

Informe Inmobiliario



Recoleta: mucho más que estilo francés



L.J. RAMOS
BROKERS INMOBILIARIOS

Editorial

Sobre el estilo de un barrio y la conciencia ecológica.

Tan importante nos parece el Barrio de Recoleta que tenemos una sucursal ahí, en Montevideo y Quintana. La razón es que sólo quien entienda bien la idiosincrasia puede brindar un servicio de excelencia. Por eso nos pareció un motivo más que suficiente para dedicar uno de nuestros informes a este tema.



Gran parte del barrio conforma, sin duda, lo que podría llamarse el lado “paquete” de Buenos Aires. Las grandes marcas buscan el marco de sus avenidas para exhibirse, aprovechando el refinamiento de muchos edificios residenciales de gran belleza, sobre los cuales se detiene la mirada de quienes son vecinos y quienes no lo son.

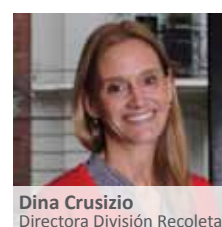
“Elegante” es el adjetivo que mejor expresa la característica principal de la zona, que de toda la ciudad tal vez sea la que despierta, con mayor fuerza, el deseo de caminar por sus calles. Pero el barrio es mucho más que todo eso. Precisamente, para conocerlo mejor, realizamos un ambicioso relevamiento de cada manzana, el cual confirmó -con datos- ciertas cosas que sabíamos. Otras, resultaron novedosas.

Los espacios verdes, pertenecientes a plazas y parques públicos tan apreciados por la gente, tienen un peso importante en la superficie de toda Recoleta. Una mirada sobre el tema fue el disparador para preguntarnos qué pasa con los árboles distribuidos en las aceras de las 65 calles y los pulmones de manzana.

Frente al proceso del cambio climático y la destrucción masiva de masas forestales, aparece con nitidez la relevancia de cada uno de los ejemplares que crece en la ciudad. ¿Es posible medir la incidencia que el entorno arbóreo tiene sobre una unidad habitacional? ¿Se puede expresar en una fórmula simple, basada en criterios rigurosos? Buscamos antecedentes y no encontramos ninguno.

Con esa inquietud, nos lanzamos a la difícil tarea de relevar cantidad y especies plantadas en el área, con la seguridad de que esto es un fuerte indicador de calidad de vida. En estas páginas encontrará la oferta forestal del barrio, un valor que no podía quedar fuera y que se suma a todo lo que ofrece Recoleta en otros ámbitos.

Lo invitamos a acompañarnos en esta recorrida.



Mucho más que estilo francés

El barrio de Recoleta, uno de los sinónimos de calidad y refinamiento de Buenos Aires, tiene una superficie total de 590 Has. que abarca 268 manzanas. Allí viven cerca de 190.000 habitantes, cuyo promedio de ingresos es el mayor de la ciudad, junto a quienes viven en Belgrano, Palermo y Barrio Parque. Esta población registra **una de las mayores proporciones de personas con título universitario de la urbe porteña** (índice que nuevamente comparte con el barrio de las barrancas) y años de estudio por individuo. Un 97.3% de la gente vive en edificios de departamentos, **y dispone de la más alta cantidad de m²**

per cápita de Capital Federal. Esto último, además de reflejar las superiores posibilidades económicas del segmento ABC1, también expresa la existencia de una gran cantidad de hogares unipersonales (tendencia que, según parece, seguirá creciendo). Un índice de 2.08 personas por hogar, convierte a Recoleta en la zona con menor tamaño promedio de los hogares de la Capital, ubicándose 15% por debajo del promedio general de la Ciudad.

Con una clara mayoría femenina -21.300 mujeres más que hombres en el barrio - la zona muestra dentro de su población la menor participación de niños de toda

Recoleta dispone de la más alta cantidad de metros cuadrados per capita de la ciudad

la ciudad. Las presencias más destacadas se ubican en los grupos de más de 50 años de edad, y también debe apuntarse la de jóvenes estudiantes que asisten a las facultades.

Se habla poco del tema, pero Recoleta alberga la mayor población universitaria del país, que se reparten la Universidad de Buenos Aires, la USAL, la UCES, la Universidad de Palermo y la Facultad de Ciencias Médicas de la Fundación Barceló.



El histórico Gomero centenario ha echado raíces en el corazón de Recoleta.

En las distintas facultades van y vienen más de 170.000 alumnos, que triplican largamente a los 50.000 de la Ciudad Universitaria de Núñez.

Si se le agregaran los 54.000 de Ciencias Económicas de la UBA (que están enfrente del límite de la Av. Córdoba, pero integran el mismo eje de M.T. de Alvear, en el tramo Junín-Uriburu), la diferencia se multiplicaría por más de cuatro.

Sumando a quienes cursan carreras de nivel terciario - como el profesorado de Bellas Artes en la Escuela Prilidiano Pueyrredón- y cursos de posgrado, la cantidad es aún mayor. Las instituciones educativas se insertan con naturalidad en el tejido urbano, en zonas residenciales de categoría, y agregan a Recoleta un atributo que la enriquece, más allá del reconocido don de su elegancia.

De este universo de jóvenes surge una demanda permanente -de aquellos que vienen del interior o de otros países- interesados en la compra y alquiler de unidades chicas. Aunque no existen estadísticas, hay coincidencias entre las empresas inmobiliarias sobre la importancia del fenómeno.

El alto nivel de la oferta residencial de Recoleta es acompañado por la de los locales comerciales, que en el rubro “gastronomía”, por ejemplo, arroja un promedio de alrededor de un negocio y medio por manzana.

Por su lado, más de 300 establecimientos dedicados a spa,

Por una peluca

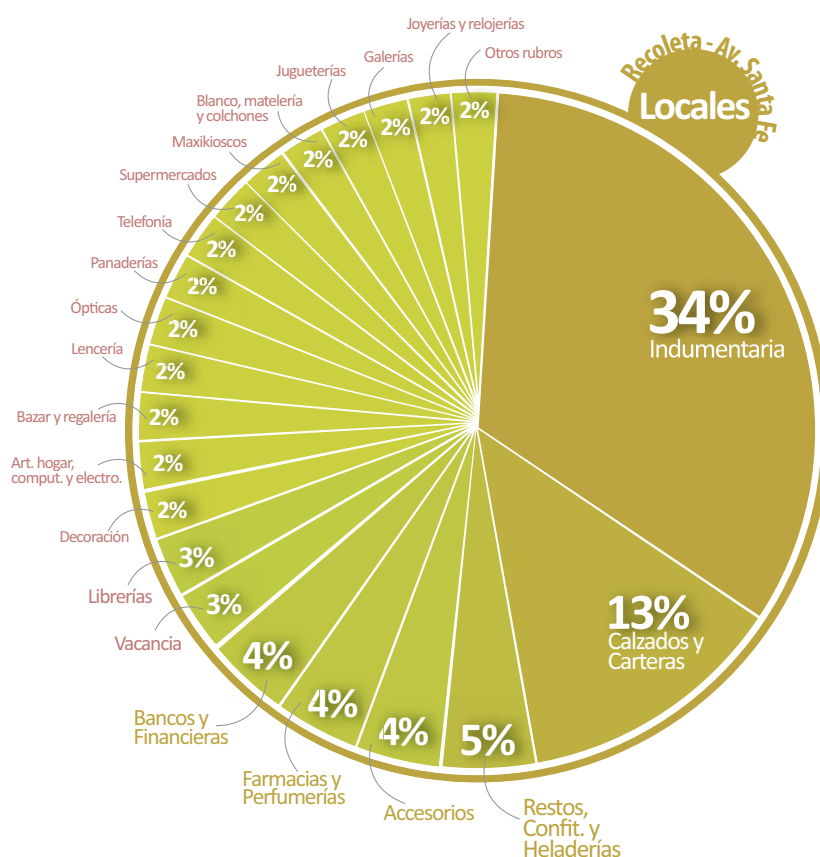
A fines del siglo XVI, las tierras de lo que hoy es el centro del barrio de Recoleta constituían un paisaje boscoso, cruzado de zanjones y con el río a la vista.

No pocos desarrolladores de la actualidad sentirían envidia si recordaran que, como cuenta el historiador Vicente Cutolo, uno de los propietarios de entonces permutó en 1608 sus terrenos a un tal Juan Domínguez Palermo, a cambio de una peluca, una casaca y algunas tenazas.

Una donación particular permitió que, en 1716, se instalaran oficialmente en la zona los frailes recoletos. Así se construyó el convento y la iglesia del Pilar, que fue inaugurada en 1732.

En 1822, debido a la ley de Reforma Eclesiástica, los frailes fueron expulsados, y el templo y el convento terminaron expropiados. El cementerio aledaño que se creó por decreto (Cementerio del Norte), comenzó a ser llamado Recoleta. En la zona convivieron grandes quintas, reñideros de gallos, personajes sospechosos y boliches no muy recomendables. Nada que ver, todavía, con el glamour que vendría después.

Recoleta: locales comerciales en la Av. Santa Fe [entre Uruguay y Av. Coronel Díaz]



Fuente: L.J. Ramos Inmobiliarios.

peluquerías, gimnasios y camas solares, dan cuenta de la atención -nada recoleta- que presta el público al cuidado del propio cuerpo.

El barrio alberga la mayor población universitaria del país.

Cabe señalar que hay locales reconocidos que no sólo están sobre las avenidas. Por ejemplo, los que integran el eje de diseño y decoración de la calle Arenales (L'Interdit, La Europea), y Loden Haus en indumentaria.

El Pasaje del Correo, en Vicente López entre Rodríguez Peña y Montevideo, es un rincón encantador de la zona, con locales de indumentaria de primer

nivel y restaurantes de categoría. En la vereda de enfrente, el edificio del ex mercado (año 1900) podría integrar un conjunto arquitectónico mucho más interesante, si se resolvieran ciertas desprolijidades de mantenimiento que empañan su aspecto exterior.

También sobre la calle Vicente López está la “Confitería Norte”. Sin sus medialunas, y las de “La Exposición” de Av. Las Heras (a la vuelta), la vida sería menos grata.

Emblemático por excelencia, el bar “La Biela” (Av. Quintana y R.M. Ortiz) avanza a través del tiempo como algo inescindible de Recoleta.

No se podría imaginarla sin esta presencia. Para los vecinos

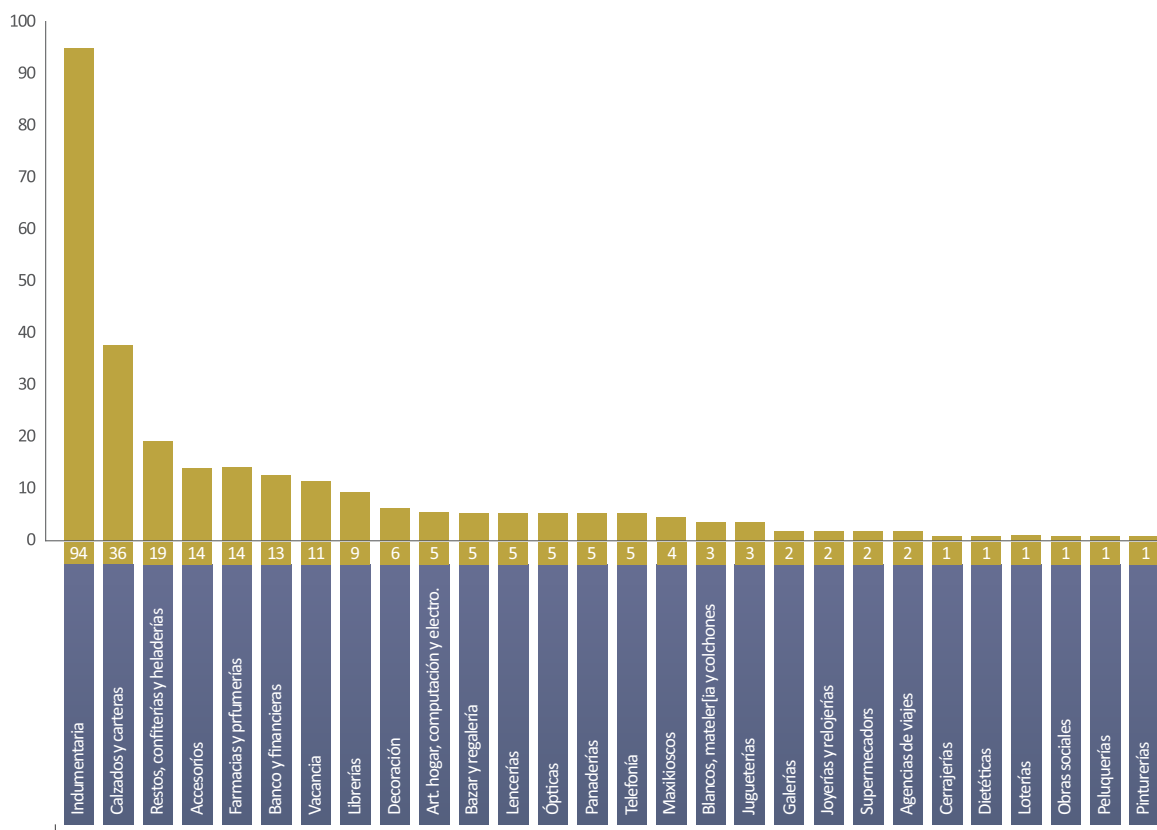
tiene una relevancia similar el restaurante Munich, sobre R. M. Ortiz. El “Rodi Bar”, de Vicente López y Ayacucho, es un clásico.

Estos últimos locales, y un puñado más, sostienen un espíritu de época que en parte se desvaneció con el desaparecido restaurante “Riobamba” (Riobamba y Av. Santa Fé), el viejo “Petit Café” de Av. Santa Fe o “El Blasón”, de Av. Las Heras y Pueyrredón.

La mudanza de “Las Delicias”, de su tradicional ubicación de Av. Callao a la Av. Quintana, suma alguna cuota de nostalgia.

Uno de los puntos más altos en retail está representado por la librería El Ateneo, ubicada en lo que fue el cine y teatro Gran Splendid, sobre Av. Santa Fe.

Recoleta: locales comerciales en la Av. Santa Fe [entre Uruguay y Av. Coronel Díaz]



Total de locales: 270

Fuente: L.J. Ramos Inmobiliarios.



El periódico británico **The Guardian** la distinguió como “la segunda librería más bella del mundo”.

Sean Dodson, que confeccionó la lista de diez librerías a nivel mundial, recomienda visitarla porque “preserva su antiguo esplendor, con su cúpula pintada, los balcones originales y la ornamentación y tallas intactas” El teatro fue construido en 1919.

Es un hecho singular que haya tanta vida alrededor de un cementerio.

En su singularidad, El Ateneo expresa una de las virtudes históricas de Buenos Aires, en una conjunción que une a la cultura con una oferta comercial de calidad.

La atención de la salud desde el ámbito privado concentra a gran parte de los sanatorios más importantes, entre ellos: Otamendi, Instituto

de Diagnóstico, Clínica Suizo Argentina, Hospital Alemán, Sanatorio Anchorena, Sanatorio Agote, Clínica Bazterrica, Clínica del Sol, CEMIC. Los centros de atención pública incluyen al Hospital de Clínicas, Hospital Rivadavia y el Hospital de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez.

En la variada oferta hotelera, cuya capacidad asciende a unas 6.000 plazas, el Alvear Palace -construido en 1932- con sus 700 plazas es un ícono que expresa el nivel y estilo del barrio (32% de los establecimientos de Recoleta pertenecen a las categorías superiores -3, 4 y 5 estrellas, más otro 20% de Appart Hotels).

La prestigiosa revista especializada “Travel + Leisure” lo menciona como el Mejor Hotel de Ciudad de Centro y Sudamérica -con un puntaje de 90,05-, y está considerado entre los 50 establecimientos “top” del mundo. Un juicio interesante respecto a

las bondades de Recoleta puede ser, además de la opinión que tienen sus residentes, el que se manifiesta a través de las preferencias de los turistas.

Según datos oficiales, los **extranjeros provenientes de Europa y los EE.UU.**, después de conocer los lugares ineludibles del centro (Casa de Gobierno, Cabildo), **eligen al barrio como primera opción para visitar.**

Es un hecho singular que haya tanta vida alrededor de un cementerio. A poca distancia de su muro perimetral, bulle la actividad en locales de grandes marcas, restaurantes y entretenimiento.

Con el importante foco del complejo Village Cines (Vicente López entre Junín y Uriburu) y sus diez salas de última generación, 90 locales comerciales y más de 400 cocheras, de un enorme poder de convocatoria.

Las oficinas en edificios con imagen corporativa no son numerosas. Su nivel es de categoría A.

La necrópolis, siempre comparada con el Père Lachaise de París, con sus 55.000 m² es un polo de atracción en sí misma, por su importancia artística e histórica.

A continuación, la Iglesia del Pilar, una mezcla particular de barroco colonial español que se remonta al siglo XVIII, invita a deleitarse con las obras artísticas de su interior.

Los gomeros aldaños, ejemplares centenarios, resisten el paso del tiempo con su silueta inconfundible.

Con gran acierto, su dibujo es la figura dominante del escudo del barrio.

La colorida Feria de artesanos de Plaza Francia, que en realidad, para ser exactos, se ubica todos los fines de semana sobre la Plaza Torcuato de Alvear, tal vez signifique una refrescante cuota de informalidad. De los 117 puestos que exhiben sus creaciones, 46 muestran objetos trabajados en metal.

En Recoleta se integra el circuito cultural más importante de la Argentina.

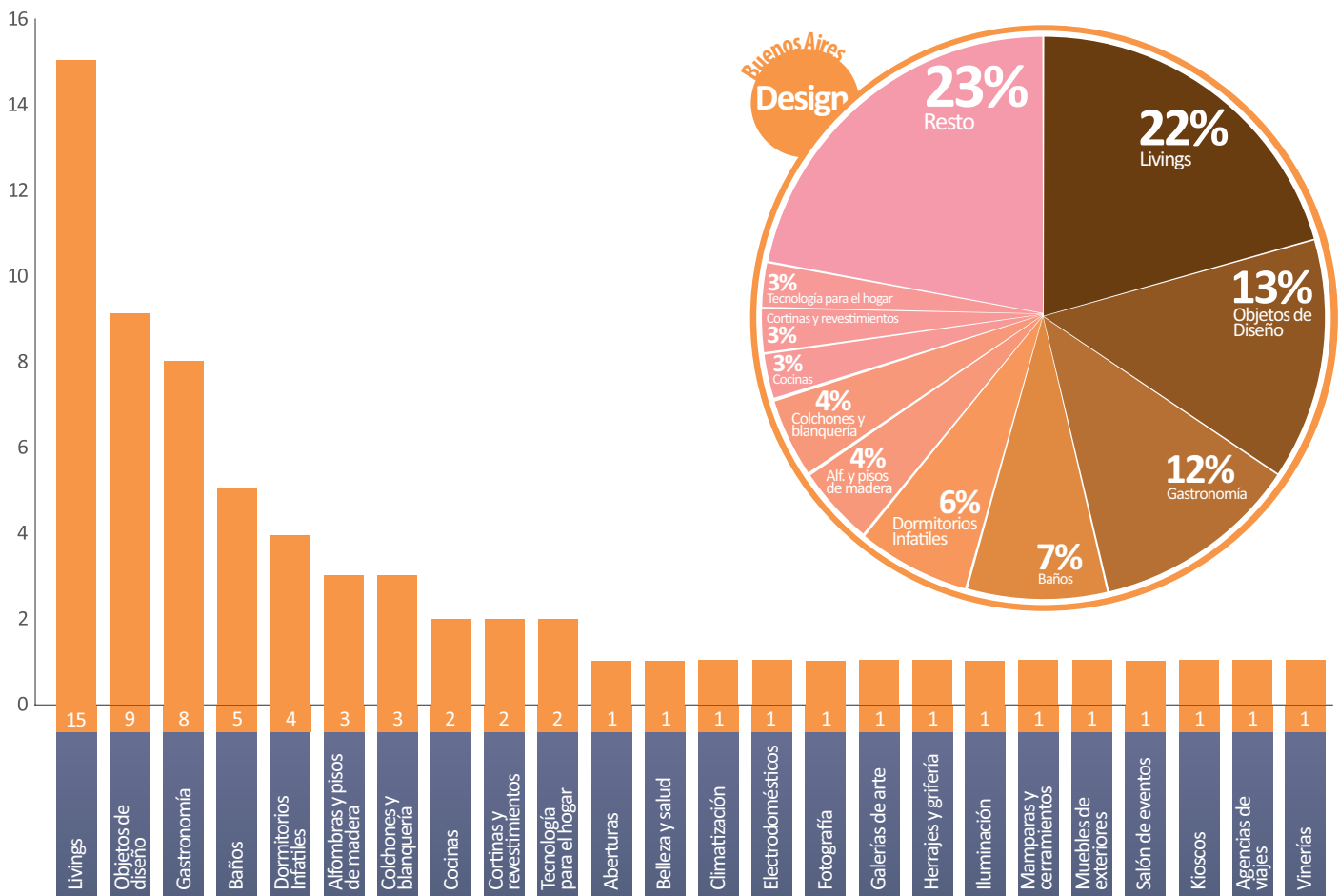
Sin duda, otra de las razones de su gran poder de seducción. El Museo Nacional de Bellas Artes,

las Salas Nacionales de Exposición, el Centro Cultural Recoleta, la Biblioteca Nacional y el Museo de Arquitectura y Diseño (Av. del Libertador y Callao) son eslabones de una cadena que continúa, a metros de los límites del barrio, con el Museo Nacional de Arte Decorativo y el Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires (MALBA).

Merecen un capítulo especial los monumentos y esculturas de gran valor que enriquecen esta zona.

En primer lugar, la figura ecuestre del General Alvear, una de las mejores obras de Antoine Bourdelle, discípulo de Rodin. A pocos metros se destacan,

Buenos Aires Design [67 locales]



Fuente: L.J. Ramos Inmobiliarios. NOTA: el rubro indumentaria es el que manda en el shopping: 56% (40 locales).

del mismo artista, “Heracles arquero” y “El centauro herido”. En el Parque Thays el torso del colombiano Botero pone su impronta; un poco más allá, junto a ATC o Canal 7, la monumental “Floralis Genérica” de Eduardo Catalano ya pide un lugar en las postales.

Enfrente, en la plaza República Oriental del Uruguay, luce la estatua de Artigas del escultor uruguayo Zorrilla de San Martín. El predio fue escenario de caños y gambetas hasta 1938, año en que su ocupante, el club River Plate, se mudó a su actual estadio de Núñez.

Estas superficies son parte de los 40 Has. de plazas

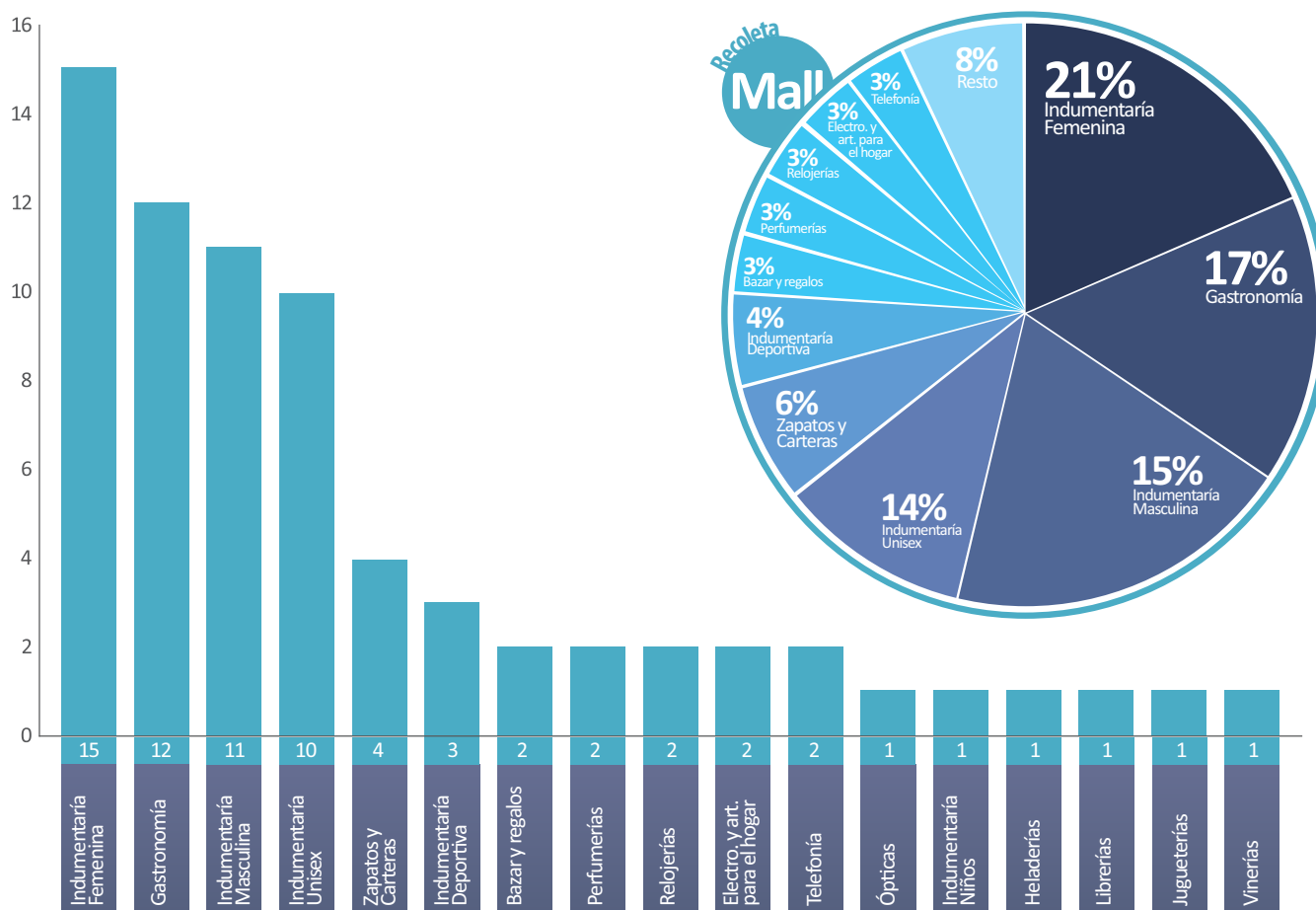
y parques, que ubican a Recoleta como el barrio con más espacios verdes después de Palermo y Agronomía.

En las aceras de sus calles se abre la copa de más de 7.500 árboles de 20 especies, dato que adquirirá cada vez más relevancia por sus implicancias ambientales, más allá de las obvias razones que tienen que ver con el paisaje y la calidad de vida.

Las oficinas en edificios con imagen corporativa no son numerosas. Su nivel es de categoría “A”. No existen de nivel “A+”. Se destacan entre todas las del edificio Blue Sky, sobre Av. del Libertador.

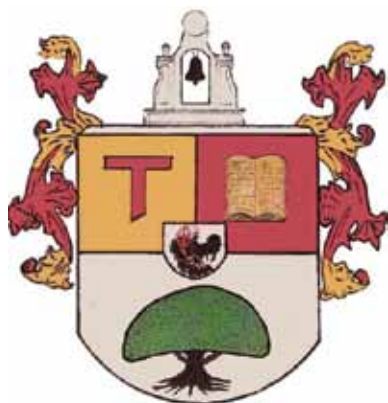


Recoleta Mall [71 locales]



Fuente: L.J. Ramos Inmobiliarios. NOTA: el rubro indumentaria es el que manda en el shopping: 56% (40 locales).

ESCUDO DE RECOLETA



El barrio de Recoleta cuenta con su escudo a partir del 12 de Octubre del 2006.

El emblema fue seleccionado entre 14 trabajos en un concurso público y se eligió por unanimidad de un jurado organizado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Su autor es el Arquitecto Fernando Ferreira, quien incluyó en el diseño elementos paradigmáticos del Barrio: el antiguo Convento de los Recoletos quienes llegaron en 1716; la letra Tau, símbolo de los frailes franciscanos; el libro que representa a la cultura presente en Recoleta en diversas instituciones: Facultades, museos y academias. Por último el gómer, tan reconocido, que alude al ejemplar histórico ubicado frente a la Confitería "La Biela".

DATOS DEMOGRÁFICOS

Población en Recoleta



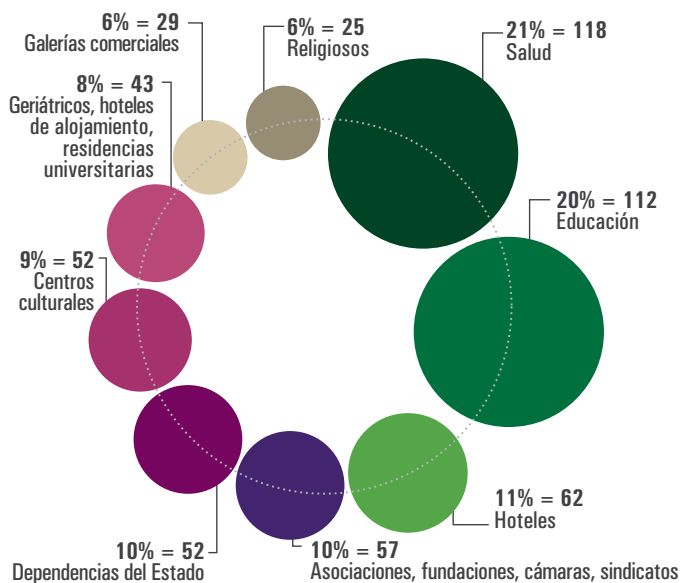
LOS LÍMITES OFICIALES DEL BARRIO

La línea punteada corresponde al límite fijado por la Ordenanza Nro. 26.607 del año 1972: Montevideo, Uruguay, Av. Córdoba, Mario Bravo, Av. Cnel. Díaz, Av. Gral. Las Heras, Tagle, vías del Ferrocarril Mitre, Av. J. Salguero y la traza autopista costera hasta la prolongación virtual de Montevideo.



La Biela, esquina obligada de los porteños de Barrio Norte.

Edificios de usos especiales en Recoleta



OFICINAS

Valores de referencia en edificios de oficinas en Recoleta.

Categoría	Valor en U\$S / m ²	Ubicación
A	24-26	Av. del Libertador 1050 / Edificio Blue Sky
Studios	27	Montevideo 1655
B	14-16	Billinghurst 1833
B	14	Av. Las Heras 1947
C	10-14	Av. Santa Fe y Callao

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios.

EMPRENDIMIENTOS RESIDENCIALES

Emprendimientos en Recoleta (a estrenar o en construcción)

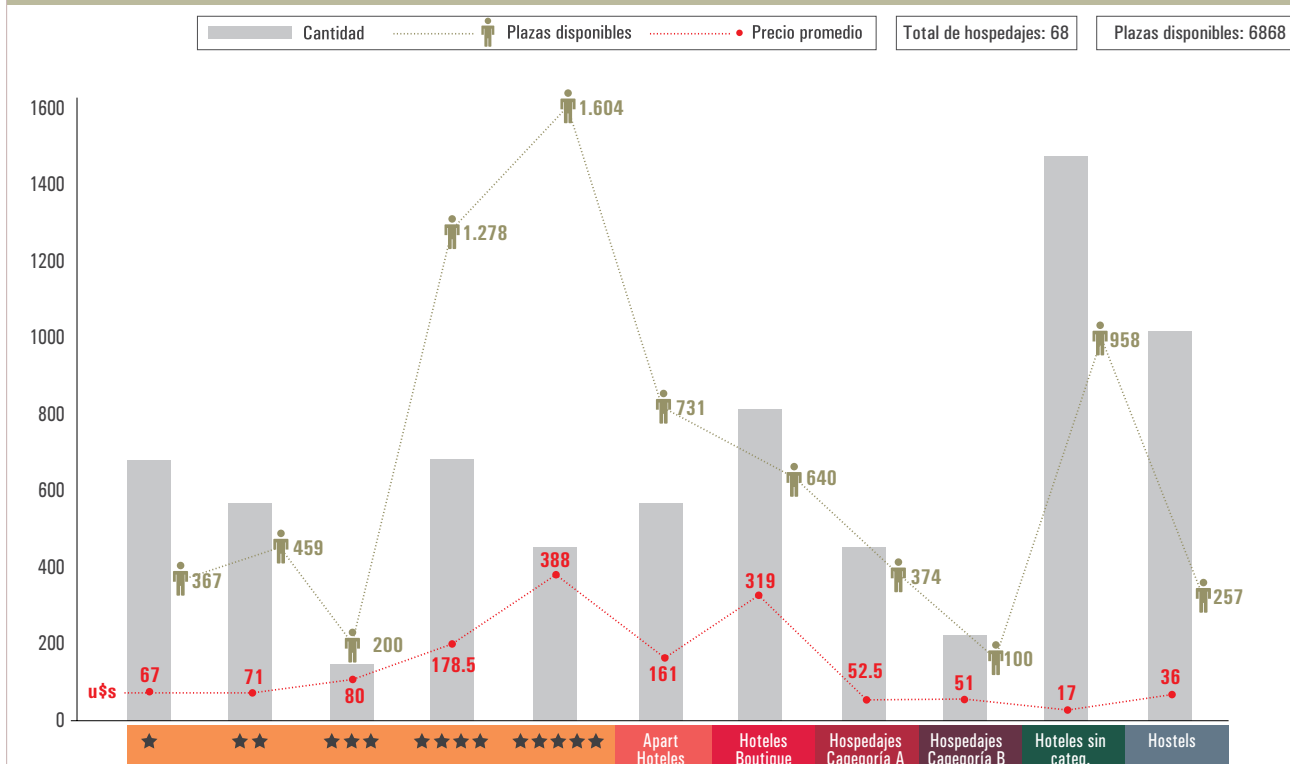
Ubicación	Sup. homog.	Descripción	Valor U\$s	Cochera U\$s	Valor U\$s/m ²	Valor \$	Valor \$/m ²
Av. Coronel Díaz 2100	48	2 amb.	190.000		3.958		
Av. Las Heras 3828	49	Semip. 2 amb.				1.093.000	22.306
Cabrera 3300	40	2 amb.	110.000		2.750		
Tagle 2645	55	2 amb.	208.000	35.000	3.782		
Ayacucho 1400 "Vivans Recoleta"	48,9	2 amb.				2.162.428	44.221
R. M. Ortiz "Recoleta al Río"	30,3	1 amb.				1.250.000	41.254
Santa Fé 2800 "Horn"	42,7	1 amb.				1.000.000	23.419
Austria 2400	70	Semip 3 amb	232.000	25.000	3.314		
Agüero 1900	78	3 amb.	255.000	27.000	3.269		
Gutiérrez 2500	82	3 amb.				2.000.000	24.390
Soler 3259	105	4 amb	305.000	25.000	2905		
Av. Pueyrredón 1235	33	1 amb	75.600		2.291		
Laprida 1125	61	3 amb	170.000	25.000	2.787		
Cabrera 3043	54	2 amb	153.000	25.000	2.833		

Fuente: Relevamiento de L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios Octubre 2013



HOTELES

Hospedaje en Recoleta: establecimientos y plazas disponibles



Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hay gente que paga más de u\$s 500.000 por departamento, aunque deba guardar su auto en un garage externo.

El stock habitacional de Recoleta es de 710 viviendas cada 1.000 habitantes, 41% más que el promedio de la Ciudad (504 viviendas). Pero resulta llamativo ver que, en uno de los barrios más grandes de la Capital, las casas unifamiliares no llegan a 1.000 (990 casas): 97.3% de sus viviendas son departamentos.

A nivel de mercado, la zona aporta el 6% de los departamentos ofertados en los principales buscadores para la venta en la Capital durante los meses recientes. Sin embargo, su participación asciende al 16% si la mirada se centra en las propiedades grandes, de 5 ambientes o más. De igual manera, el renombrado

Barrio Norte mantiene una presencia muy activa en el mercado dentro del segmento de las unidades chicas.

Aún en los momentos más duros del mercado el atractivo de la zona siempre está presente, a pesar de que -dado el bajo stock de tierra disponible- aquí la producción de unidades nuevas es menor que en otras zonas de Buenos Aires.

Sumando unas 5.130 viviendas a su stock, Recoleta se movió a un ritmo medio de 2.95 viviendas por año cada 1000 habitantes entre 2002-12, aportando así el 3.2% de la producción porteña en el periodo.

Observemos que entre 2004/07, cuando Buenos Aires alcanzaba el pico de construcciones de la década, en Recoleta se llegaron a hacer 3,3 viviendas nuevas al año por cada mil habitantes; mientras en puntos como Villa Urquiza-Saavedra la producción

promediaba 14,9 viviendas al año cada 1000 habitantes.

2012 no fue un año más para la actividad inmobiliaria en Buenos Aires. Las restricciones cambiarias impuestas desde Noviembre 2011 afectaron fuertemente la dinámica del sector.

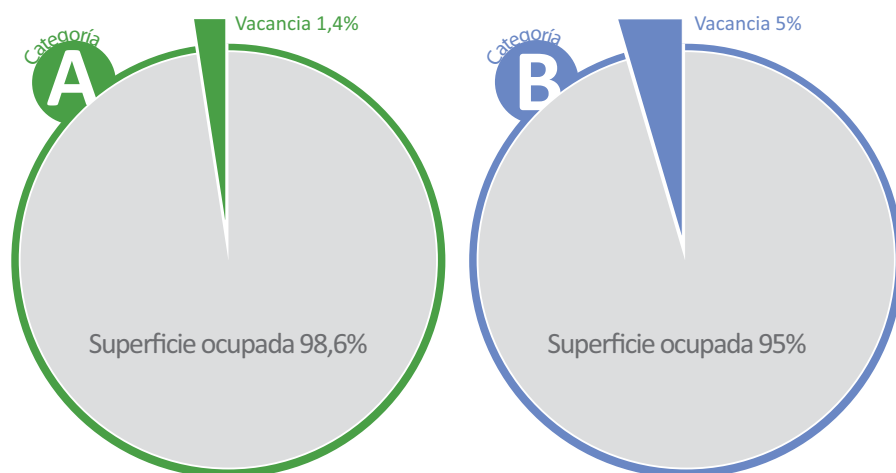
Ciertas zonas acusaron el impacto con mayor intensidad que otras.

En un año de retracción generalizada, aquel aporte histórico de 3.2% retrocedió en 2012 al 2.5% de la producción anual de la Ciudad.

Aguardando obviamente tiempos mejores en el caso de Recoleta durante el último año se pusieron en marcha 13 nuevos emprendimientos, cuando su dinámica habitual rondaba las 30 obras al año.

Traducidos en viviendas, comprenden la construcción de 725 viviendas nuevas, 50% más que su promedio anual entre 2002-11. Cualitativamente esa producción refuerza sin embargo los patrones generales de la década en Buenos Aires: 82% de ellas, se encuadra dentro del rango de "lujosas" de acuerdo a la calificación oficial.

Edificios con imagen corporativa en Recoleta.



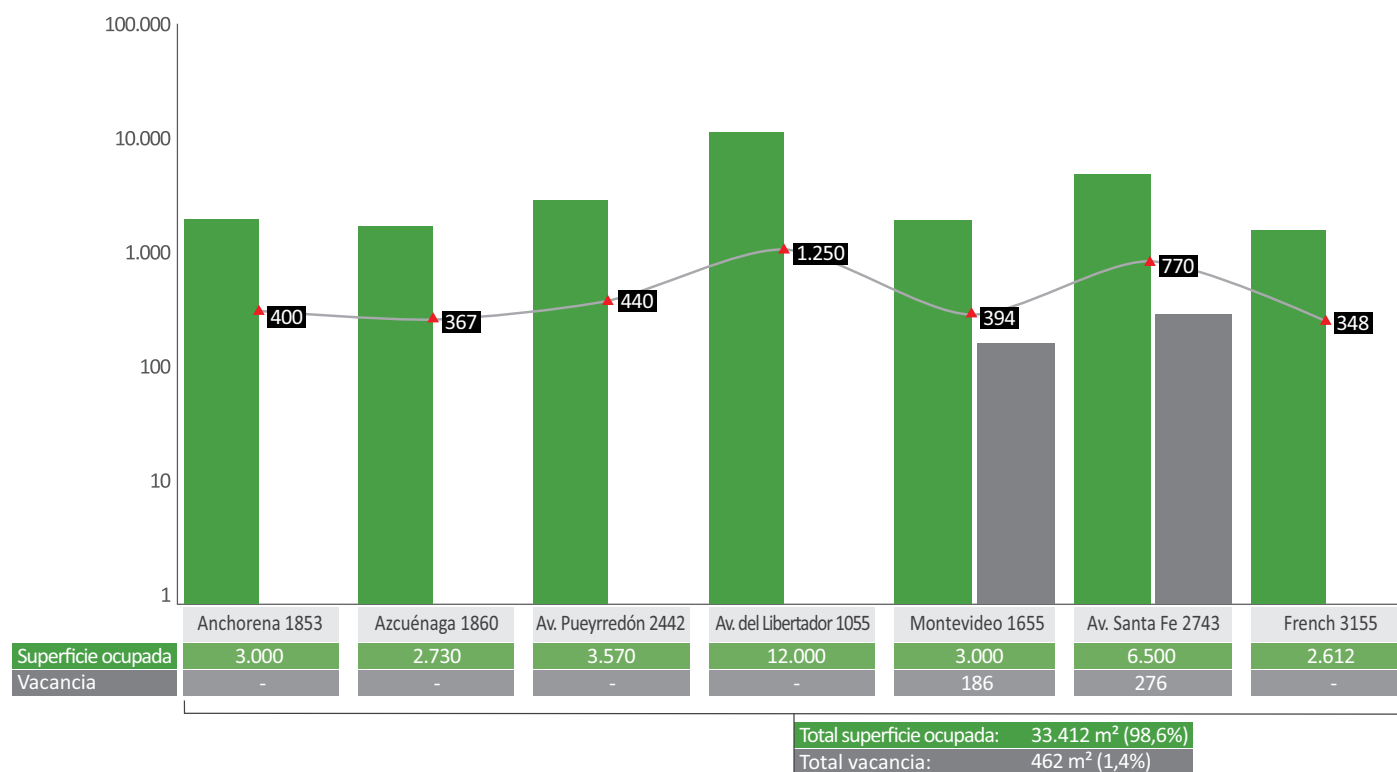
El complejo arte de estacionar

De los casi 5.000 edificios particulares que se levantan en el barrio, sólo una cuarta parte tiene cocheras.

Los edificios dedicados exclusivamente a la guarda de automotores, más las playas de estacionamiento, superan los 130.

Edificios con imagen corporativa en Recoleta. Categoría A.

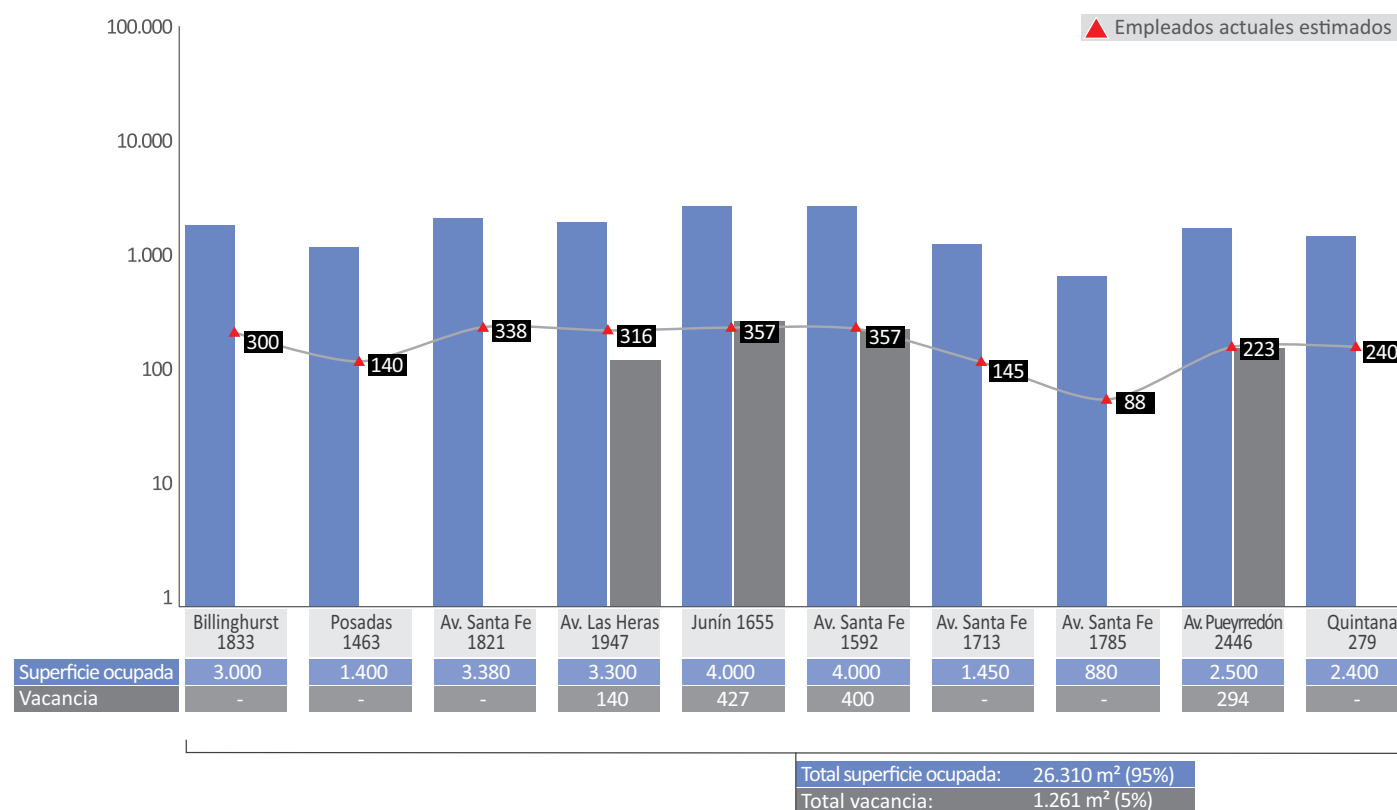
▲ Empleados actuales estimados



Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios.

Edificios con imagen corporativa en Recoleta. Categoría B.

▲ Empleados actuales estimados



Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios.



El estilo francés se multiplicó en unidades de vivienda colectiva de jerarquía.

Si se toman tres franjas bien delimitadas de la oferta, según la cantidad de ambientes, el déficit aludido se reconfirma. En la oferta histórica de unidades de cinco ambientes o más, Recoleta llega a la cantidad de 369 pisos o semi-pisos.

Un 56% del material tiene cocheras. Resulta interesante observar que dentro del grupo de propiedades que carecen de ellas, muchas superan los u\$s 500.000.

Es decir que una buena porción de compradores de alto nivel económico, está dispuesto a pagar el precio de esos departamentos Premium aunque deba guardar su automóvil en un garaje externo.

En períodos similares los departamentos ofrecidos de 3 ambientes (incluidos los que tienen dependencias), suman

698 casos. Y aquí la proporción de propiedades con cochera desciende al 23%.

Por su parte, de la oferta de departamentos de 1 ambiente, sólo el 2% cuenta con espacios para automóviles.

La vigencia de un ídolo llamado París

Hasta la llegada de la fiebre amarilla en 1871, las familias más acomodadas de Buenos Aires vivían, en su mayoría, en la zona sur de la ciudad, **especialmente en los barrios de San Telmo y Montserrat**. El efecto devastador del flagelo sobre la población fue la causa que inició el éxodo hacia el norte, más allá de la Plaza de Mayo.

Este impulso cobró cada vez mayor importancia, y la consolidación del barrio de Recoleta como zona de residencias estables fue evidente a partir de la gestión del primer intendente de la ciudad, Torcuato de Alvear (1880-1887). Se abrieron y nivelaron calles

y las antiguas quintas fueron desapareciendo. En este proceso, el carácter rural del lugar dio paso a una nueva fisonomía. Todo estaba maduro para que, a fines del siglo XIX y en el primer cuarto del siglo XX, florecieran suntuosas mansiones -verdaderos palacios- que hoy tienen con su estilo a este barrio y parte de Retiro.

Aunque no es exclusiva de Recoleta, la semejanza tan mencionada con algunos sectores de la ciudad de París, tiene su columna vertebral, sin duda, en la Avenida Alvear y las importantes construcciones que enmarcan su recorrido.

Como sabemos, se trató de imitar un modelo, respondiendo a una visión cultural que inspiraba a la clase dirigente y a las familias ricas de la época.

El apego al estilo francés se hizo visible no solamente en fastuosas viviendas unifamiliares.

También se multiplicó en unidades de vivienda colectiva de jerarquía que, todavía, en gran cantidad, imponen su sello distintivo.

Aún se ven edificios que reflejan la reforma de París en 1860 por el Barón Haussmann, con su esquema arquitectónico de adjudicar balcones en el 2° y 5° piso.

Existe coincidencia respecto a que, de toda la Ciudad Luz, el Barrio 8 es donde se observa con mayor nitidez la fuente de inspiración de los porteños de esos años.

También el “Bois de Boulogne” que se extiende en el Barrio 16, fue tomado en cuenta para el



La oferta gastronómica
con estilo de la Recoleta tiene numerosos fans.



Siempre me gusta ir arreglada a la firma de la escritura, el momento tiene una solemnidad que se repite cada vez, así que antes de salir me puse al cuello un pañuelo de seda color salmón que entonaba perfecto con lo que tenía puesto.

Ese día firmamos y quedamos con mi cliente en ir inmediatamente juntas al nuevo departamento para ver algunos detalles. Lo habían desocupado y limpiado a conciencia, totalmente vacío se veía enorme.

Ella estaba feliz de ser dueña de un lugar tan lindo y con esa luz, e inmediatamente empezó a hacer planes:

"Acá voy a pintar el living de otro color, aquí pienso poner moquette..."

Lo clásico de alguien que está muy entusiasmada con su compra, nos despedimos y volví a la oficina muy conforme.

Al día siguiente suena el teléfono, era ella que me quería pedir un favor inmenso; intrigada le dije que sí, por supuesto.

Entonces me pidió el pañuelo que había usado el otro día, me pareció un poco raro, pero después me explicó que estaba con el pintor y no podía explicarle cuál era el tono. Nunca se sabe dónde termina nuestro servicio.

Hacia un nuevo mapa del patrimonio inmaterial

Se instrumentó en los '90 y no paró de expandirse por el mundo. El génesis, tuvo lugar en la UNESCO en su 29ª reunión en 1997, basado en experiencias sobre manifestaciones culturales de distintas ciudades y pueblos del planeta.

El reconocimiento de lo inmaterial -otorgado por este organismo internacional- contribuyó a la inclusión y legitimación de una cartografía rica en experiencias, con carácter, pero que a los ojos de la opinión pública, resulta muchas veces incategorizable.

Está claro que esta nueva segmentación está estrechamente vinculada a las culturas populares y tradicionales; en su mayoría relacionadas a minorías, a etnias, a lugares exóticos o alejados, sólo por citar algunas referencias. En este sentido, Recoleta constituye un crisol de encuentros memorables y rituales cargados de símbolos significativos para diversos grupos sociales.

Es a partir de la Ley 1535/04, que un grupo de investigadores argentinos comenzó a evaluar y documentar estos eventos y a establecer nuevas estrategias de gestión que van más allá de la patrimonialidad.

En el mundo actual, en el que abundan multimedios y estímulos de la más diversa índole, se hace necesario tangibilizar y autenticar prácticas sociales propias de cada barrio.

Recoleta tiene unidades patrimoniales tangibles como los MHN (Monumentos Históricos Nacionales) pero, hay otras, que podríamos denominar antropológicas: los saberes de sus habitantes históricos, la interacción lingüística con el sello particular del barrio, la dinámica social de los rituales en vivo, la expresión de las voces autorizadas, los objetos, la técnica empleada para realizarlos, las fiestas, las danzas y la música, conforman parte del infinito stock de bienes que permite consolidar la diversidad cultural.

Esta nueva conceptualización ha permitido incluir componentes subjetivos y cotidianos, anteriormente relegados del campo del patrimonio. Para la UNESCO hay cuatro grandes categorías: rituales, celebraciones, conmemoraciones y fiestas, enmarcadas en un calendario anual.

Un ejemplo es la celebración del Día del barrio de Recoleta. Se lleva a cabo todos los 12 de octubre, una fecha asociada a la entronización de la Virgen del Pilar. El Centro de Participación y Gestión es el encargado de organizarlo en el espacio urbano y consiste en la entrega de distinciones a vecinos destacados, la donación de obras de los artistas de la plaza Intendente Alvear y la entonación -por parte de la Banda Tacuarí del Regimiento de Patricios- de los acordes del Himno Nacional, seguido del feliz cumpleaños. El acto concluye con un mini recital a cargo de alguna celebridad local.

Dentro de lo que sería un ritual, seguramente la Feria de los Artesanos va a tener un lugar en el inventario del barrio.

diseño del Paseo de la Recoleta. Con este paseo se prolongó la Av. Alvear hasta el Bajo, en dirección a Palermo, para crear un corredor verde que finalmente enlazara con el Parque 3 de Febrero.



Es todo un símbolo que uno de los puntos de encuentro de los ejes principales del barrio esté coronado por Plaza Francia (avenidas del Libertador, Pueyrredón y Alvear).

Su monumento central, una alegoría de la amistad entre la nación gala y la Argentina, fue donado por los residentes franceses en ocasión del primer Centenario de Mayo.



Librería El Ateneo, donde el espectáculo es la literatura.



Recoleta Mall, paseo obligado del turismo.

Perlas de Broker



Fue hace cinco años más o menos.

Estaba en un departamento esperando que llegara una colega de otra inmobiliaria con su cliente para mostrarlo; el departamento estaba impecable, así que me pareció que la cosa iba a funcionar rápido. Luminoso, con buenos placares, cocina y baños recién hechos, toda una garantía.

Suena el timbre y aparece mi colega, nos saludamos con toda amabilidad y me presenta al cliente.

Me quedo duro mirándolo, algo me decía que esa cara era conocida. Después de una pausa él dice: ¿Te acordás? Del cole...

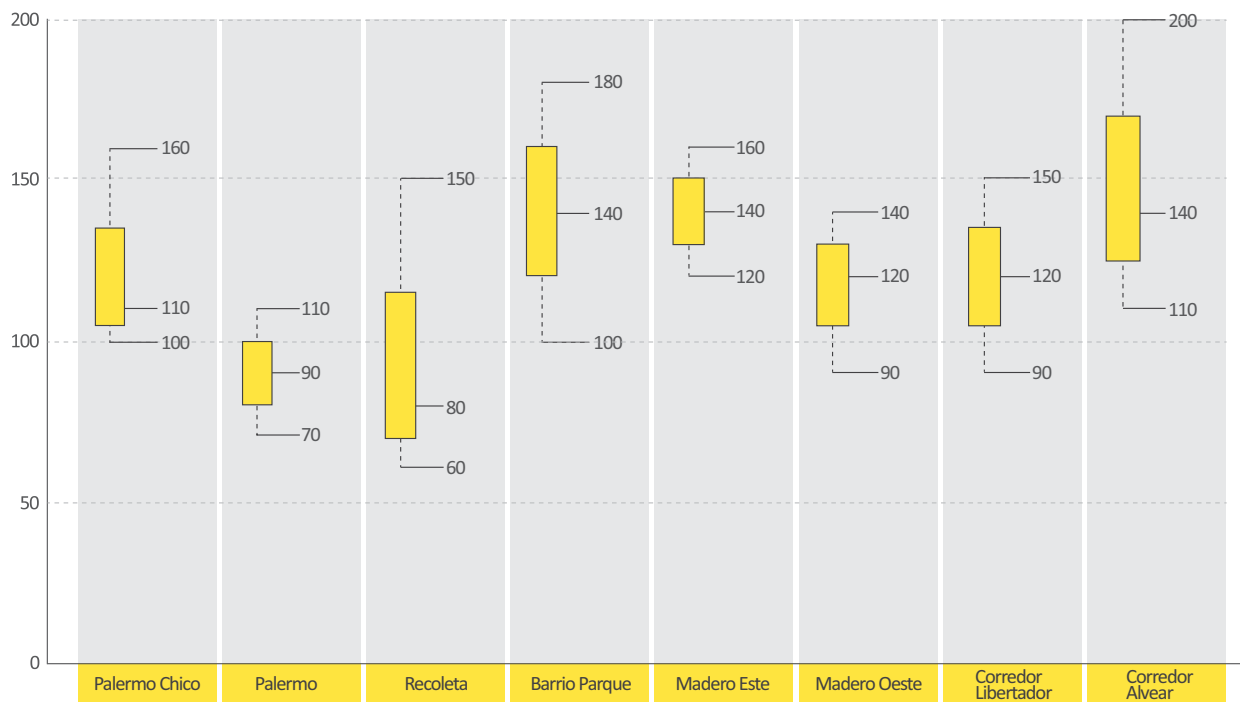
Era mi compañero de banco en primaria, ¡no nos veíamos hace por lo menos 30 años! No sé si la sorpresa nuestra fue mayor que la de mi colega, que asistió con una sonrisa a todos los cuentos.

Yo le mostré el departamento mientras él me contaba su vida, al final del recorrido era como si el tiempo no hubiera pasado.

Quedamos en vernos.

Hoy soy padrino de su último hijo.

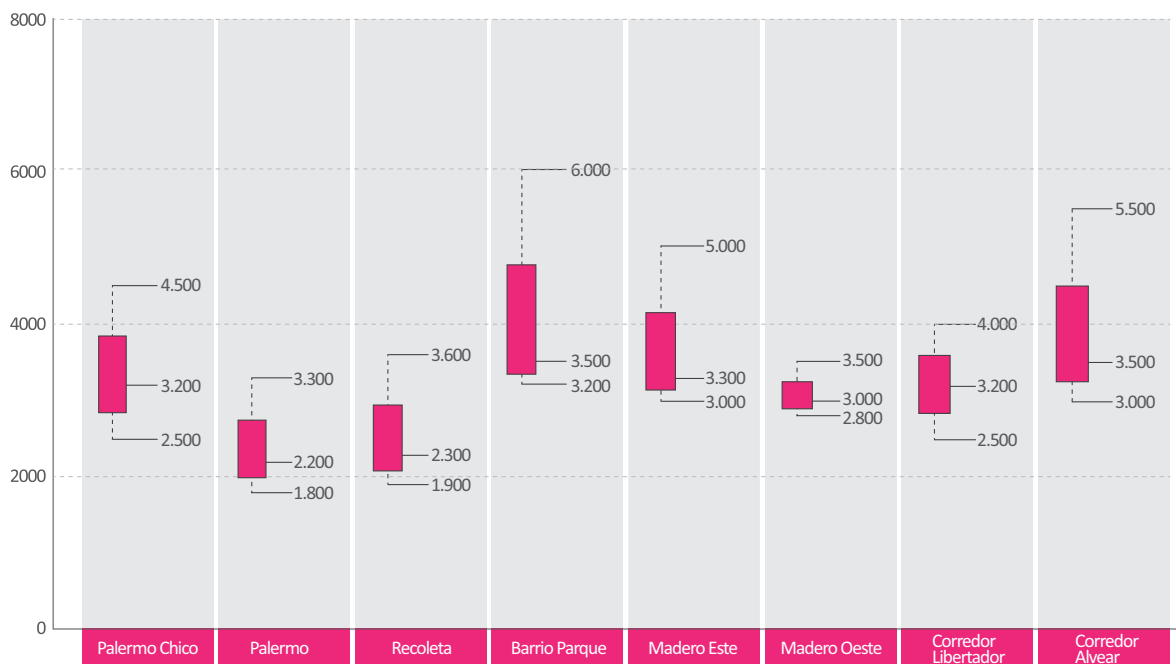
Valores de alquiler de viviendas en Recoleta vs otros barrios [en pesos / m²]



NOTA: De acuerdo a la situación actual del mercado y de las fluctuaciones continuas del dólar, los contratos se realizan en su mayoría en pesos, salvo algunas excepciones (empresas, embajadas) en donde se siguen pactando en dólares pero al tipo de cambio oficial.

Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios.

Valores de venta de viviendas en Recoleta vs. otros barrios [en U\$S / m²]



* Franjas de precios (mínimos y máximos) de mercado y valores de operaciones efectivamente concretadas.

** No están contempladas las torres exclusivas.

** Hay propiedades con atributos únicos y que por lo tanto están fuera de los rangos señalados. Son valuadas como obras de arte que exceden el valor del m² de la zona y tienen lenta rotación.

NOTA: ante la incertidumbre general, los márgenes de negociación oscilan entre el 7% y el 20% dependiendo de la calidad de los inmuebles, ubicación y calidad.

Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios.

Irradiación del estilo

La calidad de las edificaciones de esta parte de Buenos Aires, no tiene que ver solamente con la influencia de la arquitectura francesa del siglo XIX.

Con ella se codean, armónicamente, las obras posteriores firmadas por arquitectos locales, muchas de las cuales suelen agruparse en la amplia denominación de “racionalistas”.

Entre el 15% y el 20% de los edificios del barrio son de estilo francés, aunque en la percepción general la proporción parece mucho más alta. Esto tiene que ver, por una parte, con la fuerte pregnancia que caracteriza a este tipo de diseño, y por otra, a la

concentración que se observa de esta arquitectura en algunas zonas. Situados en ubicaciones estratégicas, muchos de los edificios se levantan en esquinas, lo cual les da mayor visibilidad ante los ojos del observador.

Como una pequeña muestra de una larga lista: Quintana y Montevideo, Posadas y Schiaffino, Santa Fe y Callao, Callao y Las Heras, Paraná y Montevideo, Las Heras y Pueyrredón, Ayacucho y Melo, Gelly y Obes y Galileo.

A diferencia de diseños más modernos, que presentan en las esquinas la arista de una intersección de planos en ángulo recto, el estilo francés exhibe casi siempre una curva amigable de ventanas y balcones.

Estos últimos muestran, generalmente, un dibujo

diferente entre los que integran una misma obra, lo cual se advierte en los detalles ornamentales, la herrería y la forma de volcarse hacia el exterior.

En lo que podría llamarse el corazón de Recoleta (dentro del perímetro marcado por Av. Figueroa Alcorta, Av. del Libertador, Tagle, Av. Las Heras, Av. Pueyrredón, Av. Santa Fe, Uruguay y Montevideo) esta presencia es muy marcada y supera al promedio con respecto al total del barrio.

El conjunto arquitectónico que alojan las súper exclusivas manzanas de “La isla” (zona donde está ubicada la embajada de Gran Bretaña) suma otra galería de ejemplos de gran calidad.

Avenida Santa Fe, espejo del parisino Boulevard Haussmann.



¿Un futuro en dirección al río?

Hasta los años '60, el aire parisino del barrio era más evidente que en la actualidad.

En esa década, y la siguiente, hubo un boom de nuevas construcciones y desaparecieron otras, lo cual atenuó, en parte, el peso relativo del estilo original.

Lo que pueda ocurrir de aquí en más, está condicionado por la poca disponibilidad de tierras. Pero es sabido que las ciudades nunca se detienen.

Una expansión posible es la que avanzaría hacia el borde costero del barrio, superando la frontera que marcan la Avenida Figueroa Alcorta, las tierras ferroviarias y la AU Illia, tarea nada sencilla. Debe recordarse que Recoleta

se une al Río de la Plata en la franja de las areneras, el puerto de dragas y la zona de la Central Puerto, un territorio que aparece ajeno, casi desconocido.

En 2005, un proyecto presentado por el estudio Fernández Prieto apuntó a la utilización de esos espacios, en una propuesta que abarcaba una franja de 18 has. insertadas en su totalidad entre los límites del barrio, con un frente fluvial de 1,5 km.

El antecedente más inmediato se remonta a 1994, cuando se pensó en la reconversión de una superficie más amplia ("Proyecto Retiro"), paralela a la línea de Av. del Libertador - Figueroa Alcorta, que se extiende entre Retiro, a la altura de Plaza San Martín, hasta finalizar en Palermo, a la altura de la calle Salguero.

Con el progreso
el aire francés del barrio
se disipa.

Sus impulsores imaginaron un modelo de gestión público/privado similar al de Puerto Madero. La posibilidad encierra gran cantidad de problemas a resolver, como las ocupaciones de hecho, superposiciones jurisdiccionales y concesiones vigentes.

Pero esa compleja necesidad de gestión es la que solucionan las políticas urbanas activas, con un enfoque intersectorial e interdisciplinario que, valga la redundancia, antes de construir algo debe aceptar el desafío de una primera construcción: la del consenso.

El río en el horizonte. Una de las expansiones posibles.



*Presidentes y próceres de la República
descansan en el Cementerio de la Recoleta.*



*Señorial edificio
en Córdoba y Paraná.*



















El álbum de las semejanzas: Recoleta y Barrio 8 de París. ¿Cuál es cuál?



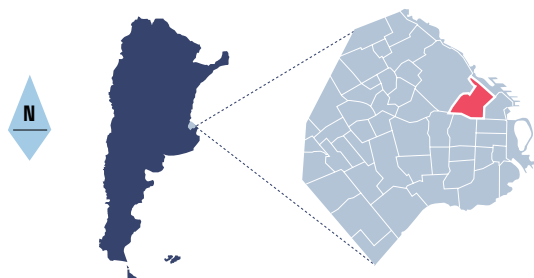
El álbum de las semejanzas: Recoleta y Barrio 8 de París. Solución.

● París ● Buenos Aires

EDIFICIOS	 <p>01</p> <p>Mairie de Paris</p>	 <p>Nunciatura Apostólica</p>	 <p>03</p> <p>Paris</p>	 <p>Palacio Duhaú</p>
CALLES	 <p>Fachadas en Av. Alvear</p>	 <p>06</p> <p>Paris</p>	 <p>Subsecretaría de Cultura</p>	 <p>Palacio Duhaú II</p>
CALLES Y VERDES	 <p>09</p> <p>Paris</p>	 <p>Plaza Intendente Alvear</p>	 <p>11</p> <p>Paris</p>	 <p>Camino a Plaza Int. Alvear</p>
CALLES Y VERDES	 <p>La Biela</p>	 <p>14</p> <p>Magots</p>	 <p>Boutique Hotel en Recoleta</p>	 <p>16</p> <p>Place Athènes Hotel</p>

Principales monumentos, museos y centros culturales en Recoleta*

La línea punteada corresponde al límite fijado por la Ordenanza Nro. 26.607 del año 1972: Montevideo, Uruguay, Av. Córdoba, Mario Bravo, Av. Cnel. Díaz, Av. Gral. Las Heras, Tagle, vías del Ferrocarril Mitre, Av. J. Salguero y la traza autopista costera hasta la prolongación virtual de Montevideo.



CEMENTERIO DE LA RECOLETA

Junín y Av. Quintana



Es uno de los cementerios más destacados del mundo. Fue fundado en 1822 con el nombre de Cementerio del Norte. En sus 5,5 has. descansan los restos de gran parte de los personajes ilustres de la Argentina. Llan la atención sus bóvedas y esculturas de elaborada factura.

BASILICA DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR

Junín 1892

Es una de las iglesias más antiguas de Buenos Aires. Data del año 1732. Encargado y financiado por los jesuitas, el templo es obra del arquitecto Andrés Blanqui. Tiene 30 metros de altura y posee una sola nave. Al frente del altar mayor hay un sol construido en plata, de estilo incaico, obra de anónimos artistas indígenas. El conjunto es una muestra del estilo barroco colonial.



CENTRO CULTURAL RECOLETA

Junín 1930

Era un antiguo convento, construido en 1732 por los monjes recoletos. Funcionó como asilo de ancianos y a partir de 1979 pasó a cumplir la función de centro cultural. Es un espacio dedicado mayoritariamente al arte joven y de vanguardia. En sus 25 salas de exposición hay muestras permanentes de pintura, escultura, fotografía y teatro.



PALAIS DE GLACE

Posadas 1725

Este edificio circular es la Sala Nacional de Exposiciones desde 1932. Antes había una importante pista de patinaje sobre hielo. Allí se presentó en sociedad en 1912 la música orillera del tango. Bajo sus techos resonó la voz de Carlos Gardel, quien fue herido de bala en la puerta en 1915.



MUSEO NACIONAL DE BELLAS ARTES

Av. del Libertador 1473

El arquitecto Bustillo readaptó un edificio de Obras Sanitarias de la Nación. Se inauguró en 1931. Es el centro de exposición de arte más importante del país. Cuenta con una muestra permanente donde se exponen parte de las 10 mil obras de su patrimonio: obras de Goya, Zurbarán, Van Gogh, Picasso, Kandinsky, Miró, Toulouse Lautrec, Klee, y de artistas argentinos como Sívori, Castagnino, Quinquela Martín, Pettoruti, Soldi y otros.



BIBLIOTECA NACIONAL DE BUENOS AIRES

Agüero 2502

Obra de Clorindo Testa, sus ásperos volúmenes de hormigón a la vista son una expresión del estilo brutalista, inspirado en Le Corbusier. Se habilitó al público en 1992. Aún hoy tiene inconclusas algunas partes del proyecto original.



Monumentos y espacios de Recoleta

Información ampliada

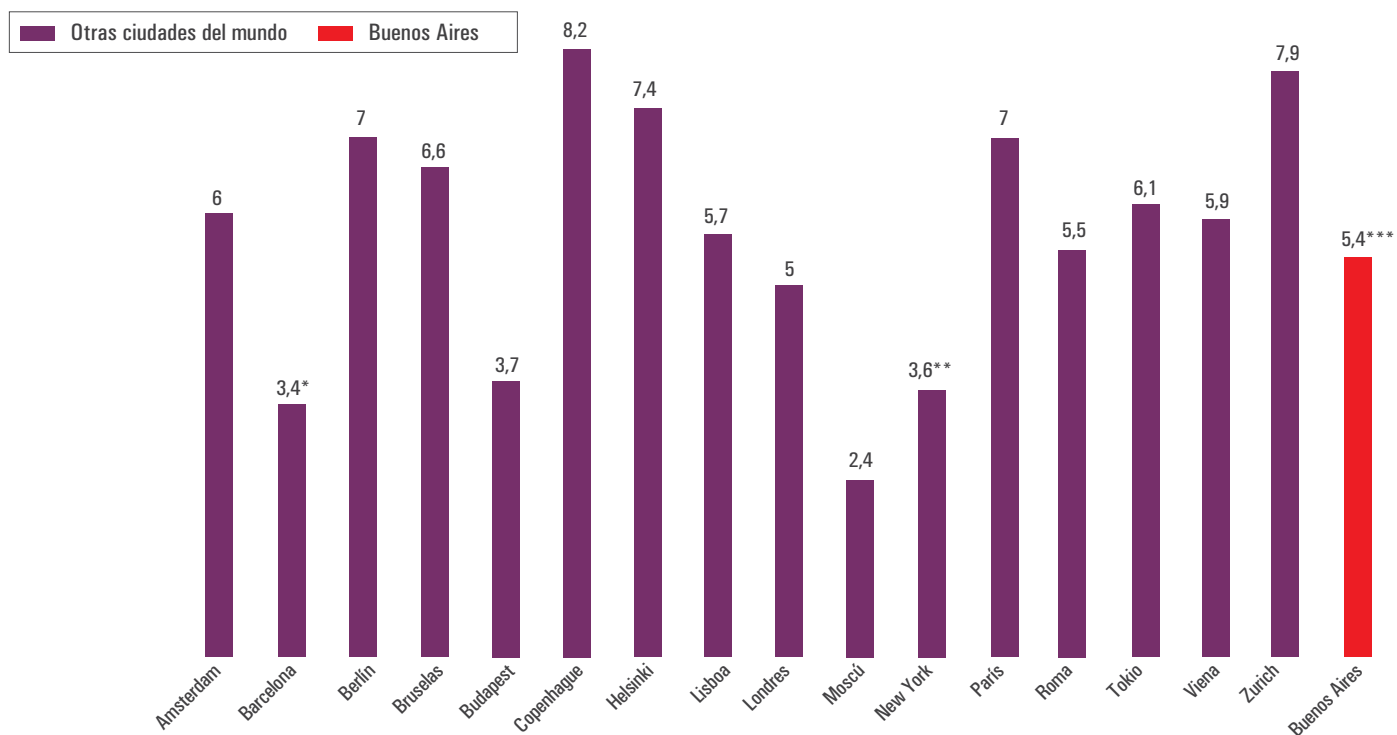
<div> <div>Arquitectura Institucional</div> <div>Arquitectura Religiosa</div> <div>Museos</div> <div>Monumentos</div> <div>Plazas</div> <div>Edificios Comerciales</div> <div>Arquitectura Residencial</div> </div>						
MHN	DIRECCIÓN	ANTIGÜ.	AUTORES	FUNCIÓN ORIGINAL	FUNCIÓN ACTUAL	ESTILO
Centro Cultural Recoleta	Junín 1930	286 años	Arqs. A.Blanqui, J. Buschiazzo, J.Bedel, L.Benedict y C. Testa	Religioso, escuela de arq., hospital de enfermos mentales, hogar de ancianos, asilo de mendigos.	Cultural	Ecléctico c/ ornam. neogótico.
Portal de ingreso al Cementerio de Recoleta	Junín 1802	129 años	Arquitectos Janello y Grichener, Ingeniero Gallo			Neoclásico
Palacio Sarmiento (Ministerio de Educ. Ciencia y Cultura)	Pizzurno 935	124 años	Arquitecto Carlos Altgelt	Educación	Institucional, administrativa y Biblioteca Nacional del Maestro.	Ecléctico
Casa Nacional de la Cultura (Ex Residencia Casey)	Av. Alvear 1690	120 años	Arquitecto C. Ryder	Residencial	Cultural	Ecléctico
Nunciatura Apostólica	Av. Alvear 1605	103 años	Arquitecto Eduardo Le Monnier			Neoclásico francés
Librería El Ateneo (Ex cine teatro Grand Splendid)	Av. Santa Fe 1860	91 años	Arqs. Perú y Torres Armengol	Teatro, cine, estudio de grabación	Librería	Ecléctico
Casa de las Academias Nacionales	Av. Alvear 1711	85 años	Arquitecto Alejandro Bustillo	Residencial	Cultural	Neoclásico francés
Hotel Alvear Palace	Av. Alvear 1891	82 años	Arquitectos Valentín Brodsky y Estanislao Pirovano	Hotel	Hotel	Neoclásico francés
Palacio Duhau (Park Hyatt Bs.As. Hotel)	Av. Alvear 1671	76 años	Arquitecto León Dourge	Residencial	Hotel	Neoclásico francés
Facultad de Ciencias Médicas	Paraguay 2155	74 años	Arquitecto R. Sammartino	Educación	Educación	Racionalista
Facultad de Ingeniería (Sede Av. Las Heras)	Av. Gral Las Heras 2214	72 años	Arq. e Ingeniero Arturo Prins	Educación	Educación y Museo de Ciencia y Técnica	Neogótico
Facultad de Derecho	Av. Figueroa Alcorta 2263	61 años	Arquitectos Arturo Ochoa, Ismael Chiappori y Mario Vinent	Educación	Educación	Monumentalismo
Murales de Galería Santa Fe	Av. Santa Fe 1660	57 años	Arquitectos José Aslán y Héctor Ezcurra	Comercial y cultural	Comercial y cultural	Racionalista
Puente peatonal (Sobre Av. Figueroa Alcorta)	Av. Figueroa Alcorta (frente a Facultad de Derecho)	32 años	Arquitectos Janello y Grichener, Ingeniero Gallo			Brutalista
Canal 7	Av. Figueroa Alcorta 2977	32 años	Arqs. Manteola, S.Gómez, Santos, Solsona, Viñoly, Salaberry y Tarsitano	Canal de televisión	Canal de televisión	Postmodernista
Biblioteca Nacional	Av. del Libertador (entre Austria y Agüero)	18 años	Arquitectos Francisco Bullrich, Alicia Gazzaniga y Clorindo Testa	Cultural	Cultural	Estructuralista / brutalista
Basílica Nuestra Señora del Pilar	Junín 1904	278 años	Arquitecto Andrés Blanqui	Culto	Culto	Colonial con elem. neoclásicos
Museo Nacional de Bellas Artes	Av. del Libertador 1473	140 años	Arquitecto Alejandro Bustillo (remodelación 1931)	Indusrial (planta de purificación del agua extraída del Río de la Plata)	Cultural	Neoclásico
Palais de Glace (Salas Nacionales de Exposición)	Posadas 1795	100 años	Arq. J.L. Ruiz Basadre. (construcc.) Arq. A. Bustillo (remodelación)	Pista de patinaje sobre hielo	Cultural	Neoclásico bustillano
Museo Casa de Ricardo Rojas	Charcas 2837	83 años	Arquitecto Ángel Guido	Residencial	Cultural	Neocolonial / plateresco
Al Int. Torcuato de Alvear	Plaza Int.Alvear, sobre Av. Carlos M. de Alvear	110 años	A. Joris y J. Lauer	Monumento	Monumento	Neoclásico
Al General Carlos M. de Alvear	Plazoleta s/Av. del Libertador y Av. Carlos M.de Alvear	84 años	A. Bourdelle y Arq. A. Bustillo	Monumento	Monumento	Neoclásico
A Emilio Mitre	Plazoleta San Martín de Tours	80 años	Hernán Cullen	Monumento	Monumento	Expresionista
Al Coronel Ramón L. Falcón	Plazoleta R. Cárcano	80 años	Alberto Lagos	Monumento	Monumento	Expresionista
Escultura Floralis Genérica	Plaza Naciones Unidas (s/ Av. Figueroa Alcorta)	8 años	Arquitecto Eduardo Catalano	Monumento	Monumento	Conceptual
Plaza Intendente Alvear	Av. Pueyrredón y Av. del Libertador	110 años				
Plaza Mitre	Av. del Libertador, entre Agote y Agüero	90 años				
Confitería La Biela	Av. Presidente Quintana 600	160 años	N/D	Confitería / Bar	Confitería / Bar	Italianizante
Edificio Comercial	Av. Alvear 1750	81 años	Arquitecto Alejandro Bustillo	Local comercial	Local comercial	Neoclásico
Buenos Aires Design	Av. Pueyrredón 2501	17 años	Arquitecto Clorindo Testa	Centro de exposiciones, bar, comercial	Centro de exposiciones, bar, comercial	Postmoderno
Galería Alvear	Av. Alvear 1759	53 años	Arquitecto Arturo Dubourg	Centro comercial	Centro comercial	Ecléctico
Ex Palacio Hume (hoy Residencia Maguire)	Av. Alvear 1693	120 años	Arquitecto C. Ryder. Carlos Thays, jardines	Residencial	Residencial	Ecléctico
Edificio Residencial	Av. Alvear 1799	71 años	Arquitecto C. Ryder. Carlos Thays, jardines	Residencial	Residencial	Ecléctico

Galerías de Arte en Recoleta

GALERÍA DE ARTE 5006	Marcelo T. de Alvear 1683
ADRIANA INDIK	Rodríguez Peña 2067 PB "A"
CENTOIRA	French 2611
COLECCIÓN ALVEAR ZURBARAN	Av. Alvear 1658
DABBAH TORREJÓN	Sanchez de Bustamante 1187
DANIEL ABATE GALERÍA	Pasaje Bollini 2170
DEL INFINITO ARTE	Av. Quintana 325
FUNDACIÓN ALBERTO ELIA MARIO RUBIROSA	Azcúenaga 1739
FUNDACIÓN BOLLINI	Pasaje Bollini 2167
FALERÍA ARMARTE	Av. Pueyrredón 2501 Local 63
GALERÍA DE LA RECOLETA	Agüero 2502
GRAN DIVA	Arenales 1446 4° P
GRANDMART GALLERY	Av. Alvear 1761 Local 9
INSIGHT ARTE	Av. Callao 1777. PB
JAVIER BALIÑA	Arenales 1428
LOS COLECCIONISTAS	Posadas 1245 Patio Bullrich
PEDRO & JACQUI GREEN	Azcúenaga 1745 2° A
RO GALERÍA DE ARTE	Paraná 1158
RUBBERS INTERNACIONAL ESPACIO ALVEAR	Av. Alvear 1595
RUBBERS INTERNACIONAL ESPACIO ATENEO	Av. Santa Fe 1860 3°P
TONO ROJO	Schiaffino 2183
USOS	Av. Alvear 1777 Local 11
WUSSMANN RODRÍGUEZ	Peña 1399
YAZMYN GARCÍA PINTO	Av. Alvear 1777 Local 16
ALICIA BRANDY	Charcas 3149
NORTE, ARTE ARGENTINO	Av. Santa Fe 1829
THEO GALERÍA DE ARTE	French 2317
MUNDO NUEVO GALLERY ART	Av. Callao 1870
GALERÍA DE ARTE AZUR	Ayacucho 1883
GALERÍA DE ARTE FEDERICO BARALE	Ayacucho 1471
GALERÍA DE ARTE ZAMORA	Guido 1833

Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios.

Menú Big Mac (en u\$s)



* Incluye la gaseosa gratis tanto en Barcelona como Madrid

** Incluye el consumo de gaseosas ilimitada

***Fuente Arcos Dorados

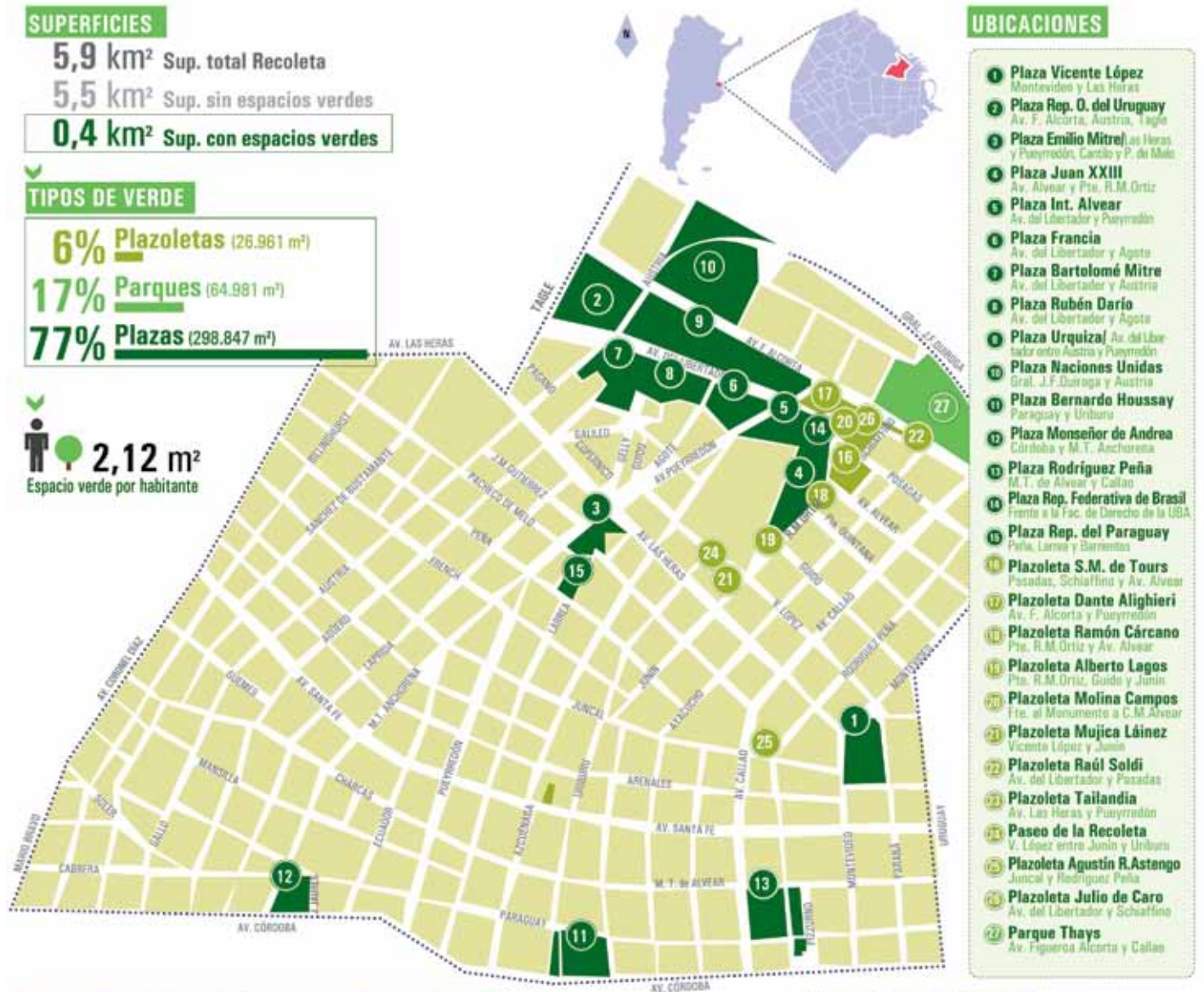
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios y Office du Tourisme et des Congrès de París.

Anexo



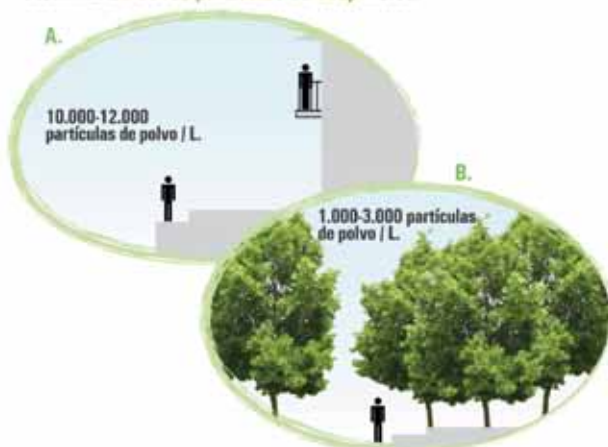
Espacios verdes en Recoleta

La línea punteada corresponde al límite fijado por la Ordenanza Nro. 26.607 del año 1972: Montevideo, Uruguay, Av. Córdoba, Mario Bravo, Av. Chel. Díaz, Av. Gral. Las Heras, Tagle, vías del Ferrocarril Mitre, Av. J. Salguero y la traza autopista costera hasta la prolongación virtual de Montevideo.



Beneficios de los árboles en el ambiente urbano

Disminución de las partículas en suspensión



Filtro acústico

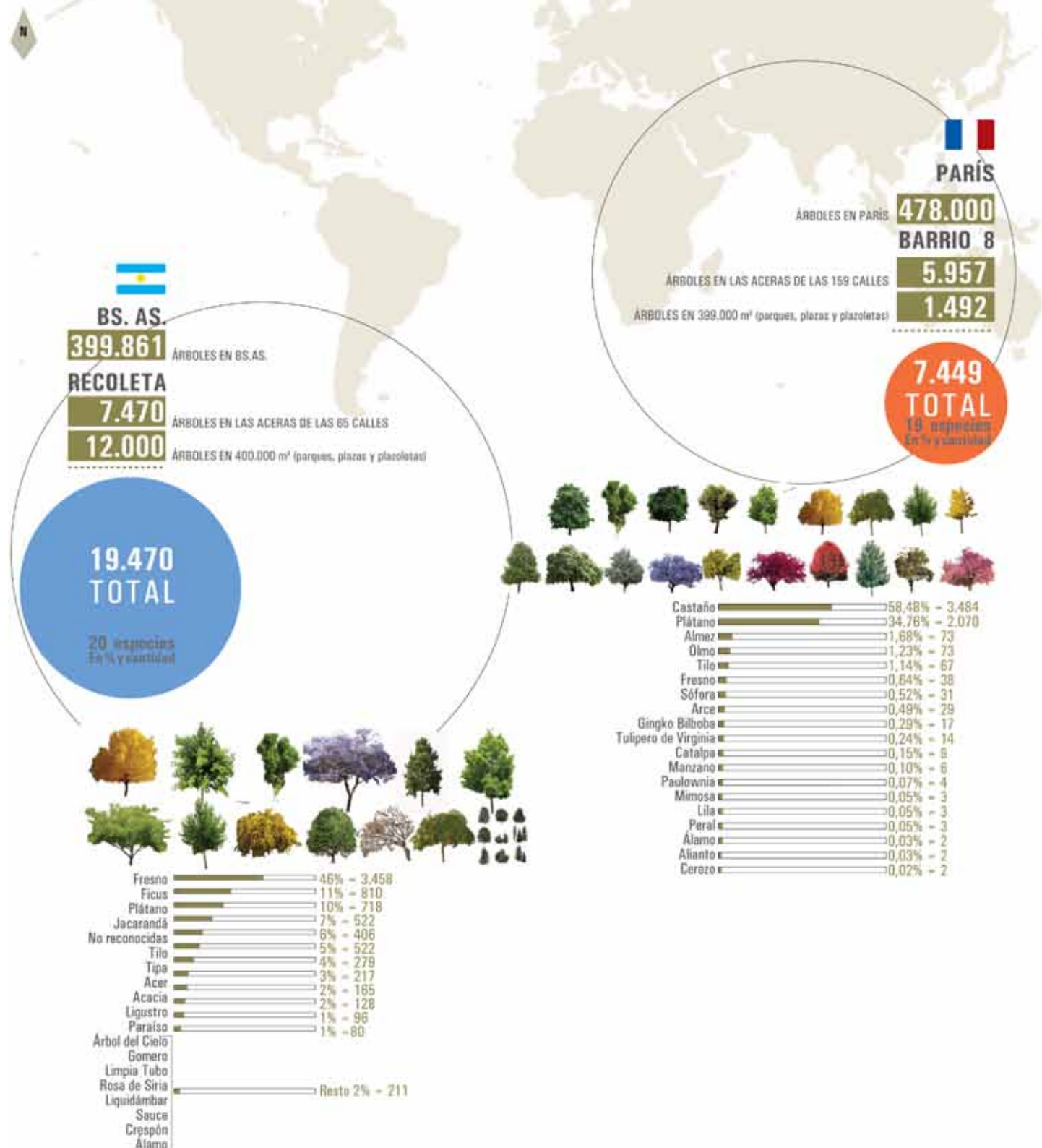


Regulación de la temperatura

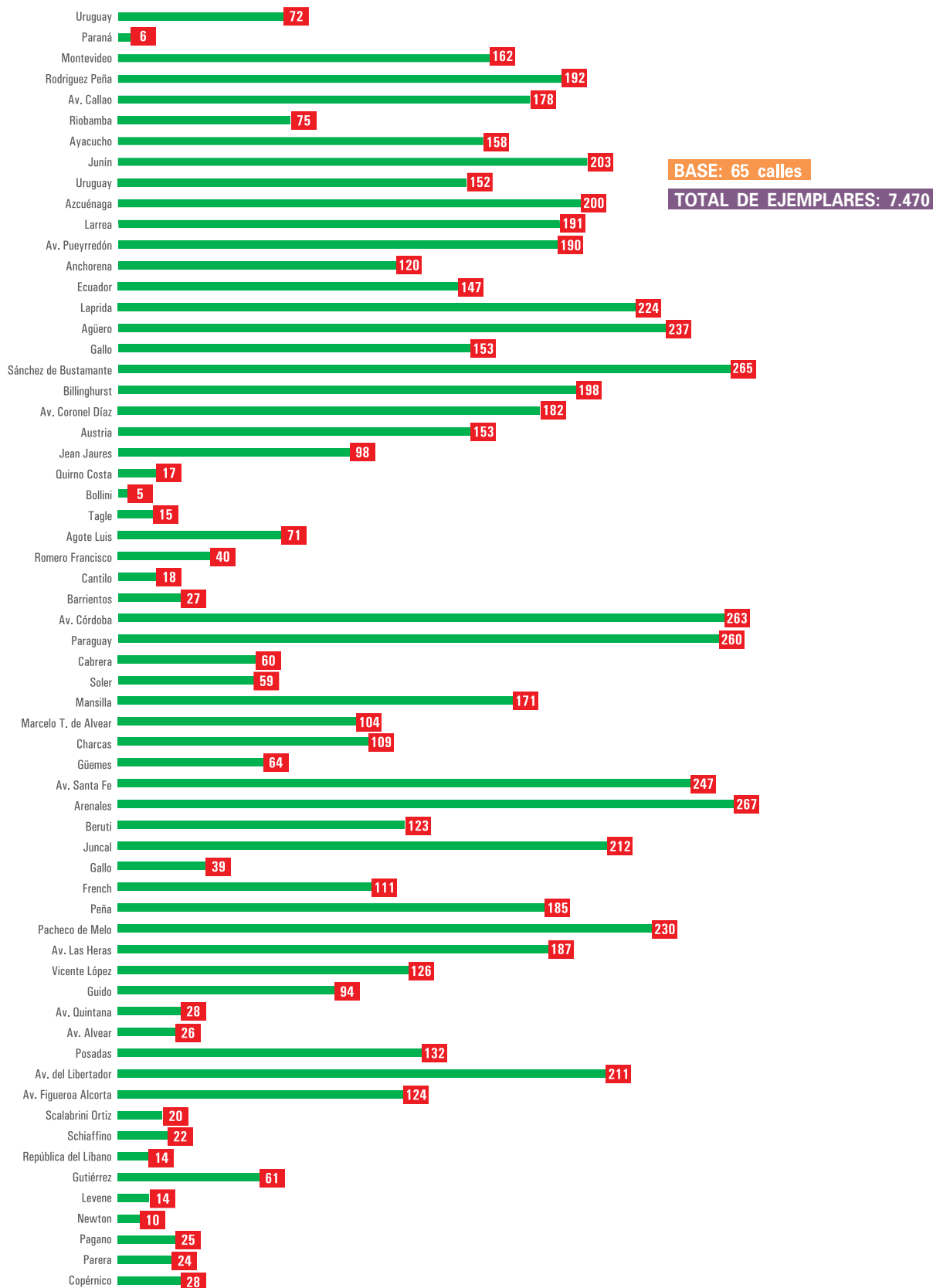


Arboles en Recoleta y en el Barrio 8 de París.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de Direction des Espaces Verts et de l'Environnement Service de l'Arbre et des Bois Cellule de Programmation et de Gestion Durable y datos del Censo Arbóreo 2001 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

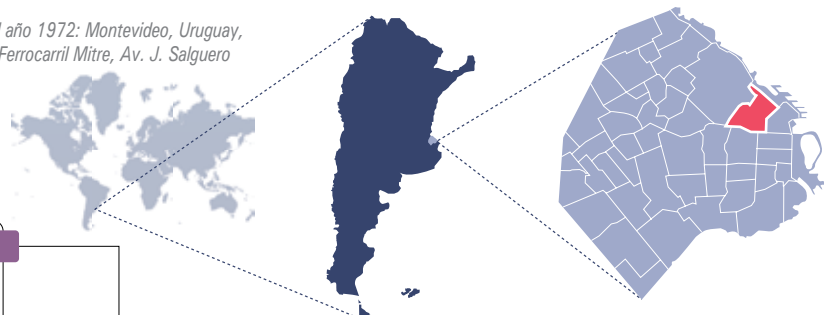


Arbolado en las aceras de Recoleta (en cantidad, por calle)



Avenidas emblemáticas de Recoleta

La línea punteada corresponde al límite fijado por la Ordenanza Nro. 26.607 del año 1972: Montevideo, Uruguay, Av. Córdoba, Mario Bravo, Av. Chel. Díaz, Av. Gral. Las Heras, Tagle, vías del Ferrocarril Mitre, Av. J. Salguero y la traza autopista costera hasta la prolongación virtual de Montevideo.



AV. ALVEAR

Antiguamente llamada Calle Bella Vista. Fue una de las últimas en configurarse. De ella se leía en un plano de 1772 (de Cristóbal Barrientos) "Callejuela que se debe cerrar por ser inútil e infructuosa". En 1882 ya estaba prolongada hasta unirse con la bajada de la Recoleta. En honor al vencedor de Ituzaingó se la bautizó con su nombre actual.

AV. LAS HERAS

Era la segunda calle más importante de la zona. Se la conocía como Calle del Chavango. Tenía su origen en el Hueco de la Cabecitas (donde se llevaban los restos provenientes del matadero), en la actual plaza Vicente López. Se la recorría con premura debido al mal olor de las reses faenadas. Su nombre rinde homenaje al guerrero de la Independencia Juan Gregorio de las Heras.

AV. SANTA FE

Era el camino utilizado para ir hacia la Provincia de Santa Fe. Tuvo distintos nombres: San Gregorio, Pío Rodríguez y Calle Estrecha. En 1822 Bernardino Rivadavia la bautizó con la actual denominación. Desde el siglo XIX se levantaron sobre ella suntuosas residencias. Muchas de ellas fueron demolidas en el siglo pasado.

AV. DEL LIBERTADOR

Corría al pie de las barrancas, a las que separaba de la costa del río. Entre 1893 y 1950 el recorrido de la avenida que va desde Pueyrredón hasta Dorrego se llamó Alvear, año en que se rebautizó esta parte con el nombre del Padre de la Patria.

PUEYRREDÓN

Por esta arteria descendía un arroyo conocido como Arroyo Manso. Durante muchos años se llamó Centroamérica en homenaje a esta parte del continente. Su nombre actual data de 1902, en honor al protagonista de las Invasiones Inglesas y luego Director Supremo de las Provincias Unidas.

AV. QUINTANA

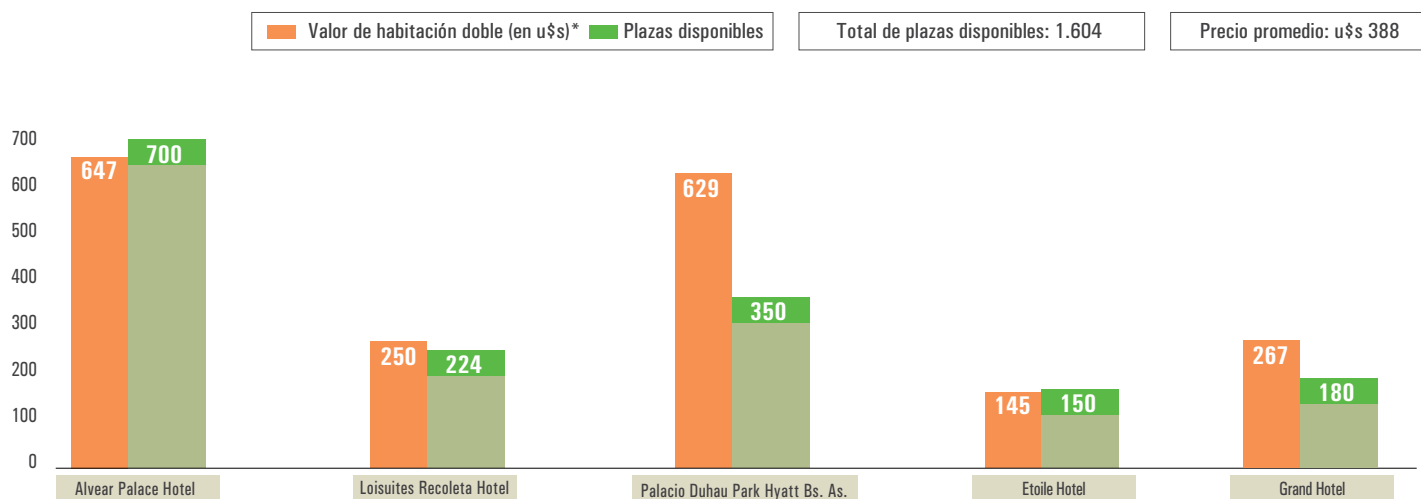
Se la llamaba Calle Larga de la Recoleta porque no era cortada por ninguna en el tramo que va desde Cinco Esquinas hasta Callao. Tenía como función comunicar el Templo de los Recoletos con la ciudad. Muy oscura de noche, carecía de cercas y se desarrollaba con un ancho desigual. Su nombre se debe al Presidente de la república Manuel Quintana (1904-1906)

AV. CALLAO

Bernardino Rivadavia consideró que la entonces llamada Calle de las Tunas debía ser la avenida de circunvalación de la ciudad, motivo por el cual aumentó su ancho en todo el recorrido. Avanzaba hacia el norte entre las quintas que obligaban a interrumpir y torcer su traza. Fue abierta tal como la conocemos actualmente hacia fines del siglo XIX. Debe su nombre a la caída del Callao, en el Perú, en la Guerra de la Independencia.



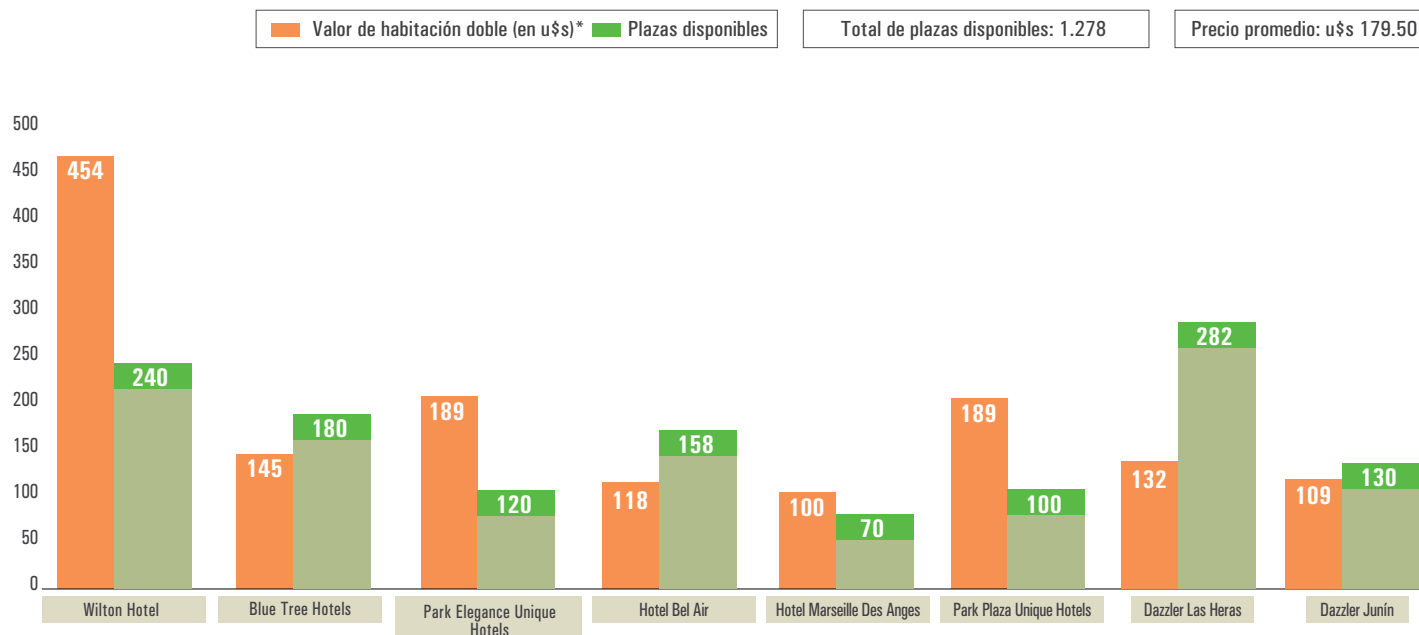
Hoteles 5 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles



* Valores promedio por noche, IVA incluido.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

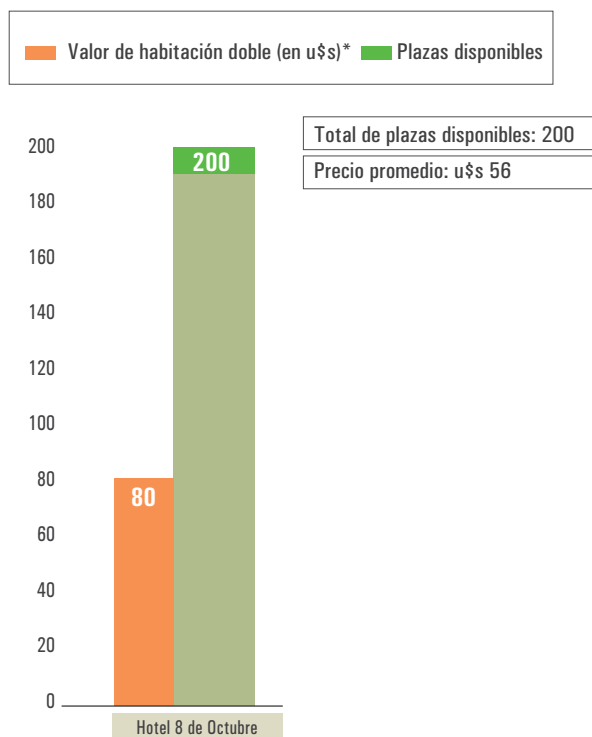
Hoteles 4 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles



* Valores promedio por noche, IVA incluido.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

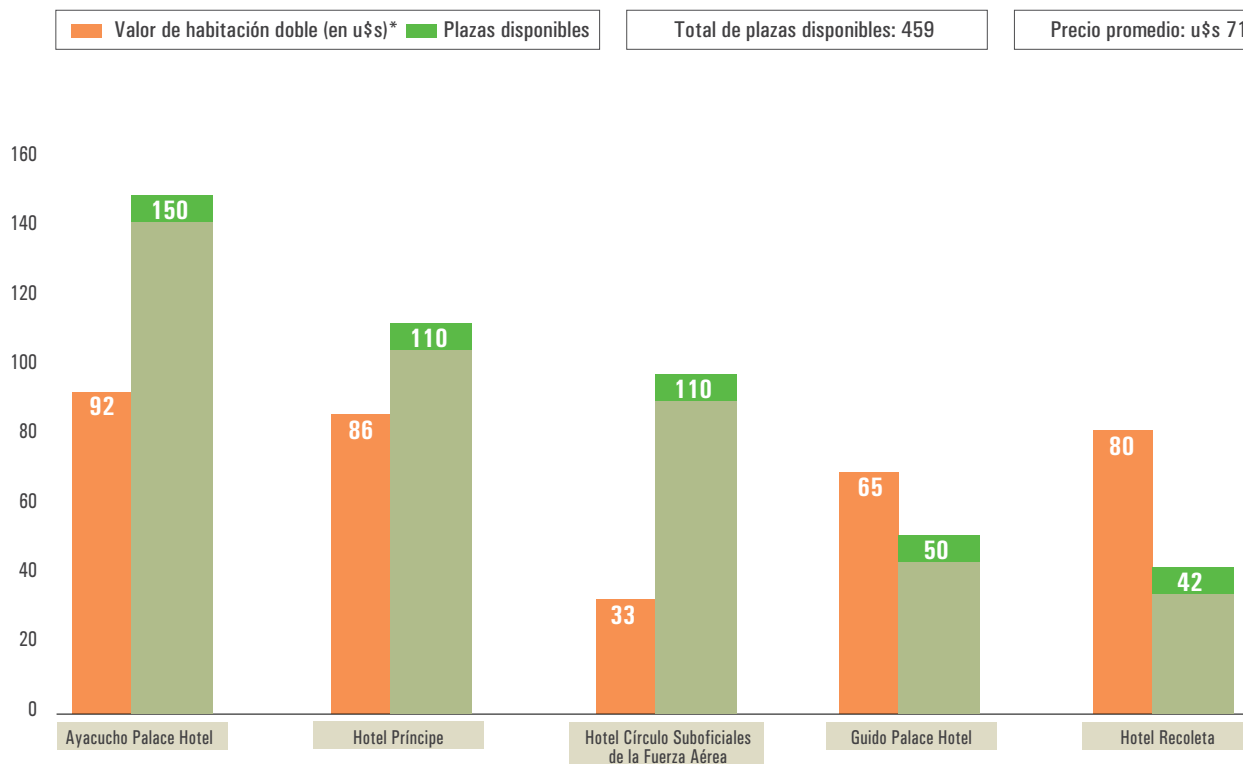
Hoteles 3 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles



* Valores promedio por noche, IVA incluido. En habitación base doble c/ desayuno.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hoteles 2 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles



* Valores promedio por noche, IVA incluido.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.



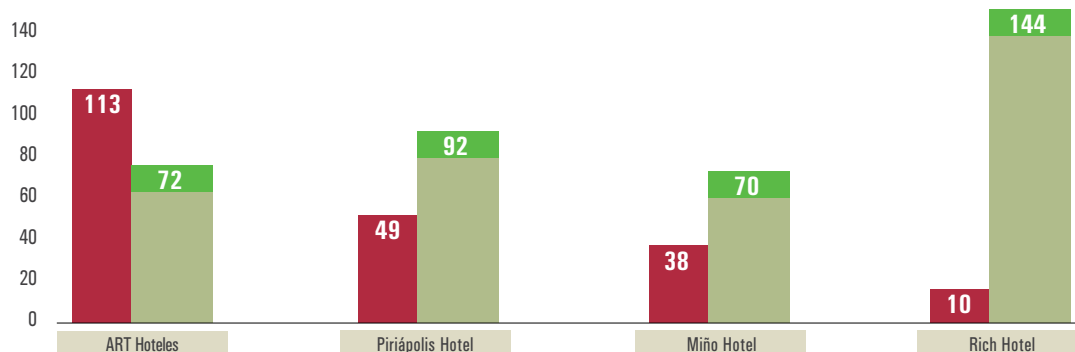
Hospedajes Categoría A: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)* ■ Plazas disponibles

Total de plazas disponibles: 374

Precio promedio: u\$s 52,50

* Valores promedio por noche, IVA incluido.



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

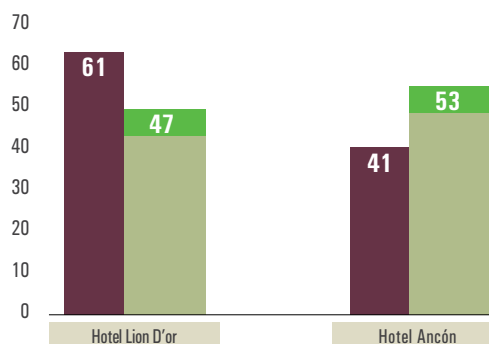


Hospedajes Categoría B: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)* ■ Plazas disponibles

Total de plazas disponibles: 100

Precio promedio: u\$s 51



* Valores promedio por noche, IVA incluido.

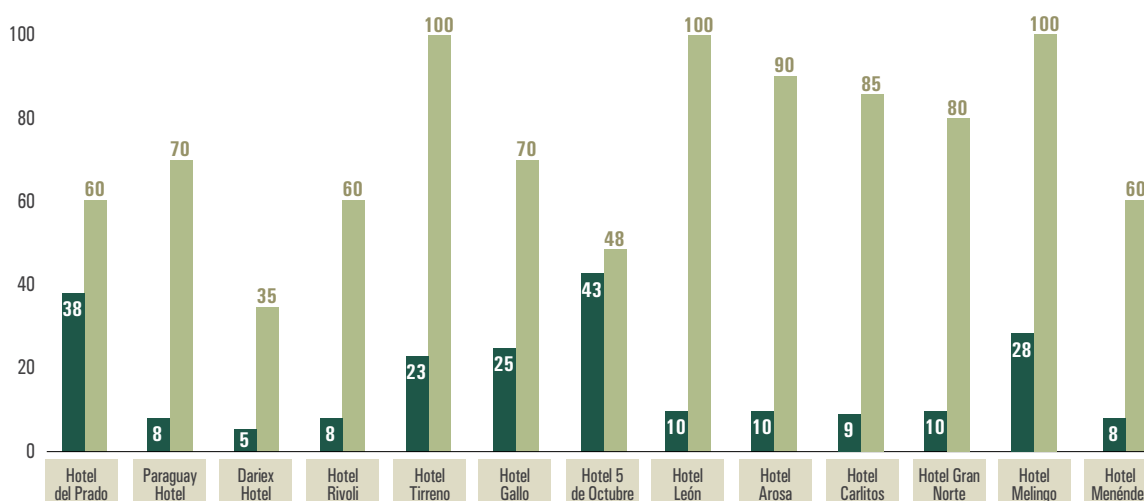
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hoteles sin categorizar en Recoleta: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)* ■ Plazas disponibles

Total de plazas disponibles: 958

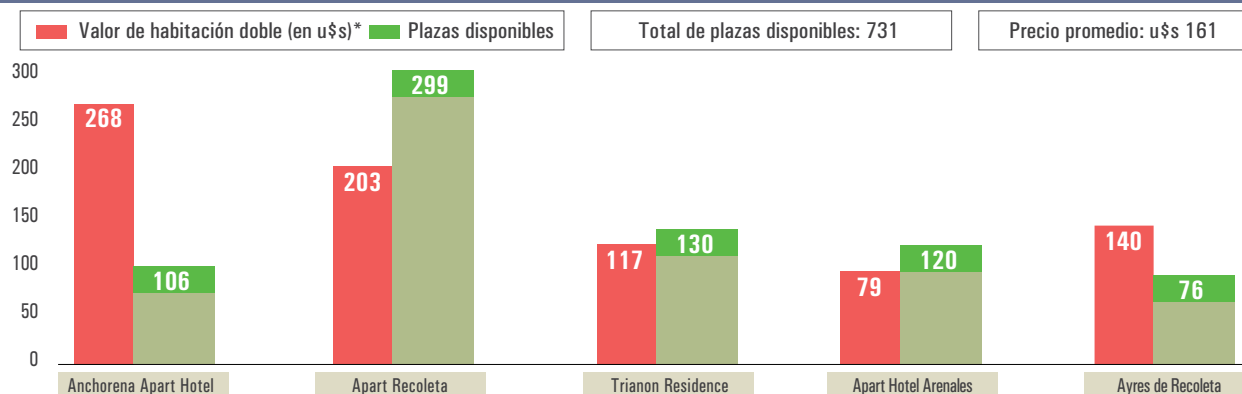
Precio promedio: u\$s 17



* Valores promedio por noche, IVA incluido.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

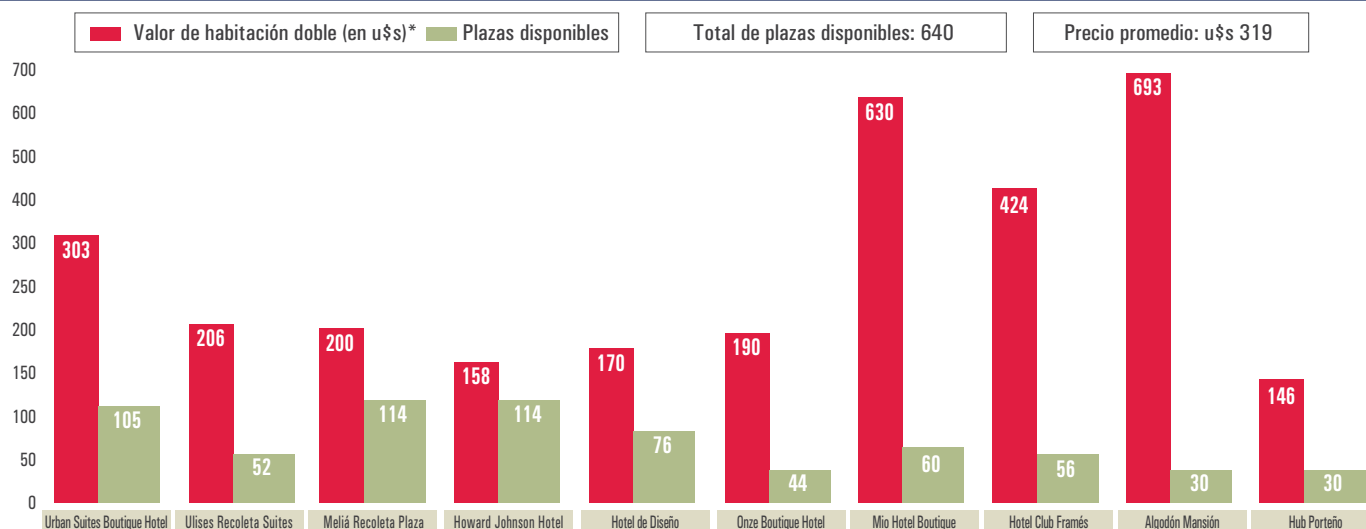
Apart Hoteles en Recoleta: valores y plazas disponibles



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

* Valores promedio por noche, IVA incluido.

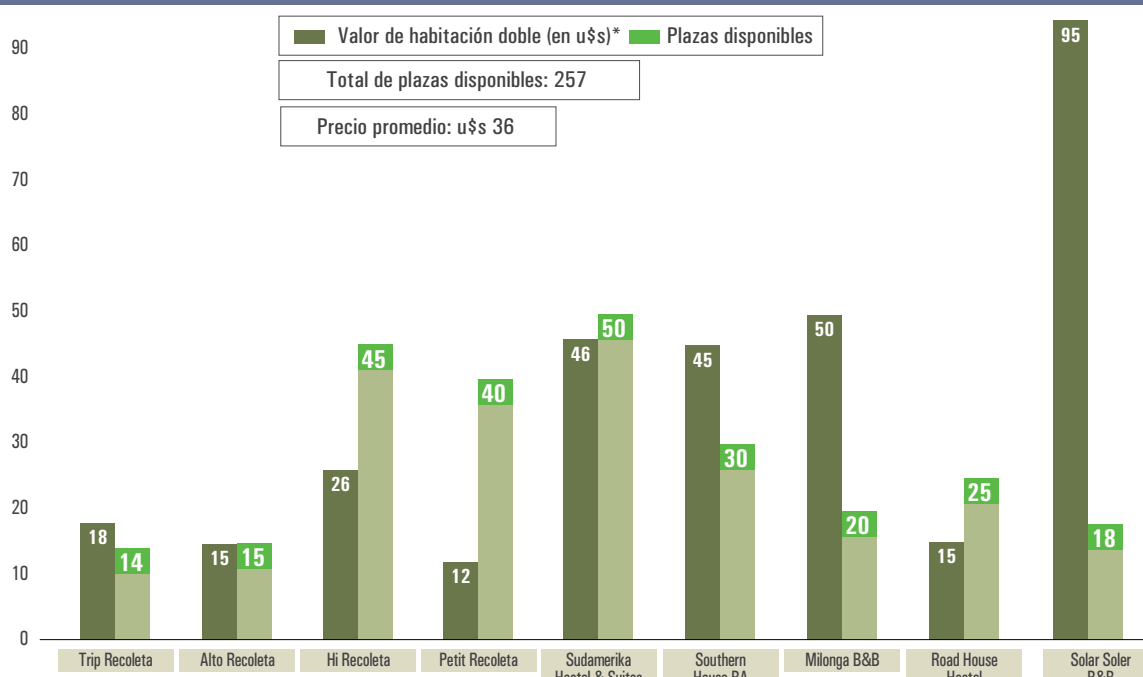
Hoteles Boutique en Recoleta: valores y plazas disponibles



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

* Valores promedio por noche, IVA incluido.

Hostels en Recoleta: valores y plazas disponibles



* Valores promedio por noche, IVA incluido.

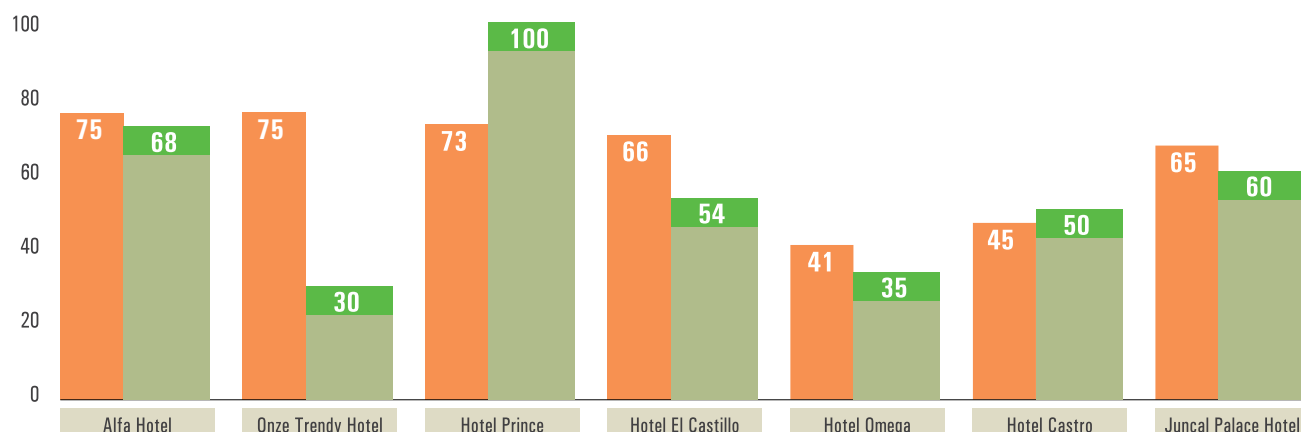
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hoteles 1 estrella en Recoleta: valores y plazas disponibles

Valor de habitación doble (en u\$s)* Plazas disponibles

Total de plazas disponibles: 367

Precio promedio: u\$s 62

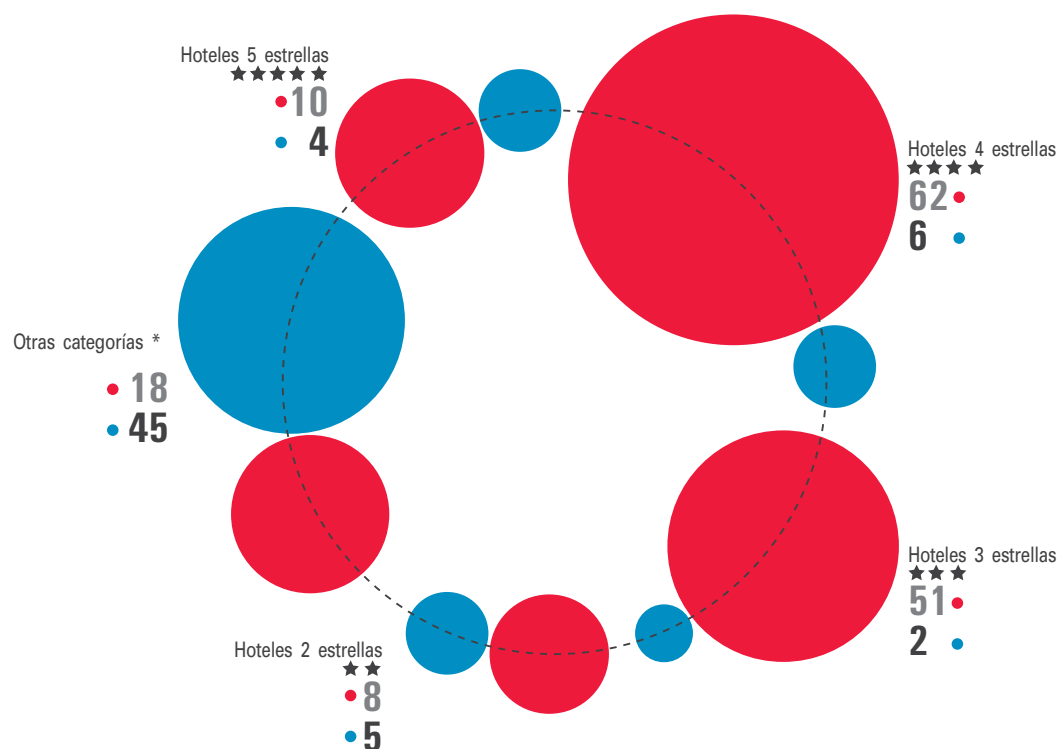


* Valores promedio por noche, IVA incluido.

Fuente: L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hoteles en Recoleta vs. Barrio 8, París (en cantidad)

Recoleta (total: 63 hoteles) Barrio 8 (total: 149 hoteles)

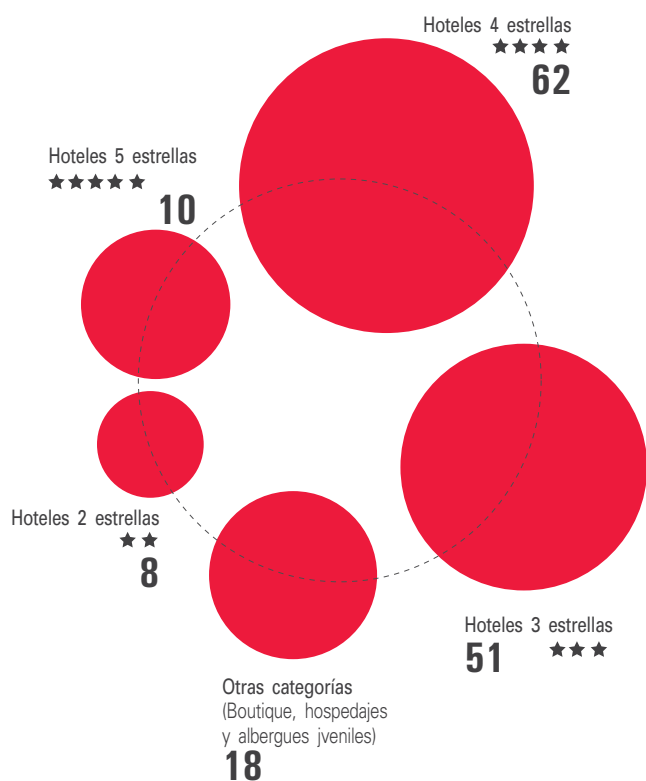


* Hoteles boutique, hospedajes y albergues juveniles.

Fuente: L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios. Office du Tourisme et des Congrès de Paris, planigo.com.

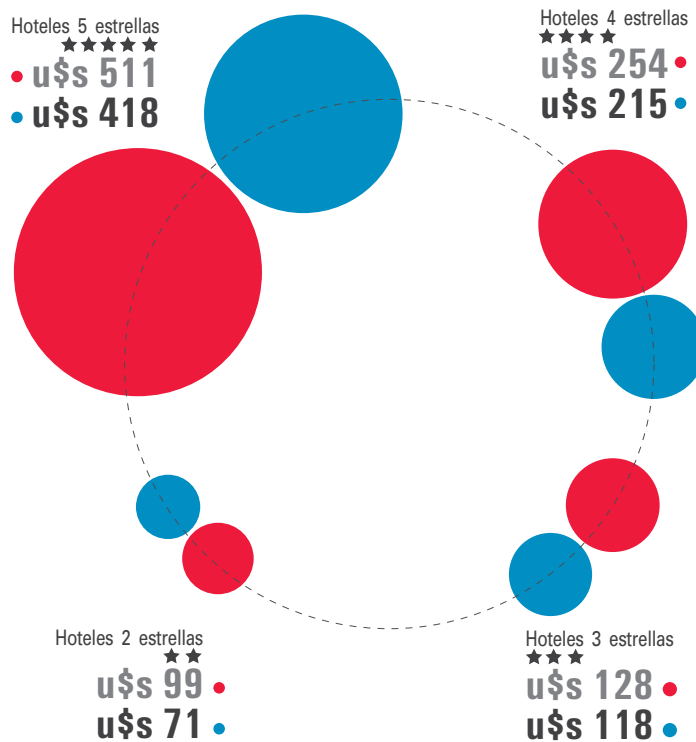
Distribución de hoteles en el Barrio 8, París. Por categoría (en cantidad)

Total de hoteles: 149



Valores de hoteles en Recoleta vs. Barrio 8, París (en u\$s)

Recoleta Barrio 8



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios. Office du Tourisme et des Congrès de Paris. planigo.com.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios. Office du Tourisme et des Congrès de Paris. planigo.com.

Valores de oficinas corporativas categoría A en los EE.UU. por calle y estado comparados con Recoleta [U\$ / m²]



Fuente: L.J.Ramos Inmobiliarios.



Nuestra especialidad es la especialización.



/ ljramosonline

El Informe de Mercado Inmobiliario es una producción del Departamento de Investigación y Marketing de L.J.Ramos.
Todos los derechos reservados.

> Solicite la versión digital del informe a imi@ljramos.com.ar



Centro: Tucumán 117, 1° Piso - CABA - 4114-1000. **Recoleta:** Montevideo 1669, 1° Piso, CABA. 5300-9600
Lomas de San Isidro: Av. Sucre 1947 - 4719-9000. **Nordelta:** 4871-6715. **Acassuso:** Av. del Libertador 15747. 4732-4732

www.ljramos.com.ar