



usos del suelo

PUERTO MADERO

JULIO 2007

Editor responsable

Martín J. Moreno

Coordinación edición:

Diana Lacal

Elaboración de contenidos:

Fernando Álvarez de Celis (coordinador)

Ana Florido, Florencia Rangoni, Juan Ignacio Oldani y Julian Ferreyra.

Diseño Gráfico:

Ana Rodríguez Talou y Pamela Carabajal.

USOS DEL SUELO EN PUERTO MADERO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. METODOLOGÍA	6
3. RESEÑA DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL	8
3.1 Normativa	8
3.2 Construcción	9
3.3 El valor del suelo	11
3.4 Venta y alquiler de locales	12
4. LOS USOS DEL SUELO EN PUERTO MADERO	14
4.1 Edificios	16
4.2 Edificios de destino único	17
4.3 Edificios en obra	18
4.4 Lotes	19
4.5 Locales	20
El sector gastronómico	20
El sector servicios	22
El sector comercial	23
5. COMPARACIÓN DE LOS LOCALES: 2004, 2006 y 2007	25
5.1 Variación de la cantidad de locales por rama de actividad entre 2004, 2006 y 2007	26
5.2 Variación de locales gastronómicos	27
6. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES	28

I. INTRODUCCIÓN

En el presente informe se intenta reconocer las características actuales del barrio de Puerto Madero. Esta zona de la Ciudad de Buenos Aires se localiza en el extremo Este de la urbe y se caracteriza por la novedad de su emplazamiento, su particular estatus jurídico, y lo impactante de su desarrollo económico e inmobiliario. El área del barrio se encuentra delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, Rawson De Dellepiane, avenida De los Italianos, avenida Calabria y Cecilia Grierson, abarcando una superficie de casi 50 hectáreas. La zona limita con el área céntrica de la Ciudad hacia el Oeste, la Reserva Ecológica al Este, y la dársena Norte y Sur en sus extremos.

En la primera parte del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo, así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción, el mercado inmobiliario y la actividad comercial. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen entre el conjunto de la Ciudad y el barrio, y sus posibles causas.

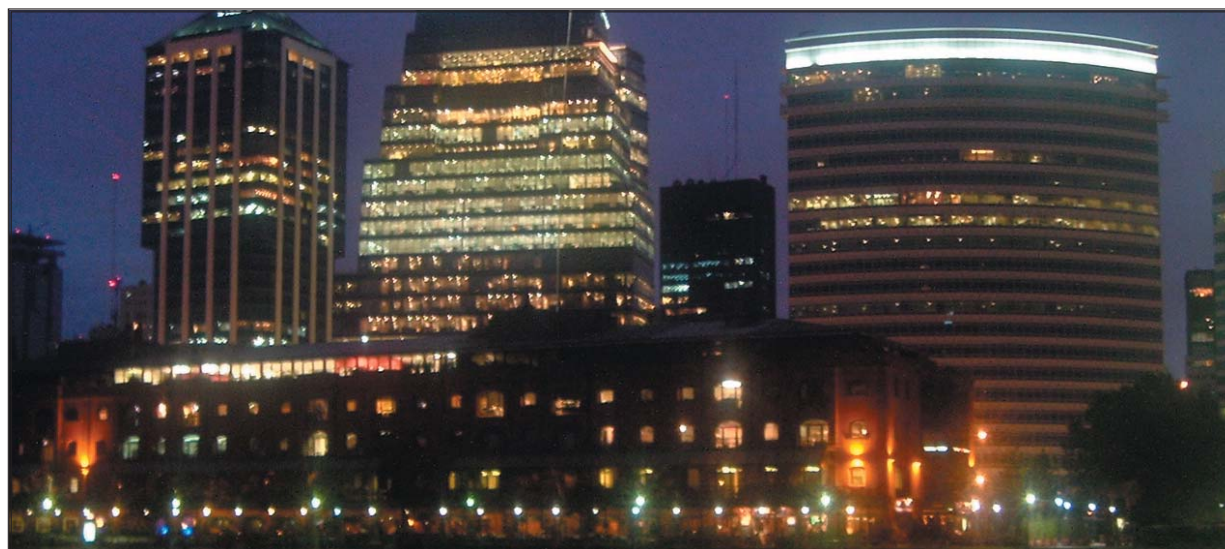
En la segunda parte, se examinan los datos obtenidos en



el trabajo de campo efectuado por la USIG. En ella se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño parcelario, edificación, y uso específico de cada parcela en función de las actividades que en ella se desarrollan. De esta manera se busca dar cuenta del perfil territorial del barrio, observando la forma en que esto se refleja en la composición de los usos del suelo encontrados. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye la parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación de las transformaciones territoriales.

En el capítulo sobre locales se busca identificar la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los mismos y sus distintos agrupamientos según actividad. En el capítulo “Variación de locales entre 2004, 2006 y 2007” se efectúa una comparación de la actividad de los locales comerciales relevados en el periodo en cuestión.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones, que dan cuenta del proceso de transformación ocurrido en este barrio porteño.



2. METODOLOGÍA

El área de estudio comprende el barrio de Puerto Madero, que abarca una superficie de 78 manzanas. Su elección responde al fuerte desarrollo económico del que fue objeto luego que, en 1991, se decidiera la urbanización y revitalización del área. En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria de la Unidad de Sistemas de

Información Geográfica (USIG). La parte referente al precio de terrenos también se basó en informes sobre valor del suelo de la misma Unidad; mientras que en la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra y finales proporcionados por la Dirección General de Estadísticas y Censos en base a la información brindada por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, ambas pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal efectuado en el mes de febrero

de 2007, barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo principalmente al tipo de edificación hallada y a su uso. En tal sentido, se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, de uso no residencial, de uso combinado y parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso combinado comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se registraron además aquellos casos en los cuales los tipos mencionados se encontraron cerrados o en construcción. Finalmente, a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.¹ ♦

¹Se tipificó como *garages privados* a las construcciones destinadas a la guarda / entrada y salida de vehículos, pero que no atienden al público. Generalmente forman parte complementaria de otra construcción, como una casa u otro edificio, y pueden o no ser utilizados en el desarrollo de alguna actividad económica.

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

SIN CONSTRUCCIONES	
LOTE	parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad económica

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

3. RESEÑA DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

Puerto Madero fue diseñado a fines del siglo XIX con el fin de dar solución al problema portuario y permitir la exportación de granos producidos en la región pampeana. Las obras se iniciaron en 1887 y abarcaban una superficie de 817.000 m². Para ello se construyeron 4 diques de 576 metros de largo y 160 metros de ancho, sobre un eje paralelo a la costa. En torno a los muelles se emplazó la infraestructura necesaria para el funcionamiento del puerto: vías férreas, caminos y los famosos docks de estructura de hormigón y muros ladrilleros.

Posteriormente, se sucedieron diferentes proyectos para la zona, sin ejecución total. Durante la década del treinta, Le Corbusier proponía eliminar el Puerto Madero, y construir un gran espacio de usos recreativos y públicos, que culminara con una isla artificial donde funcionaría la ciudad financiera con grandes rascacielos. El Plan Regulador de 1960 también tenía la intención de rescatar la zona portuaria deteriorada y convertirla al uso recreativo. En la década del ochenta surgen diferentes proyectos tendientes a la ampliación del Área Central.

Finalmente, en 1989 y con la cooperación del Ayuntamiento de Barcelona se abrieron los proyectos para la recuperación de la zona portuaria degradada. Se funda la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. Luego del concurso de planes, y la aprobación en 1992, comenzó la puesta en valor del sector Oeste, más cercano y accesible al Área Central, donde se ubican los tradicionales docks. En 1996 comienza la segunda parte del plan, con las obras en el sector Este.

MAPA I. ESTRUCTURA TERRITORIAL DE PUERTO MADERO



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

Durante la década del noventa, esta parte de la zona portuaria comienza a ser revalorizada, lo cual impulsó que en 1996 sea declarada como el 47º barrio porteño. Esto obligó a nombrar las calles, que fueron bautizadas con los nombres de mujeres con actitud luchadora en el país, hecho que opera como herramienta de diferenciación.

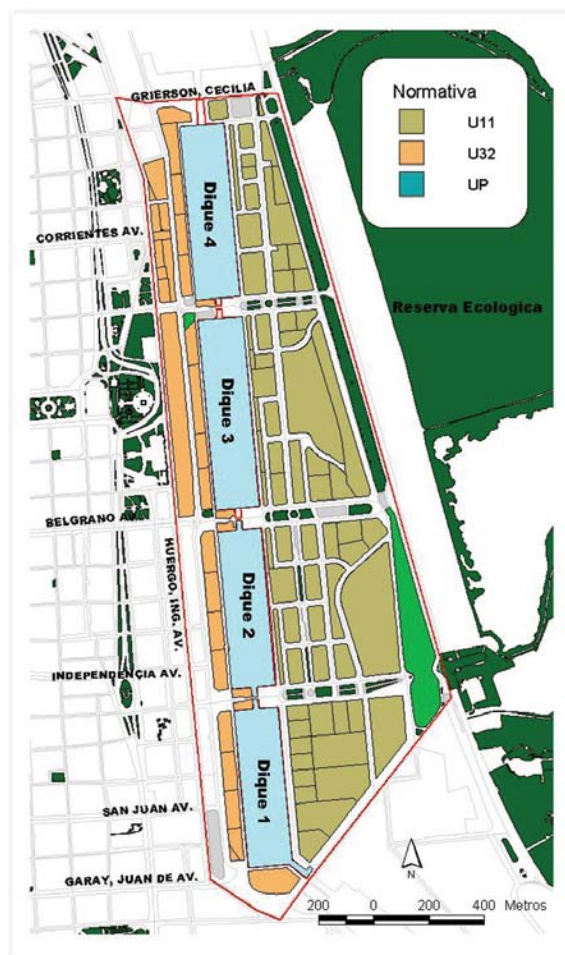
La estructura territorial de este barrio se caracteriza por la existencia de una trama original pensada para un uso diferente del actual, donde las calles bordean los diques, las distancias son importantes, y la típica cuadra urbana es más bien una excepción. La disposición Norte-Sur de los diques interrumpe la comunicación Este-Oeste, quebrando la continuidad de los procesos económicos e inmobiliarios, demarcando dos zonas dentro del barrio, conocidas como Puerto Madero Oeste (los docks) y Puerto Madero Este. ♦

Cuadro I. Normativa del Código de Planeamiento Urbano en Puerto Madero

DISTRITO	SUPERFICIE %
U11 ("Puerto Madero")	45,3
U32 ("Área Patrimonial Antiguo Puerto Madero")	43,9
UP (Urbanización Parque)	10,8
Total	100,0

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

MAPA 2. NORMATIVA EN PUERTO MADERO SEGÚN CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO



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

3.1 NORMATIVA

El Código de Planeamiento Urbano es el principal instrumento legal en cuanto a regulación del uso del suelo en la Ciudad. Para Puerto Madero, el Código se caracteriza por tener distritos con normativa especial. A partir del cuadro 1 se puede advertir que la totalidad de la superficie de Puerto Madero se reparte entre los distritos U11 y U32, a lo que se agrega una pequeña porción de suelo asignado a UP. ♦

3.2 CONSTRUCCIÓN

El cuadro siguiente presenta la evolución de los m² permitidos nuevos en el barrio de Puerto Madero entre 1998 y 2006. Así, la superficie permitida para construcciones nuevas en este barrio representa al 9,7 % del total de la Ciudad, proporción alta teniendo en cuenta que la superficie total del barrio representa sólo el 0,8 % del total de la Ciudad, lo que indica la importancia de la actividad de la construcción en este barrio porteño.

Cuadro 2. Permisos y superficie total. Construcciones nuevas, 1998-2006

AÑO	PERMISOS			M ²			M ² / PERMISOS	
	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO
1998	1.534	3	0,2	1.992.179	172.826	8,7	1.298,7	57.608,7
1999	1.270	7	0,6	1.525.659	275.961	18,1	1.201,3	39.423,0
2000	1.128	6	0,5	1.381.962	192.993	14,0	1.225,1	32.165,5
2001	666	4	0,6	776.276	136.375	17,6	1.165,6	34.093,8
2002	354	1	0,3	237.364	985	0,4	670,5	985,0
2003	982	1	0,1	1.119.432	92.093	8,2	1.140,0	92.093,0
2004	1.175	2	0,2	1.185.240	32.045	2,7	1.008,7	16.022,5
2005	1.452	4	0,3	1.954.598	241.778	12,4	1.346,1	60.444,5
2006	2.014	2	0,1	2.782.329	115.192	4,1	1.381,5	57.596,0
1998-2006	10.575	30	0,3	12.955.039	1.260.248	9,7	1.225,1	42.008,3

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

En este sentido, a pesar de los pocos permisos pedidos en estos 9 años analizados (30), que representan sólo el 0,3 % del total de los de la Ciudad, los metros que involucran resultan significativos. Así, el promedio de m² por permiso de obra es de 1.225,1 m², mientras que para Puerto Madero asciende a 42.008,3 m², lo que indica el importante tamaño de las obras iniciadas en este sector de la Ciudad.

En lo que respecta a la evolución de los m² para obras nuevas, se aprecia una tendencia distinta a la observada para toda la Ciudad, en gran parte debido a que al ser pocos permisos y de mucho metraje la influencia de cada uno será más notoria. Así, el pico de la serie se produce en el año 1999 cuando se permisan 275.961 m² para tan sólo 7 nuevas→

Cuadro 3. Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales, 1998-2006

AÑO	TOTAL CIUDAD		PUERTO MADERO	
	RESIDEN. %	NO RESIDEN. %	RESIDEN. %	NO RESIDEN. %
1998	68,6	31,4	0,0	100,0
1999	69,9	30,1	44,5	55,5
2000	77,1	22,9	73,3	26,7
2001	68,4	31,6	46,9	53,1
2002	74,9	25,1	0,0	100,0
2003	90,5	9,5	100,0	0,0
2004	88,2	11,8	96,3	3,7
2005	83,6	16,4	97,4	2,6
2006	87,0	13,0	97,1	2,9
1998-2006	79,6	20,4	63,4	36,6

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

Cuadro 4. Permisos y superficie residencial. Construcciones nuevas, 1998-2006

AÑO	VIVIENDA			M ²			M ² / VIVIENDA	
	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO
1998	12.760	0	0,0	1.405.936	0	0,0	110,2	
1999	9.626	826	8,6	1.103.045	122.947	11,1	114,6	148,8
2000	10.027	689	6,9	1.117.210	141.368	12,7	111,4	205,2
2001	4.957	497	10,0	570.004	63.939	11,2	115,0	128,6
2002	1.764	0	0,0	190.479	0	0,0	108,0	
2003	9.740	463	4,8	1.067.251	92.093	8,6	109,6	198,9
2004	9.573	162	1,7	1.116.853	30.857	2,8	116,7	190,5
2005	14.386	1.245	8,7	1.633.686	235.512	14,4	113,6	189,2
2006	23.533	572	2,4	2.420.531	111.858	4,6	102,9	195,6
1998-2006	96.366	4.454	4,6	10.624.995	798.574	7,5	110,3	179,3

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

Cuadro 5. Permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas, 1998-2006

AÑO	LOCALES			M ²			M ² / VIVIENDA	
	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	PUERTO MADERO
1998	1.083	7	0,6	643.368	172.826	26,9	594,1	24.689,4
1999	1.040	130	12,5	475.751	153.190	32,2	457,5	1.178,4
2000	646	17	2,6	332.750	51.625	15,5	515,1	3.036,8
2001	342	4	1,2	263.632	72.436	27,5	770,9	18.109,0
2002	222	1	0,5	63.745	986	1,5	287,1	986,0
2003	547	0	0,0	111.843	0	0,0	204,5	
2004	1.067	6	0,6	149.520	1.188	0,8	140,1	198,0
2005	1.186	26	2,2	320.912	6.266	2,0	270,6	241,0
2006	1.157	2	0,2	361.798	3.334	0,9	312,7	1.667,0
1998-2006	7.290	193	2,6	2.723.319	461.851	17,0	373,6	2.393,0

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

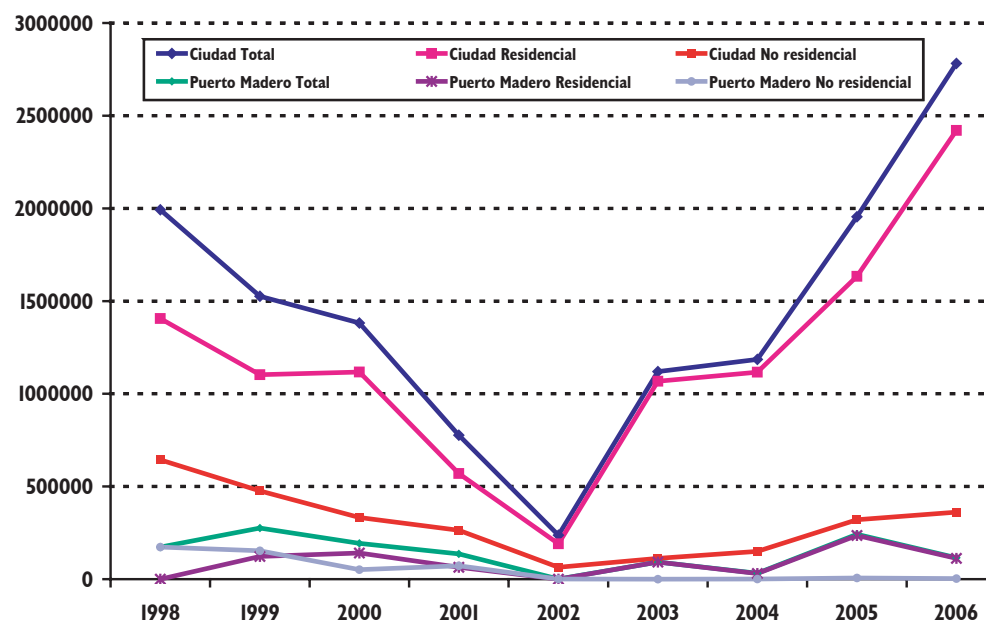
obras, que representaron al 18,1 % de los metros permitidos para la Ciudad en ese año. Como contrapartida, en 2002 se registró un solo permiso de 985 m².

A continuación se puede observar la desagregación de los permisos entre residenciales (vivienda) y no residenciales (locales¹). Se observa que en los nueve años considerados ha sido mayor la construcción de viviendas que la de locales, aunque sin embargo resulta importante la presencia de los permisos no residenciales, no sólo por su cantidad, sino porque constituyen una clara evidencia del desarrollo del barrio, en donde se realizaron una gran cantidad de oficinas y locales comerciales. Así, en estos nueve años el 79,6 % de los permisos del total de la Ciudad fueron residenciales, mientras que en Puerto Madero ese porcentaje es menor, 63,4 %. Sin embargo, en los últimos tres años (2003-2006) el porcentaje de residenciales es mayor en Puerto Madero que en el total de la Ciudad, siendo del 100 %, 96,3 %, 97,4 % y 97,1 % respectivamente.

En el período analizado, se permitieron para toda la Ciudad 98.366 viviendas, de las cuales 4.454 se registraron en Puerto Madero (4,6 %). De estos últimos, 572 fueron permitidos en 2006, año donde llegan al 2,4 % del total, implicando una superficie de 111.858 m². Como dato relevante, en el cuadro siguiente se puede observar que en promedio, las viviendas de Puerto Madero son de mayores dimensiones (179,3 m²) que en el total de la Ciudad (110,3 m²), hallándose el mayor valor en el año 2000, cuando el promedio de superficie por vivienda fue de 205 m².

En cuanto a la superficie no residencial entre 1998-2006, los permisos registrados en Puerto Madero representan el 2,6 % del total de la Ciudad, aunque en m² suman el 17 %, con un pico en 1998 cuando con 172.826 m² representó el 26,9 % del total. Sin embargo, en el transcurso de estos años este porcentaje disminuyó, presentando un

GRÁFICO 1. SUPERFICIE PERMISADA PARA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD Y PUERTO MADERO, 1998 – 2006



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

comportamiento irregular. En el último registro correspondiente al 2006 estos permisos representaron el 0,9 % del total permitido. En lo que respecta al tamaño de las obras involucradas, al igual que para el caso de los residenciales, en promedio, las superficies son mayores. De este modo, mientras que la media de la Ciudad es de 373,6 m², en Puerto Madero es de 2.393 m², debido en gran parte a la construcción de oficinas de importantes dimensiones. ♦

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

3.3 EL VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIG permite advertir pocos terrenos registrados en Puerto Madero con respecto al resto de la Ciudad, y se destaca el hecho que entre el 2001 y junio de 2004 no se releva ningún lote ofertado. A partir de septiembre de 2004 se registran entre 1 y 5 lotes (el 0,1 % y 0,4 % del total), implicando superficies de entre 1.050 y 30.223 m² pertenecientes al barrio. En este caso, se destacan las→

grandes dimensiones de los terrenos de Puerto Madero con respecto a las del resto de los ofrecidos en otros barrios porteños.

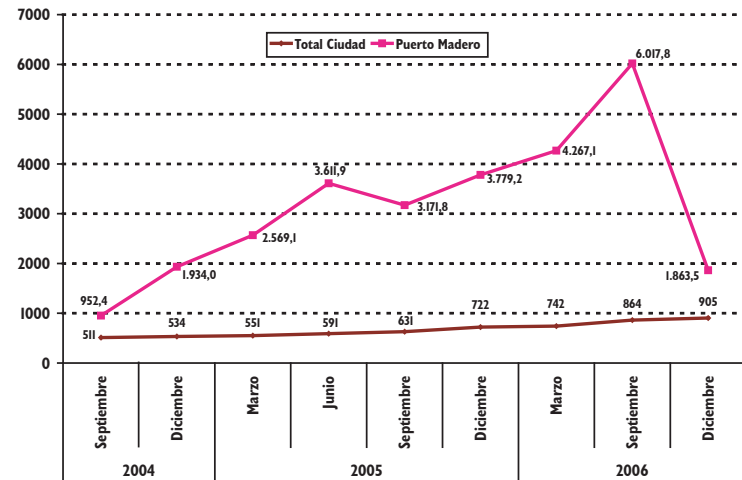
En lo que respecta al precio promedio, los datos disponibles permiten advertir que en Puerto Madero siempre se ubica muy por encima del promedio de la Ciudad. Así, para diciembre del año 2006, en Puerto Madero era de U\$S 1.863,5 el m², mientras que en el total Ciudad era de U\$S 905 el m², un 105,9 % más.

En cuanto a la evolución del precio promedio del suelo en el barrio de Puerto Madero, comparado con el total Ciudad, desde septiembre de 2004, se puede apreciar el comportamiento particular de esta zona. En ese lapso su variación positiva hasta septiembre de 2006 alcanzó al 531,8 %, cuando en el total Ciudad ese incremento fue del 69 %. En septiembre de 2004 se encontró un solo terreno en venta, cuyo precio promedio era de U\$S 952,4 el m², mientras que en diciembre de 2006 se relevaron 2, cuyos precios promedio fueron de U\$S 1.863,5 el m². Por otro lado, se observa que en marzo de 2007 no se encontró ningún terreno en venta. El valor promedio del m² construible se ubica para los dos lotes relevados en marzo de 2006 en U\$S 1.000,8 el m² y U\$S 650 el m², mientras que este promedio en la Ciudad se sitúa en U\$S 248,9. ♦

3.4 VENTAS Y ALQUILER DE LOCALES

En el año 2006 se relevaron en total 33 locales en venta en Puerto Madero. El precio por m² se ubicó en dicho año en U\$S 1.994,5. Por su parte, siempre teniendo en cuenta el mismo periodo, el precio para el total de la Ciudad, fue de U\$S 1202,2 el m².

GRÁFICO 2. VALOR PROMEDIO DEL SUELO EN EL BARRIO DE PUERTO MADERO Y EN TOTAL CIUDAD. 2004 -2006



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

Cuadro 6. Evolución del precio de los terrenos en Puerto Madero

	CANTIDAD			M²			PRECIO DEL M² EN DÓLARES		
	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%
2004									
Septiembre	1	1.435	0,1	1.050	765.664	0,1	952,4	511	86,4
Diciembre	5	1.370	0,4	28.007	793.425	3,5	1.934,0	534	262,2
2005									
Marzo	5	1.272	0,4	30.223	701.789	4,3	2.569,1	551	366,3
Junio	5	1.347	0,4	20.601	730.534	2,8	3.611,9	591	511,1
Septiembre	4	1.200	0,3	9.777	669.513	1,5	3.171,8	631	402,7
Diciembre	2	1.221	0,2	2.258	674.798	0,3	3.779,2	722	423,4
2006									
Marzo	2	1.299	0,2	6.208	683.184	0,9	4.267,1	742	475,2
Junio	0	1.299	0,0	0	612.895	0,0	0,0	809	0,0
Septiembre	1	1.367	0,1	2.326	684.225	0,3	6.017,8	864	596,7
Diciembre	2	1.522	0,1	4.850	787.872	0,6	1.863,5	905	106,0
2007									
Marzo	0	1.493	0,1	0	750.726	-4,7	0,0	982	0

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

En el mes de marzo de 2007, el valor máximo se encontró en un local ubicado en Olga Cossentini al 1000 que se ofrecía a U\$S 4615,4 el m²; mientras que el valor mínimo se halló en la avenida Ingeniero Huergo en un local a U\$S 500 el m², resultando ser el más bajo entre los analizados.

En cuanto a la evolución del precio promedio del m² en dólares, desde marzo de 2005 al mismo mes de 2007, se puede apreciar que en todas las mediciones el valor promedio registrado en Puerto Madero supera al del total de la Ciudad; así, en junio de 2005 era un 29,5 % más alto, mientras que el registrado en marzo de ese mismo año lo era en un 96,7 %. Sin embargo, cabe destacar la escasa cantidad de locales en venta en este barrio, lo que puede distorsionar el promedio. El menor precio promedio se detectó en junio de 2005, U\$S 1.237,1 el m², mientras que el mayor se registró en septiembre de 2006, cuando alcanzó los U\$S 2.383,9 el m².

En marzo de 2007 se registraron en Puerto Madero un total de 8 locales en venta, que representan el 0,8 % para el total de la ciudad. Por otro lado, los m² para el barrio sumaron 2.806, representando el 1,2 % del total. Finalmente, se advierte que el precio promedio del m² en dólares en Puerto Madero (U\$S 2.768,8) se registra por encima del total de la ciudad (U\$S 1.171,4).

En lo que respecta al alquiler de locales, la cantidad de establecimientos detectados en los relevamientos trimestrales es muy pequeña (entre un local y seis por relevamiento). En cuanto al precio promedio del m² los valores son menos uniformes que para la venta, lo que genera a una mayor dispersión de los valores de la muestra. El menor precio promedio se detectó en diciembre de 2003, cuando se situaba en \$13,3 el m², mientras que el mayor precio se detectó en septiembre de 2006, cuando alcanzó los \$42,6, un 34,4 % por encima del valor registrado para el promedio de la Ciudad. ♦

Cuadro 7. Evolución del precio de locales en venta

	CANTIDAD			M ²			PRECIO DEL M ² EN DÓLARES		
	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%
2005									
Marzo	11	1.260	0,9	5.387	289.132	1,9	2.048,10	1.041,0	96,7
Junio	1	1.118	0,1	970	250.587	0,4	1.237,10	955,2	29,5
Septiembre	5	996	0,5	2.468	203.368	1,2	1.767,60	990,6	78,4
Diciembre	10	982	1	5.363	196.034	2,7	1.790,30	1.008,1	77,6
2006									
Marzo	13	1.112	1,2	5.918	230.807	2,6	1.734,60	1.154,5	50,3
Junio	8	1.046	0,8	3.957	211.884	1,9	1.838,00	1.168,6	57,3
Septiembre	7	915	0,8	2.692	190.742	1,4	2.383,90	1.299,5	83,4
Diciembre	5	1.093	0,5	2.179	218.748	1,0	2.021,50	1.186,2	70,4
2007									
Marzo	8	1.055	0,8	2.806	230.651	1,2	2.768,80	1.171,4	136,4

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

Cuadro 8. Evolución del precio de locales en alquiler

	CANTIDAD			M ²			PRECIO DEL M ² EN DÓLARES		
	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%	PUERTO MADERO	TOTAL CIUDAD	%
2003									
Diciembre	1	142	0,7	30	14.752	0,2	13,3	16,3	-18,4
2004									
Junio	3	316	0,9	1.731	36.504	4,7	23,7	18,4	28,5
Septiembre	5	340	1,5	2.404	53.885	4,5	23,7	19,4	22,4
Diciembre	5	377	1,3	2.153	53.546	4	26,2	21,5	21,7
2005									
Marzo	5	362	1,4	2.153	66.640	3,2	31,6	25	26,4
Junio	4	415	1	1.831	72.758	2,5	22,1	22,5	-1,9
Septiembre	4	357	1,1	1.696	50.454	3,4	39,6	25,7	54
Diciembre	6	373	1,6	2.519	51.090	4,9	40,3	27,8	44,9
2006									
Marzo	2	426	0,5	451	56.032	0,8	22,6	32,2	-29,8
Junio	4	1.260	0,3	1.046	163.383	0,6	38,6	33,0	17,0
Septiembre	3	1.046	0,3	1.312	118.965	1,1	42,6	31,7	34,4
Diciembre	2	1.302	0,2	732	174.051	0,5	37,5	34,0	10,3
2007									
Marzo	3	1.228	0,2	932	161.661	0,6	25,6	34,9	-26,6

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

4. LOS USOS DEL SUELO EN PUERTO MADERO

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 126¹ parcelas existentes dentro del polígono que comprende a Puerto Madero. De estas parcelas, 46 corresponden a plazas, así, finalmente se analizaron 81 parcelas.

Con respecto a la proporción que representa cada tipo edilicio en el barrio de Puerto Madero, se puede apreciar la importancia que tienen los locales en esta área de la Ciudad, que constituyen el 56,3 % de las unidades analizadas, proporción que aumenta al 65,0 % si se excluye de la cuenta a los espacios verdes. Le siguen en importancia numérica los edificios (14,5 %) y, si nuevamente excluimos a los espacios verdes, en tercera posición se ubican los edificios de destino único ocupando un 5,8 %. En cuarto lugar, con el 4,2 % se ubican los lotes, esta última cifra permite apreciar el aún importante potencial constructivo de Puerto Madero. Finalmente, el resto de las construcciones reúnen en conjunto un 7,1 %.

En cuanto a la tipología edilicia se registra la existencia de 77 edificios, los cuales están aplicados a diferentes usos (residenciales, de oficinas, etc.). La cantidad de edificios en obra es del 15,6 %, con 12 casos. Con respecto a la altura edificada en la zona, las construcciones con 1 y 2 pisos registran el 7,8 %, representando la minoría, mientras que los edificios de entre 3 y 5 pisos adquieren relevancia y suman el 32,5 % del total edificado. Le siguen en impor-

tancia los edificios de entre 6 y 9 pisos que abarcan el 19,5 % del total. Finalmente, en lo que concierne a los edificios en altura se contabilizaron 19 casos, 11 de entre 10 y 15 pisos y 8 de más de 15 pisos, reuniendo estos últimos el 10,4 % del total. La mayor altura se registra en los dos edificios pertenecientes a las torres del Faro y a las torres Le Park, de 41 pisos cada una. ♦

¹ Es de destacar que en esta área se está generando un fuerte proceso de subdivisión parcelaria.

Cuadro 9. Tipología edilicia en Puerto Madero

TIPO	TOTAL	%
Edificios	55	14,5
Locales	211	55,5
Edificios de destino único	22	5,8
Locales en galería	3	0,8
Lotes	16	4,2
Garages	10	2,6
Puestos	6	1,6
Espacios verdes	46	12,1
Garages privados	11	2,9
Total	380	100

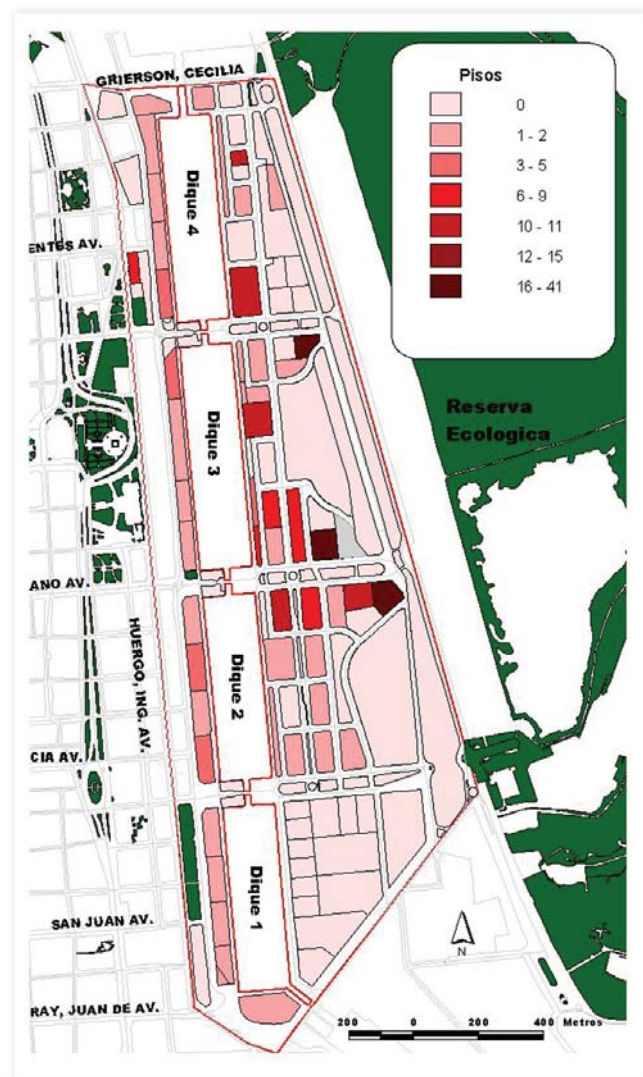
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

Cuadro 10. Tipología edilicia por cantidad de pisos

CANTIDAD DE PISOS	TOTAL	%	EDIFICIOS	%	EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO	%
en obra	12	15,6	9	16,4	3	13,6
1 – 2	6	7,8	1	1,8	5	22,7
3 – 5	25	32,5	21	38,2	4	18,2
6 – 9	15	19,5	10	18,2	5	22,7
10 – 11	10	13,0	6	10,9	4	18,2
12 – 15	1	1,3	1	1,8	0	0,0
Más de 15	8	10,4	7	12,7	1	4,5
Total	77	100	55	100,0	22	100

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

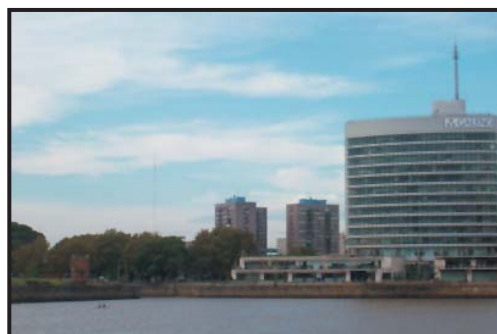
MAPA 3. CANTIDAD DE PISOS EDIFICADOS POR PARCELA



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



En la foto se pueden apreciar las distintas alturas de los edificios de Puerto Madero



En las fotos se pueden observar los dos edificios más altos del sector Este. En la foto del centro se aprecia un nuevo edificio de altura

4.1 EDIFICIOS

El relevamiento realizado en el barrio de Puerto Madero arrojó la presencia de 55 edificios (sin contabilizar los 22 edificios de destino único). La gran mayoría corresponde a los edificios de oficinas que con 25 unidades representan el 45,5 % del total. Si a este número se suman los 22 edificios de destino único encontrados, se llega a un 51,1 % de edificios dedicados a actividades económicas. Le siguen en importancia los destinados al uso residencial (departamentos¹ y viviendas), que suman un total de 36,4 %. Por último, se encontraron 9 edificios en obra (16,4 %).

En lo que respecta a la distribución territorial de los edificios en el barrio de Puerto Madero, no se observan grandes cambios con respecto al relevamiento realizado en el año 2006. En primer lugar, en el sector Oeste (docks) predominan los edificios de oficinas, mientras que en el sector Este, esta tipología de edificios tiene mayor presencia en el Norte (sobre el dique 3 y 4). Por otro lado, se observa que los edificios de vivienda y departamentos predominan en el sector Este del barrio, sobre el dique 2 y 3. En conclusión, en las parcelas del extremo Norte sobre los diques, se localizan los edificios de oficinas, mientras que en el extremo Sur, hacia la reserva ecológica predominan los edificios de vivienda. ♦

Cuadro II. Tipos de edificios

TIPO	CANTIDAD	%
Oficinas	25	45,5
Departamentos / viviendas	20	36,4
En obra	9	16,4
Abandonado	0	0,0
Su-Usó Único	1	1,8
Total	55	100

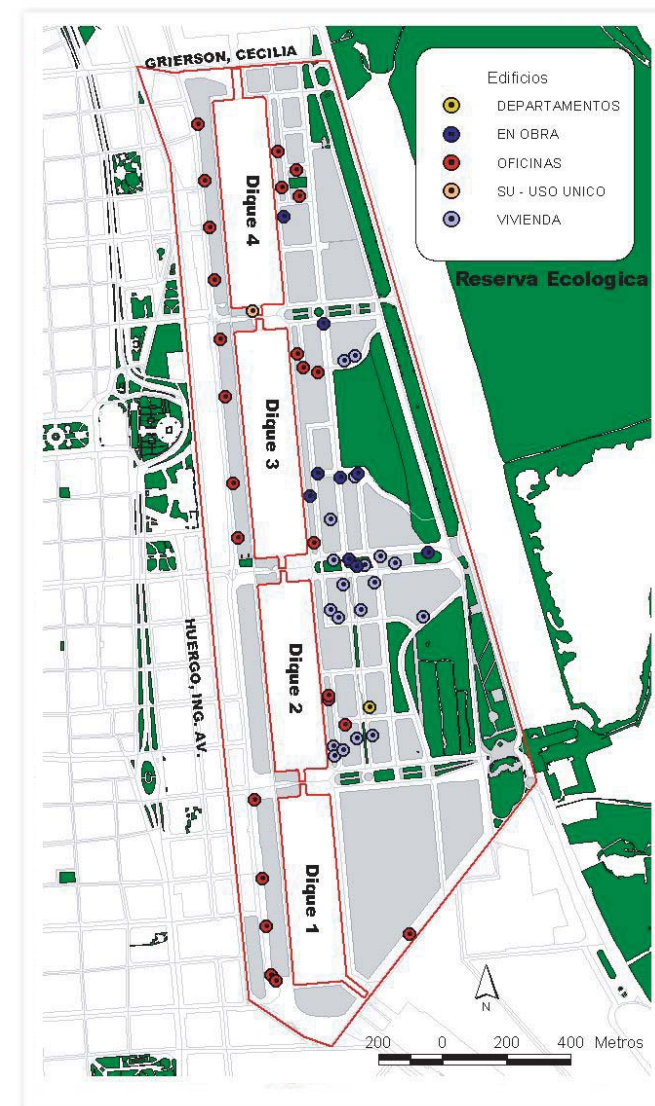
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



Las tres fotos muestran distintas estructuras edilicias de Puerto Madero. A la izquierda un edificio de viviendas, en el centro un edificio de oficinas y a la derecha un antiguo silo a reciclar para edificios

¹ Si bien los edificios de departamentos constituyen una construcción de uso combinado, en el presente trabajo decidió incluirse dentro del uso residencial dado que era ésta la actividad que predominaba en los mismos.

MAPA 4. DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PUERTO MADERO



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

4.2 EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Se relevaron 22 edificios en los que se desarrolla una única actividad. Se encontraron 3 hoteles (Hilton, Faena y Madero), 4 edificios de enseñanza universitaria, 3 de oficinas, 3 en obra, y varios más destinados a otros rubros como salones de fiesta, servicios para la navegación (Buquebus), iglesias, compañías de seguros (Mapfre), organismos públicos, más uno cerrado y otro abandonado.

Con respecto a la localización de estos edificios se puede advertir que en el sector Oeste se emplazan 4 construcciones pertenecientes a la Universidad Católica Argentina sobre el dique 2 y el edificio de oficinas correspondiente a la empresa Telecom, frente al dique 4.

Por otro lado, en el sector Este se encuentran los edificios corporativos de Daimeer Chrysler y Faena Group, y los que están en obra como el Museo Fortabat y la sede de Repsol – YPF. Además, se puede observar que en este sector se →

Cuadro 12. Edificios de destino único

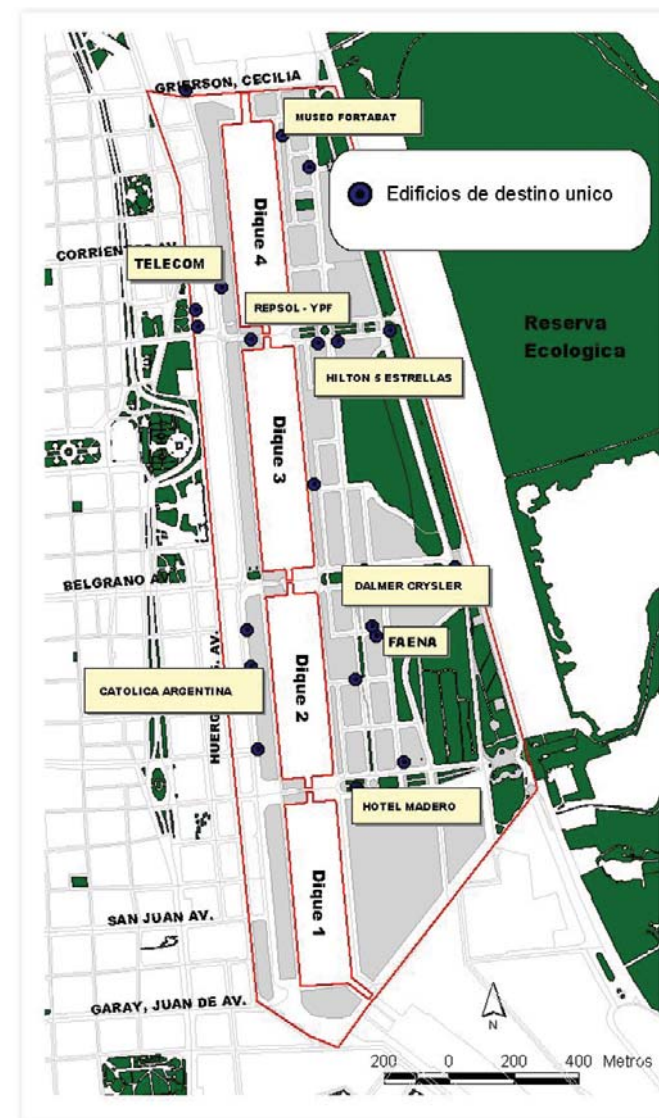
TIPO	TOTAL	%
Hoteles	3	13,6
Enseñanza universitaria	4	18,2
Oficinas	3	13,6
En obra	3	13,6
Servicios para la navegación	1	4,5
Salones de fiesta	1	4,5
Iglesia	1	4,5
Compañía de seguros	1	4,5
Cerrado	1	4,5
Abandonado	1	4,5
Organismos publicos	3	13,6
Total	22	100

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



De arriba hacia abajo, Hotel del Faena Group, Iglesia Nuestra Señora de La Esperanza y el Hotel Hilton

MAPA 5. DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO EN PUERTO MADERO



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

sitúan los 3 hoteles relevados (el Hilton al norte, el Faena en el centro y por último el Hotel Madero en el sur del barrio). Finalmente, sobre la calle Aime Paine se encuentra una iglesia perteneciente a la Armada Argentina. ♦

4.3 EDIFICIOS EN OBRA

El barrio de Puerto Madero se transformó en un polo de atracción para el mercado inmobiliario. En el relevamiento del mes de febrero se contabilizaron 12 edificios en construcción, 9 correspondientes a oficinas y departamentos, entre ellos se destacan torres residenciales de gran categoría como la Torre Chateau, Renoir I, Los Molinos, el Faro, y la torre Le Park. En su mayoría se localizan en las cercanías del boulevard Azucena Villaflor, sobre el dique 3, mientras que podemos situar algunos otros sobre el dique 4 y la calle Guemes Machaca.

Las restantes 3 construcciones corresponden a edificios de destino único; uno es el futuro Museo Fortabat, otro es el de Repsol – YPF y el último es el reciclado de un dock a ser utilizado por la Universidad Católica Argentina, siendo ésta la única construcción registrada sobre el sector Oeste. ♦



Las tres fotos muestran distintas construcciones. La primera, muestra la construcción del edificio de vivienda Renoir, la segunda una torre de gran altura y la tercera el reciclado del ex edificio de Molinos

MAPA 6. DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS EN OBRA



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

4.4 LOTES

En lo que respecta a la distribución territorial de los lotes, se advierte que la gran mayoría se localizan al Este del barrio. Frente al dique 2 se encuentra un lote perteneciente al grupo Faena, mientras que frente al dique 3 se emplazan tres lotes de grandes dimensiones, que se corresponden con la construcción del nuevo Parque Mujeres Argentinas, el Campo de deportes del Colegio Nacional Buenos Aires y en el último se esta construyendo la Torre Renoir I. Finalmente, frente al dique 4 se relevaron dos grandes parcelas (que ocupan dos manzanas) en donde se están realizando importantes obras. El resto de los lotes se encuentran prácticamente sin uso, aunque en algunos casos se vislumbran nuevas construcciones o pozos de construcciones paradas. ♦



Las dos primeras fotos muestran distintos lotes de Puerto Madero. La última, el cartel de obra de las Torres del Yacht

MAPA 7 . DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES (TERRENOS BALDÍOS) EN PUERTO MADERO



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

4.5 LOCALES

El relevamiento en Puerto Madero durante febrero de 2007 permitió detectar un total 214 locales (incluyendo tres locales en galerías), de los cuales 183 se encontraron activos, mientras que 31 se hallaron cerrados, lo que equivale a una tasa de vacancia de 14,5 %, relativamente alta en comparación con otras áreas de la Ciudad.

En cuanto a la localización espacial de locales en el barrio de Puerto Madero, se observa como primera aproximación que la avenida Alicia Moreau de Justo (al Oeste) se presenta como la principal arteria en cuanto a la cantidad de locales. A lo largo de esta avenida se advierte una distribución uniforme de locales (Norte – Sur) con excepción del dique 2 en donde la densidad disminuye debido a la presencia de la Universidad Católica Argentina.

En el sector Este, la mayor concentración de locales se localiza frente al dique 2, mientras que sobre el dique 3 y 4 la densidad baja y por último en el sector Este del dique 1 no hay prácticamente presencia de locales. Por otro lado, se encontraron 31 locales cerrados, la mayor cantidad localizados en el sector Este principalmente sobre el dique 2 y disminuyendo en densidad cuando nos alejamos hacia el dique 3 y 4. Si observamos el lado Oeste, los locales cerrados se sitúan frente al dique 1.

Con respecto a la composición de los locales relevados de acuerdo a su rama de actividad se observa que los locales de servicios concentran el 76,5 % del total (48,6 % correspondiente a gastronomía y el 27,0 % perteneciente al resto de los servicios), que suman en total 140 establecimientos, mientras que el rubro comercial ocupa 36 locales, significando el 19,7 % del total de Puerto Madero. Finalmente, los locales industriales y del rubro automotor representan la menor cantidad, con sólo 5 y 2 establecimientos respectivamente. ♦



Las fotos presentan tres estructuras edilicias en donde se construyeron locales

Cuadro I3. Locales activos e inactivos en Puerto Madero

LOCALES	CANTIDAD	%
Locales activos	183	85,5
Locales inactivos	31	14,5
Total	214	100

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

El sector Gastronómico

Dentro del sector servicios, la gastronomía demuestra ser la actividad principal y símbolo de Puerto Madero. El análisis al interior del rubro gastronómico indica que los restaurantes concentran el mayor porcentaje de locales (71,9 %), localizándose al Oeste del barrio sobre la calle Alicia Moreau de Justo. Esta categoría corresponde a

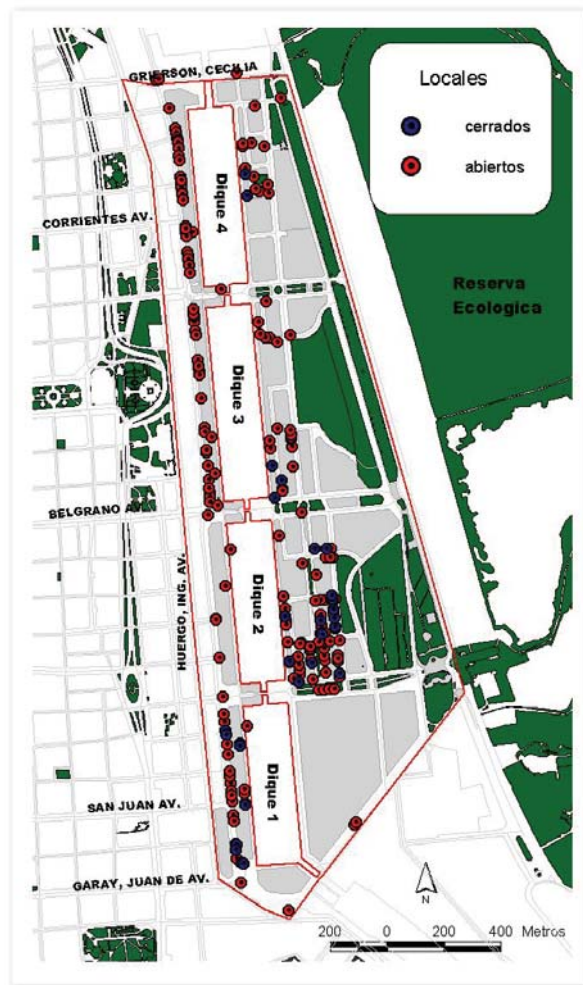
Cuadro I4. Composición por rama de los locales de Puerto Madero, 2007

RAMA	2006	%
Gastronomía	89	48,6
Servicios	51	27,9
Comercio	36	19,7
Venta y rep. de automotores	2	1,1
Industria	5	2,7
Total	183	100

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

los establecimientos de mayor tamaño, que en general implican una mayor inversión inicial, ilustrando las altas expectativas de los inversores que se orientan al consumo de los sectores de altos ingresos. Los locales de menores dimensiones, como bares y cafés, cuentan con 22 locales, y en su gran mayoría se ubican en el sector Este de los diques respondiendo al uso recreativo y de paso de esta zona, más cercana a los amplios espacios verdes. →

MAPA 8. LOCALES TOTALES, ACTIVOS E INACTIVOS EN PUERTO MADERO, 2007



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

Por otro lado, la existencia de solo dos establecimientos de comida para llevar indica que el público al que se orienta la gastronomía no es el de la población local del barrio.

En cuanto a la localización de los establecimientos del sector gastronómico, sobre el sector Este del barrio la distribución de locales se presenta como similar a la del resto de los servicios, pero en lo que respecta al sector Oeste la densidad de locales aumenta considerablemente, distribuyéndose de manera homogénea a lo largo de la avenida Alicia Moreau de Justo, salvo a la altura del dique 2 donde se emplaza la Universidad Católica Argentina. La localización sobre esta avenida se encuentra favorecida por la conexión y la necesidad de estos establecimientos de ser vistos, mientras que los ubicados hacia el interior se orientan al tránsito peatonal en una zona de paseo y esparcimiento. ♦

Cuadro 15. Composición de los locales gastronómicos

LOCALES GASTRONÓMICOS	LOCALES	%
Restaurante	64	71,9
Bar - café - Pub	22	24,7
Pizzería	1	1,1
Comida para llevar	2	2,2
Total	89	100

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

MAPA 9. LOCALES DE GASTRONOMÍA EN PUERTO MADERO, 2007

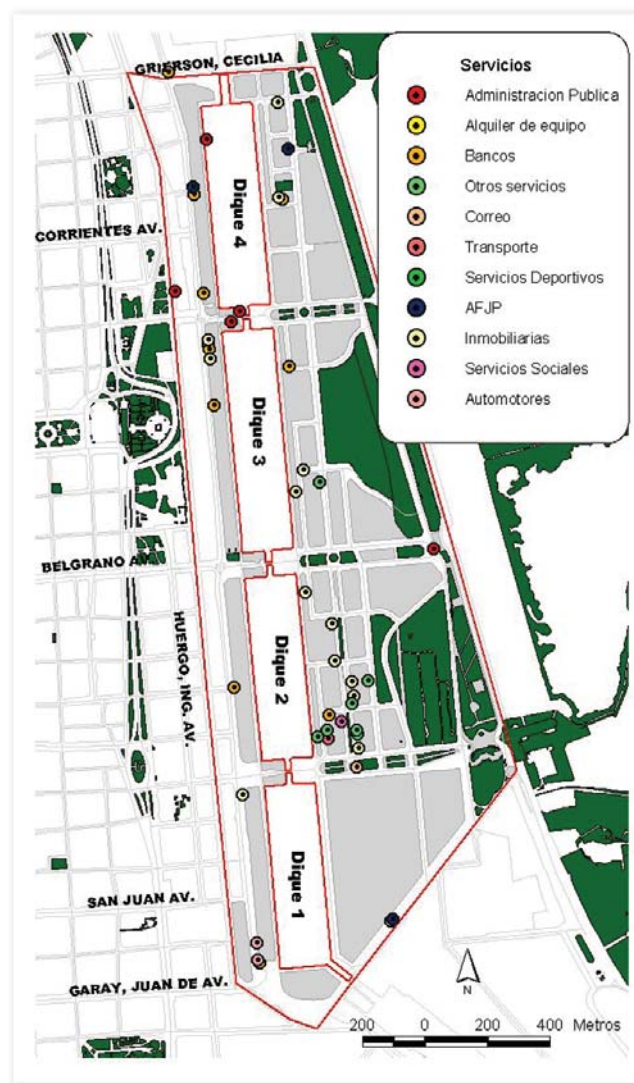


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Distintos locales gastronómicos. Los dos primeros son famosos restaurantes, el tercero es un bar

MAPA 10. LOCALES DE SERVICIOS EN PUERTO MADERO, 2007



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

El sector servicios

La composición del sector servicios refleja una fuerte concentración en ciertos rubros. Así, se contabilizaron 11 locales dedicados a los servicios inmobiliarios (21,6 %), le siguen en importancia los servicios bancarios con 12 sucursales (23,5 %) y los servicios de esparcimiento con 5, representando el 9,8 %. Estos tres rubros agrupan el 54,9 % del total de locales del sector servicios, con actividades que están fuertemente vinculadas con la dinámica económica de la zona.

El resto de los rubros manifiesta una modesta participación, entre los cuales se destacan los locales utilizados como oficinas (4 locales), los que se alquilan como salones de fiesta y las peluquerías (2 y 5 locales respectivamente). Con un local en cada caso y mostrando la diversificación que se está produciendo en Puerto Madero se observa un lavadero de ropa, un locutorio, una remisería, un solarium, una veterinaria y un video club.

La distribución espacial de los locales de servicios permite advertir una fuerte concentración en el sector Este del barrio, principalmente sobre el dique 2, debido a que en esta zona es donde se registra una mayor ocupación de edificios destinados a la vivienda. Por otro lado, en el sector Oeste del barrio, la gran mayoría de los locales de servicios se emplazan sobre el dique 3 y 4.

Al analizar la composición del sector de servicios se observa que las sucursales bancarias muestran una preferencia por la zona Norte, con sólo dos casos en el extremo sur del barrio, distribución que coincide con la cercanía a la zona financiera vecina del microcentro porteño. Por otro lado, en lo que respecta a las inmobiliarias, las mismas se localizan en las cercanías de las nuevas construcciones y constituyen una muestra del gran dinamismo inmobiliario de la zona en los últimos años. ♦



Las fotos presentan distintos locales del sector Este de Puerto Madero

MAPA 11. SUCURSALES BANCARIAS E INMOBILIARIAS EN PUERTO MADERO, AÑO 2007



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

Cuadro 16. Locales del sector servicios en Puerto Madero, 2007

RAMA	LOCALES	%
Servicios inmobiliarios	11	21,6
Banco	12	23,5
Servicios de esparcimiento	5	9,8
Oficinas	4	7,8
Alquiler de salones de fiesta	2	3,9
Peluquería	5	9,8
Lavadero de ropa	1	2,0
Locutorio	1	2,0
Remisería	1	2,0
Compañía de seguros	1	2,0
Solarium	1	2,0
Servicio de veterinaria	1	2,0
Video Club	1	2,0
Servicios empresariales	2	3,9
Alquiler de autos	1	2,0
Servicios de seguros de salud	1	2,0
Asociaciones	1	2,0
Total	51	100

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

El sector comercial

La actividad comercial presenta una menor cantidad de locales que los servicios, ilustrando la terciarización de este nuevo barrio porteño. Predominan los locales de venta de indumentaria, que con 10 establecimientos representan el 27,8 % del total de los locales comerciales. Le siguen en importancia 5 farmacias (dos pertenecientes a la misma cadena), que representan el 13,9 %. Con esta misma proporción se localizan los locales de venta de muebles, mientras que los de →

venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar, ocupan 3 locales con un 8,3 %. Además, se registraron 2 kioscos y 3 maxiquioscos (8,3 %), 3 autoservicios o supermercados (8,3 %), más una librería, una joyería y un bazar.

La distribución de los locales comerciales muestra un mayor desarrollo en la zona Este, haciéndose más importante la cantidad de emplazamientos en las cercanías del dique 2, mientras que en el Norte la presencia de comercios es mucho más escasa y en el Sur, sobre el dique 1 es prácticamente nula. Esta distribución permite especular que por un lado se trata de un sector orientado al público que vive en el barrio, (en la zona Este del dique 2), y por otro orientado a las oficinas (en el centro y norte) que se localizan en el área. ♦

Cuadro 17. Locales del sector comercial en Puerto Madero, 2007

RAMA	LOCALES	%
Indumentaria	10	27,8
Venta de productos farmacéuticos	5	13,9
Venta de muebles	5	13,9
Objetos, artesanías y regalos para el hogar	3	8,3
Maxiquioscos	3	8,3
Autoservicios y supermercados	3	8,3
Kioscos	2	5,6
Venta de libros	1	2,8
Joyería	1	2,8
Bazar	1	2,8
Calzado y Marroquinería	1	2,8
Vinos (venta)	1	2,8
Total	36	100

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

MAPA 12. LOCALES COMERCIALES EN PUERTO MADERO, AÑO 2007



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

5. COMPARACIÓN DE LOS LOCALES : 2004, 2006 Y 2007

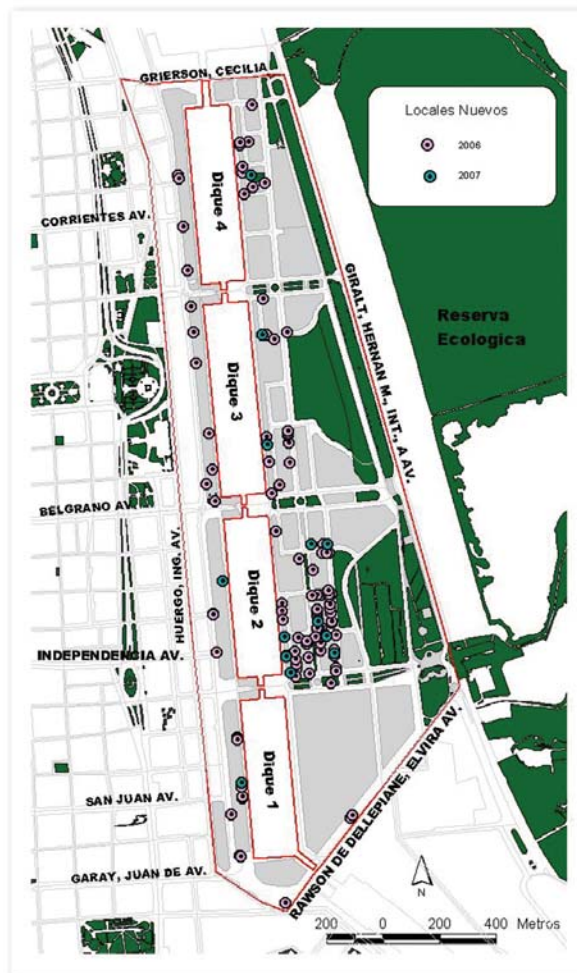
En este apartado se realiza una comparación entre los locales relevados en el 2007 con los encontrados en el relevamiento del año 2004 y 2006.¹ En el relevamiento de 2004 se contabilizaron 100 locales, en el relevamiento 2006 se registraron 202 y finalmente en el relevamiento del año 2007 se encontraron 214 locales.² El cotejo de los existentes en el 2007 con respecto al 2004 arroja un incremento del 109,8 %, sumándose en ese período 114 establecimientos, asimismo, en 2006 el 18,3 % de los locales registrados permanecía cerrado, tasa bastante superior a la obtenida en el relevamiento de 2004, cuando alcanzaba al 5,6 %. Esta mayor vacancia de locales responde al auge de la construcción de estos establecimientos en la zona, impulsada por la renta esperada. Si comparamos el año 2007 con 2006 se registra un incremento del 5,9 % lo que corresponde a un aumento de 12 locales.

Al analizar la composición de los 202 locales censados en 2006 en relación a su estado en 2004 se pudo constatar que el 43,1 % mantuvo la misma condición (incluidos aquí los que permanecieron cerrados). Asimismo, el 50,5 % de estos establecimientos no existían dos años atrás. Los locales que cambiaron el rubro de su actividad representan sólo el 5,0 % de los casos, mientras que las aperturas y cierres rondan el 1,5 %.

Al observar por otro lado la composición de los 214 locales censados en 2007 en relación al año 2006 se constata que el 81,3 % mantiene la misma condición; mientras que un 3,3 % cambió el rubro de su actividad; asimismo, el 6,5 % corresponde a locales nuevos. En ultimo lugar, se registra un índice de apertura de un 5,6 %, mientras que un 3,3 % de los locales cerraron.

Con respecto a la localización de los locales nuevos→

MAPA 13. LOCALES
CONSTRUIDOS ENTRE 2004, 2006 Y 2007



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

encontrados en el relevamiento del año 2007, se aprecia que la gran mayoría se localizan en el sector Este a la altura del dique 2, como consecuencia que es en esta zona en donde hay una mayor concentración de

Cuadro 18. Cantidad de locales, 2004-2007

	LOCALES	%
Relevamiento 2004	100	
Relevamiento 2006	202	102
Relevamiento 2007	214	5,9
Variación de locales	214	114

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

Cuadro 19. Composición de los locales, 2004-2007

	LOCALES	%
Relevamiento 2004	102	
Relevamiento 2006	202	100
Locales nuevos	102	50,5
Misma rama	87	43,1
Cambio de rama	10	5
Aperturas	2	1
Cierres	1	0,5
Relevamiento 2007	214	100
Locales nuevos	14	6,5
Misma rama	174	81,3
Cambio de rama	7	3,3
Aperturas	12	5,6
Cierres	7	3,3

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

edificios destinados a la vivienda y de locales del sector gastronómico, comercial y de servicios.

¹UET-CEDEM (2004) "Caracterización Económico territorial de Puerto Madero. Ciudad de Buenos Aires".

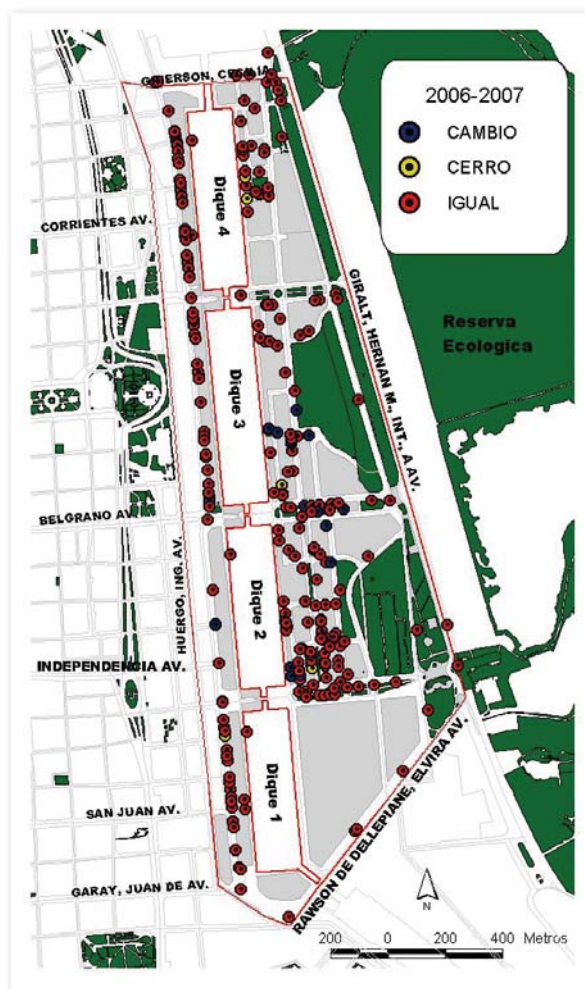
MAPA 14. COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES
RELEVADOS EN 2004, 2006 Y 2007



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

² Si bien el trabajo de referencia da cuenta de la existencia de 107 locales, a partir de la clasificación por tipología edilicia realizada en este estudio, muchas actividades económicas fueron reclasificadas como puestos o edificios de destino único. Por lo tanto el número de locales tomados para la comparación resulta 100.

MAPA 14 BIS. COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES RELEVADOS EN 2004, 2006 Y 2007



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

5.1 VARIACIÓN DE LOCALES POR RAMA DE ACTIVIDAD ENTRE 2004, 2006 Y 2007

En esta sección se analiza la variación de los locales por sectores de actividad. En conjunto el incremento de establecimientos en el periodo 2004 – 2007 alcanza al 92,6 %. Si comparamos los años 2004-2007 se observa en primer lugar que en términos absolutos hay un incremento de 34 locales del sector gastronómico¹, alcanzando en términos relativos un aumento del 61,8 %; en los locales de servicios y comerciales se verificó un incremento del 168,4 % y 111,8 % respectivamente (32 locales de servicios nuevos y 19 comerciales); y por último el sector de la industria aumento en dos locales (66,7 %) y el de venta y reparación de automotores tuvo un incremento relativo del 100 % (1 local). A partir de una comparación más acotada (2006-2007),

surge que la rama de locales que más creció fue la de servicios con un incremento absoluto de 12 locales y relativo del 30,8 %, por otro lado, el sector gastronómico creció un 3,5 % y finalmente tanto el sector comercial, la industria y los locales destinados a la venta y reparación de automotores registraron 1 local más en este ultimo año y un incremento relativo de 2,9 %, 25 % y 100 % respectivamente. ♦

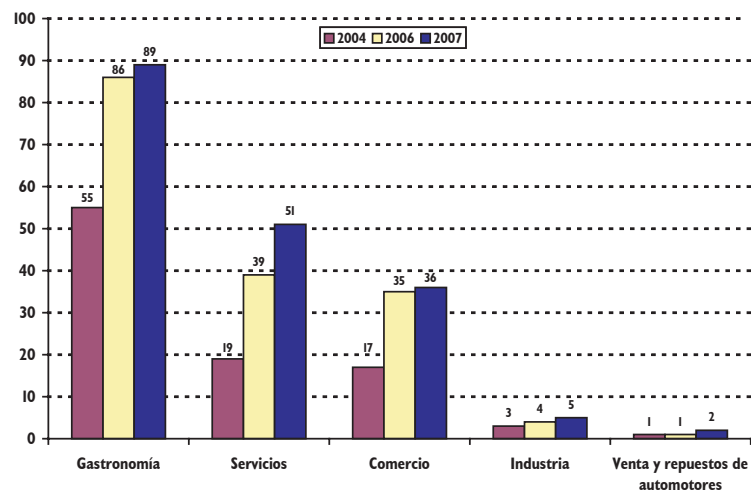
¹ Si bien los locales gastronómicos forman parte del sector servicios, se los analiza por separado dada su importancia tanto en términos absolutos como relativos.

Cuadro 20. Variación de locales por rama, 2004 – 2007

RAMA	2004	2006	2007	VARIACIÓN ABSOLUTA 2004-2007	VARIACIÓN % 2004-2007	VARIACIÓN ABSOLUTA 2006-2007	VARIACIÓN % 2006-2007
Gastronomía	55	86	89	34	61,8	3	3,5
Servicios	19	39	51	32	168,4	12	30,8
Comercio	17	35	36	19	111,8	1	2,9
Industria	3	4	5	2	66,7	1	25,0
Venta y rep. de automotores	1	1	2	1	100,0	1	100,0
Total	95	165	183	88	92,6	18	10,9

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

GRÁFICO 3. VARIACIÓN DE LOCALES POR RAMA, 2004, 2006 Y 2007



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

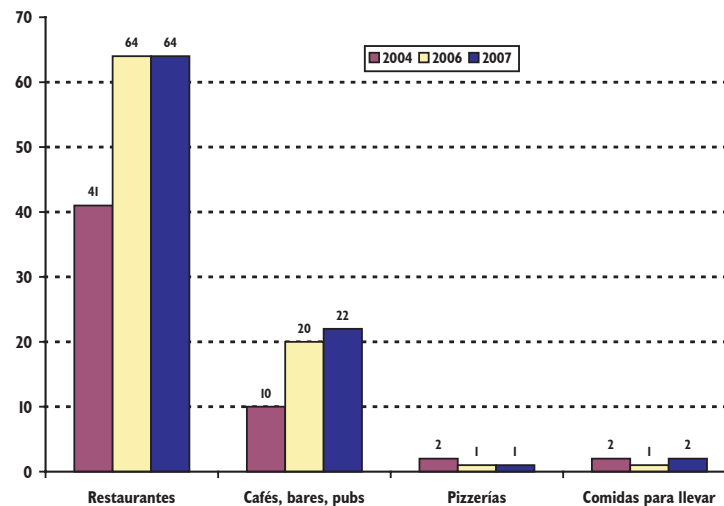
5.2 VARIACIÓN DE LOCALES GASTRONÓMICOS

Al realizar una comparación entre los años 2004 – 2007, se observa que en este último año se relevaron 89 locales pertenecientes al sector gastronómico, lo cual demuestra que la variación positiva con respecto al año 2004 es de 61,8 %, significando un aumento de 34 locales.

Dentro de esta tipología, se registró un incremento de 23 restaurantes (56,1 %) y 12 locales destinados a cafés, bares y pubs (120,0 %). Por otro lado, se observó una disminución de las pizzerías que en el año 2007 solo ocupaban un local mientras que los locales dedicados a las comidas para llevar presentan tanto para el 2004 como para el 2007 la misma cantidad de locales (2).

De la comparación entre el año 2006 – 2007, surge que no hubo grandes cambios en cuanto a esta rama de actividad.

GRÁFICO 4. VARIACIÓN DE LOCALES GASTRONÓMICOS, 2004, 2006 Y 2007



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

Los restaurantes mantuvieron la misma cantidad de locales, se registraron 2 locales más destinados a cafés, bares y pubs, y 1 local más dedicado a comidas para llevar. Por otro lado,

en el 2006 hubo una baja de 1 local comparado con el 2004, destinado a pizzerías, valor que en este último año (2007) permaneció igual. ♦

Cuadro 21. Variación de locales del sector gastronómico

RAMA	2004	2006	2007	VARIACIÓN ABSOLUTA 2004-2007	VARIACIÓN % 2004-2007	VARIACIÓN ABSOLUTA 2006-2007	VARIACIÓN % 2006-2007
Restaurantes	41	64	64	23	56,1		0,0
Cafés, bares, pubs	10	20	22	12	120,0	2	10,0
Pizzerías	2	1	1	-1	-50,0		0,0
Comidas para llevar	2	1	2		0,0	1	100,0
Total	55	86	89	34	61,8	3	3,5

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

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Puerto Madero es el barrio más joven de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su ubicación cercana a la zona céntrica de la ciudad, lo extenso de su área y su vista al río hacen de este barrio uno de los más exclusivos. Este nuevo barrio, originalmente concebido como puerto comercial de la Ciudad de Buenos Aires, presenta una particular estructura territorial, que se caracteriza por las largas extensiones de las cuadras, que en algunos casos superan los 800 metros, lo que dificulta la circulación Este – Oeste, demarcando dos zonas claramente diferenciadas, conocidas como Puerto Madero Oeste (los docks) y Puerto Madero Este.

En el informe se analizaron los metros permitidos para la construcción en el barrio, tanto residenciales como no residenciales, en relación con los valores alcanzados por estas cifras a nivel Ciudad en el período 1998 - 2006. De este modo, se observa que si bien la cantidad de permisos adjudicados resulta bajo en comparación con el conjunto de los permisos otorgados en toda la Ciudad, implican una cantidad importante de metros, que llegan a representar el 9,7 % del total de la superficie permitida para construir en Buenos Aires. Esto pone de manifiesto las importantes dimensiones de las obras emprendidas en Puerto Madero.

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires muestra la escasa cantidad de lotes ofrecidos en venta en el barrio de Puerto Madero (27 en total en el período 2004-2006). Sin embargo, debido al gran tamaño de estos lotes involucran una importante cantidad del suelo en venta en toda la Ciudad. De la misma manera, entre septiembre de 2004 y diciembre de 2006 la cantidad de terrenos ofrecidos varía entre 1 y 5, con precios promedio del metro cuadrado

que en todas las mediciones se ubica por sobre el valor promedio alcanzado por la Ciudad.

De esta forma, se observa que mientras a nivel Ciudad la variación positiva del precio de oferta de terrenos en el período septiembre de 2004 – septiembre de 2006 fue del 69,1 %, en Puerto Madero alcanzó el 531,8 %. Para diciembre de 2006 y marzo de 2007 a nivel Ciudad continuó registrándose un aumento del precio del m² en dólares, mientras que para el barrio de Puerto Madero, en diciembre de 2006 se observa una fuerte disminución del precio del m² que pasa de U\$S 6.017,8 en septiembre de 2006 a U\$S 1863,5 en diciembre de ese mismo año. Finalmente, para marzo de 2007 no se registra en el barrio ningún terreno en venta.

En cuanto a los locales en venta, el tamaño promedio de los encontrados en Puerto Madero duplicó en marzo de 2007 al tamaño promedio de los locales en venta ofrecidos en la Ciudad, de igual modo, el valor promedio del metro cuadrado en marzo de 2007 es de U\$S 2.768,8 para Puerto Madero continuando la tendencia ascendente que se viene registrando desde marzo de 2005, mientras que para la Ciudad ese valor se reduce a U\$S 1.171,4. Cabe destacar, que al igual que con los terrenos, la cantidad de locales ofrecidos en venta es escasa dentro del conjunto de los ofrecidos en la Ciudad. En relación a la cantidad de locales en venta se observa que para marzo de 2007 estos suman un total de 8, representando un 0,8 % de los locales registrados a nivel Ciudad.

En cuanto al alquiler de locales, la cantidad de establecimientos detectados en los relevamientos trimestrales es muy pequeña (entre un local y 6 por relevamiento), encontrándose en marzo de 2007 sólo tres locales, y al igual que en el caso de los locales en venta, los establecimientos del barrio son de mayor tamaño comparados con los registrados a nivel Ciudad.

Estos datos permiten inferir el proceso de urbanización

llevado a cabo en el barrio de Puerto Madero, que incluyó una propuesta de revitalización y recuperación de un área vinculada al centro administrativo, comercial y financiero de la ciudad y tuvo como pauta integrar las nuevas construcciones, sin perder el carácter portuario que debía conservar la zona.

Con respecto a la tipología edilicia de Puerto Madero se puede observar que los locales, representan el 56,3 % de la ocupación del suelo. Para marzo de 2007 se registraron en el barrio 214 locales, 183 se encontraron activos (85,5 %), mientras que 31 locales se hallaron inactivos (14,5 %). Siguen en importancia los edificios con un 14,5 %, entre estos, los edificios en propiedad horizontal se concentran en el sector Este en los alrededores del dique 2 y 3 donde se encuentran terrenos de mayores dimensiones y posibilidad constructiva; esta zona se constituye como el sector moderno del barrio el cual posibilita entre otras cosas albergar imponentes construcciones, en contraposición con la zona Oeste que posee un perfil netamente histórico. Por su parte, los edificios de destino único (hotelería, enseñanza universitaria y actividades administrativas) representan el 5,8 % y se emplazan a ambos lados del dique 2. Posteriormente, se observaron los espacios verdes con el 12,1 %, y en último lugar el resto de los usos entre los cuales se encuentran los garages, garages privados, lotes y puestos que representan el 11,3 % restante.

El análisis de la estructura edilicia de Puerto Madero permitió observar que en la zona de estudio predominan las alturas medias, comprendidas entre los 3 y los 5 pisos (32,5 %), en su mayoría correspondientes a edificios divididos en propiedad horizontal (principalmente de oficinas). Las alturas más pronunciadas se encuentran al Este del dique 3, zona que continúa al centro administrativo de la Ciudad y en menor medida a la altura del dique 2 sobre la calle Azucena Villaflor.

En cuanto a la construcción, se encontraron 20 edificios en obra, 12 corresponden a edificios de vivienda y oficinas, y los 3 restantes consignados a edificios de destino único; la mayoría de estas construcciones se localizan al Este del dique 3, y en menor medida sobre el dique 2 y 4. Este último dato se correlaciona con la intención de maximizar la renta mediante la utilización intensiva del suelo de este barrio altamente cotizado de la Ciudad.

Con respecto a los locales, se puede realizar una diferenciación de acuerdo a la composición por rama de actividad; la gastronomía ocupa el primer lugar (48,6 %) e incluye restaurantes, cafés, bares y pubs localizados principalmente en la zona Oeste, en los diques 1, 3 y 4, sobre la avenida Alicia Moreau de Justo, y al Este del dique 2; le sigue en importancia el sector servicios (27,9 %), distribuidos predominantemente al Este del dique 2 y en menor proporción a ambos lados del dique 3 y 4, predominando dentro de esta rama los servicios

inmobiliarios, bancos y servicios de esparcimiento. Por otra parte, el sector comercial con un 19,7 % incluye con mayores porcentajes los locales de indumentaria, y los de venta de muebles y farmacias, y con respecto a la localización espacial, los locales de la rama comercial se ubican en su gran mayoría al Este del dique 2, zona donde actualmente se emplazan una gran cantidad de edificios de vivienda. En menor medida, encontramos algunos locales comerciales a ambos lados del dique 3 y 4. Por último, los locales de la rama industrial y automotriz resultan casi inexistentes, sumando entre ambos 7 establecimientos, y representando un 3,8 % del total.

Al realizar un análisis de la variación de locales por rama de actividad registrada en el periodo 2004 – 2007, surge que entre el año 2004 y 2006 la cantidad de locales encontrados se incrementó en un 102 %, mientras que este incremento para el periodo 2006 – 2007 fue solo del 5,9 %. Esta pronunciada disminución en el crecimiento

muestra que el barrio se encuentra actualmente en un periodo de consolidación.

El rubro que registró el mayor incremento absoluto de locales en el periodo 2004 – 2007 fue el sector gastronómico que en estos tres años incorporó 34 locales, le sigue el sector de servicios (32 locales); y por último el sector comercial, con una incorporación de 19 locales. En términos relativos adquirió mucha importancia el sector servicios y comercios.

En cuanto a la variación de la cantidad de locales relevados tanto en el 2004 como en el 2006, se registró un incremento del 100 % correspondiente a 102 locales nuevos. De los locales ya instalados la gran mayoría conservaba la misma rama de actividad, un 10 % cambió de rubro, 2 locales abrieron y uno cerró. Al mismo tiempo, si comparamos el año 2006 con respecto a 2007 se observa que el incremento de locales nuevos fue imperceptible en relación con los años anteriores, registrándose sólo 14. En cuanto a los locales que ya funcionaban en el barrio el cambio de rama fue insignificante, y por último, 12 locales abrieron mientras que otros 7 cerraron.

El análisis de la distribución espacial de estos locales permite apreciar que en el periodo 2004 – 2007, se produjo un fuerte desarrollo del barrio, principalmente en la zona Este del dique 2, en donde a pesar de no ser el único lugar donde se incrementó la cantidad de locales, se observa una densificación más pronunciada. El crecimiento producido en el barrio de Puerto Madero, coincide y es consecuencia de que esta zona de la Ciudad de Buenos Aires, tras la recesión sufrida por nuestro país, es donde la construcción y la venta de propiedades se reactivó más rápidamente emplazando una gran cantidad de edificios de vivienda, oficinas y locales comerciales que actualmente están consolidando la fisonomía e identidad del barrio. ♦

