de establecimientos, con una importante cantidad de empleados y un valor mediano de producción, que demuestran la existencia de fábricas de tamaño medio.

Finalmente, las industrias textiles muestran valores medianos en valor de producción y establecimientos, pero con una cantidad nada despreciable de personal ocupado (más de 700 personas). Se trata de establecimientos de mediana envergadura, entre los cuales se destacan algunos de gran tamaño junto con una serie de pequeños talleres de gran dispersión, inmiscuidos en el trazado residencial.

CUADRO 2 - PRINCIPALES INDICADORES DE LA INDUSTRIA, SEGÚN RAMA EN 1994

RAMA DE ACTIVIDAD	ESTABLECIMIENTOS	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL LOCAL	V.P. / LOCAL
Alimentos y bebidas	71	10,0	1.447	12,9	137.163.518	16,8	20,4	1.931.880,5
Tabaco	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Textiles	30	4,2	729	6,5	33.850.175	4,1	24,3	1.128.339,2
Prendas de vestir	34	4,8	240	2,1	12.701.831	1,6	7,1	373.583,3
Curtido y terminación de cueros	36	5,1	462	4,1	18.640.167	2,3	12,8	517.782,4
Producción de madera	25	3,5	124	1,1	3.398.418	0,4	5,0	135.936,7
Papel y productos del papel	13	1,8	180	1,6	9.884.639	1,2	13,8	760.356,8
Impresión y de reproducción	62	8,7	396	3,5	20.581.496	2,5	6,4	331.959,6
Coque, productos y nuclear	1	0,1	4	0,0	184.811	0,0	4,0	184.811,0
Químicos	36	5,1	1.028	9,2	144.725.223	17,7	28,6	4.020.145,1
Caucho y plástico	57	8,0	797	7,1	39.620.329	4,8	14,0	695.093,5
Minerales no metálicos	14	2,0	130	1,2	6.847.507	0,8	9,3	489.107,6
Metales comunes	21	3,0	826	7,4	81.732.976	10,0	39,3	3.892.046,5
Productos del metal	126	17,7	1.117	10,0	48.583.867	5,9	8,9	385.586,2
Maquinaria y equipo	57	8,0	973	8,7	65.311.059	8,0	17,1	1.145.808,1
Maquinaria de oficina	1	0,1	4	0,0	490.907	0,1	4,0	490.907,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	33	4,6	1.628	14,6	134.241.474	16,4	49,3	4.067.923,5
Aparatos de radio, televisión	3	0,4	54	0,5	2.306.935	0,3	18,0	768.978,3
Instrumentos médicos y de relojes	9	1,3	37	0,3	1.058.800	0,1	4,1	117.644,4
Vehículos automotores, remolques	27	3,8	438	3,9	24.470.400	3,0	16,2	906.311,1
Otro tipo de equipo de transporte	4	0,6	24	0,2	1.184.902	0,1	6,0	296.225,5
Fabricación de muebles y otras	24	3,4	125	1,1	8.183.933	1,0	5,2	340.997,2
Sin clasificar	26	3,7	415	3,7	22.353.494	2,7	16,0	859.749,8
Total	710	100,0	11.178	100,0	817.516.861	100,0	15,7	1.151.432,2

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994.

Al analizar otros registros industriales más actualizados pero menos exhaustivos, se puede observar que la rama de productos Elaborados de Metal representa, tanto en el Registro Industrial de la Nación (RIN) como en el Directorio provisorio CEPAL / GCBA, la mayor proporción de locales (17,3% en el primer registro y 15,6% en el segundo). Le sigue en el RIN la rama productora de Cauchos y Plásticos con un 15,9%, mientras que en Directorio provisorio CEPAL / GCBA abarca sólo el 7,9% de los establecimientos, superados por los de Impresión y Reproducción (9,7%) y Alimentos y Bebidas (10,5%), mientras que para el RIN estas ramas sólo representan el 7,1% y 4,9%. Cabe aclarar que el RIN no intenta registrar todo el aparato industrial, sino aquellos que por su especialización deben inscribirse como planta fabril, en tal sentido, en este registro constan las fábricas más importantes, de allí su diferencia con otras fuentes. Así, en el RIN adquieren importancia otras ramas, como la de Maquinaria y Equipo, que junto con Equipos Eléctricos suman el 16,3% de los establecimientos.

CUADRO 3 - DISTRIBUCIÓN DE LAS RAMAS INDUSTRIALES SEGÚN DISTINTOS REGISTROS

RAMA	RIN 2001		CEPAL 2002	
	EMPRESAS	%	LOCALES	%
Alimentos y bebidas	11	4,9	57	10,5
Fabricación de productos textiles	11	4,9	22	4,0
Prendas de vestir	9	4	43	7,9
Curtido y terminación de cueros	11	4,9	38	7,0
Producción de madera	0	0	9	1,7
Papel y productos del papel	6	2,7	13	2,4
Impresión y de reproducción	16	7,1	53	9,7
Coque y productos anexos	1	0,4	1	0,2
Químicos	17	7,5	26	4,8
Cauchos y plástico	36	15,9	43	7,9
Minerales no metálicos	3	1,3	12	2,2
Metales comunes	8	3,5	9	1,7
Productos del metal	39	17,3	85	15,6
Maquinaria y equipo	27	11,9	51	9,4
Maquinaria de oficina	0	0		0,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	10	4,4	24	4,4
Aparatos de radio, televisión	0	0	2	0,4
Instrumentos médicos y de relojes	4	1,8	16	2,9
Vehículos automotores, remolques	7	3,1	9	1,7
Otro tipo de equipo de transporte	1	0,4	4	0,7
Fabricación de muebles y otras	9	4	27	5,0
Total	226	100	544	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a R.I.N. y CEPAL / GCBA

Un relevamiento propio realizado por el CEDEM se orientó a estimar las grandes empresas industriales que en 2003 siguen produciendo en la zona. Entre ellas, la rama química perdió dos importantes firmas que empleaban, en 1994, a 400 personas, cifra similar a la rama textil, mientras que las ramas metalúrgicas y de producción de maquinarias sufrieron pérdidas menores.³

En el cuadro 4 se especifica el año de radicación de las industrias de la zona registradas en el Censo Económico de 1994, con su valor de producción y cantidad de personal empleado. Es notable que la mayor cantidad de industrias tenga relativamente poca antigüedad, ya que sólo el 1% de los locales actuales estaban instalados en la zona hacia 1940, manteniendo un crecimiento progresivo hasta la actualidad. Esta tendencia cobra sentido si se tiene en cuenta que el poblamiento y valoración de éstos tres barrios es más reciente que el resto de la Ciudad. Sin embargo, es también notable que estos siete establecimientos "pioneros" ocupaban una gran cantidad de personal (17,5%), mantenían un alto valor de producción (22,8%). Pero, son aún más destacable su relación entre personal y local, y entre valor de producción por local, que alcanzan los valores más altos muy lejos de los demás establecimientos más recientes. Esto indicaría que los establecimientos más antiguos eran muy grandes y que sobrevivieron a la desindustrialización de 1970. Pirelli, C&K Aluminios (Ex CAMEA) son ejemplos de dichas industrias que continúan produciendo en la zona luego de seis décadas.

En las décadas recientes se verifica que la radicación de industrias es mayor en número, pero decrece en cantidad de empleos generado y en valor de la producción por local, indicando la instalación de PyMIs que contrasta con las grandes industrias más antiguas.

CUADRO 4 - AÑO INICIO DE ACTIVIDADES

AÑO DE INICIO	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL / LOCAL	V.P. / LOCAL
1931-1940	7	1,0	1.957	17,5	186.206.333	22,8	279,6	26.600.905
1940-1950	12	1,7	1.116	9,9	143.517.696	17,6	93,0	11.959.808
1951-1960	33	4,6	426	3,8	23.166.184	2,8	12,9	702.006
1961-1970	83	11,7	1.660	14,9	86.988.262	10,6	20,0	1.048.051
1971-1980	125	17,6	1.467	13,1	81.761.242	10,0	11,7	654.090
1981-1990	225	31,7	3.184	28,5	238.251.033	29,1	14,2	1.058.893
1991-1993	225	31,7	1.368	12,2	57.626.111	7,0	6,1	256.116
Total	710	100,0	11.178	100,0	817.516.861	100,0	15,7	1.151.432

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

El análisis de la distribución territorial de las industrias del área permite reconocer dos grandes zonas de aglomeración distanciadas entre sí, en las cuales los establecimientos se ubican en forma dispersa, sin presentar un patrón de localización por ramas fácilmente verificable, aunque con rasgos comunes y emplazamientos determinados.

Una de estas grandes zonas se expande de Norte a Sur desde el límite norte de Lugano (Av. Eva Perón) hasta Av. Roca en el barrio de Villa Riachuelo, y entre Escalada y Gral. Paz. Esta zona coincide con la zona de viviendas, donde la zonificación del CPU permite un uso mixto con establecimientos industriales. El norte de esta zona se encuentra favorecida por la existencia de grandes vías de circulación (Autopista Dellepiane, Av. Eva Perón, L. De la

³ Entre las químicas que ya no existen en la zona se destacan Dow Química Argentina SA y Química Farmacéutica Platense. INTA Textil una de las más antiguas de la zona mudó su planta a San Martín. Pirelli, Rocig y otras de las ramas metalúrgicas y maquinarias aún se mantienen en la zona.

Torre, Escalada), la Estación Lugano del ferrocarril y la cercanía a otras zonas industriales (Mataderos). La parte Sur se encuentra dispersa en el barrio de Villa Riachuelo, con grandes establecimientos sobre la Av. Roca.

La otra gran zona se localiza en la parte este de Soldati, entre el Riachuelo y Av. Fernández de la Cruz y entre Mariano Acosta y E. Bonorino, continuando con la franja industrial del barrio de Nueva Pompeya. Esta zona se caracteriza por tener un tejido industrial que permite la instalación de nuevos establecimientos fábriles, y además es la única zona del barrio que no está ocupada por grandes equipamientos. Asimismo, está favorecida por la existencia de zonas comerciales importantes, como Chilavert y los alrededores de la Estación Soldati.

Ambas zonas están distanciadas por grandes parques y lotes que cortan la continuidad, estableciendo dos grandes "manchones" de densidad industrial que conforman verdaderas áreas industriales y de logística, aunque la dinámica macroeconómica y las disposiciones locales en materia de uso del suelo de las últimas décadas, hayan actuado en contra de su desarrollo.

MAPA 4.1 - LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN LOS BARRIOS SUDOESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 1994.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Censo Nacional Económico 1994.

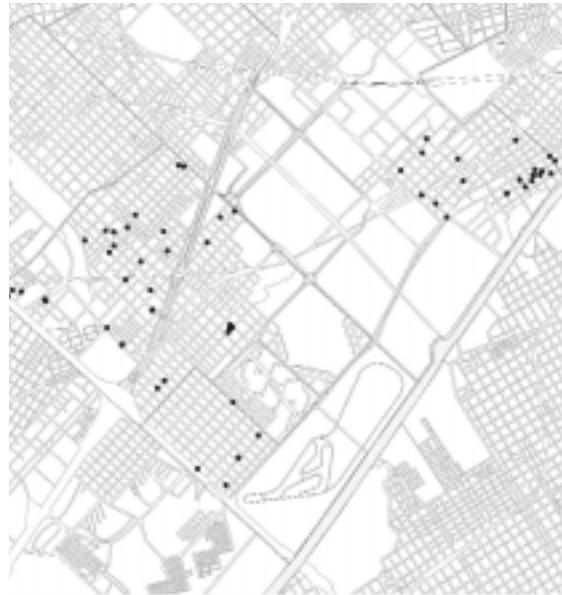
Al indagar en la localización de algunas ramas de importancia en estos barrios, se puede apreciar que, a pesar de las dificultades para observar un patrón de distribución claro, expresan grandes diferencias entre las distintas ramas. Así, la rama Alimenticia tiene un patrón localizacional bastante disperso, como consecuencia de ser una actividad inocua y permitida (según el tamaño del establecimiento) en toda el área. Por el contrario, las industrias del caucho y plástico, presentan una mayor concentración, principalmente en las áreas industriales, ya que hay severas restricciones para su instalación en otras partes del área. Por su parte, las industrias elaboradoras de Metal y Productos de Metal, muestran un mix entre estas dos tendencias. Por un lado, la mayor instalación de plantas en áreas industriales, pero cierta dispersión en establecimientos de menor tamaño y que solamente trabajan el metal sin modificarlo.

MAPA 4.2

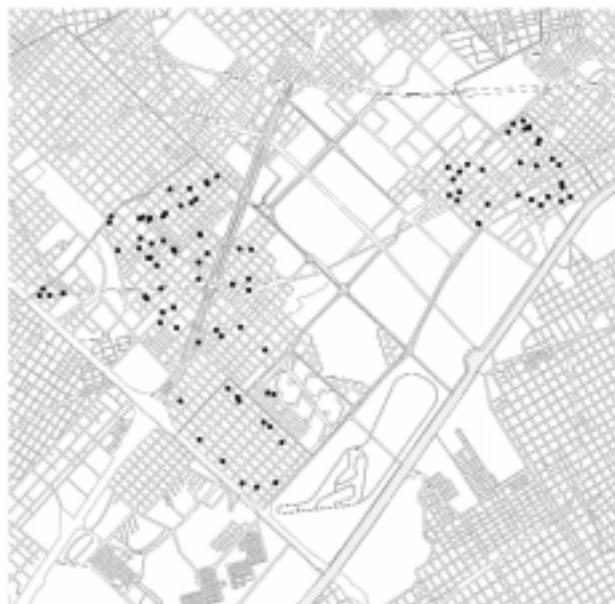
Localización de Industrias Alimenticias, 2002.



Localización de Industrias de Caucho y Plástico, 2002.



Localización de Industrias Elaboradoras de Metales y Productos de Metal, 2002.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

COMERCIO Y SERVICIOS

Las actividades terciarias (comercio y servicios) como habíamos adelantado, tienen una participación global en la economía del área mucho menor que el promedio de la Ciudad. Sin embargo, muchas veces su existencia es subestimada. Los comercios minoristas del Sudoeste de la Ciudad emplean más de 3.000 personas, generaron en 1993 más de 80 millones de pesos en valor agregado y ocupaban más de 1.400 locales. Los comercios destinados al consumo local dominan el paisaje comercial se destacan: venta de alimentos y bebidas, venta de prendas de vestir y calzado, y venta de golosinas y cigarrillos. Observando el cuadro 5, casi la mitad de los locales están ocupados por almacenes, supermercados, kioscos y panaderías. Sin embargo, resalta la primacía del valor agregado producido por la venta de alimentos y bebidas, donde la participación de los hipermercados seguramente exagera las cifras globales, con un 60% del valor agregado minorista.

CUADRO 5 - COMERCIO MINORISTA. CANTIDAD DE LOCALES, VALOR AGREGADO BRUTO Y PERSONAL OCUPADO SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. AÑO 1994.

TOTAL COMERCIO MINORISTA Y RAMAS DE ACTIVIDAD	LOCALES	%	PERSONAL OCUPADO	%	VALOR AGREGADO BRUTO	%
Venta al por menor de alimentos y bebidas	496	33,7	1525	45,3	49442448	60,6
Venta al por menor de golosinas y cigarrillos	219	14,9	282	8,4	1899898	2,3
Venta de muebles y equipos para uso doméstico	59	4,0	131	3,9	5703931	7,0
Venta x menor de farmacias, medicinas, cosméticos., y art. Tocador	55	3,7	157	4,7	2807107	3,4
Venta x menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	89	6,1	196	5,8	3123873	3,8
Venta x menor de otros productos en comercios especializados	182	12,4	297	8,8	5075820	6,2
Vta x menor de prendas de vestir, calz., cuero y otro textil	227	15,4	421	12,5	8481249	10,4
Venta x menor de productos en comercios no especializados	19	1,3	25	0,7	500986	0,6
Venta de artículos usados	3	0,2	4	0,1	72824	0,1
Otras formas de comercio x menor no realizadas en locales	24	1,6	31	0,9	277509	0,3
Reparación de efectos personales enseres domésticos	89	6,1	107	3,2	1344441	1,6
Unidades auxiliares	9	0,6	191	5,7	2839207	3,5
Total del Comercio minorista	1.471	100,0	3.367	100,0	81.569.293	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico 1994.

Estas cifras indican que, excepto en el caso de los hipermercados, el destino final de los comercios del área es la población local; y dado que el nivel de ingresos presenta valores relativamente bajos, se comprende que el rubro comercial minorista no sea más importante. La baja cantidad de clientes provenientes de otras zonas de la Ciudad, sumado a los problemas de accesibilidad, permite entender la poca importancia – y conocimiento – que revisten los comercios del Sudoeste para el resto de los porteños.

CUADRO 6 - LOCALES DE COMERCIO MINORISTA POR RAMA DE ACTIVIDAD. AÑO 2002

RAMA DE COMERCIO	LOCALES	%	PERSONAL	%
Venta al por menor con predominio de productos alimenticios y bebidas	174	20,6	301	23,2
Venta la por menor de productos de almacén, fiambrería y dietética	104	12,3	130	10,0
Venta la por menor de carnes rojas y productos de granja	38	4,5	71	5,5
Venta la por menor de frutas, legumbres y hortalizas frescas	27	3,2	35	2,7
Venta al por menor de productos de panadería y confitería	9	1,1	19	1,5
Venta al por menor de productos alimenticios n.c.p. y tabaco	3	0,4	5	0,4
Venta al por menor de productos farmacéuticos y derivados	42	5,0	137	10,6
Venta al por menor de productos textiles, excepto prendas de vestir	26	3,1	31	2,4
Venta la por menor de prendas y accesorios de vestir	89	10,5	99	7,6
Venta al por menor de calzado y artículos de marroquinería	31	3,7	67	5,2
Venta al por menor de muebles y artefactos del hogar	44	5,2	65	5,0
Venta al por menor de materiales de la construcción y ferretería	72	8,5	104	8,0
Venta al por menor de artículos de óptica, fotografía y relojería	25	3,0	31	2,4
Venta al por menor de libros, revistas y artículos de librería	29	3,4	40	3,1
Venta al por menor de comercios especializados n.c.p	77	9,1	105	8,1
Venta al por menor de muebles usados	1	0,1	1	0,1
Venta al por menor excepto la especializada.	2	0,2	2	0,2
Reparación de calzado y artículos de marroquinería	6	0,7	5	0,4
Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico	45	5,3	48	3,7
Total	844	100,0	1296	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos proyecto CEPAL / GCBA, datos provisорios.

Las zonas comerciales a grandes rasgos siguen presentándose en los dos "manchones" de alta densidad de población, como se puede observar en el mapa 5, que coinciden con las zonas industriales y residenciales, caracterizando una zona con una fuerte yuxtaposición de actividades. Los ejes comerciales se sitúan sobre las arterias de circulación principal. En este sentido, se destaca a lo largo de la calle Chilavert, entre José León Suárez y Cañada de Gómez, con fuerte concentración en su intersección con Guaminí. También en Lugano sobresale el eje de la Av. Riestra, entre Cafayate y Larrazábal, y luego otro eje de mayor dispersión sobre Murgiondo entre Av. Perón y Av. Riestra. A lo largo de la Av. Eva Perón, desde Murgiondo hasta Av. Escalada, se localiza otro rosario de comercios, beneficiados por estar sobre una vía obligada de colectivos que entran desde la Av. Crovara en el vecino partido de La Matanza.

Una menor densidad de comercios se localiza en la calle Soldado de la Frontera, como consecuencia de ser la principal vía de circulación dentro del Barrio General Savio. En la otra "mancha" del Sudoeste, encontramos pocos ejes bien definidos, ya que la población se encuentra más dispersa. Tímidamente se resalta una mayor densidad comercial en la intersección de Av. Fernandez de la Cruz y Lafuente. Otras líneas de aglomeración se dan sobre Mariano Acosta, entre Rabanal y las vías del ex-F.C.G.M.B., y sobre la calle Lafuente entre dichas vías y Av. F. De la Cruz.

MAPA 5 - DISTRIBUCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN EL SUDOESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Directorio provisorio CEPAL / GCBA

ÁREAS COMERCIALES. ESTUDIO DEL EJE DE LA CALLE CHILAVERT

Como ejemplo de la evolución de los comercios minoristas en la zona Sudoeste, se seleccionó el eje de la calle Chilavert en Villa Lugano. En el mes de octubre de 2003, la mayor cantidad de locales comerciales del eje correspondían a Prendas de vestir y textiles para el hogar (con el 27% de los locales), Venta de alimentos y bebidas (15%), Farmacias (8,3%), servicios recreativos (7,6%), y para empresas (7,6%). Estas mismas ramas pertenecen a los comercios minoristas más ligados a la demanda doméstica local, lo cual explica porqué tienen mayor cantidad de locales dedicados a éste tipo de consumo comparando con el promedio de la Ciudad. Justifica así el funcionamiento del eje Chilavert como centro barrial consolidado cercano a zonas residenciales.

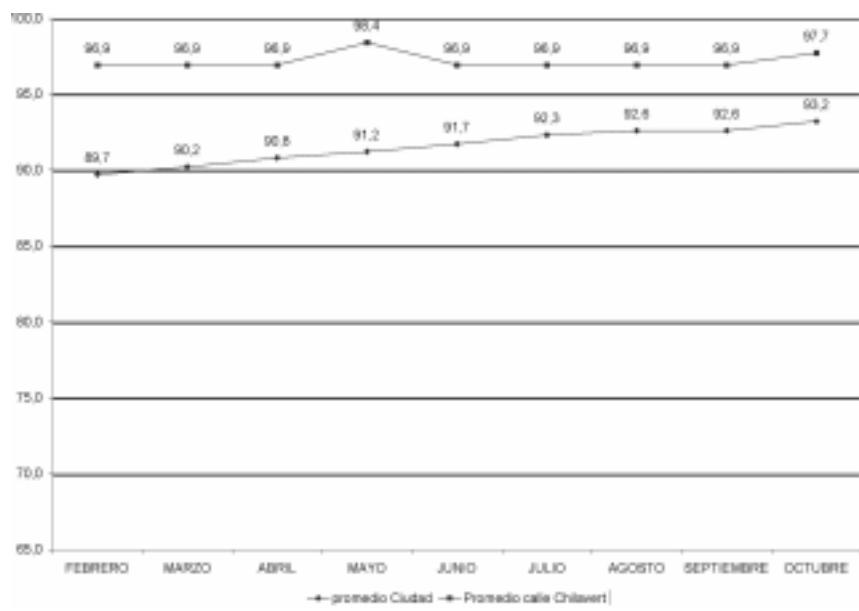
CUADRO 7 - COMERCIOS DEL EJE CHILAVERT, SEPTIEMBRE 2003.

	CANTIDAD DE LOCALES	%	PROM. ZONA SUR	PROM. CIUDAD
Local Cerrado	2	1,5	10	5,7
Venta de alimentos y bebidas	20	15,0	11	4,6
Venta de prendas de vestir y textiles para el hogar	35	27,0	15	17,0
Venta de calzado, cuero y marroquinería	9	6,8	4,2	4,2
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	11	8,3	4,7	3,2
Venta de golosinas y cigarrillos	4	3,0	5,1	2,8
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y artículos para el hogar	5	3,8	4,7	4,4
Venta por menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	2	1,5	8,2	4,3
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	4	3,0	2,4	4,2
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	0	0,0	0,3	2,8
Venta por mayor y menor de partes, y accesorios de vehículo automotor	0	0,0	1,8	3,6
Óptica y Fotografía	4	3,0	1,3	3,4
Relojería, Joyería y Fantasía	3	2,3	1,8	5,1
Restaurante, Bar	1	0,8	5,7	5,6
Servicios Comunitarios, personales, culturales y de esparcimiento	10	7,6	5,5	4,5
Servicios empresariales	10	7,6	3,6	3,6
Actividad Financiera	0	0,0	1,3	4,2
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	2	1,5	2,3	3,5
Bazar, Todo x \$2, Bijou, Accesorios, etc	5	3,8	3,6	4,0
Venta de artículos usados y antigüedades	0	0,0	4,7	3,7
Artículos de decoración	3	2,3	0,8	3,0
Otros no especificados previamente	2	1,5	1,6	3,0
Total de locales	132	100,0	100,0	100,0

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

En este eje, el CEDEM realiza relevamientos periódicos y elabora la tasa de ocupación de locales comerciales, que se observará a continuación. Como se puede apreciar en el gráfico 1, el eje de Chilavert tiene una alta ocupación de locales (baja tasa de vacancia) comparando con los valores del promedio de la Ciudad. No sólo se advierten diferencias en cuanto a la ocupación sino en cuanto al comportamiento. Así se puede ver que la Ciudad tiene una tendencia descendente hasta marzo, donde se modifica la tendencia y asciende desde marzo, disminuyendo el ritmo en el último mes. Mientras que Chilavert se mantiene con sus valores, e incluso tiene un ascenso relativo en abril que no se percibe en el promedio porteño. Demostrando entonces, un comportamiento anómalo e independiente de las variaciones en el resto de la Ciudad. Este comportamiento se debe en gran parte, a que el eje está junto al área residencial más valorizada de estos barrios y su densidad comercial es menor que la de otros ejes.

GRAFICO 1 - PORCENTAJE DE LOCALES OCUPADOS SOBRE TOTAL DE LOCALES DISPONIBLES. AÑO 2003.



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



Eje comercial de la calle Chilavert

Sector comercial del barrio Savio (los locales están en el primer piso)

LOS USOS DEL SUELO

En el cuadro 8 se describe la distribución de lotes y sus proporciones dentro del área. La localización de la zona de clubes en el barrio de Soldati concentra un alto porcentaje de m² con la existencia de grandes lotes, en su extremo Norte, entre las Avenidas Perito Moreno, Mariano Acosta y F. De la Cruz. En este mismo barrio, entre el Riachuelo y la Av. Int. Rabanal, se localiza un conglomerado de grandes parcelas destinadas a usos múltiples, donde se destacan chatarrerías, industrias metalúrgicas, alimenticias y lotes abandonados.

Otra zona con grandes parcelas, aunque con mayor dispersión que las anteriores, es el Noroeste de Lugano, donde se ubican fábricas (metalúrgicas y otras), depósitos y galpones. Esta zona conforma un rectángulo entre la Av. Eva Perón, Murguiondo, Castañares y Gral. Paz. Una cuarta zona de aglomeración de grandes parcelas está localizada en el barrio de Villa Riachuelo, sobre la Av. Roca, frente al Autódromo de Buenos Aires.

Por otro lado, el 66% de los lotes corresponde a pequeñas superficies (menos de 500 m²), con residencias, pequeños talleres y galpones. Estas parcelas más pequeñas se localizan en dos grandes zonas distanciadas entre sí. Una de ellas se expande en sentido Norte-Sur entre los barrios de Lugano y Riachuelo, cruzando desde las inmediaciones de Av. Eva Perón y Escalada, hasta Av. Roca y la Av. Gral. Paz. La otra zona se sitúa en el barrio de Soldati, en su extremo Este, entre las Av. F. De la Cruz, Rabanal y Lacarra.

CUADRO 8 - LOTES Y PROPORCIONES LOCALIZADOS EN LOS BARRIOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD⁴

M ²	LOTES	(%)	M ²	(%)
TOTAL	14.873	100,0	5.490.865	100,0
(+) 5.000	61	0,4	1.214.097	22,1
1000-5000	187	1,3	330.714	6,0
500-1000	501	3,4	323.698	5,9
250-500	6.774	45,5	2.300.141	41,9
100-250	7.035	47,3	1.296.695	23,6
(-)100	315	2,1	25.520	0,5

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, en base a datos de la Unidad de Información Geográfica (USIG). GCBA.

NORMATIVA

Según el Código de Planeamiento Urbano, estos barrios presentan una escasa superficie dedicada a usos residenciales (19,1%), pero un alto porcentaje de espacios dedicados a distintos tipos de Equipamiento (29,9%), Urbanización especial (22,5%) y Parque (18,3%), que contrastan con el resto de la Ciudad, donde se encuentran porcentajes más elevados de zonas residenciales. Por otro lado, sobresale el bajo porcentaje de espacios declarados Industriales (6,2%) y de Centralidad (2,6%).

Los **distritos industriales** se localizan en tres grandes zonas. Una de ellas se ubica en el Norte de Lugano, sobre la Av. Eva Perón; otra en el triángulo que conforman la autopista Dellepiane, la Av. Castañares y la Av. Gral. Paz; y la última en la franja ubicada entre el Riachuelo y la Av. Rabanal, en Soldati. La totalidad de la zonificación industrial corresponde al tipo I1 de uso exclusivo, que no admiten compatibilidad con otros usos. Estas zonas aglomeran una buena cantidad de industrias, pero no alcanzan a un porcentaje elevado de los establecimientos. El resto de las industrias se distribuyen en zonificaciones residenciales, lo que contradice la normativa con la realidad de estos barrios.

⁴ No incluye espacios verdes, ni áreas públicas

CUADRO 9 - NORMATIVA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN LOS BARRIOS DE VILLA RIACHUELO, SOLDATI, LUGANO

DISTRITO	%	DISTRITO	%
I (Industria)	6,2	UP	18,3
E (Equipamiento)	29,9	UF	0,5
R (Residencial)	19,1	U9	0,7
UF (Urbanización futura) y RU (Reserva Urbana)	1,3	U8	1,3
U (Urbanización especial)	22,5	U7	5,0
UP (Urbanización Parque)	18,3	U6	3,4
C (Centralidad)	2,6	U5	0,9
Total	100,0	U31	4,5
		U22	0,7
		U2	1,1
		U19	1,4
		U17	1,7
		U1	1,8
		RUA	0,8
		R2b II	17,7
		R1b I	1,4
		I1	6,2
		E4	18,9
		E3	5,1
		E2	5,9
		C3 II	2,6
		Total	100

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Código de Planeamiento Urbano

En el caso de las **zonas residenciales**, se destacan las tipologías R2bI y R2bII, que corresponden a distritos de baja densidad. La zona R2bII se localiza como una estrecha franja límite Sur-Oeste, sobre la Av. Gral. Paz, como parte de Villa Lugano y Villa Riachuelo. Esta zona limita al Noroeste con la Autopista Dellepiane y está atravesada de Noreste a Sudoeste por la Av. Fernández de la Cruz. Se proyecta como una zona de rápido acceso vehicular, con avenidas de circulación rápida, pero esto mismo le imprime un acceso peatonal mucho más limitado. Las otras zonas residenciales (R2bII) aparecen dispersas en toda la zona, como se puede observar en el mapa de uso del suelo. Un primer gran grupo de viviendas se localiza en el centro del barrio de Villa Lugano, en un perímetro que abarca la zona comprendida entre las Avenidas Eva Perón por el Noroeste y Roca por el Sureste, y entre Escalada por el Noreste y Gral. Paz por el Sudoeste. Esta zona está atravesada por la Autopista Dellepiane desde el Noreste hacia el Sudoeste, la Av. Murgiondo de Noroeste a Sudeste, y la Av. De la Cruz de Noreste a Sudoeste. Por último, la Av. Argentina y las vías del ferrocarril ex - Belgrano atraviesan el conjunto de Noroeste a Sudeste. En el centro de la zona residencia R2bII, está localizada la estación Villa Lugano del ferrocarril citado, otorgándole una accesibilidad extra a la zona. El segundo conjunto de viviendas de este tipo se localiza en el barrio de Villa Soldati, en las inmediaciones de la Estación homónima, entre la calle Castañón por el Noreste y la Av. Mariano Acosta por el Sudoeste, la Av. Rabanal por el Sudeste la Av. De la Cruz, el área de clubes y la calle Pazos por el Noroeste. Fuera de dichas zonas, sobresalen los barrios de urbanización especial (Barrio Savio, Calaza, Piedrabuena, Copello, etc.). Las zonas de villas de emergencia aparecen como U31, y los barrios con distintos tipos de U.

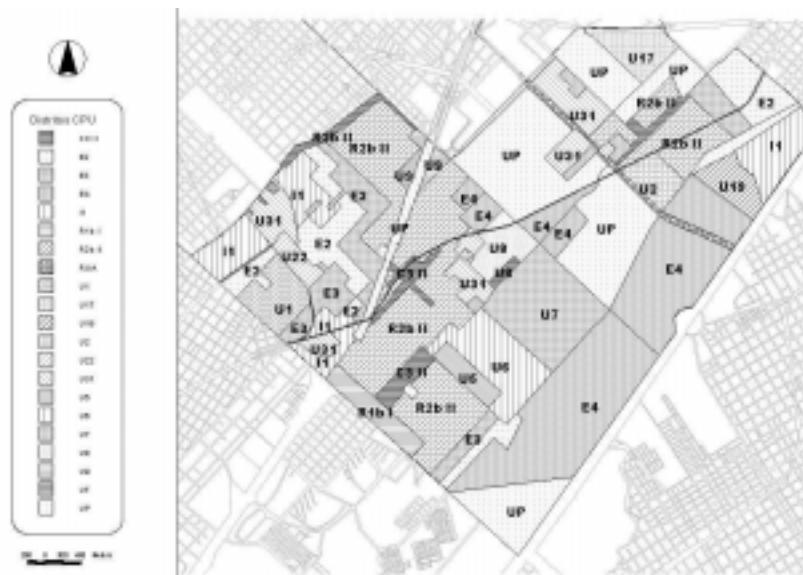
Los grandes **equipamientos** (E2, E3 y E4) también tienen una distribución dispersa. Por un lado, se encuentran un tipo de equipamiento que tiene usos singulares (E4) y que requiere grandes superficies y normativas *ad hoc*. Este tipo

de equipamientos se clasifican como servidores a escala urbana o regional, como los grandes parques (Autódromo y Parque Julio A. Roca), la Escuela de Cadetes de la Policía, y la UTN entre otros. Por otro lado, se localizan equipamientos destinados a la localización de usos de servicios para las áreas residenciales próximas (E3) y generales (E2), que se localizan colindando las zonas R2b I y R2b II. Se concentran en tres grandes zonas: una entre las Av. Eva Perón, Autopista Dellepiane y Av. Murgiondo; la segunda zona entre la Av. Rabanal y Av. De la Cruz, entre Castañón y E. Bonorino. La tercera presenta una franja localizada sobre la Av. Roca, entre Av. Gral. Paz y Lisandro de la Torre. Estas zonas respondían a distritos industriales pero con la sucesiva transformación del Código se fueron nomenclando como áreas de equipamiento, con el consecuente obstáculo para la instalación industrial.

Grandes superficies están destinadas a **Urbanización Parque** (UP) estos gigantescos espacios públicos, que resaltan como manchones verdes (Parque Brown, Indoamericano, etc.) que dividen la zona Sudoeste en dos: una al Oeste de éstas parquizaciones (Lugano, Villa Riachuelo) y la otra al Este (Soldati). Los diferentes tipos de **Urbanizaciones** reguladas especialmente (U19, U19, U7 , U5, etc.), se encuentran diferenciadas internamente. En general permiten una variedad importante de usos, incluyendo viviendas de baja densidad y Reservas Urbanas (RU), como por ejemplo, en la zona de Soldati se localiza el distrito U19, que según el CPU incluye usos mixtos, y una zona de reserva para Urbanización Futura sobre el sector sur del distrito, en la margen del Riachuelo. Estas características se repiten en otros distritos similares. Un caso especial lo reviste el distrito U22, declarado por el CPU como *zona de desarrollo urbanístico industrial y de reserva para el ensanche de avenidas* (Incluye el levantamiento futuro de vías férreas). Por su parte, los tipos U31 corresponden a zonas que tienen proyectada la trama urbana conforme, y que actualmente se encuentran ocupadas por villas de emergencia.

Por último, existen tímidamente tres franjas declaradas **comerciales**, del tipo C3II que se destinan a usos administrativos, comerciales y financieros de alcance barrial. Estas se ubican en una zona en la zona de la Estación Lugano del tren (Cruce de Larrazabal y Riestra); la segunda en el cruce de Fernández de la Cruz y Lisandro de la Torre y en Soldati, en el cruce de Fernández de la Cruz y Lafuente.

MAPA 6 - CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN LOS BARRIOS DEL SUDOESTE



**ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN LAS PARCELAS DE MAYOR TAMAÑO DE LOS BARRIOS DE
VILLA SOLDATI, VILLA LUGANO Y RIACHUELO**

Para analizar las particularidades de los principales lotes de estos barrios, se realizó un relevamiento in situ sobre 220 parcelas de uso no residencial que tuvieran un tamaño superior a los 1.000 m²⁵. El relevamiento fue efectuado durante los meses de julio y agosto de 2003. Allí se identificaron las características particulares de cada lote, entre los que constan el tipo de construcción, el tipo de actividad predominante, la cantidad de pisos construidos y la constatación de aquellas parcelas que en la actualidad no están siendo utilizadas.

CUADRO 10 - TIPO DE EDIFICIOS EN PARCELAS DE MÁS DE 1.000 M² EN LOS BARRIOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

TIPO DE EDIFICIO	LOTES TOTALES		LOTES VACÍOS	
	LOTES	%	LOTES	%
Edificio Productivo	26	11,8	0	-
Estación de Servicio	5	2,3	0	-
Fábrica	81	36,8	13	38,2
Galpón	74	33,6	7	20,6
Lote	34	15,5	14	41,2
Total	220	100	34	100,0

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

CUADRO 11 - LOTES VACÍOS EN PARCELAS DE MÁS DE 1.000 M² EN LOS BARRIOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

LOTES VACÍOS	CANTIDAD	(%)	M ²	M ² (%)
Fábrica	13	38,2	72.239	28,0
Galpón	7	20,6	18.476	7,2
Lote	14	41,2	167.501	64,8
Total lotes vacíos	34	100,0	258.216	100,0

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



Lotes desactivados

⁵ También se incorporaron ocho que si bien no llegaban a esas dimensiones, eran propicias para el desarrollo de actividades productivas.

MAPA 7 - LOCALIZACIÓN DE LOS MAYORES LOTES PRODUCTIVOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD



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



Depósito de autos abandonados



Villa de emergencia



Hospital abandonado, conocido como el
"Elefante Blanco"

El conjunto de estas parcelas suma 1.305.719 m² de suelo urbano. De ellas, 34 superan los 10.000 m², 26 superan los 5.000 m², 150 están en el rango de entre 1.000 y 5.000 m², mientras que las restantes ocho parcelas poseen entre 550 y 1.000 m². Esto permite corroborar la presencia de parcelas de gran tamaño en distintos puntos de estos barrios (ver mapa).

Respecto del **uso de estas 220 parcelas**, se constató que el 15,5% no posee construcciones, las cuales suman 372.185 m², hecho más que significativo si se analiza las potencialidades del sector. Además, el 41,2% de estos lotes no estaban siendo utilizados, encontrándose sin uso en el momento del relevamiento. En el 58,8% restante de estos

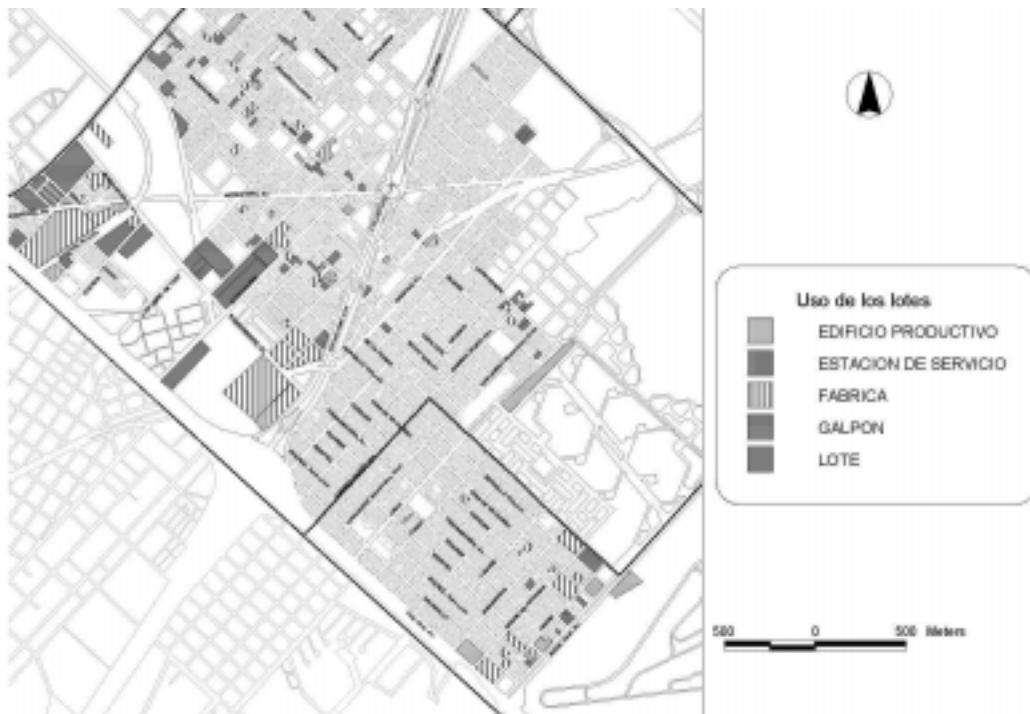
lotes funcionan depósitos de chatarra (como el importante depósito de autos abandonados perteneciente a la Policía Federal, que implica unos 38.500 m² de suelo urbano). Además, en el 33,6% de los casos predomina la construcción de galpones, de los cuales el 90,5% de ellos se encontraba en funcionamiento al realizar el relevamiento, especialmente realizando actividades relacionadas con la logística o el depósito de mercancías. Sin embargo, en algunos galpones se están realizando otras actividades tales como supermercados, ferias artesanales, canchas de fútbol 5, talleres mecánicos o terminales de colectivos.

La mayor cantidad de lotes productivos corresponde a edificios fabriles, que sumaban el 36,8% de los lotes relevados en estos barrios. No obstante, el 17,3% de estos edificios se encuentran desactivados, que suman 72.200 m² de suelo urbano. Entre las plantas que se encuentran en actividad se destacan las firmas Pirelli Cable, C & K Aluminio, Fornisud, Roux-Ocefa, Suchard, Pinturerías Rex, Plavinal, por nombrar sólo algunas de las más importantes. Las parcelas catalogadas como "Edificio Productivo" - ya que allí pueden coexistir actividades productivas con logística o administración - conforman el 11,8% de las parcelas más grandes de estos barrios. Además, la totalidad de ellas se encuentran en uso en la actualidad.

Como resultado de este relevamiento, se detectaron cinco áreas con grandes parcelas: la primera localizada en las cercanías del Mercado de Hacienda, alrededor de la villa 15; la segunda, próxima al Riachuelo y hacia la Av. Rabanal, entre el barrio de Pompeya y el Parque Roca; la tercera al norte de la Av. Rabanal, con una mayor dispersión de los lotes productivos; la cuarta, frente al Autódromo; y una quinta, mucho más dispersa, al sur de la Av. Eva Perón en el norte del barrio de Villa Lugano, donde predominan parcelas de menor tamaño que coexisten con el uso residencial.

Así, en la primer área, en la cercanía del Mercado de Hacienda, se localizan grandes parcelas, que suman 507.999 m². En ellas, se emplaza la planta del frigorífico Hender del Sur, la alimenticia que produce los alfajores Fantoché, la metalúrgica Macro, laboratorios como Roux-Ocefa y Etal, el establecimiento productivo de Pirelli Cable, más la planta de la División Aluminio de Aluar. También en esta área, se localizan empresas de depósitos y logística entre los que se destaca el depósito de distribución de la panificadora Bimbo, correos como Federal Express, El Mensajero y contendores Egor.

MAPA 8 - USO DEL SUELO DE LOS MAYORES LOTES PRODUCTIVOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD. SECTOR OESTE.



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

En el área próxima al Riachuelo, también es posible encontrar grandes lotes, todos ellos segregados de la zona residencial, que suman 414.000 m² de suelo urbano. En esta área sólo cuatro lotes se encuentran sin uso, aunque hay una gran cantidad de ellos subutilizados tanto como depósitos de chatarra como plantas precarias de procesamiento de escombros para la construcción. En el 43,2% de estas parcelas funcionan edificios fabriles, que agrupan el 66% de los m² de estas grandes parcelas. Allí se localizan, entre otras la fábrica de pinturas Exaprint (Rex) la química Pfeizer, las metalúrgicas Klometal y Metalprol, más la alimenticia Mr. Luna (recientemente localizada) y Suchard, cuya instalación desde la década del '60 posee cuatro plantas.

CUADRO 12 - TIPO DE EDIFICIOS EN PARCELAS DE MÁS DE 1.000 M² EN EL ÁREA PRÓXIMA AL RIACHUELO DE LA CIUDAD DE BUENOS.

TIPO DE EDIFICIOS	CANTIDAD	M ²	(%) EDIFICIOS	(%) M ²
Edificio productivo	2	1.046	4,5	1,2
Estación de servicios	1	1.223	2,3	1,4
Fábrica	19	59.115	43,2	66,1
Galpón	12	17.326	27,3	19,4
Lote	10	10.699	22,7	12,0
Total	44	89.409	100,0	100,0

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



Expreso del Monte

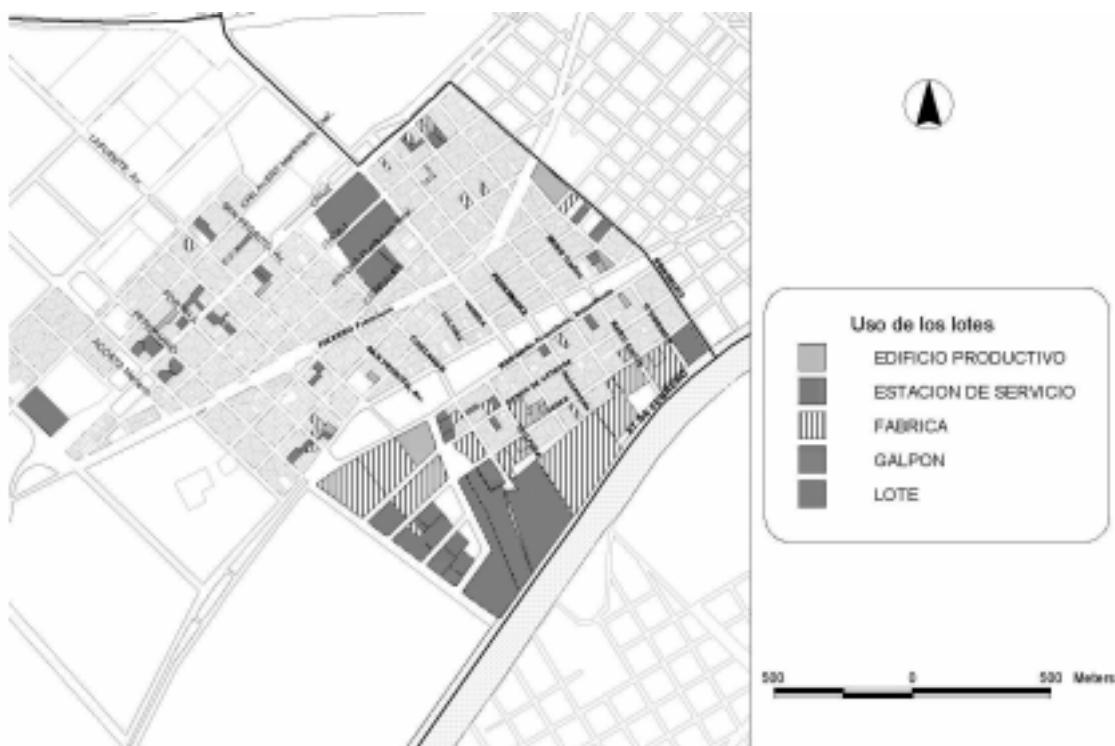


Autoprol



Transporte Laurenzano (1,2 y 3 en el polígono industrial de villa Soldati)

MAPA 9 - USO DEL SUELO DE LOS MAYORES LOTES PRODUCTIVOS DEL ÁREA PRÓXIMA AL RIACHUELO.



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



Transporte Snaider



Distribuidora metropolitana



Transporte TASCA

Al norte de la Av. Rabanal, se localizan 47 lotes de más de 1.000 m² que se entremezclan con las casas bajas características del barrio de Villa Soldati. Una característica destacada de esta área es la presencia de una importante cantidad de lotes sin construcciones que concentran el 57,2% de las grandes parcelas de este sector. En tal sentido, en el polígono conformado por las Av. Cruz, Varela, Corrales y Castaño se emplazan tres grandes terrenos que suman unos 63.093 m². En este área también se contabiliza una importante cantidad de galpones, mayoritariamente empleados como depósitos o logística. Allí, se radican empresas tales como Expreso Oro Blanco, Expreso Suburbano, Expreso Futuro, Transporte Snaider y Petrovargo. Entre las fábricas se destacan la juguetera Ruibal, las metalúrgicas Pastoriza, Burdeos, Fornisud, Autotrol (fabricante de maquinaria para control de tránsito) y DAISA (elaboradora de maquinaria e ingeniería industrial).



Parcelas próximas al Riachuelo en donde coexisten la actividad productiva y residencial.



Establecimiento SAIGRA, en Villa Soldati.

Frente al Autodromo Municipal, también se encuentran parcelas de gran tamaño. En ellas y producto de encontrarse sobre la Av. Rabanal y General Paz se encuentran importantes edificios productivos como los de Edesur, Loma Negra, Philco y el perteneciente a la Superintendencia de la Policía Federal Argentina. Entre los establecimientos fabriles se destacan la planta de Plavinil (productoras de plásticos, Kelinbike (que fabrica bicicletas) y telemundo (fabricante de maquinaria)

Por último, resta analizar, el área de lotes del norte de Villa Lugano, en el polígono conformado por las avenidas Escalada, Eva Perón, Autopista Dellepiane y la calle Ignacio Rucci. En esta área predominan los lotes productivos de menos dimensiones que coexisten con el uso residencial. Además, de no encontrarse casi lotes sin construcción y una mayor cantidad de edificios de equipamiento, entre los que se destacan edificios productivos de Telefónica de Argentina, Serie Dorada, Kalciyan (con local de venta de vidrios) y Meca Publicidad. Entre los principales establecimientos fabriles se destacan el frigorífico Hender del Sur, la fábrica de alfajores Fantoche, el laboratorio Etar y las metalúrgicas Carlos Arrigoni y Sintermetal. De los once galpones diez se encontraban funcionando en el momento del relevamiento, todos ellos tanto como depósito como para actividades de logística.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

A lo largo de esta sección se pudo observar las características de estos tres barrios del sudoeste de la ciudad. La primer característica saliente, es su ocupación tardía (sobre todo si se la compara con el resto de los barrios de la Ciudad). El poblamiento comenzó con la fundación de los dos poblados por Soldati y por la continuación de los barrios de Nueva Pompeya (hacia el Oeste) y Mataderos (hacia el sur), en el centro, quedó una gran porción de suelo sin utilizar, debido a que se inundaba frecuentemente. Estas tierras se usaron fundamentalmente como depósito de basura y otros desperdicios. En la década del '60 los planes reguladores y los grandes proyectos intentaron cambiar el perfil de deterioro del área, aunque con un perfil marcadamente excluyente, sobre todo expulsando a las industrias y a la población de bajos recursos.

Incluso algunas obras potenciaron el deterioro del área: El área de clubes actúa como una barrera urbana, lo mismo que las autopistas que parten en varias partes estos barrios. Algunos barrios construidos por el Estado, también incrementaron el deterioro, tal el caso del barrio Ramón Carrillo, que con pequeñas veredas y calles angostas, además de la construcción edilicia de baja calidad, generaron más inconvenientes que soluciones.

Sin embargo para el impulso del área fue de vital importancia el desarrollo de la vivienda por parte del Estado. En esta viviendas viven aproximadamente el 46% de la población de estos barrios. Si a estos datos, se le sumará la población de las villas de emergencia el dato alcanzaría el 70%, lo que demuestra que el mercado casi no actuó en el desarrollo de esta zona de la Ciudad.

En lo que respecta a la actividad económica de estos barrios, a lo largo del artículo se apreció la fuerte presencia industrial, sobre todo en dos áreas, la que continua el barrio de Nueva Pompeya y la que continua del área de Mataderos. Mientras que en lo que respecta al desarrollo comercial, a pesar del deterioro general, se localizan ejes comerciales a escala barrial exitosos (como el de la calle Chilavert), debido fundamentalmente a la cercanía de zonas con alta densidad de población (Viviendas sociales), y de áreas residenciales de sectores de mayores recursos que motorizan el consumo local.

El desarrollo de esta área tendrá que llegar necesariamente de reconocer las diferencias prominentes con las otras zonas de la urbe, fundamentalmente en lo que respecta a la pobreza y la producción. La desigualdad social que se produjo en la década del '90, pero que tiene una raigambre histórica más profunda, por lo que los cambios territoriales tendrán que responder a cambios sociales en donde prime la equidad.

6. MATADEROS: HACIENDA, FRIGORÍFICOS Y TURISMO EN UN BARRIO CON HISTORIA

CARACTERIZACIÓN HISTÓRICA

Las tierras que conforman el barrio de Mataderos pertenecieron al antiguo partido de Flores. A partir de 1880, con la federalización de la Ciudad de Buenos Aires pasan, junto con el viejo partido de Belgrano, a pertenecer a la Capital Federal. Estaba conformado por estancias que abarcaban entre 20 y 70 hectáreas, las cuales pertenecían a las familias más importantes de la aristocracia porteña. El 14 de abril de 1889 se colocó la piedra fundamental de los nuevos mataderos que desplazarían a los tradicionales Corrales Viejos, ubicados en la zona del Parque de Patricios¹.

Los mataderos, fueron inaugurados el 21 de marzo de 1900, se dedicaban exclusivamente a la matanza de vacunos. El 1 mayo de 1901 se inauguraron otras instalaciones que posibilitaron la matanza de ovinos y porcinos. Por entonces, Mataderos era llamado Nueva Chicago, denominación que aludía a la ciudad norteamericana caracterizada por su industria de la carne. Al mismo tiempo, se fueron instalando otros establecimientos, tales como el saladero Roca o la grasería Cattaneo que dieron trabajo a los nuevos habitantes de la zona. En la década del '20 siguieron rematando las tierras, y en 1922 se subastó una quinta de 108 lotes entre las actuales calles Pilar, Artigas y Pizarro.

La primer casa construida data de 1846 y se localizaba en la actual esquina de Escalada y Av. Eva Perón. Asimismo, alrededor de los nuevos Mataderos surgieron los parcelamientos de las quintas y el loteo de los terrenos, cuya población vivía de la nueva fuente de trabajo allí instalada. En 1883 comenzó a intensificarse la construcción de las casas tipo chorizo, en superficies de 8,66 metros por 30 o 50 metros de fondo. Para la construcción de estas casas se construyó un horno de ladrillos, comenzando el desarrollo de otras actividades complementarias a las cárnica. Sin embargo, los obreros de Parque Patricios resistieron el traslado del frigorífico, por lo que se tendió una línea de tranvía que unía el viejo mataderos con el nuevo instalado en "Nueva Chicago", llamado el tranvía de los carníceros. Además, los fines de semana se les permitía trasladar por ese medio los enseres con el que construían sus nuevas casas. El tranvía atravesaba el arroyo Cildáñez, que ganó el apodo de "arroyo de la sangre", pues hacia él derivaban los desperdicios de la industria carnícera. La electricidad llegaría a Mataderos en 1906 gracias al tranvía que hacia su recorrido desde los corrales del sur, abasteciendo solamente las cuadras cercanas a las vías.

La ordenanza Municipal de 1927 autorizó la construcción de un nuevo frigorífico "Modelo" entre las calles Rodó, Tellier, Murguiondo y Chascomús. Sus propósitos eran mejorar la higiene y el control sanitario de la faena, disminuir los costos y aprovechar la totalidad de los subproductos. Este nuevo frigorífico se inaugura el 12 de septiembre de 1931, de modo que todas las actividades de matanza pasan al Matadero Municipal. En 1938 se empleaban unos 5000 obreros en el Mercado. Además, en la década de los '40, surgen nuevos loteos populares que son vendidos en 60 cuotas y con la provisión gratuita de los ladrillos, lo que fortalece el barrio como lugar de residencia popular.

¹ Los primeros Mataderos, llamados "de la convalecencia" se localizaron en el actual predio de Plaza España, en la Av. Caseros y Tacuarí. En 1869 fueron trasladados a las proximidades del puente Alsina (en el barrio de Nueva Pompeya) en un sitio que se llamó "meseta de los Corrales" y que quedó bautizado luego como los Corrales viejos cuando estos fueron trasladados. Durante muchos años, el matadero funcionó en el Barrio de Parque Patricios, en la intersección de las calles Loria y Caseros.

Alrededor del Mercado de Hacienda se localizaron importantes industrias. Desde un primer momento se instalaron graserías, triperías, fabricas de embutidos y curtiembres. En la década del '20 se construyó la planta fabril del frigorífico Núñez, en 1925 la curtiembre Hispano Argentina, en 1929 la Papelera Denti, en 1930 la industria de marmolería y la primera fábrica de aguas gaseosas de la Argentina, en 1931 la textil Lamuraglia, en 1934 la Química Villa Aufricht, en 1942 la maderera Martota y el laboratorio Lersan, en 1945 se instaló la Fábrica de Medias Rocatagliata. En la década del '50 surgen las autopartistas en Mataderos, en 1951 se instala la empresa Fale Plac que fabrica baterías para automotores. En 1953 se localiza la empresa Caballero que se encarga del procesamiento de barras de acero. En 1962 inició sus actividades la empresa Viniplast y en 1968, alfajores Guaymallén, entre otras no menos importantes. Asimismo, desde finales de los '50 y comienzos de los '60 se instalan nuevos frigoríficos (medianos y pequeños) que se especializan en la elaboración de embutidos, lo que diversifica la producción frigorífica de este barrio.

En la década del '50, el Frigorífico Lisandro de la Torre será escenario de una de las más importantes huelgas obreras del siglo, siendo epicentro del peronismo de la resistencia. En 1959 se pone en venta el frigorífico, sancionándose luego la Ley que se lo otorga a la Cámara Argentina Productora de carnes (CAP), hecho que generó la oposición de los obreros, ocupando el edificio. Un tanque de guerra inicia el desalojo, lo que lleva a la huelga general en todo el país. Durante esa década, el Mercado de Hacienda pasa de la esfera municipal a la nacional en distintos ministerios hasta que finalmente vuelve a manos de la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

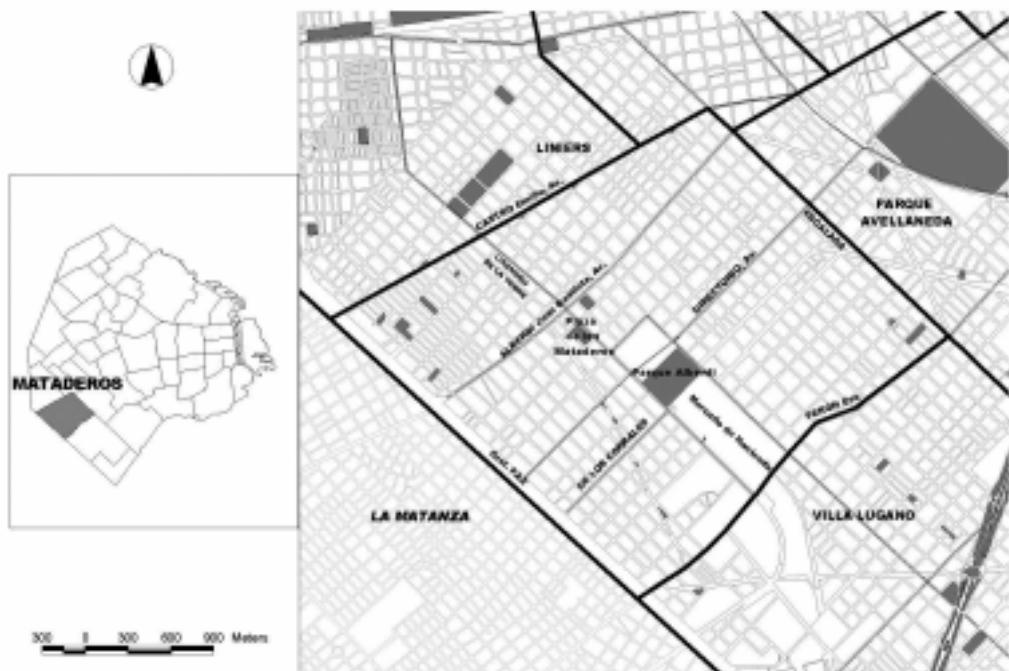
En 1972 se refaciona el Mercado Nacional de Hacienda, realizándose obras tales como una playa elevada para 500 vehículos, 130 corrales, ocho muelles y un atascadero de camiones. Con el golpe militar de 1976, las nuevas autoridades municipales disponen el traslado del mercado a la zona de Mercedes en la Provincia de Buenos Aires. Algunas asociaciones vecinalistas y tradicionalistas se oponen a su traslado. Sin embargo, en 1978 comienza a demolerse parte del frigorífico. En 1979 las autoridades del museo logran que se declare monumento histórico, lo que detiene las tareas de demolición. Sin embargo, durante la segunda mitad de la década del '70 se inauguró el Parque Juan Bautista Alberdi. En el lugar existían corrales que ocupaban 10 hectáreas, y allí se construyó un Parque Polideportivo y un anfiteatro con capacidad para 1500 personas.

En 1981 se demuele el viejo hospital Salaberry, al tiempo que se cierra el frigorífico y se traza la avenida Directorio, separando el predio del frigorífico del Mercado de Hacienda. Posteriormente, ésta parte fue vendida a Laboratorios Roemmers. En 1984, ante los reclamos vecinales, la Municipalidad consideró imprescindible la erradicación del Mercado de Hacienda, creándose un Comité Asesor y una Comisión Asesora Regional, esta vez con la intención de trasladarlo a Chascomús, reviviendo las discusiones y sin llevarse a la práctica. En la década del '90, el mercado volvió a la escena política nacional al plantearse la necesidad de ser privatizado, lo cual se da en 1992 transformándose en "Mercado de Liniers S.A.".

En diciembre de 2001, la Legislatura de la Ciudad y la Corporación del Sur convocaron a un concurso de ideas urbanísticas para el área Mataderos-Villa Lugano. De una serie de proyectos se declaró ganadora a la propuesta de un equipo de trabajo que propone convertir la zona del Mercado de Hacienda y sus alrededores (Parque Juan Bautista Alberdi, Club Nueva Chicago, Plaza de los Reseros, etc.) en una área verde integrada, y como espacio comercial a diferentes escalas, desde el trueque hasta un Gran Centro de Intercambio del MERCOSUR. Esta propuesta plantea la necesidad de trasladar hacia San Vicente (Provincia de Buenos Aires) el Mercado de Hacienda, para liberar su predio, pasando a ser propiedad de la Ciudad.

ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL ÁREA

MAPA 1 - ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL BARRIO DE MATADEROS



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

Como se pudo apreciar en la caracterización histórica, la estructura territorial del barrio de Mataderos se constituye a partir de la localización del **Mercado de Hacienda de "Liniers"**. Sin embargo, la red de circulación del barrio se estructura siguiendo la línea de damero municipal con la continuación de las avenidas desde el centro hacia la periferia, cruzando el barrio en sentido Este-Oeste, y que comunican la Ciudad con el partido de La Matanza. En éste sentido, contrasta con las pocas arterias de comunicación Norte-Sur, que conllevan a una disminución del dinamismo a medida que avanzamos hacia el Sur, continuándose en Lugano. Esta red de circulación está conformada por el llamado *camino de Cañuelas* (hoy Av. Juan Bautista Alberdi) que comunicaba a Flores con las estancias del sudoeste de la Provincia de Buenos Aires, y que actualmente atraviesa el barrio funcionando como vía de acceso rápido de entrada-salida de la Ciudad. La actual Av. Directorio, conocida como *camino de las Carretas*, unía la Ciudad con los pagos de la Tablada y con el Palomar, hoy recorre el barrio en el mismo sentido que la Av. J. B. Alberdi pero en vía contraria, llevando el tránsito hacia el centro. También fue importante para la consolidación territorial el *camino a San Justo*, hoy Emilio Castro, de intenso tráfico entre Flores y el Oeste. Otro camino importante del barrio fue el *de las tropas*, hoy General Paz, convertida en una importante autopista en la década del '30 y reacondicionada a fines de la década del '90. El límite Este del barrio lo constituye la Av. Escalada que comunica la Av. Rivadavia con Villa Lugano. La Av. Eva Perón funciona como límite con Villa Lugano y funciona como vía de acceso desde el sudoeste.



Mercado de Hacienda, playa de descarga de animales.



Estadio del Club Atlético Nueva Chicago

Entrada al viejo Mercado de Hacienda

El principal **espacio recreativo** del barrio lo conforma el **Parque Alberdi**, construido en un sector perteneciente al mercado de Hacienda, que cuenta con un importante anfiteatro. En el mismo predio se encuentra el polideportivo del **Club Atlético Nueva Chicago**, sin duda sinónimo del barrio de Mataderos. Fundado en 1911, construyó su actual estadio en 1940, con una tribuna para 8.000 espectadores, mientras que en la década del '80 se hicieron ampliaciones, contando actualmente con capacidad para 28.500 espectadores. El estadio se encuentra en Francisco Bilbao al 6900.

En lo que respecta a la **estructura residencial** del barrio, se aprecia el predominio de viviendas unifamiliares por sobre los edificios de vivienda multifamiliar. Así, se contabilizaron en Mataderos, unas 11.055 casas, contra 8.332 departamentos en 1991². Estos últimos se localizan, fundamentalmente, en la cercanía de la Av. Juan Bautista Alberdi, y en el sur del barrio, en el denominado "barrio los Perales", llamado actualmente barrio Manuel Dorrego. Este barrio, proyectado en 1946 y terminado en 1952, contiene 45 monobloques de 3 pisos con 1.068 departamentos, fue financiado por el Banco Hipotecario en cuotas fijas a treinta años, dentro del Plan de vivienda Eva Perón, focalizado a solucionar los problemas habitacionales de la población con escasos recursos.

Además del barrio los Perales, en Mataderos se emplazan otros **complejos habitacionales de vivienda social**, el conjunto urbano Justo Suárez, ubicado en Lisandro de la Torre y Bragado, construido en 1974 bajo el esquema de autoconstrucción y que contiene 126 viviendas. A principios de los '90, y mediante una operatoria del FONAVI, se construyeron dos torres de la Cooperativa Gran Bourg, con 108 viviendas y otra con 77 unidades a cargo de la Cooperativa del Poder Legislativo, localizada en Tapalqué 7371.

² Se utilizó el Censo de 1991 ya que aún no se disponen de este tipo de datos definitivos del Censo de Población y Vivienda de 2001

En el norte de Mataderos, se encuentra el **barrio Naón**, diseñado bajo una cuadricula especial, con manzanas alargadas de unos 140 metros y de sólo 40 metros de ancho, conformando un conjunto de casas bajas de buena calidad, próximo a la fisonomía edilicia del barrio de Liniers.



Vivienda típica del barrio de Mataderos



Vivienda reciclada, próxima a la Av. Juan Bautista Alberdi



Barrio Naón.



Calle del barrio de Mataderos



Conjunto urbano Justo Suárez



Barrio los Perales

PERFIL ECONÓMICO DEL BARRIO DE MATADEROS

El barrio de Mataderos se caracterizó tradicionalmente por congregar actividades económicas que nacieron ligadas al antiguo matadero y al Mercado de Hacienda. Si bien se dieron cambios importantes, la gran mayoría de los frigoríficos de la Ciudad continúan ubicándose en este barrio. Actualmente, el mercado es el centro pecuario más grande del país, y vende entre 10.000 y 13.000 cabezas de bovinos por día. Tiene una extensión de 31 hectáreas y trabajan alrededor de 4.000 empleados. Existen 450 corrales para la introducción y extracción de bovinos.

Sin embargo, en los últimos años se fueron organizando otras actividades que también le otorgan identidad al barrio. Tal es el caso de La Feria de Mataderos, inaugurada en 1986 con el objetivo de crear un espacio de producción y difusión de las artes folklóricas, reproduciendo las condiciones de los mercados artesanales populares y que también rememora las características históricas del barrio. La feria logra captar la singularidad de Mataderos. En palabras de sus propios protagonistas, la feria “*es el único lugar donde se une la gran urbe con el campo, las costumbres tradicionales y la gran industria, la producción rural y la transformación industrial*”. El crecimiento de la convocatoria de la feria confluyó con el proyecto de ampliación hacia el interior del Mercado Nacional de Hacienda, que con el objetivo de convertirse en una zona de atracción para el turismo internacional, está declarado Área de Protección Histórica (APH) y próximo a ser desactivado. La feria ha sido declarada de interés nacional por la Subsecretaría de Cultura de la Nación y de interés municipal por el Consejo Deliberante en su momento.

INDUSTRIA MANUFACTURERA

El barrio congrega una buena cantidad de las industrias de la Ciudad, con más de 700 establecimientos y más de 10.000 personas empleadas. El perfil industrial de Mataderos se encuentra dominado por la rama de Alimentos y bebidas, que comprende el 23,1% de los locales industriales, genera el 39,6% del empleo, y produce el 47,1% del total del valor de la producción industrial del barrio. La cantidad de locales puede hacer suponer la existencia de pequeñas industrias, sin embargo, el alto valor de la producción por local indica que el promedio es muy alto, ilustrando así la situación de frigoríficos grandes como La Pompeya, San Carlos, El Bierzo, Los Calvos, entre otros. Según los datos del Censo Nacional Económico, en 1994 se localizaban en el barrio unos 104 establecimientos frigoríficos que daban empleo a unas 3442 personas. Los datos provisarios del Directorio de CEPAL / GCBA de 2001 señalaban la existencia de 78 establecimientos en los que trabajaban unas 2441 personas.

Actualmente existen tres tipos de frigoríficos, con diferentes niveles tecnológicos y sanitarios. El primero corresponde a empresas que han efectuado inversiones para cumplir los severos requerimientos higiénico-sanitarios de los clientes extranjeros, en particular de la Unión Europea, denominados “clase A”. El otro sistema reúne a los frigoríficos dedicados al consumo interno “clase B”, que igualmente tiene los controles de SENASA. Existe un tercer tipo, “clase C”, que son los que se dedican a faenar para el consumo local, y se especializan en vender a restaurantes y hoteles.



Frigorífico Riosma



Frigorífico el Bierzo



Frigorífico Friger



Frigoríficos frente al Mercado de Hacienda

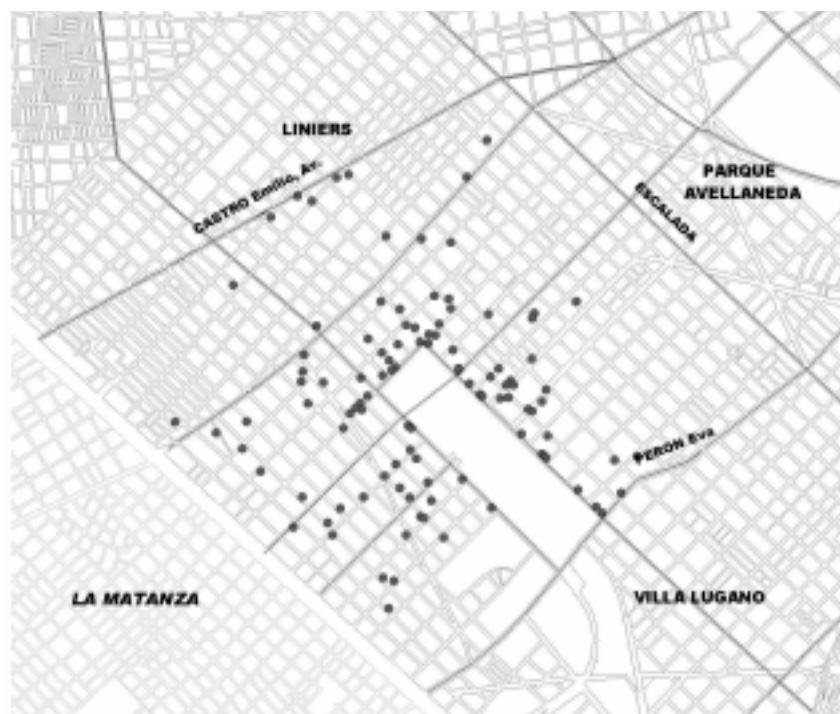
MAPA 2 - LOCALIZACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS FRIGORÍFICOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, SEGÚN DATOS DEL CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA; en base a Censo Nacional Económico 1994.

Observando una ampliación del mapa anterior (ver mapa 3), se puede percibir una localización dispersa en el barrio, pero que gana en concentración en las inmediaciones del Mercado de Hacienda, sobre todo entre las calles Rodo y Directorio. Hacia el Este y Norte del mercado se ubican más concentrados, mientras que hacia la General Paz, la dispersión aumenta, encontrándose sin embargo una gran cantidad de establecimientos en ese sector del barrio.

MAPA 3 - LOCALIZACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS FRIGORÍFICOS EN EL BARRIO DE MATADEROS, SEGÚN DATOS DEL CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA; en base a Censo Nacional Económico 1994.

Ligado a las industrias tradicionales del barrio, se destaca también el curtido y terminación de cueros, con 63 locales ocupados en 1994, que empleaban el 8,2% del personal industrial y con el valor de producción más importante después de la rama Alimenticia. La producción textil también presenta valores altos, contrastando con el poco personal y los bajos valores de producción de las prendas de vestir. Se comprende un perfil textil más básico y no de manufacturas de terminación.

Las industrias químicas, si bien no ocupan una alta cantidad de locales, ni emplean alto porcentaje de personal, tienen altos valores de producción, y el valor de producción por local más alto. Estas cifras dan muestras de la existencia de grandes industrias químicas. Entre ellas, se destaca el laboratorio Roemmers que se emplaza como la más grande del barrio, instalando su planta "Pharma 2000" en 1996 sobre el antiguo frigorífico, manteniendo parte de su arquitectura original. Esta planta se caracteriza por incorporar las últimas innovaciones tecnológicas en la producción y en calidad. La empresa fue fundada en 1921, por el inmigrante alemán Don Alberto Roemmers y actualmente es el laboratorio de mayor facturación del país.

CUADRO 1 - PRINCIPALES INDICADORES DE LA INDUSTRIA, SEGÚN RAMA EN 1994

RAMA DE ACTIVIDAD	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL / LOCAL	V.P. / LOCAL
Alimentos y bebidas	171	23,1	4.210	39,6	367.130.458	47,1	24,6	2.146.961,7
Textiles	35	4,7	781	7,4	45.679.365	5,9	22,3	1.305.124,7
Prendas de vestir	42	5,7	179	1,7	6.018.255	0,8	4,3	143.291,8
Curtido y terminación de cueros	63	8,5	876	8,2	75.204.029	9,6	13,9	1.193.714,7
Producción de madera	14	1,9	92	0,9	3.877.660	0,5	6,6	276.975,7
Papel y productos del papel	20	2,7	282	2,7	24.482.827	3,1	14,1	1.224.141,4
Impresión y de reproducción	41	5,5	128	1,2	9.294.360	1,2	3,1	226.691,7
Coque, productos y nuclear	1	0,1	4	0,0	289.518	0,0	4,0	289.518,0
Químicos	27	3,7	490	4,6	70.266.259	9,0	18,1	2.602.454,0
Caúcho y plástico	34	4,6	585	5,5	32.025.679	4,1	17,2	941.931,7
Minerales no metálicos	17	2,3	173	1,6	7.083.507	0,9	10,2	416.676,9
Metales comunes	5	0,7	35	0,3	1.545.891	0,2	7,0	309.178,2
Productos del metal	92	12,4	731	6,9	29.409.641	3,8	7,9	319.670,0
Maquinaria y equipo	28	3,8	326	3,1	14.108.728	1,8	11,6	503.883,1
Maquinaria de oficina	1	0,1	1	0,0	50.926	0,0	1,0	50.926,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	31	4,2	279	2,6	16.350.915	2,1	9,0	527.448,9
Aparatos de radio, televisión	4	0,5	56	0,5	2.011.863	0,3	14,0	502.965,8
Instrumentos médicos y de relojes	23	3,1	130	1,2	6.552.867	0,8	5,7	284.907,3
Vehículos automotores, remolques	24	3,2	386	3,6	20.626.091	2,6	16,1	859.420,5
Otro tipo de equipo de transporte	2	0,3	14	0,1	437.937	0,1	7,0	218.968,5
Fabricación de muebles y otras	34	4,6	310	2,9	14.604.737	1,9	9,1	429.551,1
Unidades auxiliares	30	4,1	553	5,2	32.723.940	4,2	18,4	1.090.798,0
Total	739	100,0	10.621	100,0	779.775.453	100,0	14,4	1.055.176,5

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, G.C.B.A en base Censo Nacional Económico 1994



Industria química Sudamfos, en Av. Eva Perón y Araujo.

En el cuadro 2 se presenta el registro de dos fuentes diferentes sobre las ramas de las industrias del barrio. Sobresalen las ramas Alimentos y bebidas, los Productos de metal, Impresión y reproducción, Curtido y cueros. Mientras que surgen diferencias en cuanto al rol de la Producción de madera. Según CEPAL, ésta rama alcanza el 8,6% de las empresas, mientras que según el Registro Industrial de la Nación apenas llega al 1,5%.

CUADRO 2 - DISTRIBUCIÓN DE LAS RAMAS INDUSTRIALES SEGÚN DISTINTOS REGISTROS

RAMA	CEPAL 2002		RIN 2001	
	EMPRESAS	%	LOCALES	%
Alimentos y bebidas	150	20,5	59	22,1
Tabaco	0	0,0	0	0,0
Fabricación de productos textiles	22	3,0	16	6,0
Prendas de vestir	44	6,0 ^e	12	4,5
Curtido y terminación de cueros	55	7,5	24	9,0
Producción de madera	63	8,6	4	1,5
Papel y productos del papel	12	1,6	11	4,1
Impresión y de reproducción	52	7,1	19	7,1
Coque	1	0,1	1	0,4
Químicos	37	5,1	15	5,6
Caucho y plástico	41	5,6	17	6,4
Minerales no metálicos	16	2,2	5	1,9
Metales comunes	6	0,8	1	0,4
Productos del metal	85	11,6	28	10,5
Maquinaria y equipo	36	4,9	15	5,6
Maquinaria de oficina	2	0,3	0	0,0
Maquinaria y aparatos eléctricos	26	3,6	13	4,9
Aparatos de radio, televisión	8	1,1	2	0,7
Instrumentos médicos y de relojes	22	3,0	8	3,0
Vehículos automotores, remolques	19	2,6	5	1,9
Otro tipo de equipo de transporte	2	0,3	1	0,4
Fabricación de muebles y otras	32	4,4	11	4,1
Total	731	100,0	267	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA; en base CEPAL 2002 y RIN 2001

Además, si analizamos estas industrias según su año de inicio, se puede observar que las industrias creadas entre 1900 y 1930 y que siguen funcionando, emplean una alta cantidad de personal por local, con alto valor de la producción, y una proporción de valor de producción por local muy alta. Posteriormente se evidencia que el número de establecimientos va trepando progresivamente hasta la actualidad, así como la cantidad de personal total. Su valor de producción crece pero en forma arrítmica, alcanzando su mayor valor las industrias radicadas entre 1970 y 1990. Sin embargo, el valor de producción por local y la proporción entre personal y locales, cae en los últimos registros, demostrando la instalación de establecimientos más chicos en relación a los primeros.

CUADRO 3 - AÑO DE INICIO DE LAS ACTIVIDADES DE LAS INDUSTRIAS RADICADAS EN MATADEROS

AÑO DE INICIO	LOCALES	%	PERSONAL TOTAL	%	VALOR DE LA PRODUCCIÓN (1993)	%	PERSONAL / LOCAL	V.P. / LOCAL
sin dato	1	0,1	4	0,0	104.202	0,0	4,0	104.202
1900 - 1930	4	0,5	386	3,6	50.096.747	6,4	96,5	12.524.187
1930 - 1950	10	1,4	176	1,7	13.962.991	1,8	17,6	1.396.299
1951 - 1960	40	5,4	818	7,7	48.625.199	6,2	20,5	1.215.630
1960 - 1970	112	15,2	2.192	20,6	155.633.359	20,0	19,6	1.389.584
1970 - 1980	127	17,2	2.447	23,0	186.501.786	23,9	19,3	1.468.518
1980 - 1990	206	27,9	2.402	22,6	154.703.200	19,8	11,7	750.986
1991 - 1993	239	32,3	2.196	20,7	170.147.969	21,8	9,2	711.916
Total	739	100,0	10.621	100,0	779.775.453	100,0	14,4	1.055.177

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA; en base Censo Nacional Económico 1994



Paredón de una antigua fábrica metalúrgica.



Sector fabril de Av. Eva Perón y General Paz.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

La ubicación demuestra una clara aglomeración de establecimientos en el centro del barrio y al norte del Mercado de Hacienda, donde se contabilizan cerca de 100 empresas, con un altísimo porcentaje de frigoríficos y otras alimenticias. Una muestra indica que 4 de los 10 establecimientos que más personal emplean se localizan en ésta parte del barrio. Es importante aclarar que algunas se localizan en el distrito declarado industrial I1, mientras el resto se distribuye en otras normativas, y aunque no está permitido el uso industrial, estas plantas estaban localizadas antes de la modificación del código que rige el uso del suelo en la Ciudad.

MAPA 4 - DISTRIBUCIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES POR VALOR DE LA PRODUCCIÓN EN EL BARRIO DE MATADEROS. 1994.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA; en base Censo Nacional Económico 1994

EMPRESAS RECUPERADAS EN EL BARRIO DE MATADEROS (*)

COOPERATIVA DE TRABAJO VINIPLAST LTDA.

En el mes de febrero de 2003, 11 trabajadores de la ex firma Viniplast SAIC organizados en cooperativa reabrieron las puertas de la fábrica localizada en General Garzón 6003. Desde sus inicios en los años sesenta, la empresa había ocupado un lugar destacado en la fabricación de insumos para la industria del calzado y tapicería, constituyéndose también en una importante proveedora de la industria de autopartes.

Las industrias textiles y de calzado fueron una de las más perjudicadas por las reformas implementadas en los años noventa y, posteriormente por los efectos recesivos derivados de la crisis del Tequila. La delicada situación financiera de la empresa y las motivaciones del dueño para desvincularse de la actividad productiva, lo llevaron a ceder la administración al grupo empresario Celta Argentina Centro de Mayorista de Cerámica S.A. Sin embargo, la nueva gestión presentó muchas irregularidades, y además administraba una empresa competidora. Esta situación acrecentó las dificultades financieras de Viniplast. Al pago escalonado de los salarios, le sucedieron las suspensiones de personal, a pesar de que tenían varios pedidos pendientes. Los trabajadores se incorporaron a la fábrica, transcurrido el plazo de las suspensiones, y detectaron la falta de máquinas y de productos terminados de stock, en ausencia de las autoridades. En diciembre de 2002, el grupo Celta se presentó en convocatoria a acreedores y, tras evaluar la situación financiera de la empresa, el síndico pidió la quiebra.

En febrero de 2003 los trabajadores organizados en cooperativa de trabajo, solicitaron la administración de la planta durante el proceso de quiebra y obtuvieron la custodia del inmueble y los activos para el funcionamiento de la unidad productiva. Por otra parte, presentaron un proyecto ante la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para solicitar la expropiación de las instalaciones y la maquinaria por un plazo de 2 años. La ley de expropiación se sancionó recién en septiembre de 2003, y en la misma se estipuló la utilidad pública del establecimiento productivo donde funcionara la empresa fallida Viniplast SAIC -localizado en Av. Gral. Juan Garzón 6003-, estableciendo la ocupación temporal del inmueble por el plazo de dos años en manos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, así como la expropiación de los bienes muebles e intangibles –tales como la marca- que se hallaren el establecimiento, hasta el monto de \$150.000. A su vez, se dispuso que tanto el predio como los bienes muebles son cedidos en comodato a la Cooperativa de Trabajo Viniplast Ltda., formada por los ex trabajadores de la empresa Viniplast S.A.I.C. Así, los trabajadores de la cooperativa pudieron contar con escenario estable de condiciones para garantizar su funcionamiento y planificar su desempeño productivo por el plazo de 2 años.

Para la puesta en marcha de la producción una vez a cargo de la empresa, los trabajadores debieron gestionar la habilitación de los servicios públicos. Para llevar adelante las acciones que les permitiesen poner en marcha la empresa, aceptaron trabajar a facon para un cliente. Si bien las condiciones impuestas por esta modalidad contractual no resultó favorable para los cooperativistas, les facilitó el acceso a los insumos y el inicio de la producción. Así reiniciaron la elaboración de telas plásticas para plantillas de calzado y carteras, principalmente.

Cabe destacar que la planta cuenta con dos líneas de producción instaladas para la elaboración de las telas plásticas y la impresión en las mismas de estampados. Sin embargo, una de ellas quedó desmantelada tras el cierre de la empresa en quiebra. A su vez, posee dos máquinas tejedoras que permiten la realización del proceso completo de hilado.

Las perspectivas de la cooperativa son alentadoras no sólo por la estabilización de su situación legal ante la declaración de la utilidad pública y la ocupación temporal, sino también ante el potencial de expansión de la demanda de los productos que elaboran en el escenario post Devaluación y ante la concreción de nuevas ventas que, paulatinamente, les permitirán reacondicionar los bienes de capital. Así, podrían ampliar el mix de producción orientándose a diferentes segmentos del mercado.

(*) Síntesis realizada a partir de la actualización de lo comentado en: Briner M. y Cusmano A., "Las empresas recuperadas en la Ciudad de Buenos Aires. Una aproximación a partir del estudio de siete casos" en EMPRESAS RECUPERADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES, CEDEM, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, JUNIO DE 2003.

COMERCIO Y SERVICIOS

El barrio de Mataderos se caracteriza por tener importantes ejes comerciales a escala barrial. Se evidencia que los comercios minoristas emplean poca cantidad de personas y generan un bajo valor agregado, lo que da cuenta del tipo de comercio minorista en gran parte familiar.

Analizando los locales por ramas de comercio minorista del cuadro 4, se percibe que se destacan rubros destinados principalmente a comercios de proximidad: Venta de productos alimenticios (20,4%), almacenes (10,8%), prendas de vestir (9,1%), materiales de construcción y ferretería (9,3%). Estos rubros también emplean la mayor cantidad de personal, acumulando el 47,8% del personal en comercios.

CUADRO 4 - LOCALES DE COMERCIO MINORISTA POR RAMA DE ACTIVIDAD. AÑO 2003.

RAMA DE COMERCIO	LOCALES	(%)	PERSONAL	(%)
Venta al por menor con predominio de productos alimenticios y bebidas	173	20,4	266	18,7
Venta la por menor de productos de almacén, fiambillería y dietética	92	10,8	117	8,2
Venta la por menor de carnes rojas y productos de granja	52	6,1	89	6,2
Venta la por menor de frutas, legumbres y hortalizas frescas	33	3,9	42	2,9
Venta al por menor de productos de panadería y confitería	17	2,0	33	2,3
Venta al por menor de bebidas	2	0,2	3	0,2
Venta al por menor de productos alimenticios n.c.p. y tabaco	7	0,8	15	1,1
Venta al por menor de productos farmacéuticos y derivados	29	3,4	104	7,3
Venta al por menor de productos textiles, excepto prendas de vestir	26	3,1	33	2,3
Venta la por menor de prendas y accesorios de vestir	77	9,1	123	8,6
Venta al por menor de calzado y artículos de marroquinería	24	2,8	42	2,9
Venta al por menor de muebles y artefactos del hogar	58	6,8	151	10,6
Venta al por menor de materiales de la construcción y ferretería	79	9,3	168	11,8
Venta al por menor de artículos de óptica, fotografía y relojería	24	2,8	39	2,7
Venta al por menor de libros, revistas y artículos de librería	24	2,8	39	2,7
Venta al por menor de comercios especializados n.c.p	72	8,5	96	6,7
Venta al por menor de muebles usados	0	0,0	0	0,0
Venta al por menor de artículos usados	0	0,0	0	0,0
Venta al por menor excepto la especializada.	1	0,1	2	0,1
Reparación de efectos personales y domésticos	4	0,5	4	0,3
Reparación de calzado y artículos de marroquinería	7	0,8	7	0,5
Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico	48	5,7	52	3,6
Total	849	100,0	1.425	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA; en base a datos del Proyecto CEPAL / GCBA, datos provisorios

La distribución de los comercios minoristas presenta un patrón fácilmente identificable. A diferencia de otros barrios del Sur como Lugano, la fácil accesibilidad desde otras zonas de la Ciudad y de la provincia, favorece la instalación de locales en las vías de circulación. Así es que las cuatro avenidas con dirección Este-Oeste (Alberdi, Directorio, Emilio Castro y Eva Perón) concentran la mayor cantidad de establecimientos comerciales, y los que tienen un mayor valor agregado, como supermercados, comercios de artículos para el hogar, etc. La otra gran parte se encuentra dispersa dentro de la trama urbana, ya que el consumo local se encuentra disperso de la misma forma que la población.

MAPA 5 - DISTRIBUCIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE MATADEROS



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

ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL EJE DE LA AV. JUAN BAUTISTA ALBERDI

La cuarta parte de los comercios registrados en el barrio están ubicados sobre la Av. Juan Bautista Alberdi entre la Av. Gral. Paz y Av. Escalada.

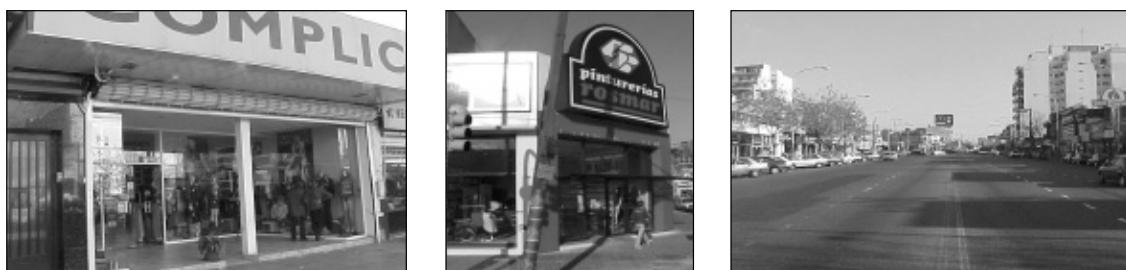
La mayor cantidad de locales comerciales del eje (J.B. Alberdi 5400 al 6300), pertenecen a Prendas de vestir y textiles para el hogar (con el 24% de los locales), Venta de alimentos y bebidas (15%), Farmacias (4,4%), Servicios recreativos (5,7%), Bares y restaurantes (5,3%) y Venta de calzado (5,3%).

En comparación con el promedio de los comercios de la Ciudad, se percibe que los locales dedicados al consumo barrial inmediato adquieren una mayor proporción en Alberdi. Evidencia así una alta diversificación y baja especialización, que revela el funcionamiento del eje como centro barrial consolidado cercano a zonas residenciales de alta y baja densidad. La avenida se potencia con la zona residencial vecina hacia el norte que tiene una alta densidad habitacional, funcionando como una zona comercial diversificada muy importante para el barrio, que contrasta con su prolongación a la altura de Floresta / Parque Avellaneda, donde los comercios se especializan en materiales para la construcción.

CUADRO 5 - COMERCIOS DEL EJE DE LA AV. J. B. ALBERDI EN MATADEROS EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2003

	CANTIDAD DE LOCALES	(%)	PROM. ZONA SUR	PROM. CIUDAD
Local Cerrado	19	8,3	10,0	5,7
Venta de alimentos y bebidas	35	15,0	11,0	4,6
Venta de prendas de vestir y textiles para el hogar	54	24,0	15,0	17,0
Venta de calzado, cuero y marroquinería	12	5,3	4,2	4,2
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y Art. de tocador	10	4,4	4,7	3,2
Venta de golosinas y cigarrillos	7	3,1	5,1	2,8
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y artículos para el hogar	11	4,8	4,7	4,4
Venta por menor de ferretería, pinturas y materiales construcción	5	2,2	8,2	4,3
Libros, revistas, diarios, Art. de librería, papel y cartón	3	1,3	2,4	4,2
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	1	0,4	0,3	2,8
Venta por mayor y menor de partes, y accesorios de vehículo automotor	5	2,2	1,8	3,6
Óptica y Fotografía	4	1,8	1,3	3,4
Relojería, Joyería y Fantasía	5	2,2	1,8	5,1
Restaurante, Bar	12	5,3	5,7	5,6
Servicios Comunitarios, personales, culturales y de esparcimiento	13	5,7	5,5	4,5
Servicios empresariales	9	3,9	3,6	3,6
Actividad Financiera	8	3,5	1,3	4,2
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	5	2,2	2,3	3,5
Bazar, Todo x \$2, Bijou, Accesorios, etc	8	3,5	3,6	4,0
Venta de artículos usados y antigüedades	0	0,0	4,7	3,7
Artículos de decoración	0	0,0	0,8	3,0
Otros no especificados previamente	2	0,9	1,6	3,0
Total de Locales	228	100,0	100,0	100,0

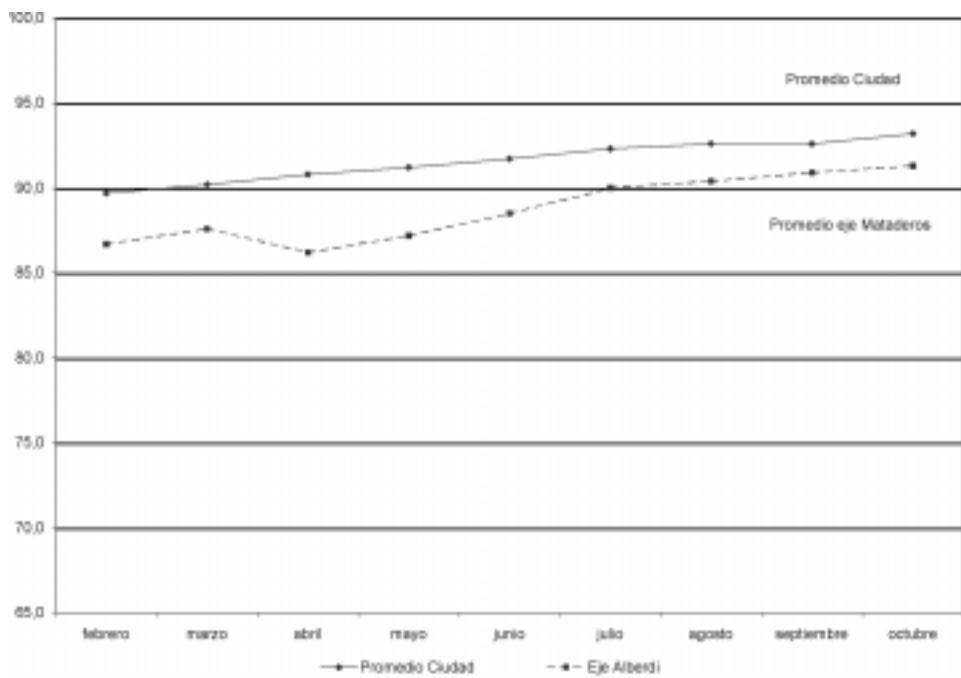
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.



Eje comercial Avenida Juan Bautista Alberdi

Este eje comercial es relevado mensualmente por el CEDEM, pudiéndose establecer su evolución en términos de ocupación y vacancia de locales. Como se puede apreciar en el gráfico siguiente, el eje de Alberdi tiene una ocupación de locales mas baja que el promedio de la Ciudad. En febrero de 2003, tenía un porcentaje bastante alto de locales vacantes, sensiblemente superior al valor de la Ciudad. La evolución general coincide con el comportamiento del promedio de locales porteños, aunque muestra un paulatino ascenso que lo acerca en octubre a los valores del resto.

GRAFICO 1 - PORCENTAJE DE LOCALES OCUPADOS SOBRE TOTAL DE LOCALES DISPONIBLES. MESES DE 2003.



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

LOS USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE MATADEROS

NORMATIVA

Si se analizan los usos del suelo en el barrio de Mataderos, se puede constatar que la mayor proporción corresponde a la normativa residencial, existiendo clases R2b I, R2b II, R1b I, y R2b III. Estas tipologías corresponden en todos los casos a una baja densidad habitacional, siendo la R2b III la que permite una mayor diversidad de usos. La mayor parte del área residencial recae sobre las formas R2b, y se localizan como grandes polígonos con contigüidad espacial, sobretodo en la parte Norte del barrio. Esas normativas son ilustrativas de la típica "chatura" del paisaje de Mataderos.

Otra categoría residencial es la R1bI, que se extiende sobre la Av. Gral. Paz entre Av. Alberdi y Emilio Castro. Esta normativa corresponde a zonas residenciales exclusivas, con baja densidad y altura limitada, perfilando un paisaje completamente diferente al resto del barrio, que rige la construcción en el barrio Naón. Por otro lado, se extiende una angosta franja sobre el Norte de la Av. J.B. Alberdi, con normativa R2aII, que corresponde a zonas residenciales con alta densificación y que permite usos compatibles con vivienda. Esta zona es colindante con la zona de mayor densidad comercial.

CUADRO 6 - NORMATIVA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN EL BARRIO DE MATADEROS

DISTRITO	%	DISTRITO	%
R (Residencial)	50,5	E2	18,0
E (Equipamiento)	30,5	R2b I	17,8
UF (Urbanización futura)	5,7	R2b II	14,4
I (Industria)	4,7	E3	12,0
C (Centralidad)	4,3	R2b III	11,2
U2 (Barrio Presidente Illia)	2,8	UF	5,7
UP (Urbanización Parque)	1,5	I1	4,7
Total	100,0	C3 II	4,3
		R1b I	4,2
		U2	2,8
		R2a II	2,7
		UP	1,5
		E4	0,4
		Total	100,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico (GCBA) en base a Código de Planeamiento Urbano.

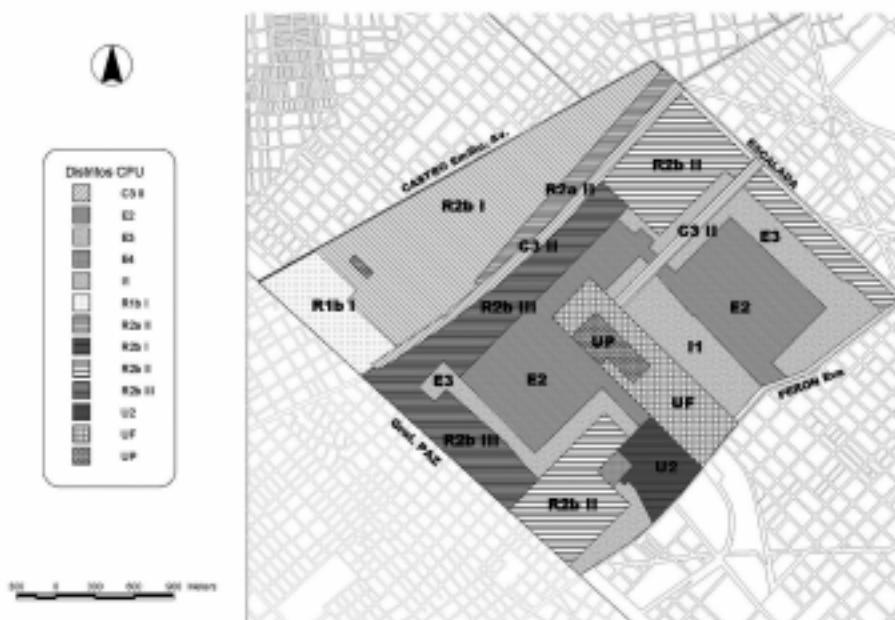
Los **Distritos Comerciales o Centralidad (c)**, se extienden en franjas a lo largo de las Av. Juan B. Alberdi y Av. Directorio, definiendo dos zonas comerciales de importancia a escala local (C3 II).

Los **distritos de Equipamientos** que ocupan el 30% del barrio, también se localizan en grandes polígonos contiguos alrededor del Mercado de Hacienda, con las variedades E2, E3 y E4. Las mayores zonas de equipamientos corresponden a zonas que sirven a la Ciudad en general y admiten la coexistencia restringida con el uso residencial. Otra zona es la E3, que bordea una zona E2, pero que se diferencia por proveer servicios a escala barrial y también admite uso residencial. La tercera variedad corresponde al uso E4, de uso especial, destinada a grandes superficies que sirven a escala urbana o regional, y que corresponde fundamentalmente al Club Nueva Chicago.

La **normativa Industrial** tiene una localización muy precisa, de clase I1, dada a un uso industrial exclusivo que por sus características requiere ser segregada de otros distritos. Esta zona ocupa una baja superficie y se ubica en una única zona al Este del antiguo frigorífico. Es de destacar que las sucesivas modificaciones del Código de Planeamiento Urbano, específicamente desde 1977 en adelante, fueron cambiando el uso industrial por el de equipamiento, pasando las industrias que estaban en estos polígonos a ser catalogadas como de uso "no conforme", lo que impedía la ampliación de las diversas plantas. Esto provocó el deterioro fabril y la pérdida de gran parte de la actividad industrial.

Las últimas zonas corresponden a **Urbanizaciones Especiales, Parques, Futura y tipología U2**. El primer caso corresponde al parque Juan Bautista Alberdi, incorporada dentro de la UF, al Oeste del viejo frigorífico. Mientras que la zona U2 corresponde al barrio Manuel Dorrego, vecino al Club Nueva Chicago. La normativa UF afecta al área del antiguo matadero, que anteriormente había sido declarado como U21 "Área Industrial Lisandro de la Torre", incorporando además con la nueva normativa, un Área de Protección Histórica (APH) y de equipamiento.

MAPA 6 - CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN EL BARRIO DE MATADEROS



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Código de Planeamiento Urbano.

LOTES DE MATADEROS, DIMENSIONES Y USOS

Observando el cuadro siguiente se puede percibir que el barrio se caracteriza por la existencia de lotes pequeños y medianos, que en su mayoría no superan los 500 m², acumulando las tres cuartas partes de la superficie ocupada en la zona. Los lotes mayores a 1.000 m² se localizan en los alrededores del Mercado de Hacienda, entre Murguiondo y Av. Larrazábal, y entre Av. Eva Perón y Av. Remedios, donde se emplazan algunas grandes fábricas, en su mayoría químicas, metalúrgicas y derivadas de las actividades del matadero. También se localizan grandes galpones y depósitos. Al Norte del viejo frigorífico, sobre la Av. Directorio se localiza la parcela más grande que corresponde al laboratorio Roemmers con más de 30.000 m². Luego se destaca Sudamfos, industria química ubicada en el Sureste (28.000 m²), Debaclum (12.000 m²), los galpones del GCBA sobre la Gral. Paz (9.500 m²), y la curtiembre La Hispano Argentina en el extremo Noreste del barrio, que ocupa 11.000 m².

Sin embargo, la existencia de dichos establecimientos no se manifiesta en el promedio barrial, dada la supremacía de las parcelas más pequeñas, en las cuales conviven pequeños talleres, con viviendas unifamiliares, galpones y comercios barriales.

CUADRO 7 - LOTES Y PROPORCIONES LOCALIZADOS EN EL BARRIO DE MATADEROS

M ²	LOTES	(%)	M ²	(%)
TOTAL	13.822	100,0	4.077.010	100,0
(+) 5.000	73	0,5	238.134	5,8
3000-5000	32	0,2	115.819	2,8
1000-3000	187	1,4	288.784	7,1
750-1000	126	0,9	106.799	2,6
500-750	346	2,5	207.097	5,1
250-500	5.110	37,0	1.751.916	43,0
100-250	7.419	53,7	1.324.950	32,5
(-)100	529	3,8	43.511	1,1

Fuentes: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico en base a datos de GCBA

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN LAS PARCELAS DE MAYOR TAMAÑO DEL BARRIO DE MATADEROS

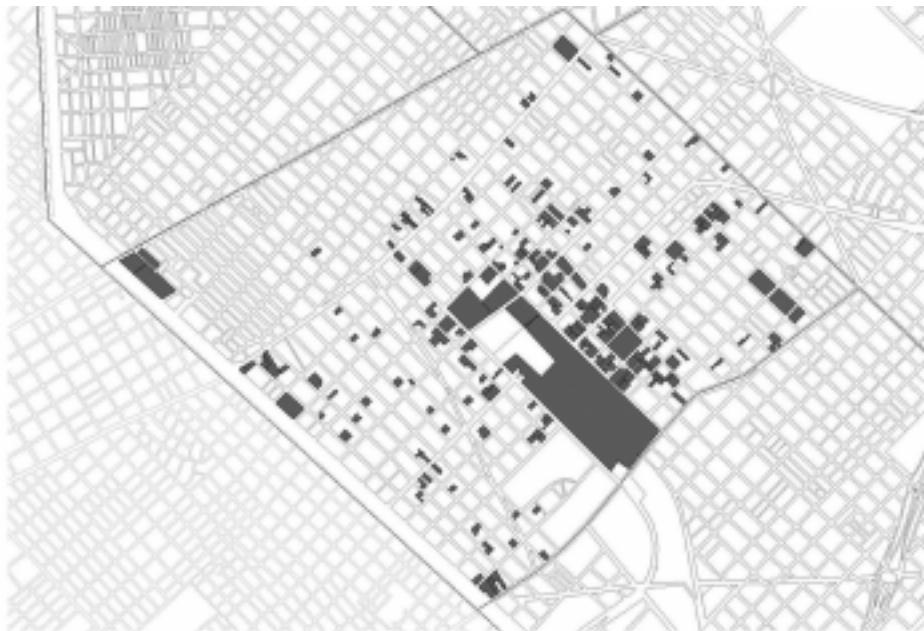
Para analizar las particularidades de los principales lotes, se realizó un relevamiento in situ sobre 204 parcelas de uso no residencial que tuvieran un tamaño superior a los 1.000 m², aunque se incorporaron doce que si bien no llegaban a esas dimensiones, eran propicias para el desarrollo de actividades productivas. El relevamiento fue efectuado en los meses de julio y agosto de 2003. Allí se identificaron las características particulares de cada lote, entre los que constan el tipo de construcción, el tipo de actividad predominante, la cantidad de pisos construidos y la constatación de aquellas parcelas que en la actualidad no están siendo utilizadas.

CUADRO 8 - TIPO DE EDIFICIOS EN PARCELAS DE MÁS DE 1.000 M² EN LOS BARRIOS DEL SUDOESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS.

TIPO DE EDIFICIO	CANTIDAD DE LOTES	PORCENTAJE (%)
Edificio Productivo	20	9,8
Estación de Servicio	3	1,5
Establishimiento fabril	135	66,2
Galpón	36	17,6
lote	9	4,4
Mercado Central	1	0,5
Total	204	100,0

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

MAPA 7 - LOCALIZACIÓN DE LOS MAYORES LOTES PRODUCTIVOS DEL BARRIO DE MATADEROS



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

CUADRO 9 - LOTES VACÍOS EN PARCELAS DE MÁS DE 1.000 M² EN MATADEROS

LOTES VACÍOS	CANTIDAD	(%)	M ²	M ² (%)
Edificio Productivo	2	7,7	6.282	11,1
Establecimiento fabril	18	69,2	36.303	64,2
Galpón	2	7,7	3.464	6,1
Lote	1	15,4	10.478	18,5
Total lotes vacíos	23	100,0	56.527	100,0

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

Estas parcelas en conjunto, suman 875.635 m² de suelo urbano. De estas 204 parcelas, 9 superan los 10.000 m², 15 superan los 5.000 m², 168 están en el rango de entre 1.000 m² y los 5.000 m², mientras que las restantes 12 parcelas poseen entre 550 y 1.000 m². Esto permite corroborar la presencia de parcelas de gran tamaño en distintos puntos de este barrio (ver mapa 7)

Respecto del uso de estas 204 parcelas, se constató que el 4,4% no poseen construcciones, las cuales suman 296.000 m², lo que muestra la escasez de terrenos libres. Cuatro de estos nueve lotes se encontraron sin uso al momento del relevamiento, dos de ellos se localizan en la manzana de Garzón, entre Araujo y Basualdo, antigua zona fabril que actualmente posee zonificación E3, lo que imposibilita la reactivación industrial además de condicionar fuertemente su uso. En Lisandro de la Torre al 1900 se localiza otro lote sin uso de importantes dimensiones (6.500 m²), localizado en un distrito de zonificación R2b III, aunque era un área industrial la modificación del Código de Planeamiento Urbano le otorga una mayor potencialidad de construcción, lo que provocaría un cambio de uso futuro. Los lotes sin construcción que se hallaron en funcionamiento tienen usos tales como terminales de micros, canchas de fútbol 5 y depósitos de materiales.



Fábricas y depósitos vacíos

Además, en el 17,6% de los lotes predomina la construcción de galpones, de los cuales solo el 5,5% se encontraron cerrados al realizar el relevamiento. Los 34 restantes que se encontraron funcionando se especializaban en actividades relacionadas con la logística o con el depósito de mercancías, que representan el 67,6% del uso de los galpones, en cinco de ellos se localizan talleres mecánicos, en dos terminales de micros, mientras que en los cuatro restantes los galpones son utilizados para actividad comercial, hallándose un supermercado, un centro de distribución mayorista, una casa de materiales para la construcción y una concesionaria automotriz.

Sin embargo, la mayor cantidad de lotes productivos corresponde a edificios fabriles, que suman el 66,2% de los lotes relevados en estos barrios. No obstante, el 13,3% de estos edificios se encuentran desactivados, que suman 36.000 m² de suelo urbano. La principal zona de concentración de plantas desactivadas se encuentra entre las calles Garzón y Araujo, con cuatro establecimientos desactivados, sumado a las dos parcelas descriptas anteriormente. En las cercanías del Mercado de Hacienda se registraron siete establecimientos cerrados, la mayoría antiguas plantas industriales.

Entre las plantas que se encuentran activadas se destacan los establecimientos frigoríficos, que suman el 39% de los lotes fabriles en actividad, le siguen las metalúrgicas que suman el 12,4% y las de maquinaria y equipos que llegan al 9,5%. Otras ramas destacadas son el resto de Alimentos y bebidas (sin frigoríficos) que contabilizan el 7,6%; Elaboración de plásticos 5,7%; mientras que Laboratorios y productos químicos representan 4,8% cada uno. Sin embargo, si se analiza la cantidad de m² de estos lotes se puede apreciar que si bien el 19,1% del uso del suelo fabril corresponde a frigoríficos, los lotes pertenecientes a Laboratorios abarcan el 18,9% de los m², producto de la presencia de grandes laboratorios, entre los que se destacan Roemmers, Maprimed, Koltex y Ewe. Similares características se aprecian en las empresas químicas, que ocupan el 16% del suelo de las parcelas fabriles, entre las que se destacan Mastrolop, Catela, y Sudamfos. Así, si se toma la superficie promedio de los lotes fabriles, se puede apreciar que las menores parcelas corresponden a los frigoríficos (1380 m², promedio), seguidos por imprentas y editoriales que tienen una superficie promedio de 1500 m². En el otro extremo, dentro de las parcelas de mayor tamaño, sobresalen las curtiembres, con parcelas medio de 6.230 m², industrias químicas con 9440 m² y laboratorios con 11.000 m².



Panificadora Bragado



Laboratorio Roemmers

Entre las firmas industriales más importantes de Mataderos sobresalen los frigoríficos Delusan, Nazca, El Salteño, Fiolim, Riosma, La Mundial, Losmicar, Chicago, Los Angeles, la Pompeya, Xando y Entre Todos; las metalúrgicas Fohama, Saft, Cazafer, Sufinor y Envases Aluer; las fabricantes de plásticos Viniplast, Resipac, Megaplast, de maquinarias TM, Diamecon, Bahandar y MB y las textiles Jordanes, Tex Pont y la Cuer por nombrar sólo algunas de las más importantes.

Las parcelas catalogadas como "Edificio Productivo", en las cuales pueden coexistir actividades productivas con logística o administración, conforman el 9,8% de las más grandes del barrio. Entre ellas se destacan el correo DHL (en un predio de una hectárea que pertenecía a Bagley), Control Autotrol, Telefónica, Vialidad Nacional y la vidriería Kalchiyan. Entre las comerciales se destaca el autoservicio Dolce Vita, Disco, más el Mercado Municipal ubicado en Bragado y Lisandro de la Torre.

En lo que respecta a la localización de estos lotes se observó que la mayor cantidad de lotes productivos se emplazan en las cercanías del Mercado de Hacienda, principalmente al Este, aunque al Norte también se localizan grandes lotes productivos³ (específicamente en el sector correspondiente al ex Frigorífico Lisandro de La Torre).



Comercio mayorista



Venta y depósito de vidrios.

³ Al Sur del Mercado de Hacienda también se localizan importantes emprendimientos industriales, que ya fueron analizados cuando se analizó el barrio de Villa Lugano.



Alarmas X - 28.



Crown Mustang

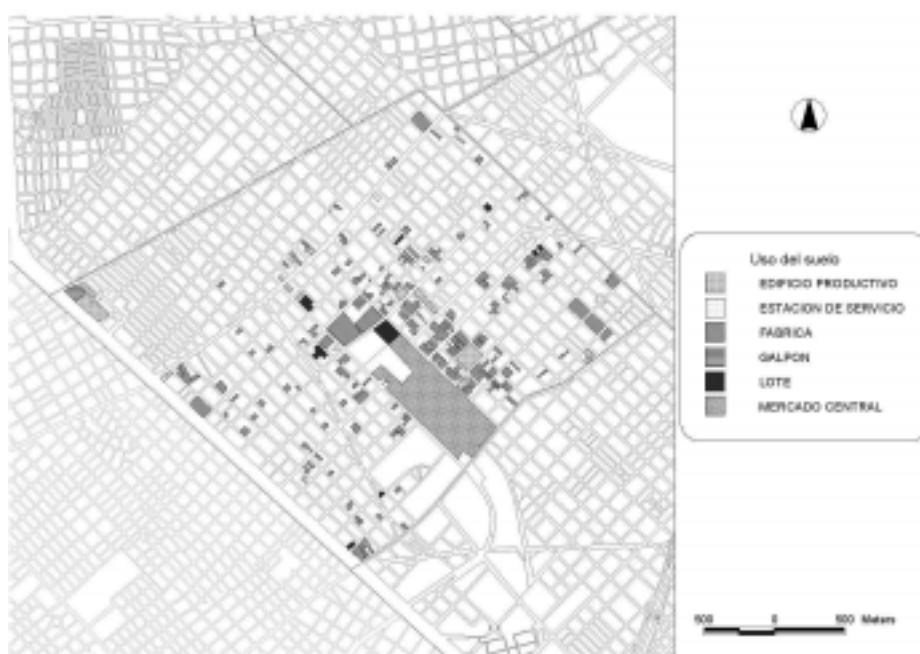


Laboratorio próximo al Mercado de Hacienda



DHL, correo privado.

MAPA 8 - USO DEL SUELO DE LOS MAYORES LOTES PRODUCTIVOS DEL BARRIO DE MATADEROS



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Como se mencionó reiteradamente en este capítulo, la historia económica y productiva de este barrio está ligada al desarrollo del mercado de hacienda y de los frigoríficos. A principios del siglo XX esta zona deshabitada fue elegida para erigir el nuevo matadero y correrlo de las proximidades del Riachuelo donde su efecto contaminante era evidente. A partir de ese emplazamiento y de los caminos que unían la Ciudad con el interior, se fue estructurando el barrio.

Los loteos populares, los talleres, las fábricas y las modestas casas fueron dando identidad al barrio, amén del olor a carne, y productos elaborados de ésta. Además, con el proceso industrial, otras ramas fueron apareciendo en el barrio, la metalúrgica, química, y plástica, que le fueron imprimiendo aun más el carácter industrial al barrio.

La década del '50 muestra un nuevo redimensionamiento del mercado cárnico, por un lado se desarma el Frigorífico Lisandro de la Torre, mientras que por otro surgen numerosos establecimientos pequeños y medianos que se van localizando en la inmediaciones del Mercado.

La dictadura, y su política de expulsión sistemática de todo signo de actividad industrial, le dieron un duro golpe al barrio. Por un lado, aparecen con fuerza las "Políticas Ambientalistas" que simplifican el problema prohibiendo directamente las actividades contaminantes⁴, lo que provoca una perdida considerable de empleos y un deterioro del barrio por la gran cantidad de lotes vacantes.

Sin embargo, este barrio tan particular de la Ciudad fue encontrando otras maneras de mostrar su identidad y desarrolla desde 1986 una importante feria que le permite mostrar su esencia, ser aquel que vincule la actividad rural con esta gran urbe. Además, y a pesar de la crisis, mantiene un perfil industrial definido. La desaparición de establecimientos industriales no golpeó a los frigoríficos tanto como a otras ramas, por lo que estas fábricas se destacan en el perfil industrial no sólo de este barrio, sino también de toda la Ciudad.

Por ello, es deseable para el desarrollo de este barrio que se intensifique este perfil industrial ligado a la rama alimenticia (resguardando obviamente el medio ambiente) y consolidar aquellas industrias que se emplazan alrededor del Mercado de Hacienda. Para el resto de los grandes lotes, se puede esperar la instalación de empresas de logística y depósito (aunque ésta genera, muchas veces, más inconvenientes que las industrias).

⁴ Desde nuestra perspectiva, ninguna industria es *a priori* contaminante, sino que depende de la tecnología que se emplee en cada momento determinado.

7. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

La zona Sur de la Ciudad presenta fuertes rasgos de deterioro, sumamente relacionado con la pérdida del perfil productivo, que quedó registrada tanto en los datos proporcionados por los Censos Económicos, como por la gran cantidad de parcelas vacías que se observaron en los sucesivos relevamientos que viene realizando el CEDEM desde junio de 2000. La política macroeconómica implementada desde mediados de la década del '70, sumado las políticas ambientalistas a través de diferentes instrumentos legales, aparecen como las principales causas del deterioro, haciendo retroceder la cantidad de industrias, sector fundamental para el desarrollo de estos barrios. Si bien estos cambios productivos tuvieron alcance metropolitano, el Sur fue mucho más sensible a ellos, dado que allí se localizaba la mayor cantidad de las industrias grandes de la Ciudad. Esto se expresa a través de la evolución del empleo por sectores que se presentó en la primer parte del trabajo, donde la pulverización de puestos industriales no fue compensada por la generación de empleo en el sector servicios, como si se dio en otras zonas de la Ciudad. La desaparición de uno de cada tres establecimientos industriales entre 1974 y 1994, no parece haber sido inocua, generó además del alto desempleo, un fuerte deterioro paisajístico y la destrucción del tejido social, que se ilustra con las fotografías que se exponen a lo largo del informe.

El perfil económico del Sur está asociado a un tipo especial de industrias, un comercio relativamente importante, y un sector terciario menos influyente que en el resto de la Ciudad. El sector industrial no es singular por su cantidad, sino más bien por el tipo de establecimiento que predomina, los establecimientos típicos del Sur tienen un tamaño mayor que el promedio, para lo cual basta indicar que el 60% de las grandes industrias de la Ciudad, se localizan en los siete barrios seleccionados. Además, se concentran fundamentalmente en las ramas productoras de Alimentos y bebidas; Químicas y Metalúrgicas, evidenciando un predominio de industrias más "pesadas" que en otros barrios.

En lo que respecta al comercio las disparidades son más profundas entre los barrios analizados, y dependen de la conformación histórica de cada eje comercial. En términos generales la evolución de las unidades mostró una reducción cercana al 10% entre 1974 y 1994, mientras que el empleo comercial en el mismo período disminuyó un 19%, experimentando descensos mayores que el comercio del resto de la Ciudad. Al interior del Sur existen dos barrios en los cuales la variación fue positiva, Villa Riachuelo, asociado al incremento de población y Parque Chacabuco vinculado a sectores de altos ingresos.

En el sector comercial predominan los comercios de escala barrial, con presencia de ejes comerciales muy consolidados, algunos deteriorados por la crisis económica, como el de Av. Patricios o Constitución, otros con altibajos como el de la Av. Sáenz y otros con gran dinamismo como el de la Av. Montes de Oca, Chilavert en Lugano o Av. Alberdi en Mataderos. En el período relevado por el CEDEM, se puede apreciar una disminución general en la tasa de vacancia aunque a diferentes ritmos según la zona, recuperándose mayormente en los ejes de trasbordo, (Av. Sáenz, y otras como Constitución y Varela en Flores Sur) que fueron los que más cayeron en la crisis de 2001.

El sector servicios es comparativamente pequeño en el Sur, presentando variaciones positivas más bajas que el promedio de la Ciudad. En el análisis por distritos se pudo evidenciar que los barrios sureños más céntricos tuvieron crecimientos más importantes, mientras que los localizados más hacia el sur tuvieron aumentos más leves. Sin embargo, en Nueva Pompeya se registró una caída de la cantidad de unidades de servicios. Este comportamiento anómalo del sector servicios se explica por la interrelación industria-comercio-servicios, que se muestra como característica sumamente singular del Sur. Es factible interpretar que el deterioro del sector manufacturero provocó la

disminución del comercio local y de los servicios (tanto doméstico como para empresas) destruyendo el “tejido productivo” del área. En otros barrios porteños, la generación de nuevos comercios y de actividades de servicios, se produjo sin interrelación con la actividad productiva preexistente, conformándose áreas próximas degradadas y en desarrollo.

En este sentido y a modo de ejemplo, se puede ver que los permisos de construcción y el valor del suelo expresan las tendencias de fragmentación residencial del espacio urbano, tanto al nivel de la Ciudad como al interior de la zona Sur. Así, las diferencias entre el precio promedio del barrio más caro (Palermo) y el más deprimido (Villa Soldati) en el mes de septiembre de 2003 es de 11,5 veces, mientras que dentro del Sur, las zonas más valorizadas (Av. Montes de Oca, norte de Parque Patricios y Parque Chacabuco) concentran la mayor cantidad de permisos de obra, en tanto el resto de los permisos se reparten entre los distintos barrios del área.

Estas transformaciones productivas generaron un fuerte impacto en la calidad de vida de los habitantes, ofensivamente perceptible a través de los indicadores sociales que se registran históricamente en el Sur, pero que se consolidaron en la década del '90. Es ilustrativo observar que mientras el promedio de la Ciudad presenta una cantidad y una densidad de población con variación negativa, en los siete barrios del Sur la variación es positiva, encontrando crecimientos absolutos, sobretodo en las villas de emergencia. Al interior del Sur, la variación positiva aumenta en los barrios de Nueva Pompeya, Soldati y Barracas, con una ocupación previa importante, indicando que el crecimiento se produce en los espacios vacantes densificando la trama precaria preexistente.

Además, esta situación se verifica con los indicadores de vivienda. Se puede observar que aumenta la cantidad de hogares y el hacinamiento promedio supera ampliamente el promedio de la Ciudad, alcanzando al 6,7% de los hogares en los barrios enunciados. La precariedad habitacional también pudo evidenciarse en los materiales utilizados para la construcción (uno de cada cuatro hogares de la zona posee pisos de cemento o ladrillo) y en la cantidad de ranchos y casillas presentes.

Salud y educación no podían escapar a estas diferencias notables con respecto al resto de la Ciudad. Como se pudo verificar en estos barrios viven pocas personas con nivel universitario completo, a diferencia del porcentaje que presenta la zona Norte. Así, en el distrito XIX sólo el 1,9% tiene el nivel educativo antedicho, mientras que en Barrio Norte alcanza al 23%. Sin embargo, la deserción escolar, si bien es un poco mayor en el Sur, no advierte grandes diferencias con el Norte, lo que muestra la influencia de la escuela pública en la Ciudad. Con el sistema de salud, se visualizan más las asimetrías con el Norte de la urbe. La desocupación y el aumento del empleo en negro llevan a que el 34,8% no tenga obra social, contra un 23,4% en 1991, con picos de 48,1% en el Sudoeste de la Ciudad. En este punto, el sector público adquiere dimensiones importantes ya que permite el acceso de gran parte de la población a la salud. Estos indicadores son los que mejor ilustran el carácter del impacto del sector productivo en la calidad de vida, ya que son justamente los barrios más afectados por el deterioro económico los que presentan las cifras sociales más alarmantes.

Asimismo el informe revela las particularidades socioeconómicas de los siete barrios seleccionados del Sur de la Ciudad, comenzando por los barrios de la Boca y Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Lugano, Villa Soldati y finalizando con el de Mataderos.

Los barrios de La Boca y Barracas son los más antiguos del área considerada, con una larga historia productiva muy ligada al puerto, que generó un tejido residencial asociado con los típicos inquilinatos. Este tejido favoreció el desarrollo de un comercio minorista a escala barrial visiblemente presente. Las transformaciones macroeconómicas de la década del '70 tuvieron un duro impacto que se reflejó en el aumento de los sitios precarios, y que continuó profundizándose en los '90, sólo matizado por el establecimiento de inversiones no tradicionales. Estas inversiones adquirieron la forma de “enclave”, por lo cual no generaron un desarrollo en el área, aunque sí modificaron el paisaje barrial, y en algunos casos provocaron una competencia con las actividades previas, especialmente en el sector de servicios. Esta situación no debe impedir reconocer las fuertes potencialidades que ofrecen éstos dos barrios. Fundamentalmente su localización estratégica para el transporte, con su cercanía al centro, al puerto y a

las estaciones ferroviarias de carga, permitiría el establecimiento de actividades productivas, necesitando una mayor conectividad con otras áreas de la Región Metropolitana. El bajo precio de la tierra y los grandes lotes disponibles también pueden transformarse en atractivos. El precedente de grandes industrias, sobretodo en Barracas, es favorable para la conformación de economías de aglomeración y de escala. Por último, su rico historial ha sido aprovechado desde el punto de vista turístico, aún sin encontrar lugar para otro tipo de usufructos productivos.

Nueva Pompeya contrasta fuertemente su pasado con su presente. La historia ligada al puente Alsina, el imponente despegue económico durante el período de industrialización sustitutiva, y su estructura económica diversificada, generaron no sólo un perfil económico singular, sino una identidad muy definida. El proyecto implementado desde mediados de los '70 demostró ser violentamente nocivo para la economía del barrio, con una gran cantidad de industrias cerradas, otras trasladadas al Gran Buenos Aires, provocando así la caída de la producción y el empleo, que no se limitó sólo al sector industrial, sino que también se tradujo en el sector terciario y en el consecuente incremento de la pobreza. A ello se suma la irrupción de asentamientos precarios favorecidos por las políticas de exclusión. El impacto en la calidad de vida de éste proceso no sólo se percibe en los indicadores sociales y demográficos, también es perceptible en el paisaje y en las historias de vida de sus habitantes. El sentido adverso de su evolución, no logró destruir todas las posibilidades que aún presenta la zona, desde su localización estratégica como área de trasbordo, el vigoroso comercio de Av. Sáenz, hasta la tenaz supervivencia de un sinnúmero de PyMEs barriales. La existencia de grandes lotes y su ubicación permiten imaginar la instalación de usos de logística y distribución, mientras que la construcción de la línea "H" de subterráneos permitiría vislumbrar un impulso al comercio que logre superar su alcance barrial actual.

Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo fueron descriptos como los barrios de poblamiento más reciente. La instalación de establecimientos productivos acompañó dicho proceso desde dos frentes, uno desde el Norte, a partir de los Mataderos, y el otro desde Nueva Pompeya por el Este. Dicha senda permite entender a Villa Riachuelo como el barrio más "nuevo", y con una evolución desacorde con el resto de la Ciudad. La cantidad de viviendas sociales compensó y relevó la poca importancia que el mercado le asignó a la construcción residencial, reconociendo la importancia del Estado como protagonista en la conformación territorial en décadas anteriores, y que en la actualidad se presenta de manera imperativa. La pauperización de la zona durante la década del '90 comienza a manifestarse en los indicadores de calidad de vida y en el espectacular crecimiento de villas de emergencia. Aquí se localizan industrias con tipos de producción específica y diferente al resto de la Ciudad, que se puede potenciar con la instalación de nuevos emprendimientos, ante lo cual sería fundamental tomar los recaudos suficientes para evitar la formación de "enclaves" y favorecer la relación positiva entre las actividades económicas y la calidad de vida de los habitantes. Otro de los requerimientos para potenciar estos barrios estaría dado en la posibilidad de mejorar la circulación en sentido Norte-Sur, que también permitiría acrecentar el comercio de mayor alcance.

Por su parte, el barrio de Mataderos muestra una menor caída, básicamente por la consolidación de un fuerte núcleo frigorífico, especialmente cerca del mercado de hacienda, que cobra mayor significado al evidenciarse una caída en otras ramas industriales de la Ciudad. Su perfil productivo, el consumo a escala barrial y el ingreso diario de población que accede desde provincia, más la identidad barrial, son potencialidades auxiliares. Siendo necesario favorecer el desarrollo industrial en un barrio que cuenta la infraestructura necesaria. Estas posibilidades revisten de mayor importancia si se tiene en cuenta que Mataderos es uno de los barrios del Sur que mayores defensas tuvo ante la crisis, y que su despegue puede traducirse en la recuperación de barrios próximos tal como Villa Lugano.

En síntesis, la zona sur sigue representando una reserva importante de tierras urbanas, de bajo costo, muchas de ellas segregadas de las áreas residenciales, lo que permitiría la localización de actividades "incompatibles" con las de vivienda pero que son necesarias para generar empleo. Para ésta cuestión vale recordar que la cantidad promedio de personal ocupado por establecimiento en el Sur es mayor que en el resto de la Ciudad, demostrando la existencia de un historial importante para la instalación de medianas y grandes industrias. Además existen otros antecedentes significativos, como la localización de las metalúrgicas en Villa Lugano, y de otras industrias "pesadas" a lo largo de los otros seis barrios.

Así como los mecanismos impersonales del mercado no parecen jugar a favor del Sur, las empresas recuperadas muestran una alternativa válida al cierre de las fuentes de trabajo. En estos barrios, varios establecimientos fabriles siguen produciendo gracias a la acción directa del manejo de la fábrica de los obreros que formaron cooperativas. Seguramente, los establecimientos vacíos serían menos si esta forma de asociación hubiera funcionado anteriormente.

Además, y a pesar de las crisis acontecidas tanto por la política macroeconómica, como por la política de usos del suelo urbano que perjudicó a la industria, todavía hay una gran cantidad de establecimientos en la Ciudad, ante los cuales es importante generar las condiciones propicias para su desarrollo y perfeccionamiento, evitando la conformación de la "ciudad dormitorio", manteniendo y generando las fuentes de empleo y diversificando su perfil económico.

8. BIBLIOGRAFÍA

- Bucich, A.(1948) "El barrio de La Boca" - Buenos Aires. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- Buxedas, M. (1983) "La industria frigorífica en el Río de la Plata". Clacso, Buenos Aires.
- Cacciatore, O. (1993) "Solo los Hechos". Metáfora Editora, Buenos Aires.
- Clichevsky, N. (1992) "Ciudad y Tierra Urbana". Buenos Aires
- Consejo del Plan Urbano Ambiental (1999). Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Corradi, H. (1969) "Guía antigua del Oeste Porteño", Cuaderno de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Cutolo, V.(1998) "Historia de los barrios de Buenos Aires". Buenos Aires. Elche Ed.
- D'Abate, M. (1995) "Barracas; un poco de ayer y de hoy" Buenos Aires. Torres Agüero Editor.
- Gaggero, H y Garro, A. (1996) "Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista. 1946 – 1955". Editorial Biblos. Buenos Aires.
- Hardoy, J., Basaldúa, R. y Moreno, O. "Política de la tierra urbana y mecanismos para su regulación en América del Sur". Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Torcuato Di Tella. 1968.
- Manual informativo de la ciudad de Buenos Aires / Instituto Histórico de la Ciudad de Ciudad de Buenos Aires.- Buenos Aires. Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires, 1981.- 496 p.
- Martín, L. J. (1963) "El barrio-pueblo Nueva Pompeya". Buenos Aires. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1996.- (Cuadernos de Buenos Aires)
- Nogués, G. (1996) "Buenos Aires, ciudad secreta". Buenos Aires. Ruy Díaz, Sudamericana.
- Patti, B.; Radovanovic, E. (1997) "Una villa modelo para Nueva Pompeya". En: Buenos Aires, texto y discurso. Jornadas de Historia de la ciudad de Buenos Aires (7º: 1990: Buenos Aires).- Buenos Aires. Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.
- Programa Recup - Boca (1998) "La Boca: Una carta de desarrollo social y urbano del barrio". Buenos Aires Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. 1988
- Programa de Revitalización Urbana del Sur de Buenos Aires Revitalización (1993) Barracas: diagnóstico y estrategia. En: Revista de Arquitectura.- Buenos Aires.- No. 166.
- Puccia, E.(1977) "Barracas en la historia y en la tradición". Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Revista Lyra (1970) Año XXVIII 213/215, tercer trimestre.

Romero, J. L. y Romero, L. A., directores (2000) "Buenos Aires, Historia de Cuatro Siglos". Ed. Altamira, Buenos Aires.

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

Scaltritti, M. S. "Surgimiento de las sociedades barriales en Buenos Aires: el caso de Nueva Pompeya". En: Buenos Aires, texto y discurso. Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires (1997) Buenos Aires. Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires. 2 v.

Shávarzer, J. (1996) "La Industria que supimos conseguir". Planeta, Buenos Aires.

Vechio, O. (1989) "Cien años de Mataderos". Fundación Banco Boston.

